

EF ROSENODEN

SAG NR. 01.1689.40

MARTS 2008

TILSTANDSRAPPORT

Indhold:

Side:

1.0 Rapportens formål	2
2.0 Kort beskrivelse af ejendommen	3
3.0 Overordnet konklusion	5
4.0 Ejendomsoplysninger	6
5.0 Tilstandsvurdering	8
Tag (01):	9
Kældre og fundamenter (02):	9
Facader/sokkel (03):	10
Vinduer (04):	13
Udvendige døre (05):	14
Trapper (06):	15
Porte og gennemgange (07):	17
Etageadskillelser (08):	17
Wc/bad (09):	17
Køkkener (10):	18
Varmeforsyning (11):	18
Afløb (12):	18
Kloak (13):	19
Vandinstallationer (14):	19
Gasinstallationer (15):	20
Ventilation (16):	20
El-installationer (17):	21
Øvrige (18):	21
Private friarealer (19):	23
Byggeplads/stillads (20):	23
Løbende årlig vedligeholdelse	24
6.0 Øvrige udgifter	25
6.1 – Diverse uforudseelige udgifter	25
6.2 – Teknisk rådgivning	25
7.0 Tilskud	27
8.0 Oversigt over overslagspriser	29

1.0 RAPPORTENS FORMÅL.

Formålet med denne rapport er at udarbejde et beslutningsgrundlag vedrørende den fremtidige istandsættelse og vedligeholdelse af ejendommen EF Rosenoden.

Rapporten indeholder en kortfattet beskrivelse af ejendommen samt en fortegnelse i skemaform over forslag til istandsættelse eller vedligeholdelse af de fleste bygningsdele, som kan udføres nu eller i fremtiden. Rapporten kan således tjene som grundlag for en prioritering af hvilke arbejder, der bør udføres nu og senere for at ikke ejendommen nedbrydes.

Prioriteringen tænkes foretaget af foreningens bestyrelse og administrator i samråd med Peter Jahn & Partnere A/S, således at der herefter kan udarbejdes en egentlig plan over de arbejder, der skal udføres nu og de arbejder, der skal udføres i tiden fremover.

Hvor der er foreslået istandsættelse/vedligeholdelse af en bygningsdel er foranstaltningen prissat i nugældende priser ultimo 2007.

2.0 KORT BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN.

Ejendommen er beliggende på Faksegade 3-7/Odensegade 18/Rosenvængets Allé 17, 17A-B og 19 i Københavns Kommune.

Ejendommen ejes af EF Rosenoden, og administreres af Advokatfirmaet Nicolai Giødsen.

Ejendommen er opført som en karréejendom og ejendommen er beliggende i karréen, der afgrænses af gaderne Faksegade, Odensegade, Rosenvængets Allé og Østerbrogade.

Ejendommen omfatter 8 opgange med hver 6 etager samt kælder. Loftet er udnyttet til beboelse.

De 5 normaletager samt tagetage, anvendes til 82 beboelseslejemål og et antal erhvervslejemål. Alle lejlighederne indeholder køkken og badeværelse.

Kælderen anvendes til pulterrum, cykelrum, vaskerum, varmecentral, mv. enkelte stuelejligheder har brugsret til kælderen umiddelbart under lejligheden.

Gadefacaden er opført i mursten, som er pudset fra terræn til tag, og er udført med diverse former for udsmykning og betonaltaner Gårdfacaden er opført i mursten, der er pudset fra terræn til under vinduerne på 1. sal. Fra 1. sal til tag er der blankmuret facade i gule mursten.

Taget er et københavnertag med tagpap på den flade del og naturskifer på den skrå del.

Vinduerne mod gadesiden er ældre trævinduer med 1 lag glas, mens vinduerne til gårdsiden er i varierende udførelse. Vinduer i hoved- og bitrapperum er generelt de oprindelige vinduer med 1 lag glas. Vinduer mod gårdside i lejligheder er generelt nyere vinduer med termoruder, de nyeste vinduer er med udvendig skal i malerbehandlet aluminium, og de ældste er trævinduer udskiftet til nye trævinduer med termoruder.

Der er indlagt fjernvarme i ejendommen, som forsyner lejlighedernes radiatoranlæg, der er installeret fra stuetagen og til 4. sal, samt producerer varmt brugsvand til hele ejendommen. 5. sal opvarmes med el-radiatorer.

Der er adgang til gård via portgennemgang fra Faksegade og Rosenvængets Allé Gårdbelægningen er i hovedsaligt i asfalt med enkelte bede og træer.

Ifølge oplysninger fra Center for Bydesign er der ikke planlagt byfornyelsespåbud for den karré hvori ejendommen er beliggende.

Ifølge oplysninger fra bygningsinspektorat er der ingen verserende sager vedrørende bygningsmangler, ombygningssager eller lignende, bortset fra sagen vedrørende opsætning af altaner mod gårdsiden.

Kort beskrivelse af ejendommen

Ifølge oplysninger fra Københavns Kommunes Grønne Gårde er der ingen planer om sanering i gården for den karré hvori ejendommen er beliggende.

Ifølge oplysninger fra Center for Bydesign er ejendommen tildelt bevaringsværdien 3.

Der er ikke facadecensur på ejendommen.

3.0 OVERORDNET KONKLUSION.

Generelt må ejendommen betegnes som værende i rimelig god stand, hvad angår dens primære bygningsdele, d.v.s. bærende fundamenter, ydervægge, skillerum, etageadskillelser, trapper og bærende elementer i tagkonstruktionen m.v.

Der er dog nogle fugtproblemer i kælderetagen, som bør afhjælpes ved bedre ventilation af kælderen.

Hvad angår de sekundære bygningsdele er standen noget mere svingende.

Tagbeklædningen med naturskiffer på den skrå del af taget og tagpap på den flade del af taget med tilhørende inddækninger er nyt fra 2000 og er i god stand.

