



Bygningsrapport

Kærmindevej 5

Glostrup Kommune
Areal og byggeri
Rådhusparken 4
2600 Glostrup

af

TÜV SÜD Domutech A/S
Bryggernes Plads 2. St.
1799 København



Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
2/34

Indhold

Generelt.....	3
Besigtigelsesdato og -deltagere	3
Indledning og bygningsdata	4
Tidligere udførte renoveringer/ombygninger	4
Vejledning og forudsætninger	5
Forudsætning for bygningsrapporten	5
Stand:	5
Konklusion.....	6
Summationsark - 10 års vedligeholdelsesplan	7
Det videre forløb.....	8
Gennemgang af rapporten og rådgivning.....	8
Eksempel på processen	8
Bygningsdele inkl. budget & billeder.....	9
01 Tag.....	9
02 Kælder	13
03 Facader	15
04 Vinduer	19
05 Udvendige døre	22
06 Trapper	24
11 Varmeanlæg	26
12 Afløb	28
13 Kloak.....	29
14 Vandinstallationer	30
15 Gasinstallationer	32
16 Ventilation	33





Sag
Emne

Kærmindevej 5
Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
3/34



Generelt

Bygningsrapporten er udarbejdet på baggrund af en grundig visuel inspektion af jeres ejendom. Inspektionen er foretaget i forbindelse med fastlæggelse af bygningens tilstand og planlægning af eventuelle udbedringsarbejder og fortsat vedligeholdelsesplan.

Ved inspektionen er der foretaget en generel registrering af ejendommens primære bygningsdele og installationer, herunder særligt.

- Tag og facader, evt. gavle
- Kælder og fundamenter
- Trappeopgange
- Døre og vinduer
- Tekniske installationer
- Ejendommen generelt

Nærværende gennemgang er foretaget efter vores bedste skøn, vurdering og overbevisning og på grundlag af oplysninger modtaget af de tilstedeværende, samt foreliggende materiale, og ved gennemgangen blev der ikke foretaget fysiske indgreb eller miljøundersøgelser af nogen art.

Alle beregnede omkostningstal er at betragte som overslag og er ekskl. moms. Overslagsberegningerne er håndværkerudgifter foretaget efter vores erfaringer med støtte fra Molio Byggedata.

Besigtigelsesdato og -deltagere

13/01-2025

For TÜV SÜD Domutech
Jacob S. Lindholm

For Kærmindevej 5, 2600 Glostrup
Ingen deltagere





Sag
Emne

Kærmindevej 5
Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
4/34

Indledning og bygningsdata

Bygningen befinder sig i Glostrup kommune og befinder sig på adressen Kærmindevej 5, 2600 Glostrup.

Ejendommen er opført i 1905 og består af 1 opgang med stue til 1.sal, samt loft og kælder.

I henhold til www.ois.dk indeholder ejendommen:
Antal helårsboliger med køkken: 8 stk.

Ejendommen opvarmes ved fjernvarme, via varmecentral i kælderen.

Tidligere udførte renoveringer/ombygninger

Ejer har oplyst om følgende renoveringer/ombygninger. Der foreligger ikke nogen liste over udførte arbejder over årenes løb.

- Ukendt årstal – Vurderes at være udført tidligere end år 2000 – Udskiftning af tag fra Naturskifer til Eternitskifer
- Ukendt årstal – Istandsættelse af vinduer
- 1991 iht. Byggesagsarkiv – etablering af udsugningsanlæg

Adresse: Bygningsnr.: 1 Kærmindevej 5

Kommune Glostrup Kommune

Matrikel nr.: 8fe, GLOSTRUP BY, GLOSTRUP

Opførelsesår: 1905

Etager: 2

Bebygget areal: 197 m²

Bygningsareal: 394 m²

Boligareal: 584 m²

Erhvervsareal: 0 m²

Kælderareal: 147 m²

Tagetageareal: 190 m²





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
5/34

Vejledning og forudsætninger

Forudsætning for bygningsrapporten

Gennemgangen omfatter ikke bygningsdele, der var utilgængelige ved besigtigelsen på grund af manglende adgang til rum eller forhindringer i form af tæpper, møbler m.v.

Bygningsdelene er opdelt efter et såkaldt *20-punktskema*.
Alle priser er ekskl. moms.

Priserne for de enkelte bygningsdele er samlet på et summationsark. Dette ark indeholder udgifter til uforudsete arbejder. På arket kan de samlede udgifter til de foreslåede udbedringer således aflæses.

Som det fremgår, er udførelsestidspunktet også prioriteret og det er derfor muligt for at foretage en langsigtet budgettering af vedligeholdelsesindsatsen.

Bygherreudgifter, så som renter og evt. administrationsgebyrer, er ikke medregnet i summationsark.

I forbindelse med gennemførelse af arbejder skal der foretages en miljøscreening af de berørte bygningsdele for evt. miljøskadelige stoffer. Det er bygningsejer pligtig til.

