

Bygningseftersyn og vedligeholdelsesplan AB Valkyrien



Indhold:

Forside:	Side 1
Indholdsfortegnelse:	Side 2
Generelt:	Side 2
Emner der bør udføres nu	Side 2
Emner der bør udføres snarest	Side 2
Kælder	Side 3
Facader	Side 5
Vinduer og døre mv.	Side 8
Trappeopgange	Side 9
Tagrum	Side 9
Tag	Side 11
Gård	Side 17
Gade	Side 19
Bilag kulturarvstyrelsens rapport	Side 20
Byg erfa blad 910415	Side 23

Generelt:

Eftersynet omfatter hele bygningen, dog eksklusiv andelshavernes private boliger, private loft/kælderrum og andre utilgængelige rum.

Rapportmappen indeholder beskrivelser af skader og forklaringer hvordan skader bedst muligt udbedres, vedligeholdelses anbefalinger samt råd og vejledning om drift og vedligehold.

Bygningseftersynet er forgået visuelt.

Jeg har af kulturarv styrelsen fået oplyst at bygningen har en bevaringsværdi på 5 (i en skal fra 1 til 10 hvor 1 er højest).

Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Jeg har som bilag vedlagt kulturarvstyrelsens rapport.

Forklaring om bevaringsværdige bygninger, fra kulturarvstyrelsens hjemmeside:

Forskellen på en fredet bygning og en bevaringsværdig bygning er, at de fredede bygninger har særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter af national betydning, mens de bevaringsværdige bygninger har regional eller lokal betydning. En fredning gælder for hele bygningen, såvel det ydre som det indre, mens en udpegning som bevaringsværdig bygning alene omhandler bygningens ydre.

Mens det er staten, der administrerer fredningerne, er det kommunerne, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger. Kommunerne kan udpege bygninger som bevaringsværdige i kommuneplanen eller udarbejde bevarende lokalplaner til sikring af bygningerne. Kommunerne har også mulighed for at yde økonomisk støtte til vedligeholdelsesarbejder på bevaringsværdige bygninger.

I Danmark findes der ca. 300.000 bevaringsværdige bygninger, mens der er godt 9.000 fredede bygninger

Jeg har herunder oplistet hvad der bør udføres samt i nærmeste fremtid.

Ud over de nedenunder nævnte er der mange småting som bør udføres, de er beskrevet nærmere i rapporten.

Bør udføres inden for 1 år:

- Murkrone – Se side 6
- Gennemgang af taget, udskiftning af sten og understrykning – Se side 11

Bør udføres indenfor 2-5 år:

- Kælder trapper – Se side 3
- Sætningsrevne facade – Se side 5
- Sålbenke, skiffer og beton – Se side 7
- Maling af vinduer og døre – Se side 8
- Tagrende rensning, opretning og reparation – Se side 15
- Nedløbsrør bøjninger – Se side 15
- Tag nedløbsrørs fastgørelse – Se side 17
- Lyskasser – Se side 19
- Skure og bænke males – Se side 17
- Asfaltafslutninger omkring regnvands nedløbsrør – Se side 17

Kælder

Historie.

Kælderen er opført på støbte betonfundamenter. Mellem kælder og stueetagen findes træbjælkelag, som er efterisoleret.

Under portrum findes der en forbindelsesgang der ligger lavere end de resterende kældergange, dækket over gennemgangen er støbt dæk. Der har tidligere været problemer med at armeringsjernene i dækket rustet og udvides. Dette har medført sætningsrevner i portrummet. Gulvet i portrummet har tidligere været repareret, men uden at skifte armeringsjernet.

Kælderen er blevet gennemgået visuelt, der er stikprøve vis tages fugtmåling af træ konstruktioner der kan være udsat for fugt. Der blev ikke fundet tegne på opfugtning af træværk (ca. 16 % fugt) Målingerne blev taget i en tør periode. Konklusionen er at kælderen virker tør og sund, der er ikke nogle akutte problemer men et par ting som vil være gode at få ordnet.

Døre til cykelkældre, gennemgange, viceværtrum mv.:

Der er enkelte råd skader i bunden af dørkarme og gerekter, dette skyldtes at dørkarme og gerekter går helt til betondæk. De burde være afkortet ca. 5-10 cm. Over betondæk. For at undgå opsugning af fugt fra betondæk. Det er ikke strengt nødvendigt at afkorte karme, men det vil forlænge levetiden. Anslået pris pr. dør, kr. 500,- ekskl. moms.

