



Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan

2102 – A/B Ahlefeldt

22. oktober 2014

Udført af:
Julie Norus og Anders M. Pedersen

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	8
	(03) Facader / sokkel	10
	(04) Vinduer	12
	(05) Udvendige døre	13
	(06) Trapper	14
	(07) Porte og gennemgange	15
	(08) Etageadskillelser	16
	(09) WC / Bad	17
	(10) Køkkener	18
	(11) Varmeforsyning	19
	(12) Afløb	20
	(13) Kloak	21
	(14) Vandinstallationer	22
	(15) Gasinstallationer	23
	(16) Ventilation	24
	(17) El-installationer	25
	(18) Øvrigt	26
	(19) Private friarealer	27
	(20) Byggeplads/Stillads	28
5.0	DRIFTSPLAN	29
6.0	VEDLIGEHOLDELSESPLAN	30
7.0	BILLEDDOKUMENTATION	31

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 onsdag d. 1. oktober 2014, og der blev ved gennemgangen registreret 4 repræsentative lejligheder.

Tilstandsvurderingen beskriver bebyggelsen A/B Ahlefeldt beliggende på Nansensgade 41 og Charlotte Amundsens Plads 1, matr. nr. 402, Ejerslev: Nørrevold kvarter, 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 aflå-

ste 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 ultimo 2014. 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 på Nansensgade 41 og Charlotte Amundsens Plads 1, 1366 København K, og er iflg. BBR-meddelelsen opført i år 1888.

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

- I midt 90'erne blev gadefacader renoveret og hovedparten af vinduerne blev udskiftet.
- I 2000 blev gårdfacader renoveret og vinduer udskiftet.
- I 2003 fik ejendommen udskiftet tagbelægningen.
- I 2004 blev gården renoveret, og udvendig kloak undergik renovering. Derudover blev der etableret omfangsdræn omkring gårdfacader.
- I 2008 fik 19 ud af 20 lejligheder etableret altaner på gårdfacader.

Bebyggelsen består ifølge BBR-meddelelsen af 20 boliger fordelt på 5 etager. I alt anføres det samlede bygningsareal for hele ejendommen til 2425 m², hvoraf de 488 m² er indrettet som erhverv. Herudover har ejendommen en kælder på 485 m², der anvendes til erhverv, varmecentral, dagrenovation og cykelkælder samt en udnyttet tagetage, ligeledes på 485 m², der er indrettet med pulterrum og tørrelofter.

I bebyggelsen er der 2 hovedtrapper med adgang fra gade til lejligheder, samt 3 bi-trapper med adgang til kælder, lejligheder og loft.

Oplysninger ifølge BBR-meddelelse:
20 lejligheder har eget køkken.
12 lejligheder har eget bad.

Lejligheder og brugsvand opvarmes samlet ved dampopvarmet fjernvarme.

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 københavntag beklædt med naturskifer på skrå tagflader, og tagpap på den flade del. Taget er udskiftet i 2003, og fremstod overordnet i god stand. Der blev dog registreret en del mindre skader/mangler som anbefales udført for at opretholde tagets stand og levetid. Når disse mindre opretninger er udført, vurderes taget at have en lang resterende levetid, ved fortsat løbende vedligehold.

Kælderen var udført i fuldmurede vægge med støbte betongulve. Hovedparten af kælderen var udlejet til erhverv, på nær 2 rum og en mellemgang som foreningen har brugsret til. Foreningens kælder fremstod med afskallende puds og maling på vægge, hvilket vurderes at skyldes kældervægge er eller tidligere har været opfugtede. Indeklimaet i kælderen virkede fint og tørt, og eventuel indtrængende fugt vurderes at pågå i meget begrænset omfang, uden at medføre skader på konstruktionen, eller være til gene for kælderen's anvendelse. Det vurderes dog også at der pågår vandindtrængning fra terræn ved gavl, hvilket over en periode har opfugtet pågældende væg i cykelkælderen. Det anbefales at få stoppet denne vandindtrængning. I varmecentralen fremstod pudslaget på loft mangelfuldt, hvilket har blotlagt forskallingsbrædder i etageadskillelsen. Dette pudslag fungerer som brandsikring, og bør reetableres snarest.

Ejendommens **facader** fremstod generelt i god stand. Gadefacader har undergået en gennemgribende renovering i midt 90'erne, og fremstår delvist pudset og delvist i blankt murværk. Gadefacaderne fremstod overordnet set i god stand, men der blev registreret lidt mindre skader, særligt på pudslaget, som anbefales udbedret. Gårdfacader har undergået en komplet renovering omkring år 2000, og fremstår med en pudset under- og overfacade. Gårdfacaderne fremstod i fin stand, men her ses ligeledes enkelte mindre skader på pudslaget, samt nogle tidligere udbedrede sætningsrevner, som revner på ny. Foreningen har fået

eftermonteret altaner på gårdfacader i år 2008. Disse fremstod i varierende størrelse og placering på facaden, men var alle i god stand.

Vinduerne i ejendommen er i varierende alder, stand og udseende, men er alle udført i træ med termoruder. Vinduer på gadesiden blev hovedsageligt udskiftet i midt 90'erne, samtidig med facaderenoveringen. Enkelte vinduer er dog fra 1984. Vinduerne mod gade trængte alle som minimum til en malerbehandling, men grundet vinduernes alder, bør en udskiftning til nye træ/alu vinduer overvejes kontra fortsat renovering af de eksisterende. Vinduer mod gård er udskiftet i 2000, i forbindelse med facaderenoveringen. I forbindelse med etableringen af altaner på gårdfacader, er der desuden etableret nye dørpartier i træ/alu. Vinduer og altandøre mod gård fremstod alle i fin stand, og bør udelukkende undergå almindelig løbende vedligehold, i form af løbende smøring og justering efter behov, samt malerbehandling af vinduerne. Såløbende er udført i skifer, og fremstår overordnet som værende i fin stand. Enkelte sålbænke mod gård er dog af ældre dato, og fremstår med revner og skår, og anbefales udskiftet.

Ejendommens **udvendige døre** fremstår i varierende alder, men er alle udført i træ, med glasfyldninger. Udvendige døre fremstår i fin stand, og bør udelukkende undergå almindelig løbende malerbehandling, ca. hvert 7.-8. år, eller efter behov, samt løbende smøring og justering.

Hovedtrapperne i ejendommen er udført med linoleumsbelægning på trin og reposer, mens øvrige træværk fremstod malerbehandlet. Hovedtrapperne fremstod i god stand, og bør udelukkende undergå almindelig løbende vedligehold. Bi-trapper var ligeledes udført med linoleum på trin, og malerbehandlet træværk. Bi-trapperne var af ældre dato, men var fuldt funktionsdygtige. Selve trapperummene fremstod med slidte overflader og revnedannelser. Bi-trapperummene bør overvejes istandsat, men nuværende stand nedsætter ikke trappens funktion.

