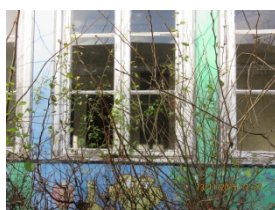


Tilstandsvurdering Galaksen

2015

Udført af: Søren Just
Gaihede a/s
Tlf: 41 78 57 05 Mail: sj@gaihede.dk



Oversigt over ejendommens tilstand

Generelt om tilstandsvurdering

Formålet med tilstandsvurderingen er at give jer et bedre beslutningsgrundlag for vedligeholdelsesplanlægning og gennemførelse af evt. nødvendige renoveringer og forbedringer på ejendommen.

Gaihede a/s har foretaget en overordnet gennemgang af ejendommens tag, facader, sokkel, vinduer, tekniske installation mv. for at få registreret bygningsdelenes tilstand.

På baggrund af dette, er der af Gaihede a/s foretaget et skøn over bygningsdelenes og ejendommens samlede tilstand.

Ejendommens ydervægge består af en trækonstruktion med lodrette profilbrædder, beklædt med eternitplader, som vurderes at være monteret på et noget senere tidspunkt end bygningens opførelses år. Ejendommen er opført på støbt fundament, som er synligt på den del af bygningen, der ligger ud mod gaden. Ejendommens vinduer skønnes at være de originale vinduer, mens yderdørene vurderes at være af nyere dato. Ejendommen har behov for en renovering af tag, facader, vinduer, konstruktioner, sokkel samt alle tekniske installationer.

Ejendomsdata

- **Navn:** Galaksen
- **Adresse:** Vendsysselvej 18
2720 Vanløse
- **Matr. nr.:** 1598, Brønshøj, København
- **Ejendommen opført i år:** 1950
- **Antal etager:** 1 etage
- **Samlet areal:** 287 m²
- **Anvendelse** Ingen – tidligere fritidshjem
- **Opvarmning:** Fjernvarme
- **Bevaringsværdi** Ingen
- **Energimærkning** Klasse "G" (EMO-nr. 00000)

Overordnet konklusion

Generelt er tilstanden af ejendommen meget ringe. Bygningen er dårligt vedligeholdt og bære præg af, at være opført for meget begrænsede midler. Endvidere bærer bygningen og udenomsarealerne præg af, at ejendommen har ligget ubenyttet hen i en længere periode.

Med henvisning til bygningens oprindelige beskaffenhed, forekommer det ikke som om, at bygningen oprindeligt er beregnet til ophold, men snare som værksted eller lignende.

- Klimaskærm
- Udvendige installationer
- Indvendige vægge og lofter
- Udenomsarealer
- Indvendige installationer
- Udenomsarealer

Ejendommens tilstand:

Klimaskærm, bygningsdel 01, 03 og 04

Under middel	Middel	Over middel

Udvendige installationer, bygningsdel 05

Under middel	Middel	Over middel

Indvendige vægge og lofter, bygningsdel 06

Under middel	Middel	Over middel

WC, bad og køkken, bygningsdel 07

Under middel	Middel	Over middel

Indvendige installationer, bygningsdel 08

Under middel	Middel	Over middel

Udenoms arealer, bygningsdel 09

Under middel	Middel	Over middel

01 Tagværk



Gavl mod gade



Tagrende og udhængsbrædder



Oprindeligt tagvindue med enkelt glas

01 Tagværk

Tagbelægningens tilstand var ikke mulig at registrere direkte, dog kan det observeres, at kantblik, tagrender mv. bærer stærkt præg af ælde.

Iht. energimærke udarbejdet i 2001, fremgår det, at loftet er uisolereet. Registrerede tagvinduerne er udført med enkelt glas og skønnes at være oprindelige.

02 Krybekælder/sokkel



Udluftningsrist til krybekælder



Dækbræt på synlig del af sokkel



Skjult sokkel hvor dækbræt hviler af på jord



Skjult sokkel hvor dækbræt hviler af på jord

02 Krybekælder/sokkel

Soklens synlige områder fremstår overvejende forvitret med afskallinger, dog uden synlige armeringsjern.

I soklen er der monteret udluftningriste til bygningens krybekælder. Der er ikke adgang til krybekælderen, men iht. til energimærke af 2011, er der ikke isoleret under gulvet.