Dør til cykelkælder Slangerupgade 18, dør bør have snedkergennemgang, døren binder og får derfor et unødvendigt slid når folk må bruge ekstra kræfter til at åbne og lukke døren. Anslået pris kr. 1.000,- ekskl. Moms.

Udvendig side af døre og karme bør males, således at de vedligeholdes inden de tager skade. Bør udføres inden for 2 år, se detaljer under vinduer og døre.

Trappenedgange i gård, til cykelkældre, gennemgange, viceværtrum mv.

Trinnene er af beton, flunkerne er af teglsten der er pudset op og malet med sort sokkelmaling.

Trin og flunker trænger til renovering. Flunker og trin skal hugges rene for løs puds, alger mv. afrenses med højtryksspuler. Afhuggede områder svummes og på flunker pudses op med egnet mørtel, trin støbes i beton. Flunker malerbehandles med sokkelmaling af samme type som øvrige sokkel.

Skaden er sket af naturlige årsager da opstigende fugt langsomt nedbryder trapperne. Arbejdet må påregnes at skulle vedligeholdelses løbende.

Bør udføres inden for en tidsramme af 2 år. Anslået pris pr. trappe kr. 9.000,- ekskl. Moms.



Kældbelysning:

Kældbelysningen tændes ved hjælp af bevægelses sensorer med timing. Ved sensorerne sidder der et relæ hvoraf nogle af relæernes dæksler er løse, de bør fastgøres.

Dæksel til kældbelysning løst ved Slangstrupgade 24, 32, Aldersrogade 51, Valkyriengade 29



Gl. ringeklokke anlæg:

Ved sensorerne er der en lille kasse med 2 batterier, sandsynligvis det gamle ringeklokkeanlæg. Visse steder mangler batterierne. Hvis systemet ikke er i brug, bør det overvejes om de skal nedtages så batterierne kan bortskaffes miljømæssigt forsvarligt, før de begynder at lække syre.



Cykel kælderrum:

Generelt er cykelkælder rummene i god stand, og der er ikke noget som akut bør gøres.

Der er dog ting der kan forbedre cykelkælder rummene og enkelte ting der bør udbedres.

Generelt:

Hvis ejendommen ønsker at løfte cykelkælder rummene kan det for en fornuftig økonomi gøre ved at opsætte et lag gipsplader i loft, så den fritliggende isolering (rockwool) dækkes, og vægge/ lofter/ træværk kan males.

Trappeværn ved trappenedgange:

Trappeværnene bør males så rustbeskyttelsen er intakt, bør udføres inden for en tidsramme af 2 år.

Gl. svejseslagger kan evt. slibes af for at opnå et pænere resultat.



Gennemgangen Slangstrupgade 26-28.

Døre til kældergang er original der generelt er i god stand.

Gerekt kan skiftes da det er beskadiget, men det er ikke en nødvendighed.

Gulvafløbet ved døren til gård, der er flere revner i gulvet ved afløbet. Revnerne bør hugges rene, afrenses, svummes og støbes med beton.



FACADER OG SOKKEL:

Facaderne er generelt i god stand, men der er ting som bør udføres.

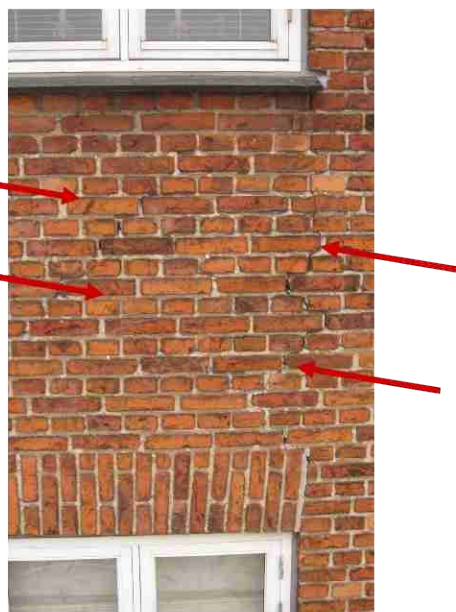
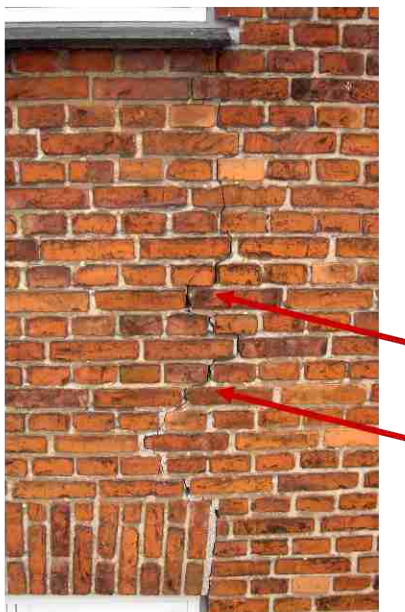
Murværk mod gader:

Murværk god stand, brandhud på stenene er intakt og forventes at have mange års levetid tilbage.

På facaden mod Slangstrupgade er fugerne porøse og bør omfuges indenfor 5-10 år.

På facaderne mod Aldersrogade og Valkyriengade, er fuger lettere porøse og bør pletvis omfuges indenfor 5 år.

På hjørnet af Aldersrogade og Slangstrupgade er der en sætningsrevne mellem 2. og 3. etage der bør repareres indenfor en periode af 2 år.



Sætningsrevne mellem 2. og 3. etage på hjørnet af Aldersrogade og Slangstrupgade.
Gl. skade er repareret over 3. sal.

Malede facader mod gård:

Malingen er en olieemulsionsmaling maling af ukendt fabrikat.
Generelt er standen god men der er enkelte revner og skaller.
Det anbefales at murværket synes 1-2 gange årligt og store skade reparerer for at undgå fugtphobning i muren.
Det vurderes at facaderne skal males om 5-10 år.
Se vedlagte bilag fra Byg-erfa, blad nr. 910415

Skade ved bagtrappe Valkyriengade 19.

Beskadiget maling kradses ud, der grundes, spartles og males 3 gange. Alle materialer skal være diffusionsåbne og af udendørs kvalitet.

Anslået pris kr. 3.000,- ekskl. Moms. Bør udføres inden for en tidsramme af 2 år.



Skade ved bagtrappe Valkyriengade 19.

Murkroner:

Murkronerne er generelt i god stand.

På hjørnet af Aldersrogade og Slangerupgade er murkronen dog løs med nedfaldsfare, **den bør straks fastgøres.**



Murkronen er løs På hjørnet af Aldersrogade og Slangerupgade.
Den bør fastgøres så snart som muligt da der er nedstyrtningsfare.

Sokkel:

Sokkelen er generelt i god stand, men der er dog enkelte afskalninger af puds og maling.
Det skal påregnes løbende at vedligeholde den.

Beskadiget sålbænke ved kældervinduer:

Skade ved kældervindue mellem bagtrappe Valkyriengade 17 & 19.

Overgangen mellem betonsålbænk, sokkel og asfalt er revnet og kan forårsage fugtskade. Revnen hugges ren, alger mv. afrenses med højtrykspuler. Afhuggede områder svummes og støbes med beton.

Anslået pris kr. 3.000,- ekskl. Moms. Bør udføres inden for en tidsramme af 1 år.



Skade ved kældervindue mellem bagtrappe
Valkyriengade 17 & 19.

Sålbænke ved kældervinduer gade:

Betonsålbænkene er i revnet flere steder og kan forårsage fugtskade.

Revnen hugges ren, alger mv. afrenses med højtryksspuler. Afhuggede områder svummes og støbes med beton. Anslået pris pr. sålbænk kr. 1.500,- ekskl. Moms. Bør udføres inden for en tidsramme af 3 år.



Revnet betonsålbænk ved Valkyriengade 29, gadeside

Sålbænke:

Der er flere af de originale skiffer sålbænke der trænger til at blive skiftet.