Ejendommens **varmecentral** er fra slut 1980'erne, men fremstod i fin stand. Varmeanlægget er et dampopvarmet fjervarmeanlæg, og er opbygget som et 2-strengt anlæg, med radiatorer placeret decentralt i lejlighederne. Det oplyses at Hofo planlægger en konvertering fra damp til vand i år 2018. Det anbefales at foretage løbende vedligehold af eksisterende varmeanlæg, indtil Hofo foretager konverteringen. I denne forbindelse er det oplagt at foretage en renovering af øvrige komponenter på varmeanlægget og selve varmecentralen. Der ses 2 ældre Smedegaards pumper i varmecentralen. Disse vurderes at have en begrænset rest levetid, og medtaget er en udskiftning af disse.

Faldstammer var hovedsageligt ført skjult, hvilket besværliggjorde en besigtigelse af disse. Faldstammerne vurderes, ud fra besigtigede faldstammer, til at være de oprindelige hvorpå der er udført partielle udskiftninger. De besigtigede oprindelige faldstammer fremstod med begyndende tæring, og vurderes at have en begrænset resterende levetid. Det anbefales i første omgang at få klarlagt

omfanget af allerede udskiftede faldstammer. Herefter kan der lægges en plan for en fremtidig udskiftning.

Brugsvandsinstallationerne var ligeledes ført skjult. Disse er udført i galvaniserede rør, og enkelte af de besigtigede rørføringer fremstod med rustudblomstringer. Der blev desuden oplyst om manglende tryk på det varme vand, samt rust i vandet. Dette indikere at brugsvandsinstallationerne er under nedbrydning, og de har en begrænset rest levetid. Brugsvandsinstallationerne må forventes at skulle udskiftes inden for en 10-årig periode.

Ejendommens fælles **el-installationer** fremstod flere steder med blotlagte samlinger, og fra loft er der bl.a. ført en løs ledning ind i en skorsten. Det anbefales at foreningen får foretaget et el-eftersyn af de fælles el-installationer, for at få overblik over disse. Herefter bør der foretages udbedring af eventuelle påtalte installationer, samt demontering af føringer der ikke længere er i brug.

4.0 BEBYGGELSENS STAND

(01) Tag

Forhold:

- Taget er udført som københavnertag beklædt med naturskifer og tagpap.
- Tagrender og -nedløb er udført i zink.
- Loftrum anvendes til tørrelofter og pulterrum.



Registrering – Tiltag:

- Tagbelægningen er udskiftet omkring 2003. Taget er udført med naturskifer på den skrå del, og tagpap på den flade del. Tagbelægningen fremstod overordnet i fin stand, men der blev registreret enkelte områder der bør eftergås og oprettes, for at opretholde tagets stand og levealder.
- De skrå tagflader er beklædt med naturskifer, og udført med snestopperjern. På de skrå tagflader ses der en enkelt skiferplade der var røget ned i tagrenden på gårdsiden, samt en flækket skiferplade mod Nansensgade. Resterende skiferbelægning fremstod i god stand, og vurderes at have en lang resterende levetid, ved løbende vedligehold. Medtaget er en retablering af defekte og nedfaldne skiferplader.
- Samlingen mellem paptag og skråtag er udført med et vandretliggende fugebånd langs hele overgangen. Dette fugebånd hang flere steder løst og anbefales eftergået. Medtaget er en eftergang og retablering af fugebånd langs alle samlinger.
- Fra loftsrum ses der monteret snefangsrør i ventilationsspalte langs tagfoden. Dette snefangsrør var enkelte steder manglende, og det anbefales at få eftergået snefangsrør langs hele tagfoden. Medtaget er en eftergang og opretning af snefangsrør.
- Den flade tagflade er udført med 2 lag tagpap. Selve tagpappen fremstod i fin stand, men der ses en del gennemføringer og samlinger på tagpappen der løbende bør eftergås og tætnes, for at sikre disse er tætte. Det anbefales at få eftergået disse hvert 6.-8. år. Medtaget er en eftergang af tagpap omkring samlinger og gennemføringer.
- Mod brandkamme er tagpappen ført op langs brandkamme og afsluttet med en zinkløskant, der er fastgjort i murværket. Mod naboejendom mod Nansensgade har den elastiske fuge sluppet ved denne zinkløskant. Medtaget er en udskiftning af denne.
- På tagpap over TDC's teknikrum, ses der enkelte skruer der fra indvendig side, er skruet helt igennem tagpapbelægningen, hvilket vurderes at medføre vandindtrængning, dog i begrænset omfang. Derudover er der udlagt et mindre stykke tagpap, oven på det eksisterende, ifm. gennemføring og fastgøring af antennen. Dette tagpap er ikke fastgjort, men udlagt løst oven på det eksisterende og sat i spænd. Medtaget er en udbedring af perforeret tagpap over TDC's teknikrum, samt fastgøring af tagpap.
- Der var desuden efterladt en flise samt mindre effekter på taget fra tidligere udførte arbejder. Det bør indskræpes overfor TDC at der ikke skal efterlades genstande på taget.
- Taget er udført med tagvinduer og ovenlys. Der ses lidt skjolder indvendigt på lysninger, men træ-

værket fremstod ikke opfugtet. Skjolderne vurderes at være gamle følgeskader fra tidligere vandindtrængning, og er udelukkende af visuel karakter.

- Ejendommen har 5 murede skorstene, der alle endnu er i brug. Disse skorstene fremstod i fin stand over tag. Fra loftsrum ses der en enkelt skorsten der fremstår med et mindre hul. Derudover var der ført en ledning inde i skorstenen. Det vides ikke hvad denne ledning er tilsluttet, men den er ikke ført lovligt, og bør demonteres/omlægges. Medtaget er en demontering af ledning samt lukning af huller mod loftsrum.
- Der er tilsluttet brændeovne til skorstene, og skorstene bør derfor løbende renses. Beløb til dette er medtaget under årlig drift.
- Brandkamme fremstod generelt i fin stand. På brandkam mod Charlotte Ammundsens Plads ses dog en enkelt teglsten der er flækket. Medtaget er en udskiftning af denne.
- Tagrender og nedløb er udført i zink. Der er tidligere udført enkelte reparationer på tagrenderne, men tagrender fremstod under besigtigelse som værende tætte. Mod Nansensgade ses der misfarvning/opfugtning af murværk bag tagnedløbet nærmest Charlotte Ammundsens Plads. Dette vurderes at skyldes at tagnedløbet har en utæthed bag gesimsbåndet på 2. sal. Medtaget er en udbedring af defekt tagnedløb.
- Tagnedløbet mod Nansensgade, nærmest naboejendommen, afvander regnvand til kloak, via et udkast der leder regnvandet til en tagvandsskål, og via kinnekullerende i fortov, ud i kloak. Udkastet er dog ikke langt nok, hvilket medfører regnvand ledes til en mindre betonafsats og herfra til tagvandsskål. Dette medfører omkringliggende murværk opfugtes, med afskallinger til følge. Det anbefales at få monteret et længere udkast på tagnedløbet, så regnvand ledes direkte til tagvandsskål. Medtaget er en montering af længere udkast.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Retablering af nedfaldet og defekte skiferplader inkl. leje af lift:	kr. 10.000,-
2. Eftergang og retablering af fugebånd:	kr. 10.000,-
3. Eftergang og opretning af snefangsrør:	kr. 5.000,-
4. Eftergang og tætning af tagpap omkring samlinger og gennemføringer:	kr. 20.000,-
5. Udskiftning af elastisk fuge ved zinkløskant mod brandkam:	kr. 10.000,-
6. Demontering af skruer samt udbedring af tagpap over TDC's teknikrum:	kr. 15.000,-
7. Demontering af ledning samt lukning af huller i skorsten (afsætningsbeløb):	kr. 10.000,-
8. Udskiftning af defekt teglsten på brandkam mod Charlotte Ammundsens Plads:	kr. 5.000,-
9. Udbedring af utæt tagnedløb:	kr. 5.000,-
10. Montering af nyt udkast fra tagnedløb til tagvandsskål:	kr. 5.000,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 6.000,-