Aktiviteter kan altid rykkes frem tidsmæssigt (f.eks. fra 2-5 til 0-2 år), hvis det f.eks. grundet udjævning af vedligeholdelsesbudgetter eller lignende ønskes.

Det anbefalede årstal for en renovering/udskiftning kan godt være tidligere end for eksempel den forventede restlevetid af bygningsdelen, da der ofte vil være en økonomisk besparelse i at udføre for eksempel, facade- og tagarbejder samtidigt, da der i begge tilfælde skal stilles stillads op omkring bygningen.

Stand:

Ejendommen eftergås og bygningsdele ind klassificeres herefter i 3 kategorier.

God Stand.....		Bygningsdele der er i almindelig god stand. Kan have mindre/uvæsentlige skader.
Middel stand....		Bygningsdele med nogle/flere skader, som bør udbedres inden for de næste 10 år.
Dårlig stand...		Bygningsdele med større/væsentlige skader, der bør udbedres nu.





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
6/34

Konklusion

Overordnet skønnes bygningen i rimelig og velholdt stand. De registrerede og beskrevne forhold skønnes at være helt naturlige for ejendommens alder og byggeskikken fra opførelsesperioden.

01 Tag: Middel stand

Løbende inspicering, vedligehold af overflader, udskiftning af GVO-ovenlysvinduer og adgangslem til loft.

02 Kælder: Dårlig stand

Istandsættelse af indvendige overflader ydervægge, ommuring af vægstykke under 1 vinduesoverligger og reetablering af loftoverflader.

03 Facader: Middel stand

Diverse reparationer af fuger og revner, samt istandsættelse af underfacade.

04 Vinduer: Middel - God stand

Undersøgelse af vinduer mod gade, for at fastlægge korrekt renoverings metode, udskiftning af 1 ødelagt glas.

05 Udvendige døre: Middel stand

Istandsættelse af alle udvendige døre.

06 Trapper: God

Udbedring af røgmeldere og deponering af opbevaret ting i hovedtrappe.

11 Varmeanlæg: Middel stand

Udskiftning af 1 radiator, samt udskiftning af alle ventiler i kælder og evt. indregulering af samlet varmeanlæg.

12 Afløb: Dårlig stand

Udskiftning af komplet afløbsinstallation.

13 Kloak: Ukendt stand

Tv-inspektion af kloaknettet.

14 Vandinstallationer: Middel stand

Udskiftning af komplet vandinstallation.

15 Gasinstallationer: God stand

Intet at foretage.

16 Ventilation: Middel stand

Tjek og service af udsugningsanlæg. Udbedring af emhætter.





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
7/34

Summationsark - 10 års vedligeholdelsesplan

De budgetterede udgifter				
Bygningsdel	Udgifter I alt	0-2 år	2-5 år	5-10 år
01 Tag	446.000	386.000	22.500	37.500
02 Kælder	173.000	25.000	148.000	0
03 Facader	243.000	75.000	168.000	0
04 Vinduer	337.500	0	337.500	0
05 Udvendige døre	70.500	0	70.500	0
06 Trapper	30.000	30.000	0	0
11 Varmeanlæg	30.000	30.000	0	0
12 Afløb	300.000	300.000	0	0
13 Kloak	110.000	110.000	0	0
14 Vandinstallationer	776.400	776.400	0	0
15 Gas	0	0	0	0
16 Ventilation	65.000	65.000	0	0
A. HÅNDVÆRKERUDGIFTER EKSKL. MOMS.	2.581.400	1.797.400	746.500	37.500
Byggeplads udgifter til mandskabsvogne m.m. 10%	258.140	179.740	74.650	3.750
B. HÅNDVÆRKERUDGIFTER I ALT EKSKL. MOMS.	2.839.540	1.977.140	821.150	41.250
Uforudsete udgifter, 10%	283.954	197.714	82.115	4.125
C. HÅNDVÆRKERUDGIFTER OG UFORUDSETE UDGIFTER	3.123.494	2.174.854	903.265	45.375
Rådgiverhonorar - ombygning, 13%	406.054	282.731	117.424	5.899
D. HÅNDVÆRKERUDGIFTER I ALT OG RÅDGIVERHONORAR	3.529.548	2.457.585	1.020.689	51.274
Moms 25% af D. Håndværkerudgifter i alt og rådgiverhonorar.	882.387	614.396	255.172	12.818
E. I ALT INKL. MOMS.	4.411.935	3.071.981	1.275.862	64.092
Udgifter er opgjort ved byggeomkostningsindeks for etageboliger, 126,5				

Pris er ekskl. Renter, administrationshonorar og bygherreudgifter.





