




**I/S Falstersgade 9
c/o Mols Administration
Roskildevej 5, 2.sal
2620 Albertslund**






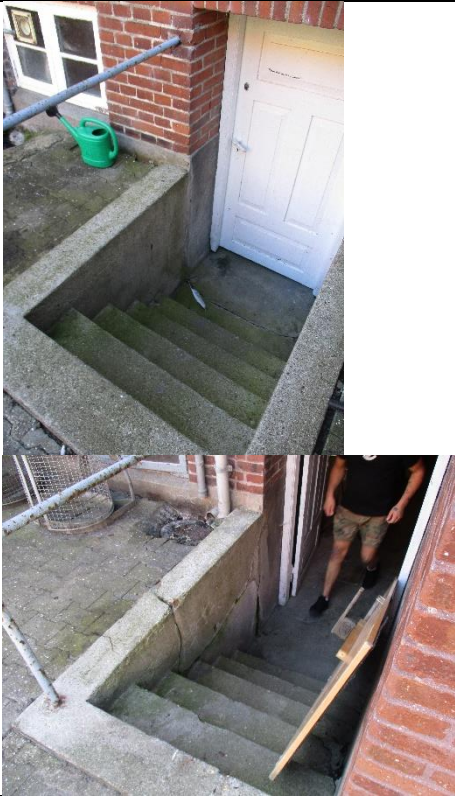
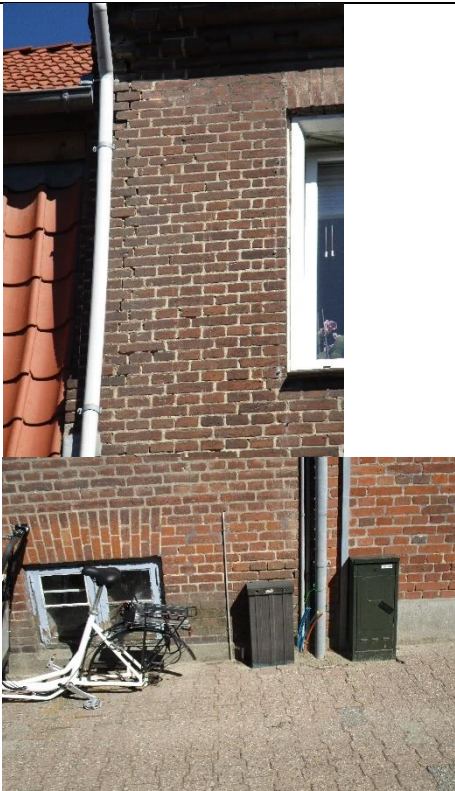
**Falstersgade 9
7000 Fredericia**




Førregistrering



Fredericia, 12. september 2016



Nr		Beskrivelse	Foto
	Generelt	<p>Registreringen omfatter facader, kælder og boliger i stueplan og på 1. og 2. sal. Bygningen er opført i 1916 med i alt 6 boliger og kælder med et bebygget areal 108 m² og et boligareal på 324 m² I 2004 er der indrette 2 boliger i eksisterende tørrerum med et bolig areal på 78 m² I dag er der i alt 8 boliger med et samlet boligareal på i alt 402 m². Bygningen er opført i teglsten og med teglsten på taget. Vinduerne er skifte fra de oprindelige til plast-vinduer.</p> <p>Registreringen omfatter ikke taget samt de 2 nyindrettede boliger i tagetagen. Der er i forbindelse med registreringen ikke udført åbning af konstruktion eller tilsvarende. Det har ikke været mulighed for at få adgang til registrering af de 2 lejligheder som er placeret på 1. sal.</p>	
01	TAG	Registreringen omfatter ikke taget på bygningen.	
01.12	Tagrender- nedløb	<p>Tagrender og nedløb er udført i plast lagt i rendejern af galvaniseret stål. Nedløbsrør er på gedefacaden ført ned i tagrenden på nabobygningerne og ført i et nedløb til terræn. På bagfacaden bruges tagnedløb også som udvendigt afløb til spildevand fra køkken og badekabine. Tagnedløbene afsluttes i brønd med rist i terræn. (se foto)</p>	 