(02) Kælder / fundering

Forhold:

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



Registrering – Tiltag:

- Ejendommens kælder er hovedsageligt udlejet til erhverv. Den del af kælderen som foreningen har brugsret til, er beliggende mod Charlotte Amundsens Plads, og består af en mellemgang fra gade til gård, der desuden anvendes til dagrenovation, samt en cykelkælder og en varmecentral.
- Kælderen fremstod generelt med et fint og tørt indeklima, hvilket må tilskrives varmecentralen, der afgiver store mængder varme.
- Overfladerne i kælderen fremstod slidte, og der ses afskallinger på vægge og loft, mens betongulvet fremstod med lidt ujævn overflade. Dette er dog ikke noget der begrænser kælderen nuværende anvendelse, og en større renovering af kælderen vurderes ikke at være en nødvendighed, men kan udføres for et bedre visuelt indtryk, hvis foreningen ønsker det.
- I varmecentralen blev der registreret pudsafskallinger på loft, som havde blotlagt trækonstruktionen. Pudslaget fungerer som brandsikring, og dette bør retableres snarest. Medtaget er beløb til opretning af pudslag på loft.
- I forbindelse med en fremtidig konvertering af foreningens fjernvarmeanlæg, ytres der ønske om at få renoveret selve varmecentralen. Medtaget er en opretning af overflader i varmecentralen, ved eftergang og opretning af pudslag på lofter og vægge, malerbehandling af lofter og vægge samt udlægning af nyt epoxygulv på eksisterende gulv.
- I cykelkælderen fremstår ydervæg mod gavl opfugtet. På udvendig side af gavlen ses der manglende pudslag, beskadigede sten samt manglende fuger i soklen, hvilket alt sammen vurderes at være medvirkende til vandindtrængningen. Det anbefales i første omgang at foretage udvendige opretninger af gavlen for at få stoppet vandindtrængningen. Dette er medtaget under punkt 3. Herefter bør væggen tørre i 0,5-1 år, før der eventuelt foretages indvendige opretninger af denne. I denne periode kan der foretages løbende fugtmålinger af væggen, for at konstatere om tiltagene har haft den ønskede effekt, og væggen langsomt udtørres.
- Afskallingerne på kældervæggene vurderes at skyldes at kældervægge tidligere har været opfugtede. Mod gården er der inden for nyere tid etableret et omfangsdræn, hvilket formodentlig har afhjulpet fugtproblemet i et eller andet omfang. Indtrængende fugt i kældervægge vurderes at være stoppet, eller pågå i et meget begrænset omfang, og vurderes ikke at være til gene for kælderen anvendelse. De tilknyttede erhvervslokaler beliggende i kælderen, blev dog ikke besigtiget. Fuldmurede kældervægge er diffusionsåbne og fugten skader derfor ikke selve konstruktionen, så længe fugten begrænser sig til kældervæggene, og ikke når op til de bærende bjælker i etageadskillelsen. Såfremt der opleves problemer med gentagende fugtindtrængning og pudsafskallinger i f.eks. erhvervslokaler, er der mulighed for at etablere et omfangsdræn mod gade.

- Ejendommen er udført med 2 nedgange fra gade til erhverv beliggende i kælderen, samt 2 udvendige kældertrapper, mod henholdsvis Charlotte Ammundsens Plads og gård. Nedgange mod erhverv og kældertrappe mod gade, var udført i granitsten, mens kældertrappen var udført med betonramper. Kældertrappen mod gård var udført i beton. Alle udvendige trapper mod kælder fremstod i fin stand, og vurderes at have en resterende levetid på +10 år, ved løbende vedligehold.
- Ejendommen er udført med lyskasser mod gade og gård. Disse fremstod i fin stand, men bør løbende renses for løv og anden nedfald for at sikre afvanding fra disse. Beløb til løbende rensning af lyskasser er medtaget under den årlige drift.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Retablering af pudslag på loft i varmecentral: | kr. 10.000,- |
| 2. Istandsættelse af overflader i varmecentral (afsætningsbeløb): | kr. 50.000,- |

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms

- | | |
|-----------------------|-------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 4.000,- |
|-----------------------|-------------|

(03) Facader / sokkel

Forhold:

- Gadefacader fremstår delvist pudset og malet, og delvist i blankt murværk.
- Gårdfacader fremstår pudset og malet, og har eftermonterede altaner.
- Gavle fremstår pudset og malet.
- Sokler er fuldmurede og fremstår pudset og malet.