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
8/34

Det videre forløb

Gennemgang af rapporten og rådgivning

Det kan tilkøbes, at vi fremlægger/gennemgår rapporten med jer, og giver vores forslag til projekter der evt. kan kombineres. Her vil vi også kunne guide jer i det videre forløb, afhængig af hvor store/små arbejder vi anbefaler på jeres bygning.

Mindre opgaver

2.500 kr. – 100.000 kr.

Hvis I ønsker mindre opgaver udført, er der oftest ikke behov for yderligere rådgivere, og I kan derfor ofte tage direkte kontakt til relevante entreprenører. I samarbejde med entreprenører kan I gennemgå opgaven og afklare videre forløb.

Mellemstore opgaver

100.000 kr. – 500.000 kr.

Ved mellemstore opgaver varierer det, om der er behov for yderligere rådgivning. Det vil derfor være en vurdering fra ejer/foreningen, om de føler sig komfortable med selv at håndtere renoveringsopgaven.

Større/komplekse opgaver

500.000 kr. og op

Ved større/komplekse opgaver, anbefaler vi altid at I kontakter en rådgiver. Her kan der være mange forhold vedr. bæreevne, miljøfarlige stoffer, kontrakter, styring af opgaven mv., som en rådgiver bør hjælpe med.

Eksempel på processen

Ifm. Mellemstore eller større opgaver



TÜV SÜD Domutech er specialister i bl.a. renoveringsopgaver. Hvis I får behov for yderligere rådgivning ifm. En renoverings-/ombygningsopgave, kan I altid kontakte os på **28 73 12 02** eller jsl@domutech.dk





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
9/34

Bygningsdele inkl. budget & billeder.

01 Tag

Middel stand

Registrering af tilstand	Aktivitet	Udføres 0-2 år	Udføres 2-5 år	Udføres 5-10 år
1.Tagkonstruktion				
Loftetage udnyttes til bolig og spidsloft bliver benyttet til pulterrum. Tagkonstruktionen er udført i træ og er oprindeligt fra 1905. Taget er sidenhen blevet udskiftet, hvor der er etableret opretningspær og et undertag af banevare. Tagflader mod boliger er isoleret og udført med en indvendig beklædning. Det er uvist hvornår tag er udskiftet. Tagkonstruktion i træ, vurderes at være i god stand.	Intet at foretage.			
2. Tagbelægning				
Tagbelægning er besigtiget via drone optagelser ude fra. Indefra er skiferplader skjult bag undertag af banevare. Tagbelægning er udskiftet til eternit skifer, årstal er ukendt. Men tag vurderes at være +25 år. Så ud fra levetidsbetragtning må taget vurderes at være tjenlig til udskiftning indenfor 10-20 år. Oprindeligt er tagbelægning udført i naturskifer, som vurderes at have en levetid på ca. 100 år. Til sammenligning vurderes eternitskifer at have en levetid på ca. 35 år. Samlinger imellem skiferplader er meget algebegroet, ellers vurderes belægning at være i middel stand.	Man bør løbende inspicere taget indefra og ude fra, for at fastlægge tagets stand og hurtigt afhjælpe evt. skader. Afsat ca. 7.500 kr. hvert år til droneoptagelse udvendigt og indvendig gennemgang af tagbelægning. Udskiftning af tag vurderes at koste imellem 3.500-4.500 kr. pr. kvm. tagflade. (Prissat med udskiftning til naturskifer)	15.000	22.500	37.500
Den flade del af taget på toppen af karnap/tårn er meget algebegroet. For at sikre tæthed, bør tagpap eftergås og istandsættes.	Tagpap afrenes og der udlægges et nyt lag tagpap. Afsat beløb.	50.000		
3. Inddækninger, taghætter m.m.				
Inddækninger, taghætter m.m. er udført i zink. Ud fra en indvendig besigtigelse, vurderes inddækninger at være tætte og umiddelbart uden skader.	Intet at foretage.			





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
10/34

4. Skorstenspiber				
Der forefindes 2 skorstene på bygningen, den ene er nedtaget til under tagflade. Skorsten står i blankt murværk, med beton afdækning i top og zink inddækninger. Umiddelbart vurderes skorsten er være i middel stand.	Intet at foretage.			
5. Loftlem				
Loftlem fra hovedtrappe til loftrum er en træ lem, eftermonteret med en tung træ stige. Funktionaliteten var dårlig og yderst upraktisk. Stand vurderes at være middel.	Man bør udskifte lemmen til en ny og forbedret lem aht. at Øge brandmodstandsevnen, samt funktionaliteten. Afsat beløb.	15.000		
6. Ovenlysvinduer/tagvinduer				
Bygningen er udført med 2 slags ovenlysvinduer, velux ovenlysvinduer mod boliger og GVO-vinduer mod trapperum og loftrum, ovenlyskuppel på den flade del af taget. Alder er ukendt, men vurderes at være udskiftet ifm. Tagudskiftningen. Ovenlysvinduer (4 stk.) mod bolig er typen GGL fra velux, tagvinduer vurderes at være i middel stand. GVO-ovenlysvinduer (12 stk.) står tæret og er flere steder kun fastgjort i top og hele rammen kan derfor løftes. GVO-ovenlysvinduer vurderes at være i dårlig stand.	GVO-ovenlysvinduer udskiftes. Hvis der overvejes en udskiftning af tag indenfor 5-10 år, kan en udskiftning af GVO-ovenlysvinduer udskydes til hele tagudskiftning. Dette kræver at man eftergår alle GVO-ovenlysvinduer for fastgørelse og vinduer løbende eftergås. Prissat udskiftning af GVO-ovenlysvinduer.	96.000		
	Stillads ifm. Udskiftning af GVO-ovenlysvinduer. OBS Der vil være en økonomisk besparelse ved at udføre stillads krævende arbejder i samme forbindelse.	210.000		
01 Tag i alt overføres til summationsark, side 7.		386.000	22.500	37.500





