BYGNINGSRENOVERING
FOCUS2.DK
INGENIØRER KONSTRUKTØRER ARKITEKTER



Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan

2176 – E/F Kongsgården

19. januar 2017

Udført af:
Mads Fisker & Gökhan Erman

Focus2 A/S
Kobbelvænget 72
2700 Brønshøj
Telefon 32 95 37 17
Mail focus2@focus2.dk
Internet www.focus2.dk

INDHOLDFORTEGNELSE

1.0 FORMÅL OG GENERELLE BEMÆRKNINGER 3

2.0 BEBYGGELSENS ANVENDELSE OG FUNKTION 3

3.0 OVERORDNET KONKLUSION 4

4.0 BEBYGGELSENS STAND 6
(01) Tag 6
(02) Kælder / fundering 7
(03) Facader / sokkel 8
(04) Vinduer 9
(05) Udvendige døre 10
(06) Trapper 11
(07) Porte og gennemgange 12
(08) Etageadskillelser 12
(09) WC / Bad bygning 13
(10) Køkkener 14
(11) Varmeforsyning 15
(12) Afløb 16
(13) Kloak 17
(14) Vandinstallationer 18
(15) Gasinstallationer 19
(16) Ventilation 20
(17) El-installationer 21
(18) Øvrigt 22
(19) Private friarealer 23
(20) Byggeplads/Stillads 23

5.0 DRIFTSPLAN 24

6.0 VEDLIGEHOLDELSESPLAN 25

7.0 BILLEDDOKUMENTATION 26

1.0 FORMÅL OG GENERELLE BEMÆRKNINGER

Denne byggetekniske vurdering skal betragtes som en generel overordnet vurdering af ejendommens bygningsdele og installationer. Vurderingen er baseret på en visuel gennemgang af ejendommen.

Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget tirsdag d. 10. januar 2017, og der blev ved gennemgangen registreret 3 repræsentative lejligheder

Tilstandsvurderingen beskriver bebyggelsen E/F Kongsgården beliggende på Rossinisvej 2-18, Hammelstrupvej 29-33, Wagnersvej 45-47, matr. nr. 337 og 338, Ejerlav: Kongens Enghave, København.

Besigtigelsen omhandler tag, facader, trappeopgange, kælder og lejligheder inklusiv installationer.

Facader og tagflader besigtiges fra tagvinduer, terræn og tagflade. Eventuelle mangler eller skader i skjulte bygningsdele, utilgængelige eller aflåste rum og ikke besigtigede områder er ikke omfattet af gennemgangen.

Formålet med tilstandsvurderingen er at give en overordnet beskrivelse af bebyggelsens stand og samtidig omtale nødvendige vedligeholdelsesarbejder, der bør udføres inden for en 10-årig periode. Disse arbejder prisfastsættes som overslagspriser med prisbasis primo 2017. Alle priser er ekskl. moms.

Det skal understreges, at budgettet er et overslag og har til formål at vurdere det samlede økonomiske billede af ejendommen. Priserne er vejledende. Dertil skal lægges uforudselige udgifter (ca.10 %), teknisk rådgivning (ca.12 %) og moms (25 %).

Overslagspriserne tillægges de ovennævnte tillægspriser i vedligeholdelsesplanen under afsnit 6. Vedligeholdelsesplanen er en prioriteret 10 års plan med budgetoversigt for de registrerede tiltag.

2.0 BEBYGGELSENS ANVENDELSE OG FUNKTION

Ejendommen er beliggende Rossinisvej 2-18, Hammelstrupvej 29-33, Wagnersvej 45-47, 2450 København SV, og er iflg. BBR-meddelelsen opført i år 1940.

Siden opførelsen er der udført løbende forbedringer / ændringer på ejendommen, heriblandt:

- Udskiftning af tag i år 2000.
- Udskiftning af vinduer i år 2000.
- Udskiftning af faldstammer.
- Udskiftning af hoveddøre i 2003.
- Etablering af træskur til dagrenovation i år 2001
- Etablering af altaner i år 2000.

Bebyggelsen består ifølge BBR-meddelelse: 144 boliger med 143 køkkener.
Bygningen består af 144 boliger fordelt på 4 etager.

I alt anføres det samlede bygningsareal for hele ejendommen til 6672 m².
Herudover har ejendommen en kælder på 1925m², en udnyttet tagetage på 1007 m² og et erhvervslejemål på 306m²
Desuden har ejendommen har en garage på 206 m² og et udhus på 27m².
I bebyggelsen er der 14 hovedtrapper med adgang fra gade/gård til lejligheder.

Lejligheder og brugsvand opvarmes samlet ved hjælp af fjernvarme, fra fælles varmecentral.

3.0 OVERORDNET KONKLUSION

Efter at have gennemgået ejendommen, kan det konstateres, at den overordnet fremstår i god og velholdt stand.

Taget er opbygget som et sadeltag beklædt med bølgeplader i fibercement. Taget er udnyttet til tagboliger mod ovenliggende spidsloft. Der er tegn på mosdannelse på tagbelægningen, men det vurderes ikke af betydning for tagets nuværende stand samt står tagkonstruktionen i fin stand. Spidsloftet er isoleret mod boliger med 250mm isolering.
Tagvinduer og ovenlysvinduer er i fin stand.
Kviste er beklædt med zink og overgange mellem kviste og tag er tidligere blevet repareret med wagaflex og vurderes at være i fin stand. Tagrender og nedløb er i vurderes i fin stand.
Taget vurderes at have en restlevetid på 12-15 år, ved fortsat løbende vedligehold.