Registrering – Tiltag:

- Gadefacaderne fremstår delvist pudset/malet og delvist som blankt murværk, og er udført med en del facadeudsmykning. Gadefacader har undergået en større renovering i midt 90'erne, og fremstod endnu i god stand. Over den næste 10-årige periode, vurderes der at være behov for mindre løbende opretninger/reparationer af gadefacaden.
- I forbindelse med en fremtidig vinduesudskiftning, anbefales det at udnytte det opsatte stillads til at foretage en eftergang og renovering af gadefacaderne. Medtaget er et afsætningsbeløb til eftergang af puds, vandrette gesimsbånd og øvrige udsmykninger, samt en efterfølgende malerbehandling af malede overflader.
- Gårdfacader fremstår pudset og malet, hvor underfacaden er udført med refendfuger. Over- og underfacade er adskilt af et gesimsbånd. Gårdfacader har undergået en gennemgående renovering omkring år 2000, og fremstod i god stand. Der blev registreret flere sætningsrevner omkring vinduesbrystningerne, der tidligere er udbedret uden brug af armeringsjern, og nu var begyndt at revne påny. I forbindelse med en fremtidig malerbehandling af vinduerne på gårdfacaden, anbefales det at få udbedret sætningsrevner ved ilægning af armeringsjern i hvert 3. skifte på tværs af revnen. Medtaget er en udbedring af sætningsrevner på gårdfacader inkl. pudsreparationer.
- På gårdfacader er der etableret altaner i 2008. Her fik 19 ud af 20 lejligheder monteret altaner, i varierende størrelse. Det oplyses at 4 altaner er planlagt udskiftet til nye, større altaner. Dette er ikke medtaget i vedligeholdelsesplanen.
- Ejendommens gavle fremstår pudset og malet. Gavl mod Charlotte Amundsens Plads er udført med et maleri, mens gavl i gård fremstår ensfarvet. På gavl mod gård ses der en mindre pudsafskalling som anbefales udbedret for at undgå yderligere forværringer. Medtaget er en udbedring af skade på puds samt partiel malerbehandling af reparation.
- Gavlen mod Charlotte Amundsens Plads fremstår med defekte sten samt manglende puds og fuger omkring terræn. Dette vurderes at medføre en begrænset vandindtrængning, hvilket har medført kældervæg i cykelkælder er opfugtet. Medtaget er en eftergang af murværk og puds på gavl mod gade.
- Der kan med fordel foretages udvendig efterisolering af gavl mod Charlotte Amundsens Plads, for at minimere varmetabet fra denne. Gavl mod gård kan ligeledes efterisoleres, men da der er placeret en indvendig uopvarmet bi-trappe mod denne, og der ligeledes er placeret vinduer i gavlen, er varmetabet mindre fra denne gavl, og udgiften samtidig højere grundet vinduerne. Medtaget er en efterisolering af gavl mod Charlotte Amundsens Plads. Såfremt A/B ønsker at få udført en efterisolering af gavlen, kan muligheden for tilskud til bygningsfornyelse fra Københavns kommune un-

dersøges.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Eftergang af gadefacader (afsætningsbeløb): | kr. 200.000,- |
| 2. Udbedring af sætningsrevner på gårdfacader (afsætningsbeløb): | kr. 50.000,- |
| 3. Udbedring af pudsskade samt partiel maling af gavl mod gård: | kr. 15.000,- |
| 4. Eftergang af murværk på gavl mod Charlotte Ammundsens Plads: | kr. 5.000,- |
| 5. Efterisolering af gavl mod Charlotte Ammundsens Plads: | kr. 300.000,- |

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 6.000,- |
|-----------------------|-------------|

(04) Vinduer

Forhold:

- Ejendommens vinduer er udført i træ med termoruder.
- Sålbænke er udført i skifer.



Registrering – Tiltag:

- Ejendommens vinduer fremstår i varierende alder og stand. Vinduer mod gade er hovedsageligt udskiftet i 1995, mens enkelte vinduer er fra 1984. Vinduer mod gade fremstår med afskallende maling, og disse anbefales som minimum istandsat ved malerbehandling. Termoruder har en levetid på 25-35 år, og vinduerne har derfor en alder hvor en vinduesudskiftning kan overvejes, i stedet for fortsat at istandsætte de eksisterende. Medtaget er en malerbehandling af vinduerne nu og her inkl. snedkereftergang af vinduerne fra 1984, samt en fremtidig vinduesudskiftning af alle vinduer mod gade inkl. vinduer mod kælder og erhverv, medtaget om 10 år i vedligeholdelsesplanen.
- Vinduer mod gård var udført i træ, og var udskiftet i år 2000. I 2008 fik ejendommen etableret altaner på gårdfacaderne, og her blev vinduespartier udskiftet til nye dørpartier, udført i træ/alu. Vinduer og altandøre fremstår i fin stand, og bør udelukkende undergå almindelig løbende vedligehold i form af smøring og justering efter behov. Vinduer bør desuden undergå løbende malerbehandling, ca. hvert 7.-8. år, for at beskytte træværket mod vejrpåvirkninger og opretholde træværkets normerede levetid. Medtaget er en malerbehandling af vinduer mod gård og gavl.
- Skifersålbænke på gårdsiden var hovedsageligt af nyere dato og fremstod i god stand. Der blev dog registreret enkelte ældre sålbænke, der fremstod med revner og skår. Medtaget er en udskiftning af defekte sålbænke.
- Vinduesfuger var hovedsageligt mørtelfuger, pånær omkring vinduerne fra 1984, der er udført med elastiske fuger. Vinduesfugerne fremstod i fin stand, og vurderes at have en resterende levetid på +10 år.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Malerbehandling af vinduer mod gade inkl. enkelte snedkereftergange (112 stk.): | kr. 170.000,- |
| 2. Udskiftning af vinduer mod gade (112 stk.): | kr. 875.000,- |
| 3. Malerbehandling af vinduer mod gård og gavl (95 stk.): | kr. 130.000,- |
| 4. Udskiftning af defekte og udtjente sålbænke mod gård (5 stk.): | kr. 10.000,- |

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 5.000,-

(05) Udvendige døre

Forhold:

- Ejendommen har følgende udvendige døre, alle udført i træ:
 - 2 hoveddøre fra gade.
 - 3 døre fra bi-trapper mod gård.
 - 2 kælderdøre.
 - 3 døre mod erhverv.



Registrering – Tiltag:

- De udvendige hoveddøre er ældre dobbeltdøre med overliggende halvbue-vindue, udført i træ med glasfyldninger. De udvendige hoveddøre fremstod i god stand, og undergik renovering under besigtigelsen. Hoveddøre bør fremadrettet undergå almindelig løbende vedligehold i form af malerbehandling, ca. hvert 7.-8. år, samt smøring og justering efter behov. Medtaget er en malerbehandling af hoveddøre.
- Udvendige døre mod gade, til erhverv og kælder, er udført i træ med glasfyldning. Disse døre fremstod i fin stand, dog med lidt afskallende maling. Kælderdør mod cykelkælder udsættes oftere for slagskader, og her kan der monteres alu-sparkeplade, for at undgå skader på træværk. På dør mod erhverv, placeret på hjørnet, manglede den omkringliggende fuge. Medtaget er en malerbehandling af disse døre samt montering af manglende fuge nu og her, samt en malerbehandling igen om 5 år.
- Kælderdør og døre til bi-trapper mod gården, er udført i træ. Disse døre er af nyere dato, og fremstod i fin stand. Disse døre bør udelukkende undergå samme løbende vedligehold som øvrige hoveddøre. Medtaget er en malerbehandling af disse døre.
- En enkelt dør fra en bi-trappe støder på hjørnet af en altan, når den åbnes helt op. Dette har slået et mindre hul i døren, hvilket ud fra altanens placering, vurderes at blive et permanent problem. Medtaget er udbedring af hul samt montering af dørstop.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Malerbehandling af hoveddøre mod gade (2 stk.): | kr. 10.000,- |
| 2. Malerbehandling af døre til kælder og erhverv, mod gade (3 stk.): | kr. 6.000,- |
| 3. Malerbehandling af døre til kælder og bi-trapper mod gård (4 stk.): | kr. 10.000,- |
| 4. Montering af dørstop på dør mod bi-trappe samt udbedring af hul | kr. 4.000,- |

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 4.000,-

(06) Trapper

Forhold:

- Ejendommen har 2 hovedtrapper og 3 bi-trapper.
- Hovedtrapper løber fra terræn til 4. sal, og giver adgang til lejligheder.
- Bi-trapper løber fra terræn til loft, og giver adgang til gård, lejligheder og loft.