01.14	Tagetagen - Boliger	Boligerne i tagetage er ikke omfattet af registreringen.	
02	KÆLDER		
02.00	Generelt	Der er fuld kælder under hele ejendommen med indretning af pulterrum, vaskerum og værksted for viserværten. Der er afgang til kælder både fra for og bagtrappe samt gennemgang fra gaden til gårdarealet. Højden i kælderen er ca. 1,9 m	
02.01	Fundamenter	Generelt er fundamentene i god stand. Der er enkelte revner under vinduer både mod gaden og mod gården i eksisterende fundament/sokkel. Revner er kun synlig på udvendigt.	
02.02	Dæk mod jord / kældergulv	Kældergulvet er i rå beton og med fliser i vaskrum. Der er enkelte revner i gulvet (svindrevner) Der er gulv afløb i vaskerum men det her ikke forbindelse til kloakledningen, fungerer som sivbrønd (oplyst af viserværten). På betongulvet i værkstedet er der en del olie mm efter reparation af knallerter og havemaskiner. (se foto)	
02.03	Kældervægge - fugtsikring	Vægge stå i beton/teglsten og er generet meget tørre og kun får afskalninger efter fugtophobning. Vægge er malet/kalket Fugtafskalninger på vægge er i vaskerummet og lige ud for afløbet/tagbrønden i terræn.	

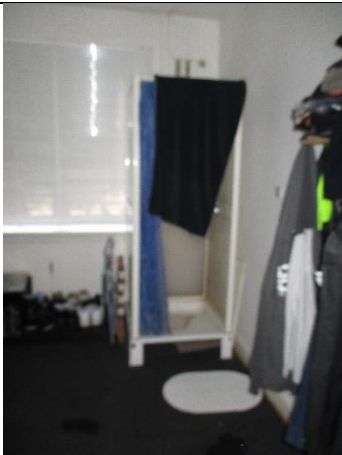
02.04	Udvendige trapper	<p>Der er 2 udvendig trapper i gården til kælderen, en til vaskerummet i nordvestlig hjørne og en ved siden af bagtrappen til den øvrige kælder. Trapper er i beton og har den del revner i vægge og trin.</p> <p>Der er ikke afløb fra bunden af trappeskakten. Værn er udført i malet stålrør og i en højde på ca. 0,7 m.</p> <p>Værnet er rusten og har ved trappe til kælderen ikke forbindelse til vægge pga. af rust.</p> <p>Ved indgang til hovedtrappe og bagtrappen er der trapesten i beton i god stand.</p>	
03	FACADER		
03.00	Generelt	<p>Huset er opmuret i røde teglsten med gesims under tagkanter samt en lille frontispice over hovedtrappen ud mod gaden.</p>	
03.01	Facader gavle (Gadefacaden)	<p>Generelt er murværket i god stand.</p> <p>Der er enkelte mindre områder som skal ommures og områder der skal omfuges.</p> <p>Der er fortaget omfugning med mørtel som har en væsentlig anden farve en det oprindelige.</p> <p>Enkelte mursten omkring kældervinduer er overfladen på tagstenen delvis nedbrudt med risiko for opsugning af vand og frostspringning.</p> <p>Områder omkring nedløb skal omfuges.</p>	



	<p>Facader gavle (Gårdfacaden)</p>	<p>Generelt er murværket i god stand. Der er enkelte mindre områder som skal ommures og områder der skal omfuges. På trappetårne i bagfacaden er der i de nederst ca. 2,5 op fuget med en rød mørtelfuge som børskiftes. Områder omkring nedløb/kloakafløb skal omfuges. Udluftning fra køkken og bar er flere steder boret gennem facadesten og ikke afdækket.</p>	
<p>03.03</p>	<p>Sokkel</p>	<p>Generelt er sokkelsen i god stand på hele bygningen der er registeret svindrevner under kældervinduerne, som bør gås efter.</p>	
<p>04</p>	<p>VINDUER</p>		
<p>04.01</p>	<p>Vinduer</p>	<p>Vinduerne er skiftet til plastvinduer i hele bygningen med et glasfelt med som gående ramme, med undtagelse af et vindue mod gade som er dannebrogsvindue. Vinduerne er indadgående og kan ved køkkenbordene ikke åbnes da de støder på bordpladen. Kældervinduerne er eksisterende vinduer i træ med kitfals og gående rammer. Træet i vinduerne er generelt intakt men trænger til en kraftig istandsættelse med malerbehandling og mindre reparationer af karme og ramme. Datomærkning i termoglas er 09.11.2010.</p>	