Kælderen er udført i fuldmurede vægge med støbte betongulve. Indeklimaet i kælderen vurderes tør. Gulve og vægge i kælderen fremstår med afskallende puds og bør udbedres.

Facaderne fremstår i blankt murværk. Sokler er fuldmurede og pudset, disse fremstår partielt afskallet og bør udbedres. Sålbænke er i beton på gård- og gadesiden. På facaden er altaner på gård- og gadesiden. Facaderne fremstår partielt med manglende fuger og frostsprængte mursten. På facaden ses manglende mursten, hvor tidligere dørtelefon har været monteret. En del af hoveddørstrinene fremstår afskallet og med revnedannelser. Der er opstået følgeskader ifbm. manglende fuger og frostsprængte mursten ved hoveddørene. Der trænger fugt ind i gennem murværket som resulterer at puds på indvendige side i trapperum afskaller.

Vinduerne i ejendommen er udført i træ med termoruder. Vinduerne blev udskiftet i 2000. Vinduerne fremstår i god stand, dog bør disse undergå en maler- og snedkerbehandling inden for en kort periode. Vinduer har dårlige bundfuger som skal udbedres. I erhvervslokalerne er vinduerne udført med 1-lags glas.
Vinduerne bør undergå almindelig løbende malerbehandling, ca. hvert 7.-8. år, eller efter behov, samt løbende smøring og justering.

De **udvendige døre** er alle udført i træ og udskiftet i år 2000. Udvendige døre fremstår i mindre pæn stand og bør malerbehandles. Derudover anbefales det at få udskiftet de indvendige kælderdøre til nye branddøre. Alle døre bør undergå almindelig løbende vedligehold og malerbehandles ca. hvert 7.-8. år, eller efter behov, samt løbende smøring og justering.

Hoved**trapperne** er udført i beton med terrazzogulv. Terrazzogulvet fremstår med få revner og væggene fremstår delvis afskallet. Et løst trappetrin er observeret i opgang nr. 16.
Kældernedgangstrappen fra gårdsiden fremstår i mindre god stand og bør undergå en renovering.
Kældernedgangstrapperne fra gadesiden fremstår i generelt pæn stand. Dog fremstår trappeværn og vægoverflader mod kældergang i en afskallet stand.

Ejendommen har ingen **port/gennemgang**.

Etageadskillelser vurderes at være udført som traditionelle træbjælkelag med lerindskud. Der blev under besigtigelsen observeret enkelte mindre huller i etageadskillelsen som bør udbedres. Da det er brandsikringen i etageadskillelsen.

Ejendommens beboer står selv for vedligeholdelsen af deres **badeværelser.** Toilettet fremstår med ældre 1-skyl og bør udskiftes til en mere miljøvenlig 2-skyls toilet. Fælles-toilettet bør undergå almindelig løbende vedligehold.

Ejendommens **varmecentral** er placeret i kælderen. Varmekilden er fjernvarme og varmeanlægget er opbygget som et 1-strenget varmeanlæg. Fjernvarmevandet havde under gennemgangen en fin afkøling på 32 C°.
Varmecentralen fremstår med skader på rørisolering. Det oplyses af ejendomsfunktionæren at styringen bør renoveres, et afsætningen beløb til undersøgelse af dette er medtaget. Varmecentralen bør undergå almindelig løbende vedligehold, og vurderes at have en lang rest levetid.

Afløb/faldstammer fremstår i fin stand. Det oplyses af ejendomsfunktionæren at afløb i affaldsskakte er blevet renset sidste år. Afløb/faldstammer bør undergå almindelig løbende vedligehold.

Brugsvandsinstallationerne er delvis udført i varmforsinket stålrør og rustfrie rør. Brugsvandsinstallationerne kunne ligesom faldstammerne kun delvis besigtiges. Besigtigede føringer for brugsvand var af ældre dato. Brugsvandsinstallationerne bør undergå almindelig løbende vedligehold.

Ejendommen er tilsluttet **gas,** til forsyning af gaskomfurer i lejlighederne og vaskeriet. Disse bør undergå almindelig løbende vedligehold, men har som udgangspunkt en lang levetid.

Ejendommens **ventilation** er opført som naturligt aftræk. Der konstateres mekaniske ventilatorer på badeværelser. Mekanisk udsugning er kun tilladt hvis alle boliger har separate aftrækskanaler. Det anbefales at rense de natulige aftrækskanaler ca. hvert 5.-7 år. Beløb til dette er medtaget under årlig drift.

Ejendommens **elinstallationer** vurderes at være i fin stand, dog fremstår el-tavlerne af forskellige alder. Elinstallationerne bør undergå almindelig vedligehold.

4.0 BEBYGGELSENS STAND

(01) Tag

Forhold:

- Taget er opbygget som sadeltag beklædt med bølgeplader i fibercement.
- Taget er udnyttet til tagboliger mod ovenliggende spidsloft.
- Der er etableret kviste på tagfladen.
- Tagrender og -nedløb er udført i zink.