Registrering – Tiltag:

- Hovedtrapper er udført i træ med linoleumsbelægning på trappetrin og reposer, mens træværk fremstår malet. Linoleumsbelægningen fremstår i god stand, og vurderes at have en lang resterende levetid. Træværket fremstår med lidt malerafskallinger, men er ligeledes i god stand. Hovedtrapperne og trapperummene fremstår overordnet i fin stand, og bør udelukkende undergå almindelig løbende vedligehold i form af rengøring og malerbehandling af træværk og trapperum. Malerbehandling af træværk og trapperum kan udføres efter behov, alt efter temperament og løbende slidtage.
- Bi-trapper var ligeledes udført i træ med linoleumsbelægning på trappetrin og reposer, med malerbehandlet træværket. Bi-trapperne er af ældre dato, men linoleumsbelægningen og træværk fremstod i fin stand. Overfladerne i selve trapperummene er ældre og fremstår derefter. Bi-trapperummene kan renoveres for et bedre visuelt udtryk, men bi-trapperne var endnu fuldt funktionsdygtige. Medtaget er en malerbehandling af 1. stk. bi-trappe og trapperum.
- Udvendige kældertrapper er medtaget under punkt 2.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---|---------------|
| 1. Malerbehandling af bi-trappe og trapperum (1 stk.) | kr. 100.000,- |
|---|---------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 4.000,- |
|-----------------------|-------------|

(07) Porte og gennemgange

Forhold:

- Ejendommen har ingen porte tilknyttet.
- Indvendig gennemgang i kælder er medtaget under punkt 2.

Registrering – Tiltag

- Ingen registrering foretaget.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget

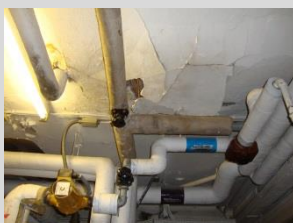
Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 0,-

(08) Etageadskillelser

Forhold:

- Etageadskillelser vurderes at være udført som traditionelle træbjælkelag med lerindskud.
- Etageadskillelsen mellem loft og bolig er efterisoleret ved indblæsning af granulat.



Registrering – Tiltag:

- Etageadskillelser kunne ikke besigtiges grundet loft- og gulvbelægninger. Etageadskillelserne har en lang levetid, så længe de bærende træbjælker ikke udsættes for gentagende vandpåvirkning.
- I varmecentral ses der lidt skader på pudslaget på loft, hvilket har blotlagt de overliggende forskallingsbrædder. Pudslaget fungerer som brandsikring, og dette bør retableres snarest. Dette punkt er medtaget under punkt 2 kælder.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget

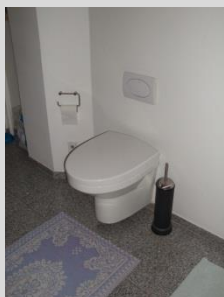
Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 1.000,-

(09) WC / Bad

Forhold:

- Ifølge BBR-meddelelsen er der følgende forhold i ejendommen:
 - 20 ud af 20 lejligheder har eget toilet.
 - 12 ud af 20 lejligheder har eget bad.
- Badeværelser er indrettet individuelt.



Registrering – Tiltag:

- Ejendommens badeværelser er udført i varierende størrelser og materialer. De besigtigede badeværelser fremstod i fin stand. Den enkelte andelshaver står selv for den løbende vedligeholdelse.
- Beboerne skal være opmærksomme på, at elastiske fuger i hjørner har en kortere levetid end hårde flisefuger, og disse bør udskiftes ca. hvert 5. år.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt:

kr. 0,-

(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 andelshavers eget ansvar, at vedligeholde eget køkken.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

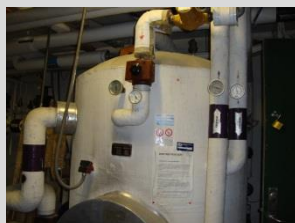
- Drift udgør årligt:

kr. 0,-

(11) Varmeforsyning

Forhold:

- Ejendommen opvarmes via et dampopvarmet fjernvarmeanlæg.
- Varmeanlægget er opbygget som et 2-strengt anlæg.
- Radiatorerne i lejligheden er placeret under vinduer.
- Varmecentralen er placeret i kælder.



Registrering – Tiltag:

- Ejendommens varmeanlæg er et dampopvarmet fjernvarmeanlæg, opbygget som et 2-strengt anlæg, med radiatorer placeret under vinduer. Hofor oplyser de har planer om at konvertere varmforsyningen i området fra damp- til vandopvarmet fjernvarme, i år 2018. I forbindelse med denne konvertering vil det være oplagt at foretage en renovering af det tilbageblivende varmecentral og dets komponenter.
- Det anbefales at varmeanlægget undergår løbende service af autoriseret VVS-firma. Her bør automatik mv. eftergås og indstilles, så det sikres at varmeanlægget kører optimalt.
- Varmeanlægget har 2 ældre Smedegaards pumper monteret, der vurderes at have en begrænset rest levetid. Disse forventes at skulle udskiftes inden for en 10-årig periode. Medtaget er udskiftning af disse 2 pumper.
- Til varmeanlægget konstateres det, at der ved påfyldning af vand i varmeanlægget, påfyldes brugsvand via elektrolyse. Dette er en god investering da vandet får en høj vandkvalitet.
- Der blev konstateret en termostat ved loft i cykelkælderen, hvor på der var monteret 2 ballofix stophaner, til aftapning af vand. Det vides ikke hvad denne termostat er tilsluttet, men formodentlig en varmeinstallation i overliggende erhverv. Det anbefales at få flyttet denne termostat op i tilsluttede varmeinstallation, samt få afproppet rør ved stophaner, for at undgå disse utilsigtet åbnes. Medtaget er en omlægning af termostat til stueetage samt afpropning af rør, og udbedring af loft i kælder. Eventuel udbedring af overflader i stueetage er ikke medtaget.
- Omkring ovenstående termostat ses der anvendt forskellige metaller på rørføringer. Det anbefales altid at holde rørføringer i samme materiale, da en sammensætning af forskellige metaller kan medføre en kemisk reaktion, der starter en nedbrydning og tæring af rørene, hvilket kan nedsætte rørenes levetid betragteligt. Alternativt kan der foretages foranstaltning som ion-fælde i mellem de forskellige metaller.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Udskiftning af pumper (2 stk.): | kr. 50.000,- |
| 2. Omlægning af termostat samt afpropning af rør ved ballofix (afs. beløb): | kr. 10.000,- |

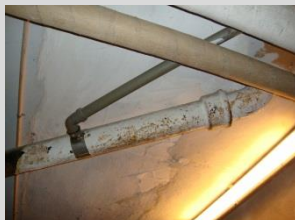
Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 12.000,- |
|-----------------------|--------------|

(12) Afløb

Forhold:

- Ejendommens faldstammer er udført i støbejern.
- Faldstammerne var delvist ført skjult.



