



Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan

2566 – A/B Erik Ejegod

1. september 2017

Udført af:
Julie Norus & Mads Fisker

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.0	FORMÅL OG GENERELLE BEMÆRKNINGER	3
2.0	BEBYGGELSENS ANVENDELSE OG FUNKTION	3
3.0	OVERORDNET KONKLUSION	4
4.0	BEBYGGELSENS STAND	5
	(01) Tag	5
	(02) Kælder / fundering	6
	(03) Facader / sokkel	7
	(04) Vinduer	8
	(05) Udvendige døre	9
	(06) Trapper	10
	(07) Porte og gennemgange	11
	(08) Etageadskillelser	12
	(09) WC / Bad	13
	(10) Køkkener	14
	(11) Varmeforsyning	15
	(12) Afløb	16
	(13) Kloak	17
	(14) Vandinstallationer	18
	(15) Gasinstallationer	19
	(16) Ventilation	19
	(17) El - installationer	20
	(18) Øvrigt	21
	(19) Private friarealer	22
	(20) Byggeplads / Stillads / Lift	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 foreningens ejendomme.

Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget onsdag den 23. august 2017, og der blev på gennemgangen registreret foreningslokalet, som repræsentativ lejlighed.

Tilstandsvurderingen beskriver bebyggelsen A/B Erik Ejegod, beliggende Erik Ejegodsgade 1-7, sønder boulevard 89-97, Knud Lavards gade 2-10, Ingerslevsgade 150-158, 1730 København V, matrikelnr.: 1495, Ejerlav: Udenbys Vester Kvarter, København.

Besigtigelsen omhandler ejendommens forskellige bygningsdele opdelt i henhold til 20 punktsplanen.

Facader og tagflader blev besigtiget fra terræn og så vidt muligt fra vinduer. 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 medio 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 uforudsete 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

Ejendommene er beliggende på Erik Ejegodsgade 1-7, sønder boulevard 89-97, Knud Lavards gade 2-10, Ingerslevsgade 150-158, 1730 København V, og er iflg. BBR-meddelelsen opført i år 1927.

Siden opførelsen er der udført enkelte forbedringer / ændringer på ejendommen:

- Stor altan på 1. sal er monteret på facaden mod Ingerslevs Gade i 1982
- Vinduer udskiftet i 1993.
- Ny port monteret i 1995.
- Tegltag udskiftet i 1997 - 1998.
- Nyt linoleum på hovedtrapper 2005.
- Ny asfalt i gårdrum i år 2008.
- Ny varmecentral i 1998.
- Ny altaner mod gården i 2014.

Derudover pågår løbende udskiftning af udvendige trappedøre og kælderdøre.

Bebyggelsen består ifølge BBR-meddelelse af 151 boligenheder fordelt på 5 etager, med tilhørende kælder.

I alt anføres det samlede bygningsareal for ejendommene til 12780 m². Ejendommene har 2556 m² kælder, og et samlet boligareal på 11217. Derudover er der tilknyttet en garagebygning på 275 m².

I bebyggelsen er der 20 hovedtrapper med adgang fra gade til lejligheder, 20 bi-trapper med adgang til kælder og spidsloft.

Oplysninger ifølge BBR-meddelelse:
151 lejligheder har eget køkken.
107 lejlighed har badeværelse.

Lejligheder og brugsvand opvarmes samlet ved fjernvarme.

3.0 OVERORDNET KONKLUSION

Efter at have gennemgået bebyggelsen, kan det konstateres, at den overordnet set fremstår i god og velholdt stand, og bærer præg af løbende vedligehold.

Taget er opbygget som et sadeltag beklædt med røde fals teglsten og udført med fast undertag. Tagbelægningen oplyses at være udskiftet i 1997/1998 og fremstår i fin stand. Der er etableret lys indfald i tagfladen mod pulterrum og spidsloft i form af plast tegl og ovenlysvinduer. Tagrender og nedløbsrør er udført i zink. Udluftningshætter og faldstammeudluftninger er udført i zink over tag.

Kælderen er udført med fuldmurede ydervægge og fuldmurede indervægge, mens gulve er støbt i beton. Kælderen fremstår i god stand med et tørt og behageligt indeklima. Der ses enkelte puds afskalninger, som er af mere kosmetisk karakter.