Sag Emne Kærmindevej 5
Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
11/34

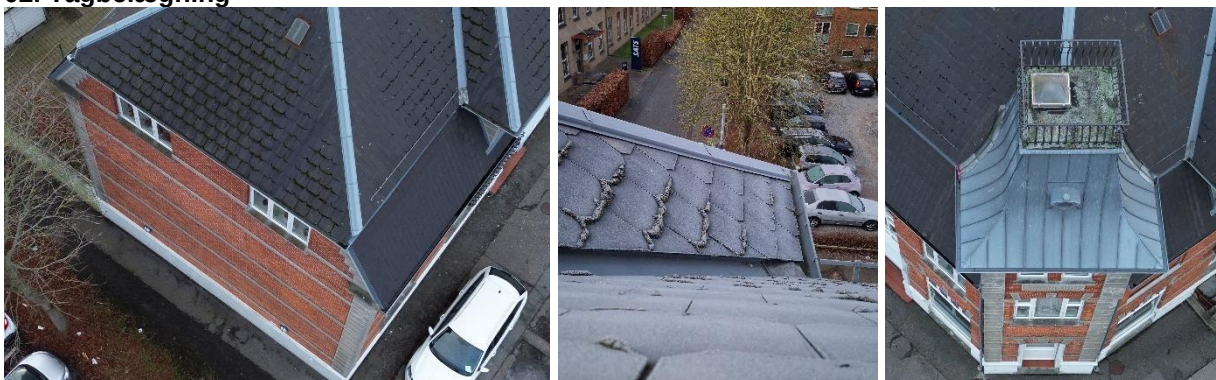
01 Tag – Billeder



01. Tagkonstruktion



02. Tagbelægning





Sag
Emne

Kærmindevej 5
Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
12/34

05. Loftlem



06. Ovenlysvinduer





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
13/34

02 Kælder

Dårlig stand ████████

Registrering af tilstand	Aktivitet	Udføres 0-2 år	Udføres 2-5 år	Udføres 5-10 år
1. Kælderydervægge/ skillevægge				
Kælderydervægge står murede og pudsede, skillevægge m.m. er ligeledes murede og pudsede. Ydervægge står flere steder uden puds og med porøse fuger og ødelagte sten. fx. vægge i vaskerum. Vægge vurderes til generelt at være i middel stand.	Indersiden af ydervægge eftergås, fuger repareres, ødelagte sten udskiftes og puds reetableres. Man bør overveje at reetablere puds med en saneringspuds, egnet til høj fugtpåvirkning. Afsat ydervæg mod gård. Afsat 80 m ²		128.000	
Murværk under vindues overligger står med meget porøse fuger og generelt manglende bindere.	Om muring af vægstykke under 1 vindues overligger. Afsat beløb.	20.000		
1 sted kunne det konstateres at installationsrør var fjernet, men man har bibeholdt bøsningrørene i væggen.	2 stk. bøsningrør fjernes og væg reetableres. Afsat beløb.	5.000		
2. Kældergulve				
Kældergulve står støbt, står generelt i ok stand, dog med revner nogle steder. Da der ikke er oplyst fugtskader i kælder, vurderes det at være uden betydning. Hvis fugt problemer skulle opstå, bør der foretages en renovering af kælder gulve. Gulve vurderes at være i god stand.	Intet at foretage.			
3. Udvendige kældertrapper				
Der er udvendig kældertrappe mod gård og 1 mod gade, trapper står pudset. Enkelte afskallet og algebegroet overflader. Vurderes at være i middel stand.	Kosmetisk arbejde. Overflader afrenses og repareres. Afsat beløb.		20.000	
4. Etageadskillelse over kældre/ lofter				
Lofter i kælder står med rørvævspuds og står generelt i rimelig stand, dog er puds flere steder afskallet og underlag står synligt. Aht. Etageadskillelsens brandmodstandsevne, skal pudsede lofter være intakte. Loftoverflader vurderes derfor at være i dårlig stand.	Lofter i kælder eftergås og rørvævspuds reetableres. Vigtigt a.h.t. brand. (Udbedring ikke prissat, da omfang er ukendt.)			
02 Kælder i alt overføres til summationsark, side 7.		25.000	148.000	0