Vinduerne mod gadesiden har efter foreningens oplysninger gennemgået en snedker- og maleristandsættelse i 2000. Malerbehandlingen er i generelt rimelig god stand, der er dog begyndende tegn på nedbrydning af træbundglaslisterne. Vinduerne bør gennemgås af snedker og maler indenfor en kortere årrække.

Vinduerne mod gårdsiden er en blanding af nyere træ/aluvinduer, ældre trævinduer med termoruder og de oprindelige trævinduer med 1 lag glas. Trævinduerne trænger generelt til snedker- og maleristandsættelse.

Gadefacaderne der er istandsat i 2000 er generelt i rimelig god stand, der ses kun enkelte mindre defekter i murværket.

Gårdfacaderne fremtræder i varierende stand den øverste blankmurede del fremstår i god stand med få sætningsskader på murværket. Hvorimod den pudsede underfacade fremstår med store afskallinger og defekter omkring indgangsdørene samt mange defekter i det gennemgående gesimsbånd.

Hvad angår overflader er hovedtrapper i god stand og bitrapper i mindre god stand.

De tekniske VVS-installationer er godt vedligeholdte og fungerer tilfredsstillende.

Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er tilfredsstillende når man tager dens alder og den tids byggeskik og materialevalg i betragtning.

For at bevare denne standard bør der dog snarest iværksættes vedligeholdelse af vinduer mod gadesiden samt istandsættelse eller udskiftning af enkelte vinduer mod gårdsiden.

Bygherre oplyser endvidere, at dørtelefonanlægget og trappeopgangsløset ikke fungerer tilfredsstillende.

4.0 EJENDOMSOPLYSNINGER.

Oplysninger iht. BBR-ejermeddelelse af d. 13/4-2004:

- Opførelsestidspunkt	1903
- Ejendomsnummer	13470-9
- Matrikelnummer	3351 UKK
- Bebygget areal for bygningen	ca. 1.613 m ²
- Samlet boligareal	ca. 9.326 m ²
- Antal beboelseslejligheder	82 stk.
- Samlet erhvervsareal	ca. 615 m ²
- Antal erhvervslejemål	(ikke oplyst)

Forsikringsforhold.

Ejendommen er iht. police nr. 663 320 394 4 af d. 5/11-2006. forsikret for følgende forhold i Codan:

- Bygningsbrand.
- Bygningsskade.
- Glasforsikring.
- Kortslutning
- Jorddækning
- Løsøre i fælleslokale
- Udvidet rørskade
- Svampeskade- og insektskadeforsikring.
- Husejeransvar
- Retshjælp
- Bestyrelsesansvar

Ejendomsoplysninger

For detaljerede oplysninger henvises i øvrigt til forsikringspolice.

5.0 TILSTANDSVURDERING.

I efterfølgende gennemgås den overvejende del af ejendommens bygningsdele med hensyn til:

Konstruktion og stand.

Den pågældende bygningsdel nævnes og der gives en karakter for bygningsdelens stand ved anvendelse af nedenstående karakterskala:

Karakter: 1, 2 og 3: gives når bygningsdelen er i almindelig god stand, så og der ikke kræves egentlige vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejder.

Karakter: 4, 5 og 6: gives, hvor almindelig vedligeholdelse eller istandsættelse er nødvendig for at hindre yderligere forfald, og for at sætte konstruktionerne i acceptabel stand.

Karakter: 7, 8 og 9: gives, hvor bygningsdele er i en sådan forfatning, at egentlige udskiftninger eller store istandsættelser er nødvendige.

Foranstaltninger.

I skemaet nævnes kortfattet hvilke foranstaltninger, der foreslås udført på de enkelte bygningsdele. I visse tilfælde foreslås alternative foranstaltninger.

De foreslåede foranstaltninger er prioriteret med A, B og C. Prioritet A er de meget nødvendige arbejder som bør udføres for at bevare ejendommens stand. Prioritet B er de nødvendige arbejder. Prioritet C gives til de arbejder, der er mindre nødvendige for ejendommens stand og som er mere af kosmetiske art.

De foreslåede foranstaltninger prissættes overslagsmæssigt. Priserne er udregnet i ultimo 2007 priser ekskl. moms, og er baseret på udførelse af fagmæssigt uddannede håndværkere. Enkelte arbejder kan eventuelt udføres af beboerne selv til en væsentligt lavere udgift.

Desuden anføres et tidspunkt for, hvornår man teknisk set bør udføre den foreslåede foranstaltning under forudsætning af, at de påvirkninger bygningsdelen udsættes for svarer til det normale for området.

Forudsætninger for registrering.

Registrering af facader er foretaget fra gård, gade og vinduer.

Registrering af tagdækning, inkl. inddækninger, skorstene m.v., er foretaget ved besigtigelse fra loftsetagen og fra den flade del af taget.

Der er besigtiget et antal tilfældigt udvalgte lejligheder under registreringen.

Der har under registreringen ikke været foretaget hultagning i konstruktionsdele, installationer, overfladebeklædninger m.v.

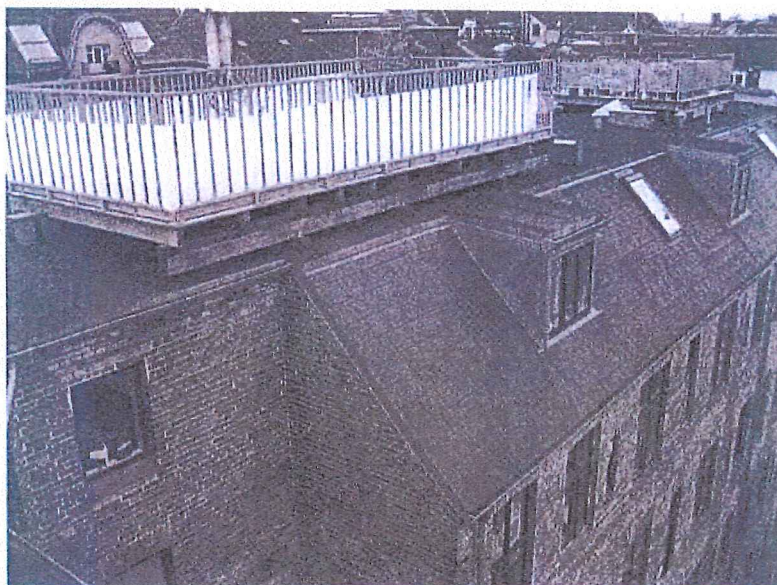
Der har under registreringen ikke været adgang til samtlige kælder- og loftsrum. Vurderingen gælder derfor alene de arealer, hvor besigtigelse har været mulig.