Sålbænke der bør skiftes indenfor 2 år – anslået pris kr. 1.000,- pr. stk. ekskl. Moms, i alt 68 stk.:

Gårdfacaden

Valkyriengade 17

- St. th. Køkken og værelse
- St. tv. Køkken
- 1. th. Køkken og værelse
- 1. tv. Køkken og værelse
- 1. sal opgang
- 2. sal opgang
- 4. sal opgang

Valkyriengade 19

- St. th. Køkken
- St. tv. Køkken og værelse
- 1. th. Køkken og værelse
- 1. tv. Køkken og værelse
- 1. sal opgang
- 2. th. Køkken
- 4. sal opgang

Valkyriengade 21

- St. th. Køkken og værelse
- St. tv. Køkken

- 1. th. Køkken og værelse
- 1. tv. Køkken
- 1. sal opgang
- 2. sal opgang
- 3. sal opgang

Valkyriengade 23

- St. tv. Køkken og værelse
- 1. tv. Køkken og værelse
- 1. sal opgang
- 2. th. Køkken og værelse
- 2. tv. Køkken og værelse
- 2. sal opgang
- 3. sal opgang

Valkyriengade 25

- St. th. Køkken og værelse
- 1. th. Køkken
- 1. tv. Køkken
- 1. sal opgang
- 2. sal opgang

Valkyriengade 27

- St. tv. Værelse
- 1. tv. Køkken
- 1. sal opgang
- 2. sal opgang
- Valkyriegade 29
 - St. th. værelse
 - St. tv. værelse
 - 1. th. Køkken og værelse
 - 1. tv. Køkken
 - 1. sal opgang
- Aldersrogade 49
 - 1. tv. Køkken
 - 1. th. værelse
 - 2. tv. Køkken
- Aldersrogade 51
 - 1. sal opgang
 - 2. th. Køkken
- Aldersrogade 53
 - Stuen, Ejendoms kontor
 - 2. tv. Køkken
- Slangerupgade 18
 - St. th. Køkken og værelse

- St. tv. Køkken
- Slangerupgade 20
 - St. th. Køkken
 - St. tv. Køkken
- Slangerupgade 22
 - St. th. Køkken
 - St. tv. Køkken og værelse
- Slangerupgade 24
 - St. tv. Køkken
- Slangerupgade 28
 - St. tv. Køkken
- Slangerupgade 30
 - St. th. Køkken

Facade mod Valkyriengade:

- Valkyriegade 17
 - St. th. 1 stk.
- Valkyriegade 19
 - St. tv. 1 stk.
- Valkyriegade 21
 - St. tv. 1 stk.

Vinduer og døre:

Vinduer og døre er generelt i god stand, men de trænger til maling.

Vinduerne bør males inden for en tidsramme af 1-2 år da det vil være det billigste og bedste.

Anslået pris for maling af døre og vinduer ved brug af lift. kr. 1.800.000,- ekskl. Moms,

For eftertiden bør der afsættes penge således at vinduer og døre kan males hvert 6. år. Ved at male hvert 6. år opnås det bedste og billigste resultat.

Anslået årlig pris pr. vindue hvis det males hvert 6. år, kr. 200,- Anslået årlig pris pr. vindue hvis det males hvert 10. år, kr. 300,-

Der er fuget under vindueslisten drypnæse, dette er en fejl og kan lede til opfugtning af vinduerne. Ved maling af vinduerne bør fugen skæres bort.



Der er fuget under vindueslisten drypnæse

Behandlinger:

Vinduerne afrenses for løse og afskallet maling, bart træ grundes med olie, der kittes med lindoliekit, og males 2-3 gange med akrylvinduesmaling.

Fuge omkring vinduer/ døre:

Vinduernes gummifuger har sluppet flere steder og de bør gennemgås ved vinduesrenovering. De fuger der skal skiftes bør erstattes med mørtelfuger på en baggrund af tjæret værk.



TRAPPEOPGANGE:

Manglende isolering på varmtvandsrør på bagtrapper:

Valkyriengade 21

- 2. th.
- 3. tv.

Valkyriengade 25

- St. th. (kobber rør uden ion fælde)
- 2. th.

Slangerupgade 22

- St. tv.

Slangerupgade 24

- 3. tv.

Slangerupgade 26

- St. tv.

Slangerupgade 28

- 3. th. (kobber rør uden ion fælde)

Slangerupgade 32

- 3. th.

Punkterede ruder bagtrapper:

Valkyriengade 21

- 2. sal

Valkyriengade 25

- 4. sal

Valkyriengade 27

- 2. sal

Valkyriengade 29

- 3. sal

Aldersrogade 51

- 3. sal

TAGRUM:

Tagrummene blev synet, med undtagelse af de tagrum som er aflås som beboernes private loftsrum.