Langs med soklen er der monteret dækbrædder, der på den synlige del af soklen er udtørrede og delvis forvitrede. Ved den skjulte del af soklen kommer dækbrædderne i direkte kontakt med jorden, hvilket har bevirket, at ca. 1/4 af dækbrædderne langs med soklen er rådne.

03 Facader og gavle



Facade mod øst



Gavl mod syd



Gavl mod nord, afskallet eternitbeklædning



Facade mod vest, afskallet eternitbeklædning



Gavl mod nord, revner i eternit beklædning



Gavl mod nord, revner i eternit beklædning

03 Facade og gavle

Facader

Facaderne er oprindeligt opført som trækonstruktion, med beklædning af profilbrædder både indvendigt og udvendigt.

Indvendigt er den oprindelige træbeklædning lejligheds synlig. Indvendige vægge er ellers beklædt med gipsplader.

Udvendigt er den oprindelige træbeklædning blevet beklædt med eternitplader. Eternitpladerne er flere steder revnede, og der er ligeledes mange afskalninger på pladerne. Eternitpladerne vurderes at være så gamle, at de indeholder asbest.

Ydervæggene er iht. energimærke af 2011 uisolerede. Ydervæggene har en tykkelse på ca. 10 cm., inklusiv gips – og eternitbeklædning.

Gavle

Gavlene er hovedsageligt opbygget som facaderne, dog er gavltrekanternes træbeklædning ikke dækket med eternitplader. Træbeklædningen er præget af manglende vedligeholdelse og fremstår med vindrevner og knasthuller.

04 Vinduer og udvendige døre



Afskallet malingslag og kitning



Drypkant rådnet væk ved bundstykke



Oprindeligt vindue med enkelt glas



Nyere yderdør monteret i gammel ramme



Vindue hvor grene er vokset ind i huset



Vindue hvor grene er vokset ind i huset

04 Vinduer udvendige døre

Vinduer

Vinduerne er de oprindelige trævinduer, med enkelt glas ruder i 2-fags vinduer. Vinduer fremstår uden forsatsruder, hvilket medvirker til et stort varmetab samt træk og kuldenedfald i bygningen.

Vinduerne er generelt meget misligholdte, og en reovering af vinduerne synes urealistisk.

Udvendige døre

De udvendige døre er af nyere dato, og monteret i nye karme. Bundstykker, drypkanter mv. er dog oprindelige, og stærkt nedbrudt af råd. Udvendige indfatninger er ikke oprindelige, men er meget misligholdte med afskallet maling og begyndende råd.

05 Udvendige installationer



Lamelventil med manglende blad



Skotlampe med stærkt gulnet skærm



Ventilations trærist til loft, gamle forbindelser til luftledninger



Itugået lampe, med spor efter indtrængende vand



Ventilationsaggregat



PIR sensor

05 Udvendige installationer

De udvendige installationer er alle enten udslidte, eller reminiscenser efter tidligere installationer og udtjent teknologi.

Flere steder, er der spor efter afmonterede installationer, der bærer præg af, at disse er blevet afmonteret efter at fritidshjemmet blev flyttet.

06 Indvendige vægge og lofter



Væggene bærer præg af stærk nedslidning igennem mange år



Vægoverflade skifter imellem gipsplader og de oprindelige brædder



Væg med oprindelige brædder



Lofter bærer flere steder præg af afmonterede armaturer mv.



Lofter bærer flere steder præg af afmonterede armaturer mv.



Lofter bærer flere steder præg af afmonterede armaturer mv.

06 Indvendige vægge og lofter

Indvendige vægge

Overfladerne på væggene består primært af gipsplader, dog er den oprindelige trævæg lejlighedsvis synlig. Alle vægge bærer præg af kraftig nedslidning samt manglende vedligeholdelse.

Lofter

Det oprindelige loft er overvejende dækket af nedhængte gipslofter, men fritliggende i store dele af gangarealerne. De nedhængte lofter består af akustiskplader, der er udført med forskellige formater, fra rum til rum.

I lofterne er der i nogle rum genanvendt gamle lysarmaturer, der er gulnede af ælde. I andre rum er der anvendt armaturer af nyere dato.

Fælles for lofterne er, at de bærer stærkt præg af, at der har været ophængt/opklistret pendler, julepynt mv.