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
14/34

02 Kælder - Billeder

1.Kælderydervægge/ skillevægge



4. Etageadskillelse over kældre/ lofter





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
15/34

03 Facader

Middel stand

Registrering af tilstand	Aktivitet	Udføres 0-2 år	Udføres 2-5 år	Udføres 5-10 år
1.Facadeoverflade				
Facader mod gaden og gavle står i blankt murværk i røde mursten, fuger var flere steder udvasket og porøse. Vurderes at være i middel stand.	Ifm. Opstilling af stillads aht. Andre arbejder, bør man eftergå fuger og reparere udvasket og porøse fuger. Afsat 10% af facade areal, ekskl. Stillads.		36.000	
I en lejlighed kunne der konstateres sorte aftegninger på gavlvæg mod nord. Lejer benævnte at vægge tidligere har været ramt af skimmelsvamp, som er blevet udbedret, men nu er begyndt at komme tilbage.	For at komme af med fx skimmelsvamp er der flere tiltag, som kan foretages, inkl. afrensning og skimmelsanering. 1. Etablering af ventilation i lejemål, for oftere luftskifte og nedsætte det indvendige fugtniveau. 2. Yderligere opvarmning af rum, hvis den generelle temperatur er lav. 3. Efterisolering af gavlvægge udefra. Pris ca. 3.500 kr. pr. kvm.			
Facade mod gård er pudset i en gul nuance, overflader er generelt intakte. Flere steder omkring vinduer er overflader revnet. Vurderes at være i middel stand.	Ifm. Opstilling af stillads aht. Andre arbejder, bør man eftergå overflader og udbedre løst puds og revner. Afsat 25 % af facade areal, ekskl. Stillads.		36.000	
2.Underfacade				
Underfacade mod gaden og gavle er pudset og afsluttet med et vandret gesimsbånd. Sokkel er udført med glatpuds og underfacade er udført med strukturpuds. Underfacade og sokkel står med mange revner Vurderes at være i middel stand.	Underfacade afrenses, repareres, pudses og overfladebehandlet. Vandret gesimsbånd udføres med et nyt slidlag. Afsat 30 m ²	75.000		





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
16/34

3.Sålbænke				
Sålbænke er støbte sålbænke, overflader er afskallet, algebegroet og flere steder er sålbænke revnet. Vurderes at være i middel stand.	Sålbænke afrenses, repareres, påføres nyt slidlag og overfladebehandles. Afsat 32 stk.		96.000	
4. Pudsede dele				
Gadefacaden er udført med meget pudset ornamentering, overflader er afsluttet i en strukturpuds. Strukturpuds er flere steder afskallet helt og der er derfor kun den glatte puds tilbage. Vurderes at være i middel stand.	Kosmetisk arbejde: Man kan overveje at istandsætte pudset ornamentering ifm. Andre stillads krævende arbejder. Ikke prissat.			
01 Tag i alt overføres til summationsark, side 7.		75.000	168.000	0