04.02	Fuger	<p>Vinduerne fuget udvendig med komprimeret fugebånd. Indvendig er fals pudset ind til karm på vindue eller vindue er skummet som er overmalet. I trappe er vinduer skummet på indvendig side og overskydende skum er ikke skåret af.</p>	
05 UDVENDIGE DØRE			
05.01	Døre	<p>Hoveddør mod gade er udført som i plast. Kælderdøre og dør til bagtrappe er udført i med fyldningsdør og karme i træ samt bundskinne i gulv. Træet i døren er generelt intakt men trænger til en kraftig istandsættelse med malerbehandling og mindre reparationer af karme og rammer Der bør etableres bundstykker i kælderdøre i egetræ. Billede dør til bagtrappe</p>	
05.02	Fuger	<p>Hoveddør er udvendig fuget med komprimeret fugebånd. Indvendig er der udført lysning med malerbehandlet træ. Udvendig fuger omkring kælderdøre og dør til bagtrappe er udført med mørtel. Trænger til omfugning med værk og mørtel.</p>	
06 TRAPPE			
06.01	Hovedtrappe	<p>Hovedtrappe er udført i træ med drejede balustre og håndliste i lakeret træ samt malede vanger og stødtrin. På trin og reposer er der lagt linoleum med forkant af plast og på undersiden er trappe pudset og malet. Trappe er slidt efter års brug og enkelte balustre er løs og defekte. Linoleumsbelægningen er slidt og trænger til udskiftning. Synligt træværk trænger til en malerbehandling. Iht. godkendelse af etablering af lejligheder i tagrumme skulle trappen være brandsikret.</p>	

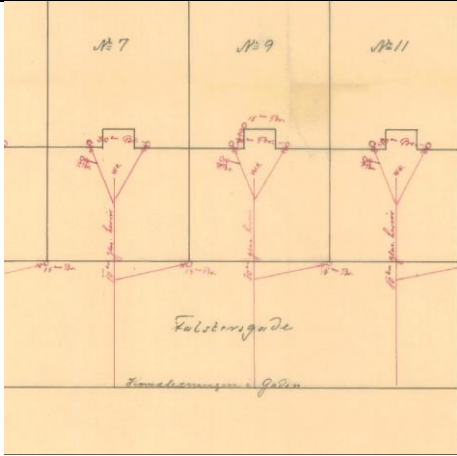


06.02	Bitrapper	<p>Bagtrappen er udført i træ med rundstokke som balustre og håndliste i træ. På trin og reposer er udført i lakeret træplanker og trin På undersiden er trappe pudset. Vanger, stødtrin, balustre og håndliste er malet. Trapper er slidt efter års brug og har tydelige tegn på manglende vedligeholdelse.</p>	
07	PORTE		
07.00	Generelt	Der er ingen porte i bygningen	
08	ETAGE-ADSKILLELSER		
08.01	Konstruktioner	<p>Etagedæk i bygninger er udført med bjælkelag med 7" høje bjælker. I kælder er undersiden af bjælkerne synlige i øvrige etager er de skjulte. Synlige bjælker i kælder er i god stand. Der bør udføres en konstruktiv undersøgelse bjælkernes tilstand ved vedlaget på ydervægge i kælderen, evt. ved boring med sneglebord ved vedlaget.</p>	
08.02	Isolering	<p>Der er formentlig ingen isolering i etagedæk. Der er ikke udført fysik hul i egtagdæk i forbindelse med registreringen.</p>	



08.03	Gulve	<p>Gulve er udført som bræddegulv i værelser og stuer. Nogle lejligheder er der lagt tæpper på gulv i stuer og værelser. Billedet er fra stuen th hvor tæpper er fjernet I køkken og toilet er der lagt vinylbelægning på gulve. I enkelt entreer og på toilet er der lagt laminatgulv eller tilsvarende på eksisterende trægulv.</p>	
08.04	Lofter	<p>Lofter i kælder er udført med puds på rørvæv og forskalling i mellem bjælkerne og generelt i god stand. I lejlighederne og trapperum er lofter udført med på rørvæv og forskalling i enkelte lejligheder er der udført nye lofter med gipsplader med faset kanter (formentlig pin-op) Pudsede lofter er generelt i god stand</p>	
09	WC – BAD		
09.00	Generelt	<p>I lejlighederne er der kun udført toilet i meget lille rum uden håndvask og der opstillet badekabiner i værelserne. I stuen th er der i værelset udført badeværelse som der ikke er søgt tilladelse til og i en håndværksmæssig meget dårlig kvalitet.</p>	