Registrering – Tiltag:

- De skrå tagflader er beklædt med bølgeplader i fibercement. Tagbelægningen fremstår med minimal mos og vurderes at have en restlevetid på 12-15 år, ved løbende vedligehold.
- Der har været partielle reparationer på bølgepladerne.
- Der er tegn på mosdannelse på tagbelægningen og kviste, men det vurderes ikke af betydning for tagets nuværende stand samt står tagkonstruktionen i fin stand.
- Kviste er beklædt med zink og overgange mellem kviste og tag er tidligere blevet repareret med wagaflex og vurderes i fin stand.
- Tagvinduer og ovenlysvinduer er i god stand.
- Taget er ikke udført med undertag.
- Der er isoleret med ca. 250mm isoleringsbatts i spidsloft mod boliger.
- Brandsektionsvæggen mellem Wagnersvej og Rossinisvej fremstår med enkelte puds afskallinger som bør pudses ca. 5m^2.
- Der er medtaget et beløb til eftergang af rørene på spidsloft.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1.	Ompudsning af brandsektionsvæg ca. 5 m^2:	kr. 10.000.-
2.	Eftergang af rørene på spidsloft:	kr. 15.000.-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 15.000,-

(02) Kælder / fundering

Forhold:

- Kældervægge er fuldmurede.
- Kældergulve er støbte i beton.
- Der er adgang til kælder via udvendige kældertrapper fra gård og fra gade.
- Kælderen anvendes til vaskeri, varmecentral og pulterrum.






Registrering – Tiltag:

- Indeklimaet i kælderen vurderes tør.
- Det oplyses at der ved kraftig regnvejr kan være opstigende grundfugt. Dette opstiger gennem kældergulvet og medfører vand i kælderen. Dette sker ofte i området hvor ejendommen er beliggende.
- Ved samlingen mellem kældervægge og kældergulv fremstår kældervæggen med pudsafskallinger og bør pudses.
- Kældergulv fremstår med ujævnheder og bør udbedres.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1.	Reetablering af kældervægge.:	kr. 100.000.-
2.	Reetablering af kældergulv 20m^2.:	kr. 50.000.-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms

- Drift udgør årligt: kr. 5.000,-

(03) Facader / sokkel

Forhold:

- Facaderne fremstår i blankt murværk.
- Sokler er fuldmurede og fremstår pudset.
- Sålbænke er i beton mod gade-og gårdfacaden
- Altaner er monteret på både gade-og gårdsiden.






Registrering – Tiltag:

- Facaderne fremstår i blankt murværk.
- Grundet manglende fuger bør der fortages en partielt omfugning af alle facader.
- Facaderne fremstår med mindre revner og frostsprængte mursten, som bør udskiftes og der ligges rustfristål i fugerne.
- Der konstateres flere mindre afskallinger af pudsen i soklen, denne bør eftergås.
- Grundet manglende fuger i facaden ved hoveddørene, har fugten trængt sig igennem og forsaget pudsafskalling på væggen i trappeopgangen.
- Manglende lukning af ældre dørtelefonhul, forsager fugtgennemtrængning i konstruktionen og forhøjer risikoen for frostsprængte sten. Løsningen er ilægning af nye sten og omfugning af dette.
- En del af hoveddørstrinene fremstår med revnedannelser og pudsafskallinger disse bør udbedres.
- Altanbund og altanværn fremstår i god stand.
- Lofter over altaner fremstår generelt med revnedannelser. Det anbefales at tage hul på et enkelt altanloft, for at undersøge hvad årsagen er til revnedannelserne.

Prisoverslag for tiltag på ekskl. moms:

1.	Afsætningsbeløb til undersøgelse af revnedannelser ved gavle Rossinisvej:	kr. 50.000.-
2.	Partiel omfugning af sokler/facader, 20 % af samlet facadeareal:	kr. 430.000.-
3.	Omfugning af murværk ved hoveddøre:	kr. 35.000.-
4.	Istandsættelse af eksisterende dørtelefon hul med nye mursten 5 stk.:	kr. 15.000.-
5.	Udbedring af hoveddørstrin i beton.:	kr. 25.000.-
6.	Hultagning af altanloft (afsætningsbeløb) 1 stk.:	kr. 25.000.-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 5.000,-

(04) Vinduer

Forhold:

- Ejendommens vinduer er udført i træ med 2-lags termoruder.
- Ejendommens vinduer er tætnet med en elastisk fuge.






Registrering – Tiltag:

- Ejendommens vinduer er udskiftet i 2000 til nye trævinduer.
- Trævinduerne fremstår i god stand dog bør disse undergå en maler-og snedkergennemgang. Det anbefales at trævinduer malerbehandles en gang hver 7-8 år.
- Alternativ til malerbehandling af vinduer er at lade vinduerne sidde til 2025, hvor vinduerne udskiftes til nye og mere energivenlige vinduer i træ/alu.
- Det skal dog oplyses at der skal fortage løbene oplys med vinduernes stand.
- Bundfugerne under vinduerne fremstår ødelagte, grundet forkert udførelse og skal udskiftes.

Prisoverslag ekskl. moms:

1.	Alternativ udskiftning af vinduer i 2025 542 stk.	kr. 3.300.000,-
2.	Udskiftning af bundfugen på vinduer 480 stk.:	kr. 185.000,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 10.000,-

(05) Udvendige døre

Forhold:

- Ejendommen har følgende udvendige døre, alle udført i træ:
  - 14 hoveddøre til boliger (mod gaden).
  - 3 Erhvervsdøre (mod gaden).
  - 14 kældernedgangsdøre (mod gaden).
  - 14 indvendige kælderdøre (i kælderen).
  - 6 kældernedgangsdøre (mod gården).