Registrering – Tiltag:

- Faldstammer var delvis ført skjult i lejligheder, hvilket besværliggjorde en besigtigelse. Besigtigede faldstammer vurderes at være de oprindelige fra ejendommens opførelse, hvor på der er foretaget partielle udskiftninger. På de oprindelige faldstammer der kunne besigtiges, blev der registreret lidt rustudblomstringer, hvilket indikerer en nedbrydning er i gang. De oprindelige faldstammer vurderes at have en begrænset resterende levetid, og forventes at skulle udskiftes inden for en 5-15 årig periode.
- Når der foretages partielle faldstammeudskiftninger, som det har været tilfældet i denne forening, er det vigtigt at mellemstykket i etageadskillelser ligeledes udskiftes. Det anbefales i første omgang af foreningen får registreret dets faldstammer, for at få klarlagt hvilket stræk der er udskiftet, heriblandt mellemstykker i etageadskillelsen, samt eventuelle variationer i materiale sammensætningen. Herefter kan der lægges en plan for en fremtidig faldstammeudskiftning.
- Gulvafløb i kælder og kælderskakte er udskiftet til nye med indbygget højvandslukker. Det er vigtigt at disse vedligeholdes og tilses som påkrævet, for at sikre deres funktion opretholdes. Beløb til dette er medtaget under den årlige drift.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Registrering af ejendommens faldstammer (rådgiver): | kr. 10.000,- |
|--|--------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 5.000,- |
|-----------------------|-------------|

(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. Ejendommens udvendige kloakering i gårdarealet har undergået en større renovering omkring 2004, i forbindelse med en gårdsanering. Her blev der ligeledes etableret et nyt omfangsdræn langs gårdfacader.
- Foruden det ny-etablerede omfangsdræn, har ejendommen ifølge fremsendte tegninger, også et stikdræn under gården og enkelte kælderrum.
- 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. 25.000,- |
|--|--------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 3.000,- |
|-----------------------|-------------|

(14) Vandinstallationer

Forhold:

- Føring for koldt- og varmt brugsvand var udført i galvaniserede rør.
- I lejligheder var fordelingsledninger udført i varierende materialer.



Registrering – Tiltag:

- Brugsvandsinstallationerne kunne, ligesom faldstammerne, kun delvist besigtiges. Besigtigede føring for brugsvand vurderes at være de oprindelige, hvorpå der enkelte steder er udført partielle udskiftninger.
- Besigtigede vandrør fremstod med enkelte rustudblomstringer på udvendig side, og der oplyses om manglende tryk på det varme vand, samt rust i vandet. Dette indikerer at rørene er tærede, og har en begrænset resterende levetid. Ud fra besigtigede brugsvandsføring og oplyste problemer med vandinstallationerne, vurderes disse at skulle udskiftes inden for en 10-årig periode. Medtaget er en komplet udskiftning af ejendommens fælles brugsvandsinstallationer.
- Det anbefales at foretage udskiftning af brugsvandsinstallationerne og faldstammerne i samme om-bæring, da disse ofte er ført samlet, og følgearbejderne, som de- og genmontering af rørkasser, loft og gulvbelægninger, derfor er de samme.
- *Det er vigtigt at det ved fremtidige ombygninger/udskiftninger af ejendommens brugsvandsinstalla-tioner, sikres at der anvendes samme materialer som eksisterende, eller at der foretages nødvendi-ge tiltag, da sammensætning af forskellige metaller kan udløse kemiske reaktioner der medfører tæring på brugsvandsinstallationerne. Dette gælder også når der laves udskiftninger og ombyg-ninger i lejligheder.*

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Komplet udskiftning af brugsvandsinstallationer, stigstreng og vandrette føring: kr. 1.050.000,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 4.000,-

(15) Gasinstallationer

Forhold:

- Ejendommen er tilsluttet gasnettet.



Registrering – Tiltag:

- Der vurderes umiddelbart ikke at være nogen problemer med gasinstallationerne, der har en lang levetid.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt:

kr. 1.000,-

(16) Ventilation

Forhold:

- Der blev registreret naturlige aftrækskanaler fra badeværelser og køkkener.



Registrering – Tiltag:

- Det blev registreret naturlige aftrækskanaler fra badeværelser og køkkener til over tag. I enkelte lejligheder var der monteret mekaniske ventilatorer på aftrækskanalerne fra bad.
- Det anbefales at rense de naturlige aftrækskanaler ca. hvert 5.-7. år, for at sikre et optimalt udsug. Medtaget er en rengøring af naturlige aftrækskanaler, 2 per lejlighed.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Rensning af aftrækskanaler (40 stk.): | kr. 40.000,- |
|--|--------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 2.000,- |
|-----------------------|-------------|

(17) El-installationer

Forhold:

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



Registrering – Tiltag:

- Besigtigede el-installationer fremstod i fin stand. Det påhviler den enkelte andelshaver at foretage løbende vedligehold af el-installationerne i den enkelte andel. Hvis foreningen ønsker et bedre overblik over ejendommens el-installationer kan det via foreningen vedtægter, vedtages at der i forbindelse med fraflytning skal udføres el-tjek af den enkelte lejlighed. Her vil evt. installationer der ikke opfylder lovgivningen blive påtalt, hvorefter sælger er ansvarlig for udbedringen.
- Ejendommens fælles el-installationer fremstod overordnet set i fin stand. I kælder ses dog enkelte samlingsbokse der fremstår med manglende dæksler, hvilket ikke er en lovlig løsning, mens der på loft var ført enkelte løse ledninger, hvis funktion ikke kendes. For at få et overblik over ejendommens el-installationer og dets stand, anbefales det at få udført et el-eftersyn af ejendommens fælles installationer i kælder, trapperum og loftsrum. Her vil evt. ulovlige løsninger blive påtalt, og en udbedring prissat. Derudover kan evt. gamle og nedlagte føringer lokaliseres og en demontering af disse prissættes af elektriker. Medtaget er et el-eftersyn af ejendommens fælles installationer.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---|--------------|
| 1. El-eftersyn af ejendommens fælles el-installationer (afsætningsbeløb): | kr. 10.000,- |
|---|--------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 3.000,- |
|-----------------------|-------------|

(18) Øvrigt

Forhold:

- De besigtigede lejligheder fremstod generelt i fin vedligeholdelsesmæssig stand.
- Beboerne forestår selv den indvendige vedligeholdelse i lejlighederne.