Sag
Emne

Kærmindevej 5
Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
17/34

03 Facader - Billeder



1.Facadeoverflader



TÜV SÜD Domutech A/S • CVR-NR. 35 04 73 01 • domutech.dk

Bryggernes Plads 2, st. • 1799 København V • TLF. +45 60 555 444

Al rådgivning og bistand udføres i henhold til ABR 18 • Medlem af FRI





Sag
Emne

Kærmindevej 5
Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
18/34

2. Underfacade



3. Sålbenke



4. Pudsede dele





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
19/34

04 Vinduer

Middel – God stand

Registrering af tilstand	Aktivitet	Udføres 0-2 år	Udføres 2-5 år	Udføres 5-10 år
1. Generelt				
Vinduer er træ/træ vinduer med 2 lag glas og kold kant. Spacer er udført uden datomærkning, så alder på vinduer kan ikke fastlægges.	Det anbefales, at vinduer mod gaden istandsættes. Inden istandsættelsen bør man få foretaget prøver af vindueslagene for at fastlægge den korrekte behandlingsmetode samt fastslå, hvorvidt vinduernes stand muliggør en behandling. Alternativt udskiftes vinduer			
Vinduer er udført i forskellige udformninger, såsom Frederiksberg vinduer mod gade og Dannebrogsvinduer mod gård. Indvendige rammer og karme er udført med kvartstaf. profilering.	Afsat beløb til prøver og behandlingsanvisning		20.000	
Vinduer er udført med udvendig stormkrog og indvendige anverfer og hasp, samt udført med friskluftventiler.	Gade			
Vinduer mod hovedtrappe er et stort parti med mange inddelinger, 1 lag glas. Ældre butiksvinduer er ligeledes 1 lag glas, men er udført med en indvendig forsatsramme.	1 fag - 2 stk.		9.000	
Alle vinduer er istandsat i 2022. Vinduer mod gaden står allerede krakeleret og afskallet i overfladen.	3-fags dannebrogsvinduer - 4 stk.		28.000	
Indvendigt er vinduer med våde i bund af glas, hvilket vurderes at forekomme grundet kondens og evt. manglende udluftning/rensning af udluftningskanaler. Nogle steder var vinduer meget afskallet indvendigt og med mørke aftegninger, som kunne være en form for svampe vækst.	3-fags frederiksberg vinduer - 9 stk.		63.000	
Udvendige døre er ligeledes udført i træ, men er ikke malerbehandlet i samme periode. Overflader står	4-fags - 1 stk.		8.500	
Vinduer mod gade vurderes at være i middel stand.	Ældre butiksvinduer - 3 stk.		16.500	
Vinduer mod gård vurderes at være i god stand. 1 glas i et 2 fags dannebrogsvindue var smadret. Placering 2-fags dannebrogsvindue mod gård i lejlighed st. th.	1-fags kældervinduer - 2 stk.		7.000	
	3-fags kældervinduer - 2 stk.		11.000	
	Vindue over hovedtrappedør - 1 stk.		15.500	
	Stillads gade og gavle, afsat 240 m ²		144.000	
	Gård			
	Udskiftning af glas i et vindue, afsat beløb		7.500	
	Indvendigt			
	Afsat til miljø analyse af mørke aftegninger indvendigt på vinduesrammer.		7.500	
04 Vinduer i alt overføres til summationsark, side 7.		0	337.500	0





Sag
Emne

Kærmindevej 5
Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
20/34

04 Vinduer - Billeder



1. Generelt

Gade:



Gård:





Sag
Emne

Kærmindevej 5
Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
21/34

Indvendigt:





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
22/34

05 Udvendige døre

Middel stand

Registrering af tilstand	Aktivitet	Udføres 0-2 år	Udføres 2-5 år	Udføres 5-10 år
1. Generelt				
Døre er udført i træ, nogle med glas felter. Fransk altandør er udformet som et Frederiksberg vindue, med store glas felter. Døre er i varierende stand. Fransk altandøre står meget afskallet og krakeleret i overfladerne og vurderes at være i middel stand. Hovedtrappe dør står i middel stand, er vedligeholdt løbende, men må forventes at skulle vedligeholdelses malermæssigt. Kælderdøre vurderes at være i dårlig stand.	Det anbefales, at udvendige døre istandsættes. Inden istandsættelsen bør man få foretaget prøver af vindueslagene for at fastlægge den korrekte behandlingsmetode samt fastslå, hvorvidt vinduernes stand muliggør en behandling.			
	Afsat beløb til prøver og behandlingsanvisning.		7.500	
	Fransk altandør - 2 stk.		24.000	
	Hovedtrappedør - 1 stk.		12.000	
	2-fags Kælderdør - 1 stk.		15.000	
	1-fags kælderdør - 1 stk.		12.000	
05 Udvendige døre i alt overføres til summationsark, side 7.		0	70.500	0





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
23/34

05 Udvendige døre - Billeder

1. Generelt

Fransk altandør



Hovedtrappedør



2-fags kælderdoor



1-fags kælder – ude fra



Inde fra





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
24/34

06 Trapper

God stand ████████

Registrering af tilstand	Aktivitet	Udføres 0-2 år	Udføres 2-5 år	Udføres 5-10 år
1. Hovedtrappe				
Hovedtrapper er udført i beton, med stål balustre og håndlister. Vurderes at være i god stand.	Intet at foretage.			
2. Vægge, underside løb/reposer og lofter				
Vægge og lofter står pudset og overfladebehandlet. Overflader er intakte og vurderes at være i god stand.	Intet at foretage.			
3. Trappebelægning				
Trinflader og reposer er udført med terrazzo belægning, overflader står intakte og vurderes at være i god stand.	Intet at foretage.			
4. Entredøre til lejligheder				
Entredøre til lejligheder er nogle ældre pladedøre i træ med dørspion og brevsprække. Døre fungerer optimalt og vurderes at være i god stand.	Forbedring: Man kunne overveje at udskifte entredøre til lejligheder, til nyere døre som har bedre lyd, klima og brand egenskaber. Pris ca. 13.000-18.000 kr. Pr. dør.			
5. Dør til kælder				
Dør til kælder er en plan BD-30 dør med dørpumpe, dør lukker optimalt og vurderes at være i god stand.	Intet at foretage.			
6. Røgmeldere				
På underside af reposer er der opsat røgmeldere, nogle er demonteret, formentlig grundet manglende batterier. Manglende røgmeldere vurderes at være i dårlig stand og bør udføres med det samme.	Det anbefales at røgmeldere udføres som serieforbundet på fast strøm, med backup batteri. Afsat beløb	30.000		
7. Flugtvej				
For ikke at øge brandbelastningen og spærre flugtvejen, må der ikke opbevares noget i trappeopgangen. I bund af hovedtrappe lå der flyttekasser og på reposerne blev der opbevaret fodtøj.	Alt undtaget måtter, fjernes fra hovedtrappen. Ikke prissat, da det antages at beboerne udfører arbejdet.			
06 Trapper i alt overføres til summationsark, side 7.		30.000	0	0