Registrering – Tiltag:

- Udvendige hoveddørene er udskiftet i år 2000 og udført i træ med alu-bundliste. De udvendige hoveddøre mod gaden fremstod i mindre pæn stand. Dørene bør undergå en maler-og snedkerbehandling.
- De 3 erhvervsdøre (tidligere bodega og kiosk) er ført i træ og fremstår i mindre pæn stand. Dørene bør udelukkende undergå almindelig løbende vedligehold.
- De 14 kældernedgangsdøre konstateres i mindre pæn stand og bør undergå en maler- og snedkerbehandling.
- De 14 indvendige kælderdøre fremstår i dårlig slidt stand og bør udskiftes til nye branddøre
- De 6 kældernedgangsdøre på gårdsiden er udført i træ og fremstår i mindre pæn stand. Disse bør undergå en maler- og snedkerbehandling.

Prisoverslag ekskl. moms:

1.	Maler- og snedkerbehandling af hoveddøre til boliger (gadefacade) 14 stk.:	kr. 65.000,-
2.	Maler- og snedkerbehandling af kældernedgangsdøre (gadefacade) 14 stk.:	kr. 65.000,-
3.	Udskiftning af kælderdør til branddør 14 stk.:	kr. 170.000,-

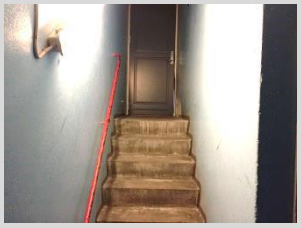
Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt.: kr. 10.000.-

(06) Trapper

Forhold:

- Ejendommen har 14 hovedtrapper.
- Hovedtrapper løber fra terræn til 3. sal og giver adgang til lejligheder og spidsloft via loftslem.
- Ejendommen har 14 kældernedgangstrapper fra gadesiden.
- Ejendommen har 6 kældernedgangstrapper fra gårdsiden



Registrering – Tiltag:

- Hovedtrapper er udført i beton med terrazzogulv, vægge og lofter er malerbehandlet fra stue og til 3 sal. 5 ud af 14 trappeopgange er blevet besigtiget under gennemgangen.
- Overfladerne i opgangen fremstår afskallet og med enkelte revner. Disse vurderes kosmetiske og kan evt. undergå en malerbehandling, beløb medtaget til dette.
- Der observeres et løst trin på øverste trappeløb i nr. 16, som bør undersøges nærmere. Det vurderes at det er manglende understøtning som er oversagen til dette. Afsætningsbeløb til undersøgelse/udbedring af løst trin er medtaget.
- Der observeres manglende håndliste, dette bør udbedres.
- Kældernedgangstrapper fra gadesiden er støbt i beton og fremstår i mindre pæn stand. Afsætningsbeløb til fremtidig renovering af trapper, vægge og lofter er medtaget.
- Kældernedgangstrapper fra gårdsiden er støbt i beton og fremstår med revner og afskalninger på trappetrin & vanger. Dette bør udbedres for at forhindre yderligere skade på trappekonstruktionen. Afsætningsbeløb er medtaget til dette.
- Hovedtrapperne bør undergå almindelig løbende vedligehold.

Prisoverslag ekskl. moms:

1.	Afsætningsbeløb til renovering af trappeopgang 14 stk.:	kr. 770.000.-
2.	Afsætningsbeløb til undersøgelse af løst trappetrin.:	kr. 10.000.-
3.	Afsætningsbeløb til renovering af kældernedgangstapper (gadesiden) 14stk.:	kr. 420.000.-
4.	Udbedring af kældernedgangstrapper mod gårdsiden 6 stk..:	kr. 35.000.-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 10.000.-

(07) Porte og gennemgange

Forhold:

- Ejendommen har ingen port/gennemgang.

Registrering – Tiltag

- Ejendommen har ingen port/gennemgang.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 0,-

(08) Etageadskillelser

Forhold:

- Etageadskillelser vurderes at være udført som traditionelle træbjælkelag med lerindskud.



Registrering – Tiltag:

- Der blev under besigtigelsen konstateret enkelte mindre huller i etageadskillelsen som skal lappes. Da dette er en del af brandsikringen i etageadskillelsen.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Puds rep. af etageadskillelsen kr. 10.000.-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

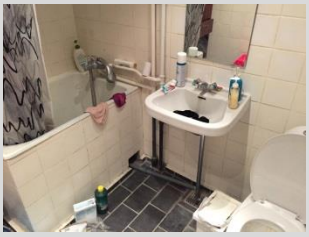
- Drift udgør årligt: kr. 1.000,-

(09) WC / Bad bygning

Forhold:

- Alle boliger har eget bad og toilet.
- Fælles toilet i gården.






Registrering - Tiltag:

- Den enkelte ejer står selv for løbende vedligehold.
- Beboerne skal være opmærksomme på, at elastiske fuger i hjørner har en kortere levetid end hårde flisefuger, og disse bør udskiftes ca. hvert 5.-7. år.
- Ejendommens fælles gårdtoiletrum fremstår generelt i fin stand, dog anbefales det at få udskiftet 1-skyls toilettet ud til et mere miljøvenligt 2- skyls toilet.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Udskiftning af wc til et vandsparende wc: kr. 10.000.-

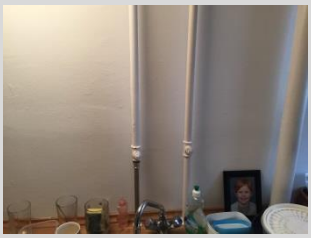
Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 1000,-

(10) Køkkener

Forhold:

- Alle lejligheder har ifølge BBR-meddelelsen eget køkken.
- Køkkener er indrettet individuelt.





Registrering – Tiltag:

- Køkkener i de besigtigede lejligheder fremstod i fin stand.
- Det er den enkelte ejers ansvar, at vedligeholde eget køkken.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 0,-

(11) Varmeforsyning

Forhold:

- Varmecentralen er placeret i kælder.
- Ejendommen opvarmes med fjernvarme.
- Varmeanlægget er opbygget som et 1-strengs anlæg.
- Radiatorerne er placeret inderliggende i boligerne.