09.01	Dækkonstruktion	Gulve i toiletter er udført uden fald og med vinylbelægning. Brusekabiner som er placeret i værelse er med fast bund og der er ikke udført yderlige tiltag på gulv.	
09.02	Gulvoverflader	Vinylbelægning/laminatgulv i toiletter. Fast bund i brusekabiner. Der er ikke ført nogen former for vandtætning	
09.03	Gulv afløb	Der er ikke udført gulv afløb i toiletter og fra brusekabiner der det ført gennem ydervæg og er tilsluttet udvendigt tagnedløb.	
09.04	Vægkonstruktioner	Vægge i toiletter er udført i teglsten med puds og malerbehandling	
09.05	Vandtætning	Der er ikke udført vandtætning på vægge	
09.06	Rørføring i vådzone	Der er ingen vådzone i de nuværende toiletter	
09.07	Loft	Lofter i toiletter er udført med puds på rørvæv og forskalling I toiletter på 2. sal er der udført indæknings af rørinstallation under loft med gisplader.	
09.08	Træværk	Træværk, herunder fodlister gerigter er generelt i god stand uden synlig.	
10	KØKKEN		

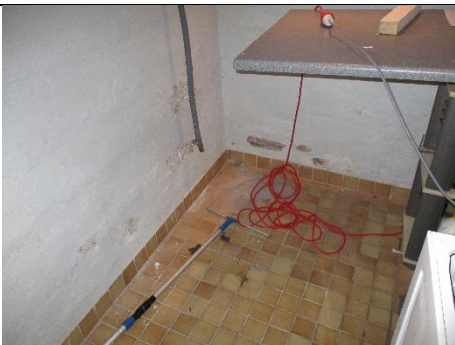

10.01	Køkken	<p>Køkken og inventar i køkken er generelt i dårlig stand og hvidevare er tjenligt til udskiftning. Udsugning fra emfang er ført ud gennem ydervæg.</p> <p>Installationer under vask er noget blandet med plastrør, galvaniserede jernrør og kobberør. Der er også tegn på utætheder i samlinger mm.</p>	
11	VARMEANLÆG		
11.00	Generelt	Bygninger er tilsluttet fjernvarmeforsyningen i Fredericia	
11.01	Varmecentral mm	<p>Varmcentralen er placeret i depotrum i kælder hvor indføringen også er placeret</p> <p>Varmvandsproduktion forgår i en nyere gennemstrømningsvandvarmer.</p> <p>Der er cirkulation på det varme brugsvand.</p> <p>Rør i varmecentral mangler generet isolering.</p>	

11.02	Øvrige rør	<p>Generelt er udført som synlig rørføring op gennem bygningen med lodrette føringer ved radiatorer ved ydervæggene.</p> <p>På 2. sal er der i forbindelse med etableringen af lejligheder i tagrummet ført synlige rør vandret på loft.</p>	
11.03	Radiatorer	<p>Radiatorer er monteret på brystninger under vinduer i alle rum og er af ældre dato.</p> <p>Der er ikke udført gulvvarm nogen steder.</p>	
11.04	Isolering	<p>Rør mangler generelt isolering i varmecentral i kælder</p>	
12	AFLØB		
12.01	Afløb	<p>Afløb fra toiletter er ført ned gennem bygningen i støbejernsrør af ældre dato. Rør er placeret i toiletter.</p> <p>På 2. sal er der udført kasser i loft i køkken for inddækning af afløbsrør fra toiletter i tagetagen.</p> <p>Afløb fra køkkenvaske og brusekabiner er ført gennem ydervæg og tilsluttet udvendigt tagnedløb, som i gård er afsluttet i rendestensbrønd.</p> <p>I vaskekælder er der etableret gulvafløb, men dette afløb er ikke tilsluttet kloakledninger i terrændæk, fungerer som sivbrønd. (efter oplysning fra visevært)</p>	
13	KLOAK		
13.00	Generelt	<p>Afløbssystem er fællessystem og er fra gårdsiden af bygningen ført under bygningen og ud til hovedkloak i gaden.</p>	