Sag
Emne

Kærmindevej 5
Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
25/34

06 Trapper - Billeder

1.Hovedtrappe, 2. Vægge, underside løb/reposer og lofter & 3. Trappebelægning



4.Entredøre



5.Dør til kælder



6. Røgmeldere



7.Flugtvej





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
26/34

11 Varmeanlæg

Middel stand

Registrering af tilstand	Aktivitet	Udføres 0-2 år	Udføres 2-5 år	Udføres 5-10 år
1.Fjernvarmecentral				
Fjernvarmecentralen ligger i kælders, i et aflåst rum v. galv mod øst. Varmtvandsbeholder er af mærket Austria Email AG, type HRS 300 / 3,5m ² På 283 L iht. Mærkeplade. Der føres regelmæssigt service af WICOTEC KIRKEBJERG	Intet at foretage.			
2.Rør				
Stigstrengene står generelt synlige i lejligheder. Varmeanlægget er udført som et 2-strengsanlæg med frem og retur. Rør i kælders er isolerede og afsluttet med gammelt lærred. OBS. Der kan forekomme asbest i isolering og lærred. Besigtigelse af rør i kælders har været begrænset, grundet isoleringsforhold.	Intet at foretage.			
3. Radiatorer/ventiler				
Radiatorer er en blanding af de gamle støbejerns-radiatorer og pladejerns-radiatorer med termostatventiler. Radiatorer på 1 badeværelse var meget tærede, 1.th.	Udskiftning af 1 radiator			
4. Ventiler i kælders				
Afspærringsventiler i kælders er generelt af ældre dato. Det er usikkerhed om disse forsat kan åbne og lukke i forbindelse med service eller hvis der skal laves lokale reparationer på varme- eller brugsvandsanlæg. Der er flere afspærringsventiler i kælders der viser tegn på at være utætte.	Ventiler i kælders udskiftes, det anbefales i samme ombæring at kortlægge hele varmeanlægget og få udført en samlet regulering. Dette vil mindske varmetab og driftsomkostninger. Afsat beløb til udskiftning af ventiler, forudsat antal, 10 stk. Ekskl. kortlægning af anlæg og indregulering.	30.000		
11 Varmeanlæg i alt overføres til summationsark, side 7.		30.000	0	0





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
27/34

11 Varmeanlæg – Billeder

1. Fjernvarmecentral



2. Rør



3. Radiator/ventiler



4. Ventiler i kælder





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
28/34

12 Afløb

Dårlig stand ████████

Registrering af tilstand	Aktivitet	Udføres 0-2 år	Udføres 2-5 år	Udføres 5-10 år
1.Faldstamme				
Faldstammer er generelt udført i støbejern, i lejligheder stod de generelt skjulte, så besigtigelse har været begrænset. De steder faldstammer er synlige, var flere af dem gennemtæret og flækket. Faldstammer vurderes at være i dårlig stand. Ifm. udskiftning af faldstammer, bør man udføre arbejder i samme ombæring, som udskiftning af brugsvandsrør, da de er placeret samme sted og derfor vil reetableringsomkostningerne formindskes.	Faldstammer udskiftes. Antal faldstammer er estimeret, det korrekte antal registreres ved projekt udførelse og pris justeres. Forudsat 4 stk. (Det afsatte beløb indeholder ikke udgifter til de-og genmontage af installationsskakte og evt. nedhængte lofter for udskiftning af faldstammer.	300.000		
01 Tag i alt overføres til summationsark, side 7.		300.000	0	0

12 Afløb – Billeder

1.Faldstammer





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
29/34

13 Kloak

Ukendt stand

Registrering af tilstand	Aktivitet	Udføres 0-2 år	Udføres 2-5 år	Udføres 5-10 år
1. Tv-inspektion				
Der foreligger ikke en tv-inspektion af kloaknettet.	Der bør foretages en tv-inspektion ca. hvert 10 år, for at fastlægge kloakkens stand.	30.000		
2. Ved evt. reparation af kloak udfra tv-inspektion				
Der bør afsættes et beløb til diverse reparationer af kloaknettet, udfra tv-inspektion.	Afsat beløb til diverse reparationer af kloaknettet, inkl. Opgravning og genetablering.	80.000		
3. Omfangsdræn				
Der er ikke etableret omfangsdræn på ejendommen, omfangsdræn/lodret fugtsikring bidrager til at holde kælder og kældervægge forholdsvis tørre.	Hvis fugtproblemer i kælder opstår, kunne man overveje lodret fugtsikring og omfangsdræn på kælderen. (ikke prissat, men koster ca. 8000 kr. pr. lbm.)			
13 Kloak i alt overføres til summationsark, side 7.		110.000	0	0