07 WC, bad og køkken



Vask + afløbsrør er fjernet på forrum til WC'er



Vægge på toiletter mangler vedligeholdelse



Malingslag på terrazzogulv er slidt igennem



Gulv og vægge i bad er nedslidte, blandingsbatteri er fjernet



Køkken er stærkt nedslidt, hvidevarer er afmonteret



Køkken er stærkt nedslidt, hvidevarer, vask og armaturer er afmonteret

07 WC, bad og køkken

I forrummet til toiletrum og bad er porcelænsvasken og afløbsrøret blevet fjernet. Gulvene i forrummet er så slidte, at de er helt matte. Væggene er ligeledes meget misligholdte.

Baderummets vægge og gulv er nedslidte og misligholdte. Blandingsbatteriet er blevet afmonteret.

Væggene i separat toiletrum har dybe huller og fuger i pudslaget, som følge af montering/afmontering af diverse former for sanitet.

Rummet fremstår meget smudssigt med diverse midlertidige reparationer. Malinglag på gammelt terrazzogulv er slidt igennem.

08 Indvendige installationer



Ældre ribberadiator under vinduesplade



Koblingsledninger til radiatorer er alle ført i gulvhøjde, også foran yderdøre



Afkoblet krydsfelt



Gamle og ældre kontakter



Gennemtæret vandvær



Afkoblet krydsfelt og el vandvarmer

08 Indvendige installationer

Varme

Bygningen er opvarmet via fjernvarmeforsyningen, fra fremmed varmcentral. Opvarmning af bygningen forgår overvejende ved gamle ribberadiatorer, der har en lav udnyttelsesgrad.

Koblingsledninger til radiatorer er alle ført i gulvhøjde, også foran yderdørene således, at der ved adgang til og fra bygningen er et optrin på omkring 15 cm. pga. af rørkasser foran døråbningerne.

EL

I fællesarealet hænger et krydsfelt, som p.t. er afkoblet. Det er uklart hvor mange af ledningerne, som er trukket fra krydsfeltet, der er i brug, da diverse ledninger ender i en afklippet studs. Der er tydeligvis blevet fjernet mange elektriske indretninger, nogle steder er kontakter og vægge ødelagt, som følge af afmonteringen.

Der er anvendt kontakter og føringer af meget forskellig alder i bygningen. Nogle vurderes til at være de oprindelige føringer og kontakter fra opførelsesåret.

Vandrør

Rør til brugsvand er flere steder tæret, visse steder er de tæret igennem således, at de er trukket rustspor på væggene.

El vandvarmer har leveret bygningens varme vand. El vandvarmer funktionsduelighed har ikke kunnet kontrolleres.

09 Udenomsarealer



Legeplads



Trappe på legeplads



Tag på legehus



Bænk på terrasse ved legeplads

09 Udenomsarealer

Udenomsarealerne bærer stærkt præg af nedslidning og manglende vedligeholdelse. Malingen er mange steder enten slidt af træet eller afstødt pga. ælde. En stor del af legepladsens træværk er angrebet af råd.

Asfalteringen rundt om bygningen er af gammel dato, og bærer præg af gentagne reparationer.

Sammenfatning af tekst og billeder vedr. ejendommen

Den samlede vurdering af ejendommen er, at den ikke er i en tilstand, hvor en istandsættelse vil være relevant.

Bygningen er som udgangspunkt opført i år 1950, som et meget billigt byggeri, og som tidligere nævnt, næppe opført med henblik på ophold, men til andet formål.

De enkelte bygningsdele er stort set alle i så ringe en forfatning, at de skal udskiftes. Ligeledes forholder det sig med bygningens el – og VVS installationer, der ligeledes skønnes at være helt udtjente.

Bygningen fremstår i dag desuden, som om at den har fungeret som "reservedelslager" for andre institutioner, da bygningen er blevet rippet for alt, fra blandingsbatterier til porcelænsvaske mm.

Derfor er det Gaihedes opfattelse, at det vil være billigere, at opføre en ny bygning af tilsvarende størrelse, end at gennemføre en omfattende renovering af den eksisterende bygning.

Der gøres opmærksom på, at der ikke er udført destruktive indgreb. Der er ej heller blevet undersøgt for miljøskadelige stoffer.