Facader mod gade er opført i blankt murværk af røde teglsten med udsmykninger på hjørner og portaler ved hoveddøre er udført af hårdtbrændte teglsten. Mod gården er facaderne opført i blankt murværk i gule teglsten. Der er pudset sokkel på ejendommen. I gården er der etableret nyere altaner på facaden. Facaderne fremstår med begyndende dårlige fuger som bør undergå en omfugning inden for en kort årrække.

Ejendommens **vinduer** fremstår med malede overflader på udvendige side. Vinduer bør undergå en malerbehandling indenfor 3-årig periode. Det oplyses at der er projekt i gang med løbende at udskiftning af termoruder som er punkteret mod boliger. Der ses flere steder at mørtelfugen omkring vinduerne er afskallet, disse skal eftergås og lukkes. Vinduer til erhverv fremstår i varierende stand og bør undergå en malerbehandling. Såløbænke er udført i skifer. Der ses flere sålbænke med begyndende delaminering, hvilke anbefales udskiftet.

Udvendige hoveddøre er blevet udskiftet 2017, kælderdøre og bi-trappedøre er ligeledes udskiftet i 2017.

Hovedtrapper er udført i terrazzo ved indgangsniveau og linoleum på trappeløb med håndlister og balustre af træ. Hovedtrapper og trapperum fremstår i fin stand, uden nævneværdige skader, og har en lang rest levetid, ved fortsat løbende vedligehold. Bi-trapper fremstår med lakerede trin og malede træværk. Bi-trapperummene fremstår i fin stand.

Ejendommens **varmeanlæg** er opbygget som et 2-strengt anlæg. Varmeanlægget vurderes som værende et velfungerende anlæg, og der oplyses eller konstateres ikke problemer med ejendommens varmeanlæg. Det anbefales at varmeanlægget undergår minimum 1 årligt service, for at sikre komponenter mv. er indstillet korrekt, ligesom evt. begyndende tæring og defekter kan udbedres.

Faldstammer blev hovedsageligt besigtiget fra kælder og spidslofter. På de besigtigede arealer fremstår faldstammerne udskiftet til nye støbejerns faldstammer. Dog oplyses det at ikke alle faldstammer er udskiftet.

Ejendommens **brugsvandsinstallationer** er udført i galvaniserede rør, og vurderes at være de oprindelige. Der oplyses ikke om problemer med ejendommens brugsvandsinstallationer.

Ejendommen har et større **udvendigt areal** tilknyttet. Gården er opdelt, hvor foreningen har et areal med legeplads og ophold for beboerne. I den anden del af gården har institutionen legeplads. I hvert hjørne af gården er placeret en affaldsbygning i blankt murværk.

4.0 BEBYGGELSENS STAND

(01) Tag

Forhold:

- Taget er opført som et sadeltag som er beklædt med og røde fals tagsten og fast undertag.
- Taget er udskiftet i 1997/1998.
- Taget anvendes til pulterrum og spidslofter.
- Ventilationskanaler og faldstammeudluftninger er udført i zink over tag.
- Tagrender og nedløb er udført i zink.
- På hjørnet af Sønder Boulevard og Knud Lavards Gade er der placeret en teleantenne.



Registrering - Tiltag:

- Ejendommenes tag er udskiftet i 1997-1998 og fremstår i god stand.
- Undertaget fremstår ligeledes i god stand.
- Taget vurderes at have en lang restlevetid.
- Tagrender bør renses min. én gang om året.
- Det oplyses at der tidligere har været enkelte taghætter som har haft problemer med inddækninger, så der har været vandindtrængning. De bør holdes under løbende opsyn.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt:

kr. 30.000,-

(02) Kælder / fundering

Forhold:

- Kælderydervægge og fundament er grundmuret, mens indervægge er fuldmuret.
- Kældergulve er udført i støbt beton.
- Der er adgang til kælder via bi-trapper samt fra separate kældernedgange i gården.
- Kælderen anvendes til varmecentral, cykelkælder og pulterrum, mm.