Tag (01):

Taget er opført som et Københavner-tag, med nyere tagbeklædning af naturskiffer på den skrå del af taget og nyere tagpap på den flade del af taget. Taget er efter foreningens oplysninger fra 2000.

Kviste, ovenlysvinduer, ovenlyskupler, zinkinddækninger taghætter, brandkarme mv. fremtræder i god stand, og der forventes ikke større udgifter til vedligeholdelse af taget indenfor den næste 10 års periode.

Der er flere private tagterrasser på den flade del af taget, tagterrasserne er ikke opført på samme tidspunkt og fremstår i varierende udførelse. Det påhviler den enkelte ejer af tagterrasserne at vedligeholde disse.



Tag og tagterrasse

Kældre og fundamenter (02):

Fundamenter og kælderydervægge er opført af murværk.

På den indvendige side af kældervægge ses almindelig opfugtning, kælderen fremstår el-

lers i rimelig god stand.

Tilstandsvurdering

I enkelte kælderrum kunne konstateres forhøjet luftfugtighed, og det anbefales, at der her etableres yderligere udluftning, f.eks. ved at etablering af yderligere udluftningsventiler i vinduerne eller i kælderydervæggen.

Pulterummene er udført med adskillende vægge i træ der hviler af direkte på kældergulvet. For at forbedre luftcirkulationen i kælderen og for at forebygge råd- og svampeskader anbefales det at pulterrumsvægge afkortes til ca. 5-10 cm over kældergulv.



Pulterrumsvægge i kælder

Eventuel afkortning af pulterrumsvægge i kælderen forventes udført over den almindelige løbende vedligeholdelse.

Efter foreningens oplysninger udføres der ikke fugtisolering og omfangsdræn i forbindelse med den planlagte renovering af gården.

Der forventes ikke større udgifter udover den almindelige løbende vedligeholdelse til kælderen.

Facader/sokkel (03):

Gadefacaderne er pudset fra terræn til tag. Underfacaden er udført med pudset sokkel til umiddelbart under vinduerne i stueetagen, som er malerbehandlet i en grå farve. Den øverste del af underfacaden er udført med refrendfuge. Over samtlige indgangsdøre er der udsmykning omkring døren udført med frontispice over dørene.

Underfacaden afsluttes mod overfacaden med gennemgående gesimsbånd, der er beklædt med skiffersten på oversiden, den øverste del af underfacaden er malerbehandlet i en lys gul farve.

Overfacaden fremstår med ubehandlet pudsoverflade, som fremstår i en mørk sandfarve, overfacaden er udført med diverse former for udsmykning. Der er 4 stk. frontispicer over tag der "hviler" på 4 pilaster, 1 på facaden mod Rosenvængets Alle, 2 på facade mod Faksegade og 1 på facaden mod Odensegade, frontispicen er udført med udsmykning. Endvidere er der guirlander, relieffer udsmykket på facaderne. Mod tag afsluttes facaden med taggesims.

Til enkelte lejligheder er der facadealtaner udført med bund i beton og rækværk i sortmalt stål.

Gadefacaderne der er istandsat i 2000 og fremtræder generelt i rimelig god stand, der ses kun enkelte mindre defekter på murværket.



Gadefacade

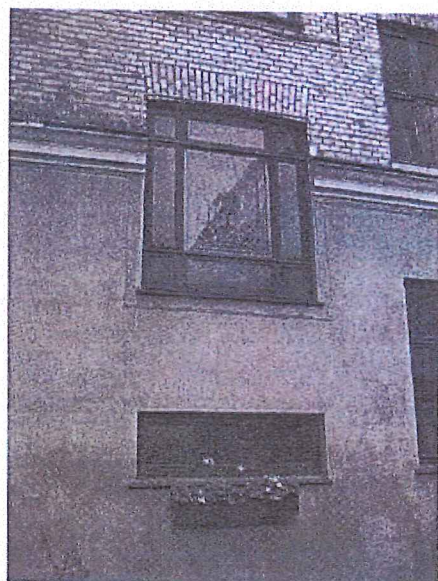


Gadefacade

Gårdfacaderne fremtræder i varierende stand den øverste blankmurede del fremstår i god stand med få sætningsskader på murværket. Hvorimod den pudsede underfacade fremstår med store afskallinger og defekter omkring indgangsdørene samt mange defekter i det gennemgående gesimsbånd.



Gårdfacade med dør til trappe



Gårdfacade med vindue til hovedtrapperum

Facaden bør eftergås i forbindelse med, at der i øvrigt opstilles stillads, idet omfanget af facadeistandsættelse alene ikke står mål med stilladsudgiften.

For både gade- og gårdfacade gælder, at ovennævnte behandling ikke vil resultere i en væsentligt pænere facade, men alene sikre facaden mod nedbrydning fremover.

Tilstandsvurdering

Såfremt der i ejendommen er et ønske om at forbedre facadernes udseende, fremkommer vi gerne med forslag dertil. Arbejdet udføres naturligvis billigst samtidigt med andre stilladskrævende arbejder som f.eks. maling af vinduer.