Tagrummet er generelt i god stand.

Det originale tegltag er hovedsagligt understrøget med mørtel, men steder er der brugt fugeskum, og enkelte steder er understrygningen faldet ud.

På Aldersrogade tagfladen mod gaden er der brugt meget fugeskum, det har resulteret i at tagstenene ligger skævt, og der skal holdes ekstra godt øje med denne tagflade.

Fugeskummen er problematisk da den med tiden bliver vandsugende og begynder at dryppe, altså leder tagvandet ind på loftet.

Ved skotrender, tagvinduer mv. er der brugt rufakit der er problematisk da det med tiden kan blive vandsugende og dryppende.

Ved inddækninger, aftrækshætter mv. er der brugt silikone og anden gummifugemasse. Disse materialer har begrænset holdbarhed og er ikke egnet til dette formål.

Inden for et år bør taget gennemgås af en murer og manglende understrygning repareres med Cementmørtel KC 60/60/600.

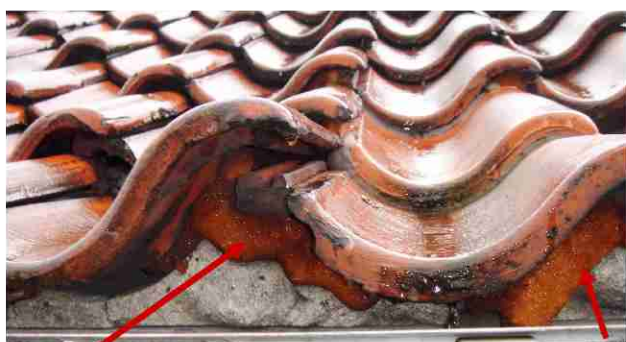
Rufakit og fugeskum kan blive siddende til det begynder at blive vandsugende eller der er lejlighed til at udskifte det med mørtel. Ligesom der ved fremtidige reparationer bør bruges mørtel.

På tagfladen mod Slingerupgade ved nr. 32, loftsrums nr. 7 og nabo loftsrums der er aflåst, er der faldet ca. 2 m² understrygning af.

På tagfladen mod Slingerupgade ved nr. 24, tørreloftet, er der faldet understrygning af. dette bør repareres inden for 1 år.

Der står lidt affald rundt omkring på de offentlige loftsområder, dette bør fjernes af hensyn til brand. Desuden er der ca. 10 loftsrums der står ulåste men hvor der står en del affald.

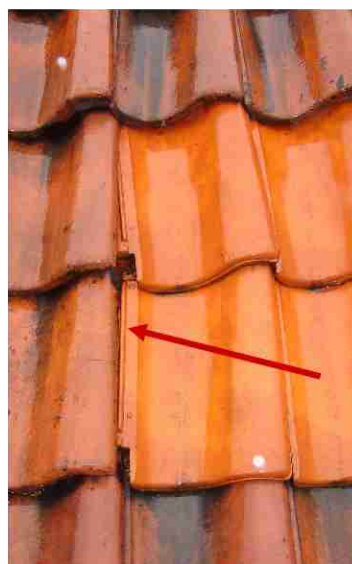
Der blev taget fugtmålinger af tagets trækonstruktion, der blev ikke fundet tegne på opfugtning.



Taget mod Aldersrogade ligger ujævnt da der er brugt fugeskum som understrygning. Nederste 2 rækker tagsten bør omligges hvis der er muligt for en fornuftig pris.



Fugeskum set indefra tagrummet.



Hvor det er skiftet sten er der brugt vindetegl der er en smule mindre end de originale tagsten, revnen er ofte tætnet med fugeskum.

TAG, TAGRENDER OG NEDLØBSRØR:

Tag:

Taget er det originale tegltag, der er en del tagsten som bør skiftes.

De oprindelige sten er i god stand og forventes at have mange års levetid tilbage.

Hvor det er skiftet sten er der brugt vindetegl der er en smule mindre end de originale, og der er flere steder brugt fugeskum til at lukke denne lille revne der opstår når der udskiftes med en mindre ny tagsten.

Taget er de fleste steder understrøget med mørtel, med enkelte steder fugeskum og er ligeledes er der enkelte steder brugt plastundertag (der sandsynligvis ikke er UV bestandigt).