Registrering - Tiltag:

- Ejendommenes kældre fremstår tørre med et behageligt indeklima.
- Kældergulve og indvendige vægge fremstår i god stand.
- I kælderen ses enkelte områder med isoleret loft mod boliger.
- Der ses mindre områder med pudsafskallinger på kældervæggene, dette er dog af mere kosmetisk karakter.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Pudsreparationer på vægge i kældre: | kr. 20.000,- |
|--|--------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 10.000,- |
|-----------------------|--------------|

(03) Facader / sokkel

Forhold:

- Gadefacader er opført i blankt murværk af røde teglsten med udsmykninger på hjørner og portaler ved hoveddøre er udført af hårdtbrændte teglsten.
- Gårdfacaden er opført i blankt murværk af med portaler af hårdtbrændte teglsten.
- Sokkel er pudset.
- Sålænke under vinduerne er udført i skifer.
- Der er etableret altaner på nyere gårdsiden.
- På hjørnet af Ingerslevgade og Erik Ejegods gade er der en stor altan med markise på 1. sal, som tilhører Københavns Kommune.



Registrering - Tiltag:

- Facader er udført i blankt murværk med tilbageliggende fuger.
- Der er foretaget reparationer af sokkel på gade- og gårdsiden.
- Gadefacaden fremstår med begyndende dårlige fuger som inden for en 10-årig periode bør undergå en omfugning. Ligeledes ses der enkelte sten som bør udskiftes i sammen ombæring.
- Gårdfacaden fremstår ligeledes med begyndende dårlige fuger som bør undergå en omfugning og udskiftning af dårlige sten inden for en 10-årig periode.
- Portalerne omkring bi-trappedørene fremstår med enkelt afskallede sten og begyndende dårlige fuger.
- Hjørne facaden mod Ingerslev gade og Erik Ejegods gade er mere medtaget, grundet denne ligger med syd/vest.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Omfugning og udskiftning af teglsten på gadefacade: | kr. 4.200.000,- |
| 2. Omfugning og udskiftning af teglsten på gårdfacade inkl. istandsættelse af portaler omkring bi-trappedøre: | kr. 3.050.000,- |

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 15.000,- |
|-----------------------|--------------|

(04) Vinduer

Forhold:

- Ejendommens vinduer er udskiftet i 1993.
- Vinduerne fremstår med nyere malerbehandlede udvendige overflader.
- Termoruder er begyndt at punkteret.
- I erhvervslokaler Sønder boulevard er vinduerne af træ.
- Omkring vinduerne er der anvendt mørtelfuge.
- Sålbænke er udført i skifer.



Registrering - Tiltag:

- Det oplyses at foreningen er påbegyndt løbende at udskifte punkterede termoruder i ejendommens vinduer.
- Det anbefales at vinduerne malerbehandles inden for en 3-årig periode.
- De eksisterende vinduer vurderes at have en rest levetid på 10-15 år, hvor efter de eksempelvis kan udskiftes til nye træ/alu vinduer. Træ/alu vinduer er vedligeholdelsesfri og skal derfor ikke malerbehandles. Alternativt en løsning med koblede vinduer mod gade og træ/alu mod gården.
- Sålbænke er udført i skifer. Der ses enkelte sålbænke der er begyndt at delaminere, hvilket indikere de er under nedbrydning. Der afsættes beløb til løbende udskiftning af udtjente sålbænke.
- Butiksvinduer bør undergå malerbehandling inden for 2-årig periode.
- Der ses flere steder at mørtelfugen omkring vinduerne er afskallet, disse skal eftergås og lukkes.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Malerbehandling af vinduer: | kr. 1.100.000,- |
| 2. Udskiftning af vinduer til nye træ/alu vinduer: (ikke afsat i vedligeholdelsesplanen) | kr. 7.100.000,- |
| 3. Udskiftning af udtjente sålbænke (afsætningsbeløb): | kr. 195.000,- |
| 4. Malerbehandling af erhvervsvinduer: | kr. 45.000,- |

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 15.000,-

(05) Udvendige døre

Forhold:

- Hoved-, bitrappe- og kælderdøre er udskiftet i 2017 til nye trædøre.
- Indgangsdøre mod erhverv fremstår i forskellige tilstand.