Nødtørftig eftergang af gadefacader udført i forbindelse med at der ellers er opstillet stillads forventes at kunne udføres for ca. kr. 100.000 ekskl. moms. og stillads

I forbindelse med at der ellers er opstillet stillads bør betonaltaner mod gadesiden gennemgås og eventuelle skader udbedres, der bør afsættes ca. kr. 300.000 ekskl. moms og stillads til eftergang og udbedring af betonaltaner.

Nødtørftig eftergang af gårdfacader udført i forbindelse med, at der ellers er opstillet stillads forventes at kunne udføres for ca. kr. 200.000 ekskl. moms og stillads.

Eventuel hedvandsafrensning og malerbehandling af overfacaden samt afrensning af udsmykning ved josafrrensning forventes at kunne udføres for ca. kr. 600.000 ekskl. moms og stillads.

Vinduer (04):

Vinduerne mod gadesiden har efter foreningens oplysninger gennemgået en snedker- og malerstandsættelse i 2000, Malerbehandlingen er i generelt rimelig god stand. Der er dog begyndende tegn på nedbrydning af træbundglaslisterne. Vinduerne bør gennemgås af snedker og maler indenfor en kortere årrække. I de besigtige lejligheder var der monteret forsatsrammer på vinduerne, det bør forsæt sikres, at de inderste forrammer slutter tæt til karmen hele vejen rundt. Der bør i alle lejligheder være opsat forsatsrammer på vinduerne mod gadesiden, dels for at spare på varmeregningen og dels for at beskytte "de udvendige" rammer mod kondenserende varm indeluft og derved hurtigere nedbrydning.



Forsatsramme på vindue mod gadesiden

Tilstandsvurdering

Vinduerne mod gårdsiden er en blanding af nyere træ/aluvinduer, ældre trævinduer med termoruder og de oprindelige trævinduer med 1 lag glas. Trævinduerne trænger generelt til snedker- og malerstandsættelse, alternativt udskiftes de resterende trævinduer til nye træ vinduer med udvendig skal i malerbehandlet aluminium.

Der pågår opsætning af altaner mod gårdsiden. De nye altaner er lette aluminiumsaltaner med rækværk i malerbehandlet aluminium. Opsætningen af altanerne er den enkelte beoers valg, men projektet gennemføres ved foreningen, det er således ikke alle beboere der har valgt at få monteret en altan.

Det må forventes, at trævinduerne mod gadesiden skal males udvendigt og i kant og fals om ca. 2-3 år. Arbejdet forventes at kunne udføres for ca. kr. 600.000 ekskl. moms og stillads.

Eventuel gennemgang af de indvendige forsatsrammer i lejlighederne på vinduerne mod gadesiden forventes at kunne udføres for ca. kr. 400.000 ekskl. moms. Denne udgift påhviler dog de enkelte beboere og er ikke et foreningsanliggende.

Udskiftning af de resterende trævinduer, ekskl. trævinduerne i hovedtrapperum, til nye trævinduer med udvendig skal i malerbehandlet aluminium, forventes at kunne udføres for ca. kr. 1.300.000 ekskl. moms og stillads.

Eventuel montering af nye forsatsrammer på eksisterende vinduer i samtlige trapperum forventes at kunne udføres for ca. kr. 150-200.000 ekskl. moms afhængigt af endelig udformning på rammerne

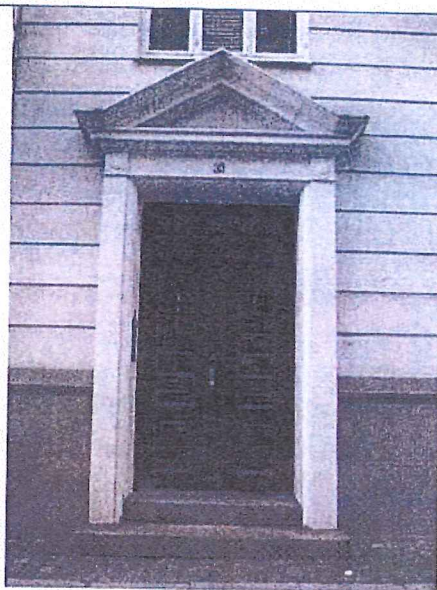
Eventuel udskiftning af kældervinduerne mod gårdsiden til nye trævinduer med udvendig skal i malerbehandlet aluminium, forventes at kunne udføres for ca. kr. 250.000 ekskl. moms.

Eventuel montering af ny forsatsramme på 1 stk. Dannebrog's vindue med 4 rammer forventes at kunne udføres for ca. kr. 7.000 ekskl. moms.

Eventuel montering af ny forsatsramme på 1 stk. 3-fags vindue med 6 rammer forventes at kunne udføres for ca. kr. 9.000 ekskl. moms.

Udvendige døre (05):

Udvendige døre er i rimelig god stand og skal ikke istandsættes ud over almindelig løbende vedligeholdelse af dørpumper, låse, porttelefon m.v.



Indgangsdør til hovedtrapperum

Trapper (06):

Hoved- og bitrapper er udført som trætrapper med pudset underside.

Trinoverflader på hovedtrapper er linoleum, mens bitrapperne er lakerede.

Vægge i trapperum er opført af pudset murværk påført maling.

Hovedtrapperummene er istandsat indenfor en kortere årrække og fremtræder generelt i god stand, og der forventes ikke udgifter til større istandsættelsesarbejder indenfor den næste 10 års periode. Indgangsreposerne med terrazzobelægning er flere steder revnet og bør udbedres snarest muligt. Revnerne skyldes tæring på de underliggende bærejern som derved skyder op og giver revner i belægningen.