Registrering – Tiltag:

- Ejendommens varmecentral fremstår generelt i fin stand dog med enkelte skader på rørisolering.
- Ejendomsfunktionæren oplyser ydermere at styringen bør renoveres. Et afsætningsbeløb er medtaget til en undersøgelse af dette.
- Fjernvarmevandet havde en fin afkøling på 32,48 C°.
- Besigtiget varmeinstallationer i boliger fremstår i god stand og vurderes med en restlevetid på ca. 12-15 år ved løbende vedligehold.
- Renselem på varmtvandsbeholder bør efterisoleres grundet varmetab.
- Støbejernsradiatorer i de besigtigede lejligheder fremstår i fin stand og vurderes med en restlevetid på ca. 12-15 år.
- Radiatorer har individuelle varmefordelingsmålere. Disse skal løbende serviceres og udskiftes.
- Ejendommens vandinstallationer er udført i varmforsinket stålrør samt delvise udskiftninger i rustfri stål. Koldvandsstik er placeret i kælder. Varmtvand produceres i fælles varmecentral som ligeledes er placeret i kælder.
- Varmtvandssystemet er opbygget som et ovenfordelt anlæg med varmtvandsledningen placeret på loftet og cirkulationsledningen i kælderen.

Prisoverslag ekskl. moms:

1.	Afsætningsbeløb til undersøgelse af 2 stk. ventiler:	kr. 10.000,-
2.	Isoleringen af renselem på varmtvandsbeholder.:	kr. 5.000,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 12.000.-

(12) Afløb

Forhold:

- Ejendommens faldstammer er udført i galvaniseret stål.
- Faldstammer er både ført skjult og synlige på badeværelser og køkkener.






Registrering – Tiltag:

- Ejendommens faldstammer var delvis skjulte, ved skjulte samlinger skal der være en inspektionslem.
- Faldstammerne i ejendommen er udskiftet til nye galvaniseret stål faldstammer.
- Det er oplyst af ejendomsfunktionæren at gulvafløbet under skraldeskakten, blev renset i år 2016. Disse bør udelukkende undergå almindelig vedligeholdelse.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 3.000,-

(13) Kloak

Forhold:

- Ejendommens kloak kunne ikke registreres under gennemgangen.

Registrering – Tiltag:

- Det var under gennemgangen ikke muligt at besigtige kloakken, og fastlægge dennes tilstand.
- Det anbefales at få foretaget en TV-inspektion af foreningens kloaknet ca. hvert 10. år, for at klarlægge standen af kloakken. Efterfølgende vil eventuelle skader blive prissat af rådgiver.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Udgift til TV-inspektion (afsætningsbeløb): kr. 40.000,-

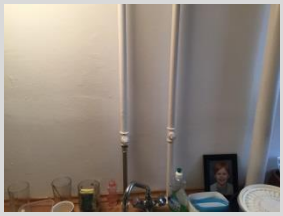
Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 3.000,-

(14) Vandinstallationer

Forhold:

- Føringer for koldt- og varmt brugsvand er ført i varmforsinket stålrør og rustfrie stålrør.



Registrering – Tiltag:

- Ejendommens vandinstallationer er udført i varmforsinket stålrør samt delvise udskiftninger i rustfri stål. Koldvandsstik er placeret i kælder. Varmtvand produceres i fælles varmecentral som ligeledes er placeret i kælder.
- Da der er et igangværende projekt på udskiftning af brugsvandsinstallationer vil punktet ikke blive undersøgt nærmere.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 5.000,-

(15) Gasinstallationer

Forhold:

- Ejendommen er tilsluttet gasnettet.





Registrering – Tiltag:

- Gasinstallationerne vurderes til at have en lang levetid og bør udelukkende undergå løbende vedligehold.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 5.000,-

(16) Ventilation

Forhold:

- Der er naturlig aftrækskanaler fra bad



Registrering – Tiltag:

- Der blev observeret mekaniske ventilatorer på enkelte badeværelser. Mekanisk udsugning er kun tilladt hvis alle boliger har separate aftrækskanaler fra badeværelset til overtag. Aftrækskanalerne vurderes at være individuelle, dog med forbehold da der ikke er eftergået et konstruktivt indgreb. Det anbefales at få undersøgt dette i forbindelse med rensning af aftrækskanaler.
- Lejlighederne har naturlig ventilation i form af aftrækskanaler fra køkken og bad.
- Det anbefales at rense de naturlige aftrækskanaler ca. hvert 5.-7. år.

Prisoverslag ekskl. moms:

1.	Rensning af naturlig aftrækskanaler	kr. 75.000,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

•	Drift udgør årligt:	kr. 5.000,-

(17) El-installationer

Forhold:

- Ejendommens elinstallationer er en blanding af ældre og nyere installationer.
- Lejligheder er udført med dørtelefonanlæg.
- Individuelle relæ er placeret i de enkelte lejligheder.






Registrering – Tiltag:

- Ejendommens fælles elinstallationer som blev besigtiget fremstår med HPFI relæ og de er i fin stand.
- Det anbefales at der fortages et EL eftersyn med henblik på klarlægning af elinstallationers stand og evt. lovliggørelse af disse.
- Ejendommen har et dørtelefonanlæg hvilket vurderes at være fuldt funktionsdygtigt. Medtaget under drift er beløb til løbende vedligehold af dette.
- Det påhviler den enkelte ejer at foretage løbende vedligehold af egne elinstallationer.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. El-eftersyn af ejendommens fælles elinstallationer (afsætningsbeløb).: kr. 10.000,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 5.000,-

(18) Øvrigt

Forhold:

- Ejendommen har et vaskerirum i kælderen.
- Ejendommen har en tilknyttet en garage og 2 skure.