Registrering - Tiltag:

- Ejendommens udvendige døre bør undergå en malerbehandling hvert 6-7 år, for at sikre træet en lang levetid.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| 1. Malerbehandling af udvendige døre. | kr. 145.000,- |
|---------------------------------------|---------------|

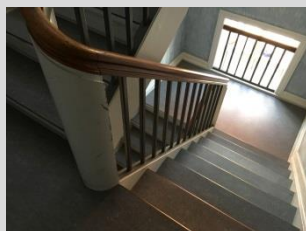
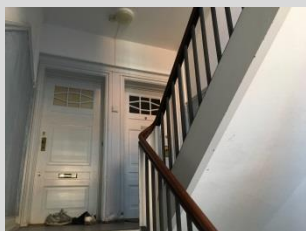
Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 10.000,- |
|-----------------------|--------------|

(06) Trapper

Forhold:

- Ejendommens hovedtrapper fremstår i fin stand med linoleum belægning på trappeløbene og håndliste af lakeret træ.
- Indgangsreposerne i hovedtrapperne er belagt med terrazzo.
- Bi-trapper løber fra kælder til spidsloft og fremstår i fin stand.
- Trappeløbene på bi-trapperne er med lakeret trin.
- Udvendige kældertrapper fremstår med ny renoverede beton trin og trappevanger.



Registrering - Tiltag:

- Besigtigelse trapper fremstår fin stand og skønnes at have en lang rest levetid ved løbende vedligehold.
- Der ses enkelte steder mindre revnedannelser i terrazzobelægningen. Dette var ikke noget der i nuværende omfang giver anledning til udbedring, og er af æstetisk karakter.
- Vægge og lofter trapperum er pudset og malet, og fremstår i fin stand.
- Dog ses flere huller i væggene på bi-trapperne efter tidligere rørføringer til boliger, disse skal lukkes, da disse er en del af brandsektioneringen.
- Udvendige dørtrin ved hoveddøre er udført i granit og fremstår i fin stand.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Lukning af huller i vægge på bi-trapper: | kr. 15.000,- |
|---|--------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 30.000,- |
|-----------------------|--------------|

(07) Porte og gennemgange

Forhold:

- Port gennemgang er placeret ved Erik Ejegods Gade
- I 1995 er porten udskiftet til en stålport med balustre og automatisk åbner.
- Port gennemgangen rummet fremstår velholdt med fenderbrædder på væggene.

Registrering – Tiltag



- Loftet i port rummet er uisoleret, som anbefales isoleret.
- På de tre nederste skifter af murværket er fugerne dårlige og udvasket. Disse bør udbedres.
- Over porten mod Erik Ejegods gade er inddækningen defekt og skal udskiftes.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Isolering af loft i port. | kr. 30.000,- |
| 2. Omfugning af nederste fuge i port. | kr. 15.000,- |
| 3. Udskiftning af inddækning over port. | kr. 10.000,- |

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 2500,- |
|-----------------------|------------|

(08) Etageadskillelser

Forhold:

- Etageadskillelser er opbygget som traditionelle træbjælkelag med pudsede lofter og trægulve.
- Etageadskillelsen er over den del hvor varmecentraler ligger i kælderen isoleret mod stueetagen.
- Mellem 4.sal og spidsloftet er der efterisoleret i etageadskillelsen ved indblæsning af granulat.



Registrering - Tiltag:

- Der ses enkelte mindre afskallinger af de pudsede lofter, som skal udbedres, grundet dette er en del af brandsektionsinddelingen.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Lukning af mindre huller i pudsoverflader | kr. 10.000,- |
|--|--------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

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

(09) WC / Bad

Forhold:

- Iflg. BBR-meddelelsen er der 151 boliger med toilet.
- Iflg. BBR-meddelelsen er der 107 boliger med eget bad.
- Der er et fælles toilet i kælderen ved varmecentralen.



Registrering - Tiltag:

- Under besigtigelsen blev fælles toilet og foreningens toilet besigtiget.
- *Beboerne skal være opmærksomme på, at eventuelle elastiske silikonefuger i hjørner har en kortere levetid end hårde flisefuger, og bør derfor udskiftes ca. hvert 5.-7. år.*

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 2.000,-

(10) Køkkener

Forhold:

- Alle boliger har eget køkken.
- Iflg. BBR-meddelelsen er der 151 boliger med køkken.
- Der er et køkken i foreningens lokaler

Registrering - Tiltag:

–

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 1.000,-

(11) Varmeforsyning

Forhold:

- Ejendommen er opvarmet med en fjernvarmeforsynet varmecentral placeret i kælderen.
- Varmeanlægget er opbygget som et 2-strengt anlæg.