13.01	Spildevand	<p>Kloakinstallationen er fra huset blev bygget. Afløb fra toiletter føres i lodret faldstamme i støbejern ned gennem bygningen og der er udført nye rør fra tagetagen som er tilsluttet eksisterende rør.</p> <p>Afløb fra køkken og brusekabiner er tilsluttet tagnedløb udvendig på bygningen og disse afløb afsluttes i rendesten i gården.</p> <p>Ifølge oplysninger fra visevært er gulv afløbet i vaskerummet ikke ført videre men kun som sivdræn. Iht. gamle tegninger skulle det være tilsluttet kloakledninger under huset</p> <p>Ifølge gamle tegninger er afløbsledninger under bygningen udført i glaserede lerrør.</p>	
13.02	Regnvand	<p>Tagnedløb mod gaden er ført samme med nabobygning og i plastrør ned til terræn hvor det er afslutte i tagbrønd.</p> <p>På gårdsiden afsluttes tagnedløb i rendestensbrønd i terræn ind ved facaderne.</p> <p>Tagnedløb på bagtrapper er ført ned i tagbrønd ved terræn.</p> <p>Alle nedløb er udført i grå plast.</p> <p>Der er ikke afløb i trappeskakte i kældertrapper.</p>	
14	VANDINSTAL- LATION		
14.01	Hovedledning	<p>Indføringer er placeret i rum under mellemreps under hovedtrappe.</p>	

14.02	Stigestreng	Stigestreng på til vand er i forbindelse med etablering af boliger i tagetagne Stigestreng er ført skjult i inddækning i fals i køkkenvindue i plastrør. Til toiletter er der udført lodret føring i stålør.	
14.03	Vandret føring	Fra stigeledninger er der ført vandret ind i køkkenskabe, formentlig med skjulte samlinger bag inddækning i køkkenskabe.	
14.05	Isolering	Der er ikke udført isolering på vandrør i teknikrum samt på stigerør op gennem bygningen det gælder både varmt brugsvand samt kondensisolering på koldt brugsvand.	
15	GASINSTALLATION	Der ingen gasinstallation i bygningen.	
16	VENTILATION		
16.00	Generelt	Der er ikke etableret mekanisk ventilationsanlæg i bygning eller selvstændigt i boligerne.	
16.01	Ventilation	Der er udført udsugning fra emfang i køkken og ud gennem ydervæg mod gården. Der er udsugningsventilator i værelse hvor der er etabler brusekabiner. Ventilator er placeret i ydervæg. Flere steder mangler der rist på den udvendig side.	
17	ELINSTALLATION		

17.00	Generelt	<p>Hovedindføringer er placeret i kælderrum til venstre for hoveddøren. Tilslutning/sikringskab er af ældre dato og udført i stål. Hovedkablet er ført under loft i kælder og op til gruppetavel</p>	
17.01	Stærkstrøm	<p>Kabelføringen mangler flere steder i kælderen fastgørelse og bærer synlige tegn på at være udvidet løbende. Gruppetavler til de enkelte boliger er placeret ved trappe i tagetagen. Dette rum står i åben forbindelse med trapperummet. Afbrydermateriel og stikkontakter er udskiftet til plast og i alle lejligheder. Antallet af stikkontakter overholder ikke gældende krav. Ledninger er formentlig trukket i eksisterende stålrør og muligvis og stadig med stofledninger. Skal undersøges nærmere.</p>	
17.02	Svagstrøm	<p>I forbindelse med etablering af lejligheder i tagetagen er der udført røglem i ovenlysvindue i trapperum. Central er placeret i gang midt i kælder. Tryk er placeret ved hoveddør. Der er etableret dørtelefon ved hoveddør. Dørtelefon virker ikke. Der er fremført antennestik og PDS stik i boligerne.</p>	
18	ØVRIGT		
18.00	Generelt	<p>Generelt bære bygningen af at være af ældre dato og årtiers brug. Bygningen trænger både udvendig og indvendig til en istandsættelse og vedligeholdelse af</p>	

		overfalder og inventar samt etablering af tidssvarende toilet- og badeforhold samt etablering af energisparende foranstaltninger.	
18.01	Indvendig side ydervægge	I kælder er vægge kalket og med enkelte afskalning af overfladerne. I lejlighederne er vægge beklædt med savsmuldstapet og malerbehandlet. I trappegang der enkelt revner ved den øverst mellemrepos og væggene bæres præg af at der har været flyttet møbler mm op og ned flere gang.	
18.02	Skillevægge	Skillevægge er opmuret i teglsten og pudset I kælder er vægge kalket og med enkelte afskalning af overfladerne. I lejlighederne er vægge beklædt med savsmuldstapet og malerbehandlet. I trappegang der enkelt revner ved den øverst mellemrepos og væggene bæres præg af at der har været flyttet møbler mm op og ned flere gang.	
19	FRIAREALER		
19.01	Generelt	Haveanlægget henligger som en stor terrasse med fliser og der er et spring på ca. 0,3 m ca. 3,0 m fra bygningen. I skel mod øst står eksisterende træstub som er ca. 0,1 m over terrænen og der er synlige tegn på at rodnettet har løftet belægningen.	