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
30/34

14 Vandinstallationer

Middel stand

Registrering af tilstand	Aktivitet	Udføres 0-2 år	Udføres 2-5 år	Udføres 5-10 år
1. Vandinstallationer generelt.				
Brugsvandsrørene er generelt udført i galvaniseret rør og viser flere steder tegn på korrosion skader. Det er uvist hvilket årstal installationen er fra. Rør i kælder er generelt isolerede, så besigtigelse omfang har været begrænset. Brugsvand er igennem tiden blevet mere aggressivt og der anvendes ikke galvaniseret rør mere af samme grund. Ud fra en levetidsbetragtning vurderes rør at være tjenlige til udskiftning.	Komplet vandinstallation udskiftes til rustfri stålør. (Pris pr. sæt stigstreng incl. Kælderledninger og de- og genmontering af rørskakte, køkkenelementer, lukning af huller i vægge/etageadskillelser, pletmaling m.v.) Antal stigstreng sæt er estimeret, det korrekte antal registreres ved projekt udførelse og pris justeres. Forudsat 4 sæt.	600.000		
Koblingsledninger I lejligheder er udført I forskellige materialer, både galvaniseret, kobber og nyere I rustfrit stål.	Koblingsledninger bør udskiftes I samme ombæring, som resterende brugsvandsinstallation. Afsat 10.000 kr. Pr. Lejlighed.	60.000		
2. Målere				
Ved en udskiftning af brugsvandsinstallationen skal der monteres målere på brugsvandsinstallationen.	Der etableres målere. Antal målere er estimeret, det korrekte antal registreres ved projekt udførelse og pris justeres. Afsat 4 målere pr. Lejlighed	36.000		
3. Teknisk isolering				
Brugsvandsrør I kælder er isoleret og afsluttet med nyere isogena. Ved udskiftning af rør, isoleres rør på ny.	Brugsvandsrør I kælder er isoleret og afsluttet med nyere isogena. Ved udskiftning af rør, isoleres rør på ny. Antal lbm. Er estimeret, det korrekte antal registreres ved projekt udførelse og pris justeres.			
	Kælder, 35 lbm.	42.000		
	Stigstreng, 32 lbm.	38.400		
14 Vandinstallationer i alt overføres til summationsark, side 7.		776.400	0	0





Sag
Emne

Kærmindevej 5
Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
31/34

14 Vandinstallationer – Billeder

1. Vandinstallationer generelt



Koblingsledninger i lejligheder



3. Teknisk isolering





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr. 185003
Dato 05-02-2025
Side 32/34

15 Gasinstallationer

God stand ████████

Registrering af tilstand	Aktivitet	Udføres 0-2 år	Udføres 2-5 år	Udføres 5-10 år
1. Generelt				
Der er fortsat gas i ejendommen til brug for gaskomfurer, det er uvist hvor mange der fortsat anvender gas. Målere er placeret i kældere.	Intet at foretage.			
15 Gas i alt overføres til summationsark, side 7.		0	0	0

15 Gasinstallationer - Billeder





Sag Kærmindevej 5
Emne Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
33/34

16 Ventilation

Middel stand

Registrering af tilstand	Aktivitet	Udføres 0-2 år	Udføres 2-5 år	Udføres 5-10 år
1.Ventilation				
Iht. Det digitale byggesagsarkiv er der etableret et udsugningsanlæg I år 1991. Anlægget er placeret på loftet, det er uvist hvorvidt anlæg er I brug eller om der udføres løbende drift og service af anlægget.	Det anbefales at anlæg eftergås og udtjente dele udskiftes. Afsat beløb.	25.000		
2.Emhætter				
Der er anvendt forskellige typer emhætter, nogle kulfilter, andre med aftræk og motor. Der var også en lejlighed uden emhætte. Aht. Fugt og indeklime anbefales det ikke at lave mad uden en emhætte. Emhætter med aftræk er klart at foretrække aht. indeklime, hvis det ikke er muligt grundet omkringliggende forhold, bør man overveje at få etableret en løsning.	Det anbefales at samtlige emhætter eftergås og udtjente udskiftes. Afsat gennemgang og udskiftning af 4 emhætter.	40.000		
16 Ventilation i alt overføres til summationsark, side 7.		65.000	0	0





Sag
Emne

Kærmindevej 5
Bygningsrapport

Sags nr.
Dato
Side

185003
05-02-2025
34/34

16 Ventilation – Billeder

1.Ventilation



2.Emhætter