Registrering - Tiltag:

- Ejendommens varmeanlæg skønnes ud fra datomærkninger at være udskiftet i 1995. Varmeanlægget er opbygget som et 2-strengt anlæg. Det oplyses at radiatorer i lejligheder er placeret under vinduer.
- Varmeanlægget vurderes ud fra udvendig besigtigelse til at være velfungerende, og der oplyses ikke om problemer med varmforsyningen.
- Radiatorer er udført med nyere individuelle varmemålere, med fjernaflæsning. Disse forventes at skulle udskiftes ca. hvert 10.-12. år.
- Medtaget under drift er beløb til årligt service af varmeanlæg, samt mindre akutte udskiftninger af komponenter. Herved bør det sikres at varmeanlæggets komponenter eftergås og indstilles korrekt, ligesom defekter og tæringer i nogen omfang, kan opdages og udbedres i opløbet.
- Det vurderes at varmeanlægget ved løbende vedligehold har en rest levetid på 50 år+

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

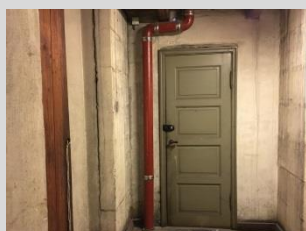
- Drift udgør årligt:

kr. 25.000,-

(12) Afløb

Forhold:

- Faldstammer er på de besigtigede arealer udskiftet til nyere faldstammer i støbejern. Enkelte steder ses pvc rør ved etage adskillelserne.
- Der er flere steder udskiftet faldstammer, dog vurderes at de oprindelige støbejernsfaldstammer ikke er udskiftet alle steder.
- Det vurderes at der ikke er skiftet faldstammer alle steder og det er de oprindelige støbejerns faldstammer.
- Faldstammer og afløbsinstallationer består både af de oprindelige i støbejern og partielle udskiftninger udført i henholdsvis støbejern og pvc.



Registrering - Tiltag:

- Ejendommens faldstammer blev besigtiget fra kælder og lofter, samt i foreningslokalet.
- Det anbefales at ved fremtidige udskiftning af faldstammer at der anvendes støbejerns faldstammer.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 20.000,-

(13) Kloak

Forhold:

- Ejendommens kloak kunne ikke registreres under besigtigelsen.



Registrering - Tiltag:

- Det var under gennemgangen ikke muligt at besigtige ejendommens kloaksystem, og derfor ikke muligt at fastlægge dennes tilstand.
- Det anbefales at få foretaget en TV-inspektion af foreningens kloaknet ca. hvert 10. år, for at klarlægge standen af brønde og kloakledninger. TV-inspektionen vil kunne afsløre om der er ledningsbrud, indgroede rødder, forskudte samlinger eller andre genstande eller forhold, der kræver udbedrende tiltag. Efterfølgende vil de konstaterede skader kunne blive prissat af rådgiver.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| 1. TV-inspektion (Afsætningsbeløb): | kr. 50.000,- |
|-------------------------------------|--------------|

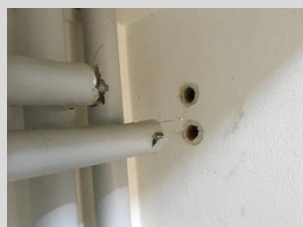
Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 50.000,- |
|-----------------------|--------------|

(14) Vandinstallationer

Forhold:

- Stigstrengene for koldt og varmt brugsvand består hovedsageligt af de oprindelige i galvaniseret stål-rør og partielle udskiftninger udført i galvaniserede.
- På bi-trapperne ses flere synlige pex-rør.



Registrering – Tiltag:

- Der er ikke blevet konstateret og ej heller oplyst manglende med vandtryk.
- Besigtigede oprindelige vandrør vurderes at have en resterende levetid på 10-15 år. Vi anbefaler løbende visuel kontrol.
- På bi-trapperne ses flere pex-rør, hvor der er etablerede ny vandinstallationer i boliger. Disse må ikke få sollys, da der er risiko for alge dannelser på indvendigside af rørene. Det anbefales at de enkelte beboere udbedrer dette
- Ny vandinstallation i rustfri stålør har en levetid på 50 år +
- Vandstige strengsrør lodret føring inkl. føring underloft i kælder ca. 55.000 kr. pr. stk.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 20.000,-

(15) Gasinstallationer

Forhold:

- Der konstateres ingen gasinstallationer i ejendommen.