Registrering – Tiltag:

- Ejendommens vaskerirum fremstår i pæn stand, med nyere maskiner og bør udelukkende undergå almindelig løbende vedligehold.
- Ejendommens skure er udført i træ og med tagpap på taget. Skurene fremstår delvis med alger på taget og rækværket. En hedvands-afrensning af tag og rækværk samt en malerbehandling af rækværk er medtaget.

Prisoverslag ekskl. moms.:

1.	Hedevands-afrensning af tag:	kr. 5.000,-
2.	Malerbehandling af rækværk:	kr. 15.000,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 10.000,-

(19) Private friarealer

Forhold:

- Foreningen har tilknyttet et gårdareal






Registrering – Tiltag:

- Foreningens gårdareal er delvist udført med flisebelægning, asfalt og grønne arealer. Udvendige arealer fremstår i fin og velholdt stand, og bør udelukkende undergå almindelig løbende vedligehold. Beløb til dette er medtaget under drift.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 10.000,-

(20) Byggeplads/Stillads

Forhold:

- Når der skal udføres større arbejder med flere håndværkere kan der blive behov for at opstille stillads og skurby mm. Det er en fordel at samle stilladskrævende arbejder og derved samle udgiften.

Registrering – Tiltag:

- Til malerbehandling og udskiftning af vinduer, vil der være behov for at opstille et stillads omkring facader, samt etablere byggeplads med nødvendige containere og mandskabsvogn.
- Det anbefales at eftergå gadefacader og foretage opretninger af denne, mens der er opstillet stillads omkring gadefacaderne.

1. Stillads – Ifm. malerbehandling af vinduer & partielt omfugning af facade: kr. 940.000,-
2. Skurby – ifm. malerbehandling af vinduer & partielt omfugning af facade: kr. 140.000,-
3. Skurby – ifm. Afsætningsbeløb til fremtidig renovering af kælder: kr. 30.000,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 5.000,-

5.0 Driftsplan

Tillæg til ejendommens fællesudgifter. Beløbene er ekskl. moms.

Bygningsdel	Anbefalet minimumsarbejder pr år	Pris/år Kr.
(01) Tag	– Tagrender bør renses 1-2 gange årligt. – Besigtigelse fra gadeplan 1 gang årligt i kraftigt regnvejr. – Gennemgang af tag på udvendig og indvendig side.	15.000,-
(02) Kældre og fundamenter	– Visuel gennemgang af kælderrum og mindre reparationer.	5.000,-
(03) Facader/sokkel	– Facader og sokkel bør 1 gang årligt gennemgås for mindre revner og fugtskjolder/misfarvninger.	5.000,-
(04) Vinduer	– Vinduer bør på den udvendige side jævnligt vaskes af med vand. – Kontrollere tætningslister 1 gang årligt. – Bevægelige dele skal smøres 1 gang årligt med syre fri olie.	10.000,-
(05) Udvendige døre	– Døre bør på den udvendige side jævnligt vaskes af med vand. – Kontrollere tætningslister 1 gang årligt. – Bevægelige dele skal smøres 1 gang årligt med syre fri olie.	10.000,-
(06) Trapper	– Primært kosmetisk vedligeholdelse af vægge lofter og belægninger.	10.000,-
(07) Porte og gennemgange	— Ingen udgifter medtaget	0,-
08) Etageadskillelser	– Løbende visuel kontrol.	1.000,-
(09) Wc/bad	– Individuelle forhold.	1.000,-
(10) Køkkener	– Ingen udgifter medtaget	0,-
(11) Varmecentral/forsyning	– Haner, samlinger, varmtvandsbeholder, veksler og pumper bør årligt eftergås. – Gennemgang af automatikken i anlægget, hvert 2. år	12.000,-
(12) Afløb	– Afløb skal renholdes løbende i nødvendigt omfang. – Vedligehold af højvandslukker.	3.000,-
(13) Kloak	– Renhold af kloakriste samt brønde.	3.000,-
(14) Vandinstallationer	– Løbende visuel kontrol, kælderventiler bør åbnes og lukkes 2 gange årligt. – Mindre partielle udskiftninger.	5.000,-
(15) Gasinstallationer	– Løbende visuel kontrol.	5.000,-
(16) Ventilation	– Løbende visuel kontrol.	5.000,-
(17) El-installationer	– Kontrol af dette skal udføres 2 gange årligt (HFI/HPFI-relæ). – Løbende vedligehold af dørtelefonanlæg.	5.000,-
(18) Øvrigt	– Eftersyn af vaskemaskiner.	10.000,-
(19) Private friarealer	– Gennemgang og vedligehold af gård, heriblandt saltning og snerydning. – Vedligehold af havemøbler, legeredskaber køkkenhave mv. – Beskæring og vedligehold af planter.	10.000,-
(20) Byggeplads/Stillads-Lift	– Lift til brug ved rensning af tagrender.	5.000,-
Sum, løbende vedligehold		**120.000,-**

6.0 Vedligeholdelsesplan

Prioriteret 10 års plan med budget for registrerede tiltag.