Revner i terrazzobelægning i indgangsrepos

Udbedring af terrazzobelægningerne på samtlige indgangsreposer, forventes at kunne udføres for ca. kr. 150.000 ekskl. moms

Bitrapperne fremstår generelt med mindre revner og afskalninger på vægge og undersider, med nedslidt malerbehandling og trinnene på trapperne er generelt meget slidte. Da bitrapperne trods alt er sekundære trapper foreslås det at istandsættelse foretages på længere sigt, når det passer ind i ejendommens planlægning af øvrige vedligeholdelsesarbejder.

En istandsættelse af trapperne bør omfatte reparation af træværk og murværk, opsætning af glasfilt, maling af alle overflader, fornyelse af lysinstallation samt afhøvling af gulv alternativt pålægning af linoleum på trin og reposer.

En istandsættelse af bitrapperne forventes at kunne udføres for ca. kr. 100-150.000 ekskl. moms pr. stk. afhængig af ambitionsniveau.

Eventuel pålægning af linoleum på trin og reposer forventes at kunne udføres for ca. kr. 80.000 ekskl. moms/trappeopgang.

D. 1/1-2010 træder der nye regler i kraft vedrørende opsætning af postkasser i samtlige trappeopgange. Opsætning af nyt postkasseanlæg i samtlige opgange med cylinder tilpasset de enkelte lejligheder samt navneskilte m.v. forventes af kunne udføres for ca. kr. 2.000 ekskl. moms pr. lejlighed svarende til ca. 160.000 ekskl. moms.

Bygherre oplyser, at dørtelefonanlægget og trappelyset ikke fungerer tilfredsstillende. Det vurderes at trappelyset kan istandsættes for ca. kr. 20-30.000 ekskl. moms pr. trappe, alt afhængig af endelig løsning.

Porte og gennemgange (07):

Adgang til gårdene sker via portgennemgang fra Faksegade til stor gård, og fra Rosenvængets Alle til lille gård, endvidere er der gennemgang mellem de 2 gårde via gennemgang i mellembygningen.

Portene er udført med murede vægge, malet loft og støbt gulv, mod portdæk er der opsat vægpaneler i træ. Der er opsat træport i gennemgangen mod gade.

Ifølge foreningens oplysninger er der planlagt en istandsættelse af portrummet og dækket i forbindelse med renovering af gården.

Etageadskillelser (08):

Etageadskillelserne er fra stueetagen og til tag opbygget med stålprofiler, hvor der under profilerne er monteret brædeforskalling med rørvæv der er pudset. Mellem stålprofilerne er der indskudsler og ovenpå profilerne er der udlagt gulvbrædder.

Etageadskillelserne fremstår i de besigtigede lejligheder generelt i god stand.

Dækket over kælderen er udført som kappedæk med bærende stålprofiler, hvor imellem der er murværk/beton. Etagedækket fremtræder de besigtigede steder, i god stand uden større rustangreb og tæring.

Der forventes ikke udgifter til etagedækkene udover den almindelige løbende vedligeholdelse.

Wc/bad (09):

Alle lejligheder har eget toilet og bad. I de besigtigede lejligheder fremstår de i rimelig god stand.

I enkelte af de besigtigede lejligheder kunne der konstateres revner i terrazzobelægningen, hvilket skyldes tæring på de underliggende bærejern, som når de ruster løfter terrazzobelægning op, hvorved der kommer revner. Foreningen bør have en politik for, hvordan disse bærejern skal udbedres, og hvordan omkostningen skal deles mellem den enkelte beboer og foreningen.

Nogle lejligheder har efterfølgende moderniseret badeværelserne individuelt. Beboerne kan fremover efter behov modernisere deres badeværelser som en individuel forbedring af lejligheden.

Tilstandsvurdering

Køkkener (10):

Alle lejligheder er forsynet med køkken i varierende stand og udformning.

Nogle lejligheder har nyere køkkener, med nye skabselementer og gulvbelægning, 380/400V fremført til komfur m.v.

Det anbefales, at beboerne også her efter behov moderniserer køkkenerne som en individuel forbedring af lejligheden.

Varmeforsyning (11):

Ejendommen opvarmes ved ældre radiatoranlæg, baseret på fjernvarme. Centralvarmeanlægget fremstår i god stand. Varmecentralen Odensegade 18 er renoveret i 2003 og varmecentralen Rosenvængets Allé 19A er renoveret i 2004.

Radiatorerne er placeret i den oprindelige "kakkelovnskrog" midt i bygningen og næsten alle radiatorventilerne er udskiftet til termostatventiler.

På alle radiatorer er der monteret varmfordelingsmålere. Varmefordelingsmålerne er af ældre dato og baseret på fordampning. Det bør overvejes, at disse målere udskiftes idet nyere elektroniske varmfordelingsmålere er mere præcise.

Lejlighederne på 5. sal er opvarmet med el-ovne. Normalt vil udgiften til opvarmning af lejligheder kunne halveres, såfremt at der installeres fjernvarmebaseret opvarmning i 5. sals lejlighederne.

Det bør overvejes at udskifte hele radiatorsystemet med radiatorer placeret under vinduerne for at mindske trækgenerne fra vinduerne og samtidigt installere fjernvarme baseret opvarmning af 5. sals lejlighederne. Det vil koste ca. kr. 7.200.000 ekskl. moms at udskifte radiatoranlægget m.v.

Afløb (12):

Ejendommens faldstammer er udført i støbejern.

Hvor faldstammer er synlige i kældere og lejligheder fremstår de med synlige rustangreb og tegn på gennemtæring flere steder.

Der er da også udført en del partielle udskiftninger på faldstammerne.

Tilstandsvurdering

Der er udskiftet hele faldstammer fra kælder til tag i køkkenerne Odensegade 18 th., Faksegade 3 th., 5 tv. og Rosenvænget 17B tv. og faldstammer i badeværelser i Rosenvænget 17 B th., samt en delvis udskiftning af faldstammen i badeværelser Rosenvænget 19 tv.