Registrering – Tiltag:

- Vinduesbrystninger mod gade er blevet efterisoleret ved indblæsning af granulat, i forbindelse med vinduesudskiftningen i 1995.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

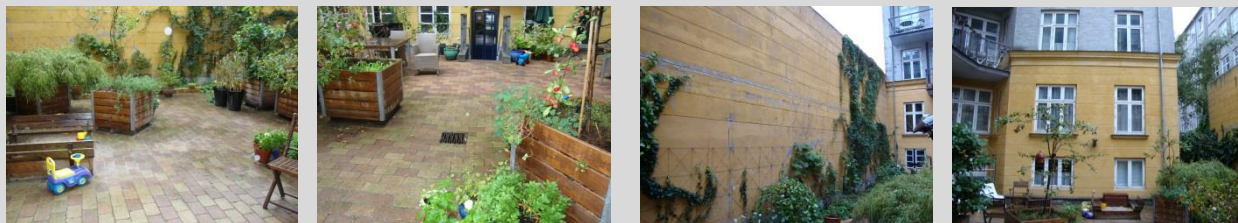
- Drift udgør årligt:

kr. 0,-

(19) Private friarealer

Forhold:

- Foreningen har tilknyttet et gårdareal.



Registrering – Tiltag:

- Foreningens gårdareal er renoveret omkring 2004, hvor der blev udlagt nye belægningssten. Gården anvendes til ophold, og er udført med lidt legeredskaber, havemøbler samt en mindre køkkenhave. Selve gårdarealet fremstod i god stand.
- Naboejendommen på Charlotte Ammundsens Plads har en facade, der lægger i skel. Her har der tidligere vokset egefeu op ad væggen, hvilket nu delvist er fjernet. Væggen fremstår nu med lidt manglende maling, og anbefales malerbehandlet. Vedligehold af denne facade vurderes dog at påhvile ejeren af nabobygningen.
- Medtaget i den årlige drift er beløb til løbende drift og vedligehold af foreningens fællesarealer, heriblandt saltning og snerydning, beskæring af planter samt udskiftning af legeredskaber mv.

Prisoverslag ekskl. moms:

- Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt:

kr. 20.000,-

(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.
- Til efterisolering af gavlen Mod Charlotte Ammundsens Plads, vil der ligeledes være behov for at opsætte stillads omkring gavl.
- I forbindelse med udskiftning af faldstammer og brugsvand, vil der være behov for etablering af byggeplads med mandskabsvogn, materialecontainer mv.

1. Stillads – Ifm. malerbehandling af vinduer mod gade:	kr. 210.000,-
2. Skurby – ifm. malerbehandling af vinduer mod gade:	kr. 50.000,-
3. Stillads – Ifm. efterisolering af gavl:	kr. 50.000,-
4. Stillads – Ifm. malerbehandling af vinduer og altandøre mod gård:	kr. 135.000,-
5. Skurby – ifm. malerbehandling af vinduer og altandøre mod gård:	kr. 50.000,-
6. Stillads – Ifm. udskiftning af vinduer mod gadefacade:	kr. 240.000,-
7. Skurby – ifm. udskiftning af vinduer mod gadefacade:	kr. 70.000,-
8. Skurby – Ifm. udskiftning af brugsvand:	kr. 100.000,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 0,-

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.	3.000,-
(02) Kældre og fundamenter	– Visuel gennemgang af kælderrum og mindre reparationer.	4.000,-
(03) Facader/sokkel	– Facader og sokkel bør 1 gang årligt gennemgås for mindre revner og fugt-skjolder/misfarvninger.	6.000,-
(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.	5.000,-
(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.	4.000,-
(06) Trapper	– Primært kosmetisk vedligeholdelse af vægge lofter og belægninger.	4.000,-
(07) Porte og gennemgange	– Ingen udgifter til løbende drift	0,-
(08) Etageadskillelser	– Løbende visuel kontrol.	0,-
(09) Wc/bad	– Individuelle forhold.	0,-
(10) Køkkener	– Individuelle forhold.	0,-
(11) Varmecentral/forsyning	– Haner, samlinger, varmtvandsbeholder, veksler og pumper bør årligt efterses. – Gennemgang af automatikken i anlægget, hvert 2. år	12.000,-
(12) Afløb	– Afløb skal renholdes løbende i nødvendigt omfang. – Vedligehold af højvandslukker.	5.000,-
(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.	4.000,-
(15) Gasinstallationer	– Løbende visuel kontrol.	1.000,-
(16) Ventilation	– Løbende visuel kontrol.	2.000,-
(17) EI-installationer	– Kontrol af dette skal udføres 2 gange årligt (HFI/HPFI-relæ). – Løbende vedligehold af dørtelefonanlæg.	3.000,-
(18) Øvrigt	– Ingen udgifter medtaget.	0,-
(19) Private friarealer	– Gennemgang og vedligehold af gård, heriblandt saltning og snerydning. – Vedligehold af havemøbler, legeredskaber køkkenhave mv. – Beskæring og vedligehold af planter.	20.000,-
(20) Byggeplads/Stillads-Lift	– Lift til brug ved rensning af tagrender.	0,-
Sum, løbende vedligehold		<u>76.000,-</u>

6.0 Vedligeholdelsesplan

Prioriteret 10 års plan med budget for registrerede tiltag.

7.0 BILLEDDOKUMENTATION



Ejendommen set fra gade.



Taget er udført som et københavner-tag.



Skrå tagflader er udført med naturskifer.



Skråflader er udført med snestopperjern.



Den flade del af taget er beklædt med tagpap.



Tagpap fremstår i fin stand.



Overgangen mellem skrå- og fladt tag er udført med fugebånd. Dette fugebånd var flere steder røget ud og bør eftergås.



Brandkam fremstod med et enkelt flækket tegl. TDC har desuden efterladt flise på tag.



Fra TDC's teknikrum var der skruet skruer hele vejen op gennem tagappen.



Hvor TDC's antenne er fastgjort er tagpap udlagt løst på eksisterende, og sat i spænd.



Elastisk fuge på brandkam har sluppet.



Fra tagfod ses der mindre områder med manglende snefangsrør. Dette bør eftergås.