	Bygningsdel	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
01	**TAGVÆRK**										
1.1	Ompudsning af brandsektionsvæg ca. 1 m^2	5.000									
1.2	Eftergang af rørene på spidsloft	15.000									
02	**FUNDAMENTER & KÆLDER**										
2.1	Reetablering af kældervægge.:						100.000				
2.2	Reetablering af kældergulv 20 m2.:		50.000								
03	**FACADER & SOKKEL**										
3.1	Afsætningsbeløb til undersøgelse af revnedannelser ved gavle Rossinisvej	50.000									
3.2	Partiel omfugning af sokler/facader, 20 % af samlet facadeareal				430.000						
3.3	Omfugning af murværk ved hoveddøre	35.000									
3.4	Istandsættelse af eksisterende dørtelefonhul med nye mursten 5 stk.	15.000									
3.5	Udbedring af hoveddørstrin i beton 14 stk.	25.000									
3.6	Stikprøve af altanloft (afsætningsbeløb) 1 stk.				25.000						
04	**VINDUER**										
4.1	Udskiftning af vinduer.									3.300.000	
4.2	Udskiftning af bundfugen på vinduer 380 stk.				185.000						
05	**UDVENDIGE DØRE**										
5.1	Maler- og snedkerbehandling af hoveddøre til boliger (gadefacade) 14 stk.				65.000						
5.4	Maler- og snedkerbehandling af kældernedgangsdøre (gadefacade) 14 stk.				65.000						
5.5	Udskiftning af kælderdør til branddør 14 stk.				170.000						
06	**TRAPPER**										
6.1	Afsætningsbeløb til fremtidig renovering af trappeopgang 14 stk.				770.000						
6.2	Afsætningsbeløb til undersøgelse af løst trappetrin	10.000									
6.4	Afsætningsbeløb til renovering af kældernedgangstrapper(gadesiden) 14 stk				420.000						
6.5	Udbedring af kældernedgangstrapper mod gårdsiden				35.000						
07	**PORTE OG GENNEMGANGE**										
08	**ETAGEADSKILLELSER**										
8.1	Puds rep. af etageadskillelsen		10.000								
09	**WC & BAD**										
9.1	Udskiftning af wc til et vandbesparende wc		10.000								
10	**KØKKEN**										
11	**VARMEANLÆG**										
11.1	Afsætningsbeløb til undersøgelse af 2 stk. ventiler		10.000								
11.2	Isoleringen af renselem på varmtvandsbeholder		5.000								
12	**AFLØB**										
13	**KLOAK**										
13.1	Udgift til TV-inspektion (afsætningsbeløb)			40.000							
14	**VANDINSTALLATIONER**										
15	**GAS**										
16	**VENTILATION**										
16.1	Rensning af naturlig aftrækskanaler			75.000							
17	**EL & SVAGSTRØM**										
17.1	El-eftersyn af ejendommens fælles elinstallationer (afsætningsbeløb).			10.000							
18	**ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER**										
18.1	Hedevands-afrensning af tag			5.000							
18.2	Malerbehandling af rækværk			15.000							
19	**PRIVATE FRIAREALER**										
20	**BYGGEPLADS/STILLADS**										
20.1	Stillads - lfm. malerbehandling af vinduer & partielt omfugning af facade				940.000						940.000
20.2	Skurby - lfm. malerbehandling af vinduer & partielt omfugning af facade				140.000						140.000
20.3	Skurby - lfm. Afsætningsbeløb til fremtidig renovering af trappeopgang				90.000						
20.4	Skurby - lfm. Afsætningsbeløb til fremtidig renovering af kælder		30.000								
	Sum håndværkerudgifter pr. år	**155.000**	**85.000**	**145.000**	**3.245.000**	**0**	**100.000**	**0**	**0**	**3.300.000**	**1.080.000**
	Uforudsete udgifter, 10%	15.500	8.500	14.500	324.500	0	10.000	0	0	330.000	108.000
	Rådgiverhonorar, 12%	20.460	11.220	19.140	428.340	0	13.200	0	0	435.600	142.560
	Moms, 25%	47.740	26.180	44.660	999.460	0	30.800	0	0	1.016.400	332.640
	Sum byggearbejder	**238.700**	**130.900**	**223.300**	**4.997.300**	**0**	**154.000**	**0**	**0**	**5.082.000**	**1.663.200**
	Priser er +/- 25%										

7.0 BILLEDDOKUMENTATION

01 Tag/loft



Tagfladebelægningen er bølgeplader i fibercement.



Kviste er beklædt med zink og bølgeplader.



Taget er udført uden undertag.

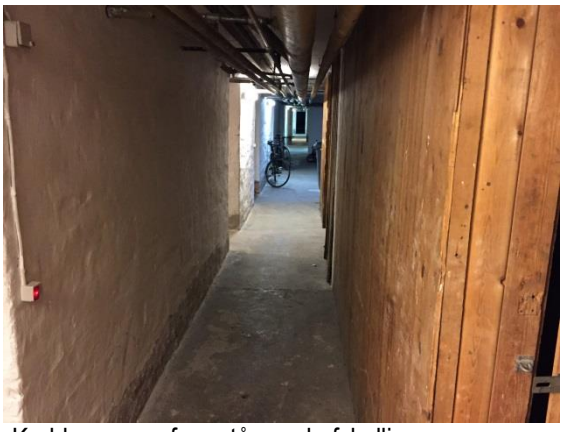


Bølgeplader i fibercement har minimal mosbelægning.



Brandsektionsvæg er afskallet (ca.1 m^2).

02 Kælder



Kældervægge fremstår med afskallinger.



Skillevæg mellem pulterrum fremstår i fin stand.