Der er flere steder repareret med silikone hvor en tagsten er knækket. Det bør ikke ske i fremtiden, i stedet bør tagstenen skiftes.

Skotrenden i hjørnet af Aldersrogade og Slangstrupgade er udført af Alkorplan PVC tagfolier med 10 års levetid.

Der er ingen tegne på skader men der bør holdes øje med renden da levetiden er overskredet. En rende af PVC er ikke lige så god og holdbar som en zinkrende.

Anslået pris for udskiftning med zink kr. 25.000,- ekskl. Moms. Bør udføres inden for en tidsramme af 5 år.

Inddækninger er ellers i generelt i god stand, og forventes at have mange års levetid tilbage.

Anslået pris for udskiftning af beskadigede sten, ved brug af lift. kr. 10.000,- ekskl. Moms,



Alkorplan PVC tagfolier med 10 års levetid

Beskadigede tagsten der bør skiftes, mv.:

Tagflader mod gaden.



Ved Valkyriengade 17, ved tagindækning



Ved Valkyriengade 17 på mazarddelen



Mellem Valkyriengade 17 & 19,



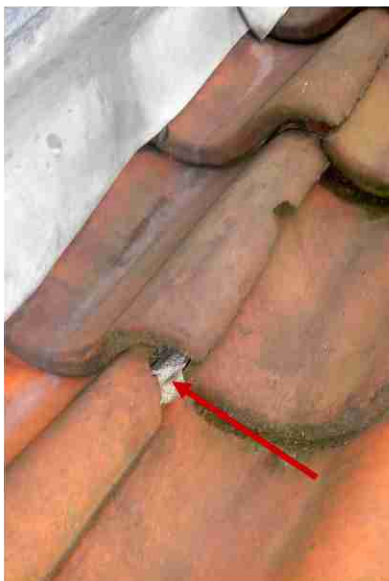
Mellem Valkyriengade 21 & 23



Tagsten tilrettes og der bør understryges ved glastagsten,
Mellem Valkyriengade 21 & 23



Mellem Valkyriengade 23 & 25
ved brandkam.



Mellem Valkyriengade 23 & 25
ved brandkam.



Aldersrogade. 3 tagsten bør skiftes.

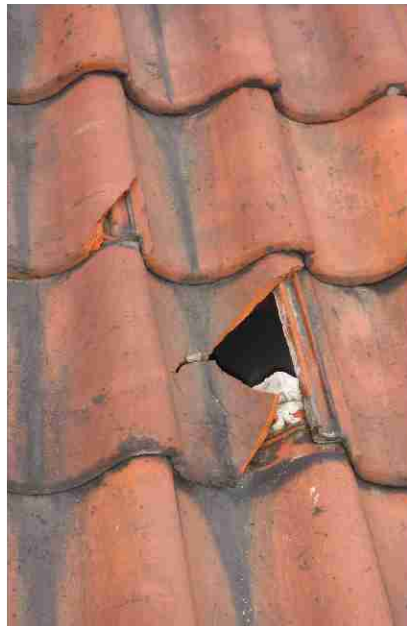


Slangerupgade 18 tagsten bør skiftes

Beskadige tagsten der bør skiftes, mv. på tagflader mod gården.



Valkyriengade 29 trappehus
Der er røget en tagsten af rygningen
Tagstenen har smadret en tagsten
På underliggende tag.
En ny sten bør opsættes og rygningen
Gennemgås for løse sten.
Anslået pris ekskl. Lift kr. 1.500,- ekskl. Moms.
Bør udføres inden for en tidsramme af 1 år.



Valkyriengade 29 tag under trappehus
Tagstenen blev skiftet af muren
dagen efter skaden var opdaget.



Valkyriengade 17 ved brandkam.
Beskadiget sten



Slangerupgade 26-28 Beskadigede sten



Slangerupgade 32 Beskadigede sten



I hjørnet af Aldersrogade og Slangerupgade på manzarddelen mangler et hjørne af en tagsten. Der er repareret med tagtjære, stenen bør skiftes ved lejlighed

Tagrende:

Generelt bør tagrenderne renses og tjekkes om faldet er korrekt, dette bør gøres hvert andet år.

Valkyriengade mod gade, mellem nr. 17 og 21, tagrende hænger på midten, bør rettes op så der er korrekt fald mod nedløb.