Registrering - Tiltag:

- Ingen registrering foretaget.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

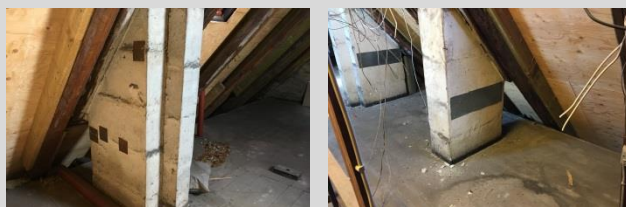
Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 0,-

(16) Ventilation

Forhold:

- Der er naturlig ventilation fra wc/bad og køkkener i alle boliger.
- På spidsloftet ses de naturlige ventilationskanaler, som er udført i beton.



Registrering - Tiltag:

- Der oplyses at der ikke er foretaget nogen form for rensning af de naturlige ventilationskanaler.
- Det anbefales at ventilationskanaler renses for at opretholde den ønskede ventilation af boligerne.
- På gårdfacaden ses aftrækskanaler fra tidligere svalesskabe i køkkener, her er flere gitre ud i facaden som er defekte. Disse bør udskiftes, så der ikke kommer fugle eller insekter ind i kanalen.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Rensning af ventilationskanaler kr. 120.000,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 20.000,-

(17) El - installationer

Forhold:

- Ejendommens el-installationer er en blanding af ældre og nyere
- Der er monteret dørtelefoner til adgang ved opgangsdøre.



Registrering - Tiltag:

- Der blev registreret at forening løbende er begyndt at udskifte gårdbelysningen til LED.
- På øvrige fælles arealer er der ligeledes foretaget udskiftning til LED og sensorer.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---|--------------|
| 1. El-eftersyn af fællesarealer (afsætningsbeløb) | kr. 30.000,- |
|---|--------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 10.000,- |
|-----------------------|--------------|

(18) Øvrigt

Forhold:

- Ingen øvrige forhold registreret.

Registrering - Tiltag:

- Ingen øvrige forhold registreret.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt:

kr. 0,-

(19) Private friarealer

Forhold:

- Ejendommen har et stort gårdareal tilknyttet.
- I hvert hjørne af gården står fuldmuret affaldsbygninger.
- Der er etableret cykelskure i gården.
- Foreningen har et grønt område med ophold og lege faciliteter.
- Københavns kommunes vuggestue har et areal af gården, som anvendes til legeplads.
- Der er placeret to transformatorstationers i gården.
- Foreningen har vedtaget et gårdprojekt, med henblik på renovering af de fælles gårdarealerne.



Registrering - Tiltag:

- De udvendige arealer er udført med asfalt, som fremstår med pletvise reparationer.
- Københavns Kommune har selv vedligeholdelsen af deres legepladsområde.
- Affaldsbygningerne fremstår i fin stand.
- Medtaget under den årlige drift er skønnet udgift til drift og vedligehold af de udvendige arealer, legeplads samt beløb til løbende vedligehold.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 80.000,-

(20) Byggeplads / Stillads / Lift

Forhold:

- Når der skal udføres større arbejder med flere håndværkere, kan der være behov for at opstille stillads og skurby samt gøre brug af en lift / arbejdsplatform mm. Det er en stor fordel at samle alle stilladskrævende arbejder og derved minimere udgifterne.

Registrering - Tiltag:

- Under dette punkt prissættes udgifter til opsætning, leje og drift af byggeplads, stillads, lift mv.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Stillads ifm. , malerbehandling af vinduer: | kr. 1.490.000,- |
| 2. Stillads ifm. , omfugning af gadefacade: | kr. 1.220.000,- |
| 3. Stillads ifm. , omfugning af gadefacade: | kr. 1.520.000,- |