Kældervægge fremstår med lavt fugtindhold.



Generelle afskalninger af vægge i kælder.

03 Facader



Gadefacaden fremstår i blankt murværk med få revnedannelser nogle steder.



Gadefacaden fremstår 2 steder med større revner som bør undersøges nærmere.



Gadefacaden fremstår nogle steder med frostsprængte mursten og revnedannelser.



Gavlen fremstår nogle steder med frostsprængte mursten.



Gadefacaden fremstår delvis uden fuger nederst i murværket som forsager vandgennemtræng ved hoveddør.



En større del af hoveddørstrinene bør udbedres, grundet revnedanelser.



Altanloft fremstår med revner.



Gårdfacade fremstår i blankt murværk.

04 Vinduer



Ejendommens vinduer er udskiftet i 2000.



Vinduet fremstår med defekt sidestyring som bør udskiftes.



Erhvervslejemålsvinduer fremstår med 1 lags glas.



Vinduer fremstår generelt med manglende eller dårlige bundfuger.



Her observeres en dårlig bundfuge under et vindue.

05 Udvendige



Hoveddørene fremstår i slidt stand.



Kælderdørene fremstår i dårlig stand.



Erhvervsdøre til bodega.

06 Trapper



Hovedtrapper er udført med et terrazzogulv med malerbehandlet vægge og loft.



Vægge i trappeopgange fremstår generelt afskallet.



Vægge i trappeopgange fremstår generelt afskallet.



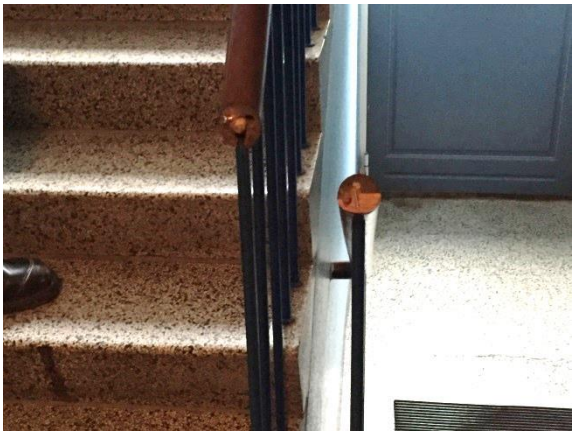
Terrazzogulv fremstår delvis med revner.



Trappetrin er løst og anbefales kraftigt at få undersøgt.



Puds omkring trappeværn er afskallet.

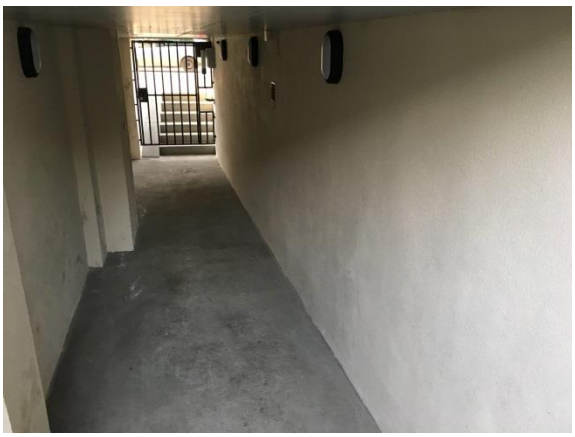


Manglende håndliste mellem de to trappeløb.



Kældernedgangstrappe fra gårdsiden er udført i beton. Disse fremstår generelt med revnedannelser og afskalninger.

07 Porte og gennemgange



Kældergennemgang fremstår med pudset og malet vægge med et støbt gulv.

08 Etageadskillelser



Etageadskillelsen.

11 Varmeforsyning



Radiatorer har individuelle varmefordelingsmålere i boliger.



Varmtvandsbeholder er besigtiget ved gennemgang og vurderes i god stand.



Ældre styringsventiler.

12 Afløb



De besigtiget faldstammer vurderes at være i god stand.

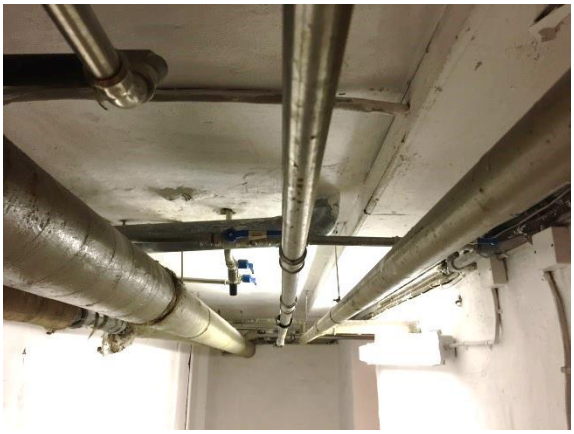


Faldstamme i kælder er udført korrekt med renselem.

14 Vandinstallationer



Brugsvandsinstallationerne er udført i varmforsinket stålrør og delvis udskiftede rustfrirør.



Brugsvandsinstallationerne er udført i varmforsinket stålrør og delvis udskiftede rustfrirør.

15 Gasinstallationer



Boligere har individuel gasmålere.



Boligere har individuel gasmålere.

16 Ventilation



Mekanisk ventilation på badeværelse.

17 El-installationer



El-tavler i boliger.



Dørtelefonanlæg.

18 Øvrige



Udendørs tørrestativ fremstår i fin stand.



Udeskur fremstår i fin stand.



Garage fremstår i fin stand.



Postkasser på rossinisvej.

19 Private friarealer



Fælles gårdareal.