Anslået pris opretning og rensning af tagrende for hele taget kr. 10.000,- ekskl. Moms. Bør udføres inden for en tidsramme af 1 år.

Der er generelt et problem med tagnedløbet der leder tagvand fra øverste tagflade til tagrenden for manzarddelen. Nedløbet har ikke nogen bøjning og vandet Sprøjter derfor ud over facaden og op under tagsten I kraftigt regnvejr. Nedløbsrør bør afkortes så der er plads til en bøjning. Anslået pris for hele taget kr. 15.000,- ekskl. Moms.

Bør udføres inden for en tidsramme af 2 år.



Tagrende Skotrenden i hjørnet af Aldersrogade og Slingerupgade
Bør renses.



Der er generelt et problem med tagnedløbet der leder tagvand fra øverste tagflade til tagrenden for manzarddelen. Nedløbet har ikke nogen bøjning og vandet Sprøjter derfor ud over facaden og op under tagsten I kraftigt regnvæjr. Nedløbsrør bør afkortes så der er plads til en bøjning. Anslået pris for hele taget kr. 15.000,- ekskl. Moms. Bør udføres inden for en tidsramme af 2 år.



Tagrenden i hjørnet af Aldersrogade og Valkyriengade er beskadiget
Og regnvand løber ned af facaden. Tagrenden bør udskiftes.
Anslået pris ekskl. Lift kr. 1.000,- ekskl. Moms.
Bør udføres inden for en tidsramme af 1 år.

Tagnedløbsrør:

Nedløbsrørene på den nederste del af facaderne er løse flere steder da murhagerne er løse. De er sandsynligvis blevet løse da cyklister bruger dem til at låse deres cykel fast til.

Der kan være fare for at nedløbsrør samlingerne bliver utætte og der derved kan komme fugtskade inden i bygningen. Hagerne bør fastgøres, evt. med 2 komponent klæbeankre fra Hilti eller anden leverandør. Leverandøren kontaktes for oplysninger om det bedst egnede anker.

Anslået pris pr. nedløb kr. 1.000,- ekskl. Moms. Bør udføres inden for en tidsramme af 1-2 år.



Løs murhage

GÅRDRUMMET:

Beplantning ikke vurderet.

Bænke:

Træbænke bør males om 1-2 år for at undgå at malingen skaller, og de derved skal afrenses komplet. Løs maling afrenses, der behandles med algefjerner, grundes, spartles og males med akrylmaling.

Skure:

Tag, Tagpap, tagrender, skotrender mv. bør renses for mos, grene, blade mv. for at undgå stoppede tagnedløb. Bør udføres hvert for- og efterår.

Trævægge, udvendige ubehandlede vægge bør males snarest muligt da overfladen af træet bliver ellers bliver brændt af solens UV stråler. Denne døde overflade skal da først afrenses før der kan malerbehandles.

Anslået pris kr. 10.000,- ekskl. Moms. Bør udføres inden for en tidsramme af 1 år.

Skurenes generelt bør males inden for en tidsramme af 2 år. Anslået pris kr. 25.000,- ekskl. Moms.



Afløbsbrønde i gård:

Afløbet ved nedgang til cykelkælder, ved bagtrappe Slingerupsgade 18 mangler filterpose der fanger blade mv. Enkelte filterposer i afløb trænger til rensning, ellers er afløbsristene i god stand.

Bør udføres snarest muligt. Anslået pris kr. 500,- ekskl. Moms

Betonrampe:

Betonrampen i gården, siden af rampen har skade i betonen.

Skaden hugges ren for løs puds, alger mv. afrenses med højtryksspuler. Afhuggede områder svummes og på flunker pudses op med egnet mørtel. Siderne kan evt. malerbehandles med sokkelmaling af samme type som øvrige sokkel.

Anslået pris kr. 1.000,- ekskl. Moms.

Bør udføres inden for en tidsramme af 1-2 år.

Asfaltafslutning omkring nedløbsrør:

Flere steder er asfalten ikke afsluttet rigtigt ved nedløbsrør.

Dette kan betyde at i tilfælde af et stoppet eller beskadiget afløbsrør, vil vandet fra nedløbsrøret ikke løber ud på asfalten til nærmeste afløbsrist, men derimod ned under asfalten og ind i bygningen. Det var ikke muligt og syne om der var fugtskade indvendigt i bygningen, da det er i beboerens kælderrum.