Idet øvrige faldstammer har samme alder, som de faldstammer der er udskiftet, foreslås det at ejendommen foretager en udskiftning af øvrige faldstammer i ejendommen.

Udskiftning vil omfatte faldstammer i hele længder inkl. ældre gulvafløbsskåle. Der er i alt 16 stk. køkkenfaldstammer og 16 stk. badeværelsesfaldstammer. Heraf er der udskiftet 4 stk. køkkenfaldstammer. 1 stk. toilet-faldstamme er udskiftet delvis.

Udskiftningen af faldstammerne forventes at koste ca. kr. 1.800.000 ekskl. moms og ekskl. bygningsarbejder som retablering af køkkener, gulve, maler, og flisearbejder.

Følgearbejderne i forbindelse med udskiftning af faldstammer kan erfaringsmæssigt regnes med at ligge på mellem kr. 5-10.000 pr. lejlighed svarende til ca. kr. 800.000 ekskl. moms for alle lejligheder og erhverv.

Alternativt kan man vælge at udskifte to faldstammer ad gangen. Det skønnes at koste ca. kr. 45.000 ekskl. moms pr. køkkenfaldstamme. Det skønnes at koste ca. kr. 85.000 ekskl. moms pr. toilet-faldstamme.

Kloak (13):

Efter foreningens oplysninger er det besluttet at gennemføre en istandsættelse af gården inkl. udskiftning af ødelagte kloakledninger. Arbejdet forventes igangsat i lille og stor gård i 2008.

Vandinstallationer (14):

Ejendommen er forsynet med koldt vand fra kommunalt vandstik samt med varmt vand med cirkulation fra varmtvandsbeholder i varmecentral.

Det kolde vand fordeles via ledninger under kældergulv. Koldt vandinstallationen i kældergulvet er udført i støbejernsrør og er fra ejendommens oprindelse. Det må forventes at der opstår utætheder i gulvet som følge af gennemtæring.

Det varme vand fordeles via ledning i kælder til de enkelte stigstrengene i køkkener og badeværelser og returneres via cirkulationsledning i kælder til varmecentral. Den samlede installation over kældergulvet er udført i galvaniserede stålør.

Tilstandsvurdering

Der er monteret afspærringsventiler på afgreninger til stigstrengene på brugsvandsinstallationen i kælder. Afspærringsventilerne er ofte fastgroet, og i tilfælde af utætheder eller ombygning af vandinstallationen i lejlighederne er det nødvendigt at lukke for brugsvandet i større områder.

Rørinstallationen i kælder og på loft kan ikke besigtiges direkte da mange rør er isolerede eller ligger i kældergulvet, men hvor isoleringen mangler er der flere steder rustangreb.

Installationerne i lejlighederne er gennemgået i de besigtigede lejligheder.

Fælles for lejlighederne er enkelte rustangreb på rørinstallationer.

I forbindelse med den almindelige løbende vedligeholdelse må det anbefales, at der foretages partiel udskiftning i takt med, at der opstår utætheder.

Udgiften hertil forventes afholdt over ejendommens budget til løbende vedligeholdelse.

Alternativt kan det anbefales at udskifte hele brugsvandsinstallationen. Nye installationer i tilstrækkelige dimensioner opsættes og alle ventiler udskiftes. Ved indbygning af pasrør på vandinstallationen forberedes for senere montage af vandmålere i de enkelte lejligheder. Der monteres afspærringsventiler på vandinstallationen i forbindelse med alle lejligheder, således de enkelte lejligheder kan reparere blandingsbatterier m.m. uden at lukke for vandet til flere lejligheder.

Udgiften til udskiftning af brugsvandsinstallationen forventes ca. at blive kr. 2.300.000 ekskl. moms og bygningsarbejder m.m.

Retablering af bygningsarbejder efter udskiftning af brugsvandsstigstrengene ligner meget retableringen efter udskiftning af faldstammer. Det bør derfor overvejes at gennemføre udskiftningen samtidigt. Såfremt udskiftningen ikke gennemføres samtidigt forventes retableringen at koste ca. kr. 600.000 ekskl. moms.

Såfremt det vælges at udskifte vandstigstrengene pr. opgangsside eller pr. opgang, samtidigt med udskiftning af faldstammerne skønnes det at koste ca. kr. 60.000 ekskl. moms pr. sæt stigstreng. Det forventes at kunne udskifte hovedledningerne for kr. 800.000 ekskl. moms. Udskiftning af installationerne i etaper anbefales ikke, idet planlægningen af arbejdet vil blive tidskrævende og tilfældigt. Når rørdimensioner skal vælges ved udskiftning af stigstreng, vil det bero på skøn. Det er uundgåeligt, at vandinstallation vil blive "rodet", idet udskiftningen af installationerne planlægges etapevis, samtidigt med at der skal tages hensyn til at koldt vandshovedledningen skal monteres synligt under kælderloft.

Gasinstallationer (15):

Ejendommen er tilsluttet gasnettet, til forsyning af gaskomfurer i lejlighederne.

Der vurderes ikke at være problemer med gasinstallationen.

Ventilation (16):

Lejlighederne har naturlig ventilation i form af aftrækskanaler fra køkken og bad. Kanalerne må forventes at have ringe effekt, især for de nederste etager, ligesom de formodentlig med årene er tilstoppede. De nyere og ældre tætte vinduer bidrager ligeledes til et ringe luftskifte.

Den enkelte beboer bør derfor jævnligt udlufte lejligheden for at sikre et godt indeklima.

El-installationer (17):

Ejendommens el-forsyning er en blanding af den gamle forsyning med stofledninger samt nyere kabling udført i forbindelse med løbende vedligeholdelse af installationerne.

Der er ikke fremført 380/400 V til samtlige lejligheder.

Evt. fremføring af nye el-stigstrengene til 380/400 V, forventes af kunne udføres for ca. kr. 35.000 ekskl. moms pr. lejlighedsside svarende til i alt ca. kr. 600.000 ekskl. moms.