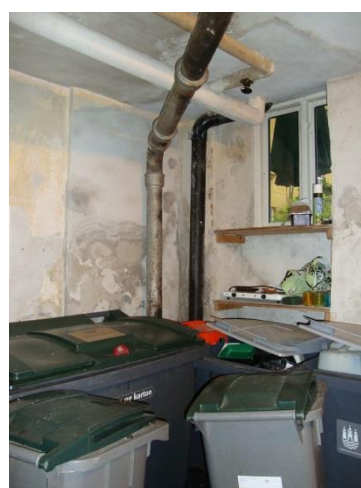
Utæt tagnedløb mod Nansensgade har opfugtet murværket.



Tagnedløb med for kort udkast til tagvandsskål.



Fra loft ses en ledning ført fra loft og ind i skorsten.



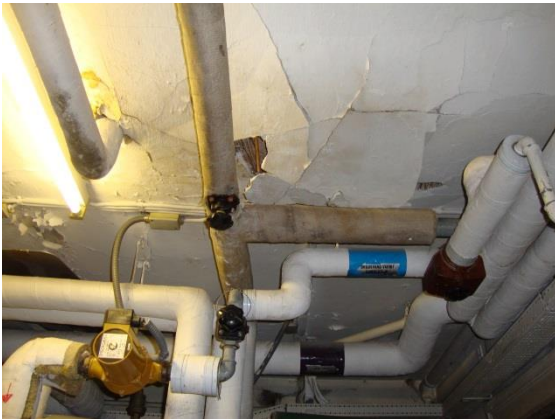
Kælder anvendes til dagrenovation, cykelkælder og varmecentral.



Gulv i kælder fremstår som et støbt betongulv.



Cykelkælder.



Loft i varmecentral har omfattende afskallinger på pudslag.



Kælderdoor fra gård.



Lyskasse mod gård.



Kælderdoor mod Charlotte Ammundsens Plads.



Gadefacader.



Gadefacade mod Nansensgade.



Mindre afskalling omkring hovedtrappe.



Gårdfacade udført med pudset og malet underfacade med refendfuger samt pudset og malet overfacade.



Gårdfacader har fået eftermonteret altaner i 2008.



Facade mod gård.



Ved bi-trappe fra Nansengade 41 th. ses afskalling på underfacade.



Sætningsrevner ved vinduesbrystninger er tidligere udbedret uden ilægning af jern.



Gavl nærmest Nansensgade



Gavl mod Charlotte Ammundsens Plads.



Gavl mod Charlotte Ammundsens plads. Ses lidt skader på murværk, hvilket vurderes at medføre begrænset vandindtrængning.



Vinduestyper mod gade.



Vinduestyper mod gård.



Vinduestyper mod gård.



Vinduer mod gade var hovedsageligt udskiftet i 1995.



Vinduer mod gade fremstod med afskallende maling. Vindue på foto er fra 1984.



Skifer sålbænke på gårdfacaden var hovedageligt nyere.



Ældre skifersålbænk.



Hoveddør mod Nansensgade 41.



Dør mod bi-trappe placeret i gavl.



Dør til bi-trappe. Denne dør støder på altanen når den åbnes helt op, hvilket har medført et mindre hul i døren.



Adgangsdør fra gade til erhverv.



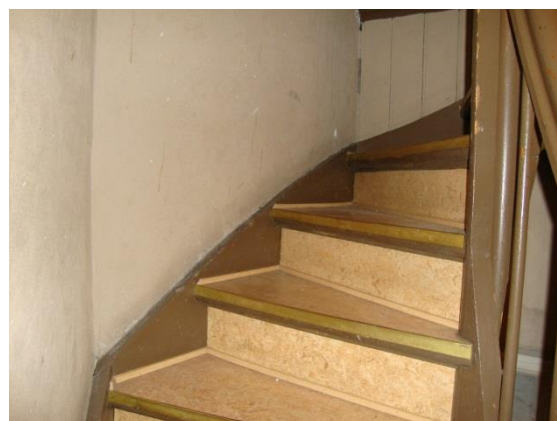
Hovedtrapper udført med linoleumsbelægning og malet træværk.



Hovedtrapperne og trapperummene fremstår i fin stand.



Adgangsdøre fra trapperum mod lejligheder.



Bi-tapper var af ældre dato. Bi-trapper var ligeledes udført med linoleumsbelægning og malet træværk.



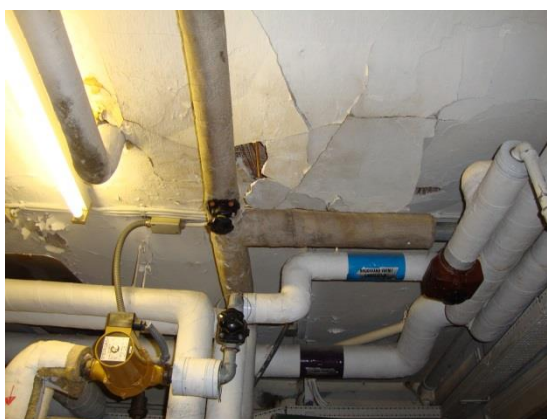
Selve bi-trapperummene fremstod med slidte overflader, og der ses revnedannelser på vægge og lofter.



Etageadskillelse mellem boliger og loft var efterisoleret ved indblæsning af granulat.



Varmtvandsbeholder.



Ældre Smedegaards pumpe.



Ældre smedegaards pumpe.



Nyere Grundfos pumpe.



Varmeanlægget er opbygget som et 2-strengt anlæg.



I cykelkælder ses termostat samt aftapningshaner.



Faldstammer i kælder var af ældre dato.



Faldstamme i kælder.



Faldstamme i lejlighed. Foretaget partielle Faldstammeudskiftninger i foreningen.



Rustudblomstring på brugsvand.



Nyere brugsvandsinstallationer og faldstamme.



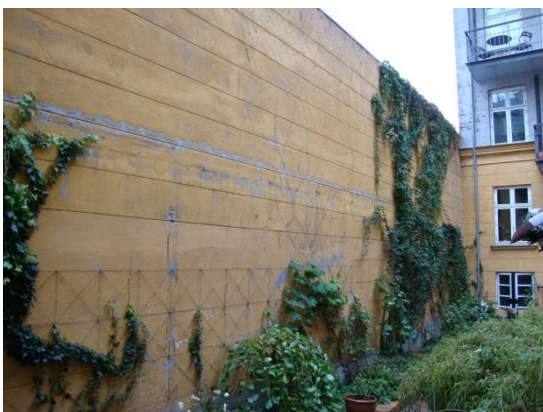
Vandinstallationer i lejlighed.



Ejendommen er tilsluttet gas-nettet.



Blotlagt el-installation. Dette ses flere steder i ejendommen.



Malerafskallinger på nabobygning. Udbedring vurderes at påhvile ejeren af naboejendommen.



Gårdbelægning er af nyere dato, og fremstod i god stand.