Følgende steder blev det observeret i gården:

- Ved gennemgangen Slingerupgade 26-28
- Slingerupgade mellem 24 og 26
- Valkyriengade mellem 25 og 27
- Valkyriengade mellem 19 og 21
- På gadesiden er der flere steder med problemer.

Ved lejlighed bør der hullerne lukkes med asfalt eller alternativt støbes med beton.

Anslået pris kr. 800,- ekskl. Moms pr. nedløb.



Toilet i gård:

Den røde han drypper.

Bør repareres snarest muligt, en dryppende vandhane koster ca. kr. 1.000,- årligt i vandforbrug.

Udvendig betontrappe til bagtrappen Aldersroge 49:

Nederste trin er slidt af vind og vejr. Trinnet bør hugges rent, renses og støbes i beton så faldskader undgås. , bør udføres inden for en tidsramme af 2 år. Anslået pris kr. 6.000,- ekskl. Moms



Udvendigt betontrappetrin til bagtrapper:

Betontrinnet til bagtrappedørene er slidt af vind og vejr.

Trinnene bør udskiftes med nye beton trin.

Bør udføres inden for en tidsramme af 5 år. Anslået pris pr. trin kr. 5.000,- ekskl. Moms

Afløb cykelkælder ved bagtrappe Valkyriengade 17:

Inden for døren er der et afløbt gulv afløb. Afløbet er fuldt af blade. Afløbet bør renses, hvis afløbet ikke fungerer bør risten fjernes og afløbsskålen støbes til med beton.

Anslået pris for udstøbning kr. 3.000,- ekskl. Moms.



GADE:

Lyskasser:

Lyskasserne på Aldersrogade er i dårlig stand.

Bunden er af beton, siderne er af teglsten der er pudset op.

Bund og sider trænger til renovering. Siderne og bund skal hugges rene for løs puds, alger mv. afrenses med højtrykspuler. Afhuggede områder svummes og siderne pudses op med egnet mørtel, bund støbes i beton.

Ved renovering skal der synes om evt. armering er gennemtæret, der i så fald skal udskiftes.

Fugerne mellem granitsten fuges med egnet fugemørtel.

Anslået pris pr. lyskasse kr. 7.000,- ekskl. Moms.

Bør udføres inden for en tidsramme af 1-2 år.



Lyskasse

Trappenedgang på hjørnet af Aldersrogade og Slingerupgade:

Trappenedgangen er afdækket med en krydsfiner plade. Pladen skadet lidt i bund af fugt.

Pladen bør snarest grundes og males så yderligere skade undgås.

Anslået pris kr. 2.000,- ekskl. Moms. Bør udføres inden for en tidsramme af 1-2 år.

Alternativt kan krydsfinerafdækningen erstattes med et smedjernsgitter i samme stil som håndfanget.

Anslået pris kr. 13.000,- ekskl. Moms.



Port til gård, Aldersrogade:

Kalfatringsfuge er faldet ud et par steder.

Anslået pris pr. nedløb kr. 1.000,- ekskl. Moms. Bør udføres inden for en tidsramme af 3 år.

Sparkepladen i bunden af porten mod gaden er løs, bør fastskrues.

Anslået pris pr. nedløb kr. 500,- ekskl. Moms.

Dør til fælles vaskeri:

Foran døren er der et aflangt gulvafløb. Afløbet er fuldt af blade. Afløbet bør renses, hvis afløbet ikke fungerer bør risten fjernes og afløbsskålen støbes til med beton.

Anslået pris for udstøbning kr. 3.000,- ekskl. Moms

Små lyskasser mellem Valkyriengade 23-29

De små lyskasser og tilhørende riste er i dårlig stand.

Skader hugges ren, alger mv. afrenses med højtrykspuler. Afhuggede områder svummes og der støbes med beton op til underkant vinduer.

Ved at fylde lyskasserne op med beton kan metalristene undgås flere steder, hvor de ikke kan undgås reparerer de eksisterende eller der laves nye.

Anslået pris pr. lyskasse kr. 1.500,- ekskl. Moms. Pr. metalrist kr. 2.000,- ekskl. Moms. Bør udføres inden for en tidsramme af 3 år.