Opgradering/etablering af nye tavler i lejlighederne, forventes udført af den enkelte beboer. Såfremt det beslutes at etablere nye el-stigstrengene skal det endvidere undersøges nærmere om der skal ske en udvidelse af foreningens hovedtavler og forsyningen til ejendommen.

Dørtelefoner udskiftes i lejligheder og fejl på anlægget udbedres. Dette forventes at kunne udføres for ca. kr. 10.000 ekskl. moms pr. opgang, i alt kr. 80.000 ekskl. moms.

Trappelyset i hovedtrapper udbedres, der udføres nye ledningstræk og tryk i lejligheder fjernes, der opsættes bevægelsessensor i opgangene i stedet for tryk, eksisterende lamper bibeholdes. Dette arbejde forventes at kunne udføres for ca. kr. 10.000 ekskl. moms pr. opgang, i alt ca. kr. 80.000 ekskl. moms.

Der udføres nyt trappelys på hovedtrappe omfattende nye synlige ledningsføringer, tryk og lamper, alt afhængig af valg af lampe forventes dette arbejde at kunne udføres for ca. kr. 20.000/trappe i alt. kr. 160.000 ekskl. moms.

El-installationerne fremstår generelt i rimelig god stand.

Det må anbefales, at lejlighedernes el-system eftergås i takt med at lejlighederne istandsættes.

Beboernetværk:

Der er planer om etablering af fibernet gennem DONG.

Øvrige (18):

Der er fællesvaskeri i kælderen som fremtræder nedslidt. En istandsættelse af gulve, vægge og enkelte minder installationsarbejder herunder el og vvs forventes at kunne gennemføres for ca. kr. 100-200.000 ekskl. nye maskiner og alt afhængig af hvor omfattende en istandsættelse der ønskes. Enkelte arbejder kan eventuelt udføres af foreningen på en fælles gård dag.



Fællesvaskeri

Ejendommen er omfattet af den lovpligtige energimærkningsordning. Der er i nærværende rapport således ikke foretaget en nærmere analyse af om, det er muligt at udføre ressourcensparende foranstaltninger.

Energimærkning af boliger er lovpligtigt. Formålet med energimærkningsordningen er at sætte energiforbruget på dagsordenen og synliggøre de muligheder, der er for at spare på energien i den enkelte bygning.

I mange boliger er der med energimærkningen i hånden gode muligheder for at spare på energien til gavn for privatøkonomien, samfundsøkonomien og miljøet. Desuden giver energiforbedringer ofte sidegevinster i form af et bedre indeklima med bl.a. mindre fugt og træk.

Det er lovpligtigt for sælger eller udlejer at kunne fremlægge en gyldig energimærkning for nye købere/lejere. Energimærkninger er gyldige i 5 år. Dog er energimærkninger fra før d. 1/9-2006 kun gyldige i 3 år. Uanset disse krav skal ejendomme, som er større end 1.000 m² energimærkes mindst hvert 5. år, mens andre kun skal energimærkes når der sker et salg eller en udlejning af en lejlighed. Bygninger, som ikke tidligere skulle energimærkes, skal være energimærkede første gang senest d. 1/1-2008.

Det er ejerbolig-, andelsbolig- eller anpartsforeningens eller, i lejelejligheder, ejerens pligt at orientere ejerne/lejerne/andelshaverne/anpartshaverne af lejligheder om energimærkningen og give dem adgang til at gennemgå mærkningen.

Sælger/overdrager af en lejlighed/andels/anpartsbolig eller en hel ejendom skal sørge for, at køber har fået udleveret energimærkningen, inden aftale om salg/leje indgås.

Energimærkningen for flerfamiliehuse gælder etageboliger, herunder tofamiliehuse med vandret adskillelse mellem enhederne, kollegier, døgninstitutioner (plejehjem, alderdomshjem, børne- eller ungdomshjem), anden bebyggelse til helårsbeboelse og bygninger til ferieformål m.v. (feriekolonier, vandrehjem og lignende).

Alle energimærkninger udarbejdet efter den nye energimærkningsmetode fra d. 1/4-2006 har 5 års gyldighed fra indberetningsdatoen. Mærkninger udført efter den gamle metode før d. 1/9-2006 har 3 års gyldighed fra dateringen. Dette gælder også enkeltvis mærkning af ejerlejligheder efter den gamle energimærkningsordning.

Energimærkningen kan bruges igen, hvis ejendomme eller lejligheder sælges eller overdrages inden gyldigheds ophør. I disse tilfælde behøver man ikke få lavet en ny mærkning og sparer derfor udgifterne til en energikonsulent.

For yderligere oplysninger henvises til Energistyrelsens hjemmeside www.ens.dk

Private friarealer (19):

Det er besluttet at gennemføre en gennemgribende renovering af gårdanlæggene, inkl. udskiftning af kloakkerne. Det er forventningen, at lille og stor gård renoveres i 2008.

I forbindelse med renovering af gården bør det tilbydes til de beboere, der har råderet over kælderen, for egenbetaling af fugtisolerer kælderydervæggen i forbindelse med, at der er gravet op i gården.

Tilstandsvurdering

Byggeplads/stillads (20):

Når der skal gennemføres større istandsættelsesarbejder der involverer flere håndværkere, skal der afsættes et beløb til etablering af byggeplads og skurforhold. Disse udgifter er indeholdt i alle overslagspriserne.

For arbejder på tag, vinduer og facader er det nødvendigt at opstille stillads.

Stillads på gadefacader til arbejder på vinduer og facade forventes at kunne udføres for ca. kr. 400.000 ekskl. moms.

Stillads på gårdfacader til arbejder på vinduer og facade forventes at kunne udføres for ca. kr. 550.000 ekskl. moms.

Løbende årlig vedligeholdelse.

Til udvendige vedligeholdelsesarbejder anslås det, at der i de kommende år i gennemsnit skal anvendes ca. kr. 600.000 inkl. moms under forudsætning af, at de i denne rapport foreslåede arbejder gennemføres.

En væsentlig del af dette beløb forventes anvendt til vedligeholdelse af faldstammer og installationer indtil udskiftning/grundig reparation har fundet sted.

6.0 ØVRIGE UDGIFTER.

6.1 – Diverse uforudseelige udgifter

I forbindelse med gennemførelse af større arbejder bør der erfaringsmæssigt afsættes en post på ca. 10 % til imødegåelse af diverse uforudseelige udgifter, samt eventuelle ønsker om mindre tillægsarbejder, som måtte opstå under byggeriets udførelse.

6.2 – Teknisk rådgivning

Ved gennemførelse af større arbejder må det anbefales at søge teknisk rådgivning.

Teknisk rådgivning omfatter:

- Drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov,
- udarbejdelse af forprojekt,
- udarbejdelse af hovedprojekt, inkl. udbudsmateriale,
- indhentning af underhåndsbud,
- vurdering af tilbud,
- byggestyring og koordinering af entreprenører,
- tilsyn med arbejdets udførelse,
- afholdelse af byggemøder,
- byggeregnskab, attestering af fakturaer m.v.,
- afslutning og mangelgennemgang samt
- diverse forhandlinger med myndigheder.

Rådgivning vil beløbe sig til ca. 12-15 % af de samlede håndværkerudgifter, dog afhængig af arbejdernes omfang og karakter.

Øvrige udgifter

Til tegningstryk, reproduktion af beskrivelser, byggemødereferater, fotos m.v. anslås en post på ca. kr. 5-20.000 afhængig af omfang, udformning, art af arbejder, der skal udbydes m.v.

7.0 TILSKUD.

Bygningsfornyelse af ejer- og andelsboliger:

Hvis du bor i en andelsbolig eller en ejerbolig, hvor ejendommen er opført før 1950 og som trænger til renovering er det værd at undersøge om der er mulighed for at få offentligt tilskud til arbejderne efter loven om byfornyelse og udvikling af byer.

Der kan ydes tilskud til andelsboliger og ejerboliger, som bebos af andelshaveren eller ejeren og som opfylder mindst én af følgende betingelser:

- Enten skal der mangle installationer i form af tidssvarende opvarmning eller wc i boligerne.
- Eller ejendommen skal være opført før 1950 og efter kommunens vurdering være væsentligt nedslidt.

Der kan ydes tilskud til istandsættelse af bygningens klimaskærm og til afhjælpning af kondemnabile forhold, såsom:

Klimaskærm:

- Reparation, udskiftning eller fornyelse af tage, ydermure, vinduer, døre og porte, karnapper, altaner og udestuer, fundamenter og indgangspartier.

Afhjælpning af kondemnabile forhold:

- Etablering af toilet i lejligheder uden eget toilet (kommunen støtter ikke indvendige arbejder i ejendommen, bortset fra hvis der lægges toilet i boligerne)

Hvis der er kondemnabile forhold (dvs. sundheds- og brandfare) eller sikkerhedsmæssige mangler (f.eks. bygningens konstruktioner) skal disse afhjælpes som led i byggeprojektet som betingelser for at der kan opnås tilskud.

Det vil altid være en forudsætning, at de arbejder, der bliver udført, sikrer eller forøger bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele.

Tilskuddet kan højst udgøre 25% af de støtteberettigede udgifter.

Hvis der er tale om en fredet eller bevaringsværdi bygning kan tilskuddet udgøre op til 1/3 af de støtteberettigede udgifter.

Tilskud

Ved ansøgning om støtte skal der vedlægges dokumentation for, at der er tilslutning blandt beboerne til projektets gennemførelse. Dette skal gøres i form af et generalforsamlingsreferat med beslutning om projektet. Hvis dette ikke er praktisk muligt indenfor ansøgningsfristen, skal ansøgeren gøre opmærksom på det i ansøgningen og eftersende det så hurtigt som muligt.

For yderligere informationer henvises til Socialministeriets hjemmeside www.social.dk.

For alle tilskudsordningerne gælder, at man skal søge om tilskuddene og opnå tilsagn inden arbejderne igangsættes.

Det er vigtigt at være på forkant med planlægningen af påtænkte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder i ejendommen, så der kan søges om relevante tilskud til arbejderne inden behovet for at udføre arbejderne er så akut, at der ikke er tid til at vente på at opnå et eventuelt tilskud.

8.0 OVERSIGT OVER OVERSLAGSPRISER.

På omstående oversigtsskema er overslagspriser på samtlige foreslåede foranstaltninger anført. Overslagspriserne er ekskl. udgifter til finansiering, byggesagsadministration, all-risk forsikring m.v.

De foreslåede foranstaltninger er indplaceret i en 10 års periode udfra en vurdering af hvornår de teknisk set bedst udføres. Skemaet udgør således et forslag til en plan for ejendommens fremtidige vedligeholdelse.

Vi foreslår, at den endelige prioritering foretages i nøje samarbejde mellem den Peter Jahn & Partnere A/S, foreningens bestyrelse og administrator.

Oversigten kan herefter danne grundlag for en løbende prioritering af de arbejder, der skal udføres nu og hvilke, der skal udføres i fremtiden.

Så snart prioriteringen er fastlagt og godkendt af foreningens generalforsamling kan arbejdet med planlægning af de økonomiske forhold samt eventuel projektering og udbud i licitation igangsættes.

De i skemaet anførte priser er i ultimo 2007 priser og ekskl. moms.

Rapporten bør opdateres f.eks. hvert 3.-5. år så den hele tiden holdes á jour med hensyn til priser og tidspunkter for planlægning af gennemførelse af foranstaltninger.

Peter Jahn & Partnere A/S

Lars Madsen

Den 10. marts 2008