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 20.000,-

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 1-2 gange årligt i kraftigt regnvejr.	30.000,-
(02) Kældre og fundering	– Visuel gennemgang af kælderrum og mindre reparationer.	10.000,-
(03) Facader / sokkel	– Facader og sokkel bør 1 gang årligt gennemgås for revner og fugtskjalder / misfarvninger.	15.000,-
(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 syrefri olie.	8.000,-
(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 syrefri olie.	5.000,-
(06) Trapper	– Primært kosmetisk vedligeholdelse af vægge lofter og belægninger. – Mindre reparationer af udvendige trapper.	30.000,-
(07) Porte og gennemgange	– Ingen driftsudgifter medtaget.	2500,-
08) Etageadskillelser	– Løbende visuel kontrol.	5.000,-
(09) Wc/bad	– Løbende vedligehold og udskiftninger af fælles toilet	2.000,-
(10) Køkkener	– Løbende vedligehold og udskiftninger af køkken i fælleslokale.	1.000,-
(11) Varmecentral /- forsyning	– Haner, samlinger, varmtvandsbeholder, veksler og pumper samt gennemgang af automatikken i anlægget bør løbende eftergås 1-2 gange årligt.	25.000,-
(12) Afløb	– Afløb skal renholdes løbende i nødvendigt omfang.	20.000,-
(13) Kloak	– Renhold af kloakriste samt brønde.	50.000,-
(14) Vandinstallationer	– Løbende visuel kontrol og service samt mindre akutte udskiftninger. – Kælderventiler bør åbnes og lukkes 2 gange årligt.	20.000,-
(15) Gasinstallationer	– Ingen driftsudgifter medtaget.	0,-
(16) Ventilation	– Løbende visuel kontrol. – Rensning af ventilationskanaler (5. - 7. år).	20.000,-
(17) El - installationer	– Kontrol og løbende vedligehold af elinstallationer (HFI / HPFI-relæ).	10.000,-
(18) Øvrigt	– Ingen driftsudgifter medtaget.	0,-
(19) Private friarealer	– Gennemgang af arealer. Snerydning, saltning samt vedligeholdelse af grønne arealer, garagebygning, legeplads med mere.	80.000,-
(20) Byggeplads/ Stillads/ Lift	– Lift til brug ved rensning af tagrender med mere.	20.000,-
Sum, løbende vedligehold		365.500,-

6.0 Vedligeholdelsesplan

Prioriteret 10 års plan med budget for registrerede tiltag

Nr	Bygningsdel	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
01	TAGVÆRK										
02	FUNDAMENTER & KÆLDER										
1.2	Pudsreparation på vægge i kældere:			20.000							
03	FACADER & SOKKEL										
3.1	Omfugning af gadefacader inkl. ilægning af armeringsjern og udskiftning af sten						4.200.000				
3.2	Omfugning af gårdfacader inkl. ilægning af armeringsjern og udskiftning af sten							3.050.000			
04	VINDUER										
4.1	Malerbehandling af vinduer:			1.100.000							1.100.000
4.2	Udskiftning af udtjente sølbænke (afsætningsbeløb):			195.000							195.000
4.3	Malerbehandling af erhvervsvinduer:		45.000							45.000	
05	UDVENDIGE DØRE										
5.1	Malerbehandling af udvendige døre					145.000					
06	TRAPPER										
6.1	Udgifter til reparation af revner i terazzo pr. indgangs repos.			10.000							
6.2	Lukning af huller i vægge på bi-trapper	15.000									
6.3	Slibning af bi- trapper 20 stk.				300.000						
07	PORTE OG GENNEMGANGE										
7.1	Isolering af loft i port					30.000					
7.2	Omfugning af nederest fuger i port.	15.000									
7.3	Udskiftning af inddækning over port.	10.000									
08	ETAGEADSKILLELSER										
8.1	Lukning af mindre huller i pudsoverflader	10.000									
09	WC & BAD										
10	KØKKEN										
11	VARMEANLÆG										
12	AFLØB										
13	KLOAK										
13.1	TV-inspektion (afsætningsbeløb)						30.000				
14	VANDINSTALLATIONER										
15	GAS										
16	VENTILATION										
16.1	Rensning af ventilationskanaler				120.000						
17	EL & SVAGSTRØM										
17.1	El-eftersyn af fællesarealer (afsætningsbeløb)			30.000							
18	ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER										
19	PRIVATE FRIAREALER										
20	BYGGEPLADS/STILLADS										
20.1	Stillads ifm. , malerbehandling af vinduer			1.350.000							1.350.000
20.2	Stillads ifm. , omfugning af gadefacade						1.050.000				
20.3	Stillads ifm. , omfugning af gårdfacade							1.450.000			
20.4	Skurby ifm. malerbehandling af vinduer			140.000			170.000				140.000
20.5	Skurby ifm. omfugning af gadefacade							170.000			
20.6	Skurby ifm. omfugning af gårdfacade										
	Sum håndværkerudgifter pr. år	50.000	45.000	2.705.000	420.000	175.000	4.230.000	3.050.000	0	45.000	2.785.000
	Uforudsete udgifter, 10%	5.000	4.500	270.500	42.000	17.500	423.000	305.000	0	4.500	278.500
	Rådgiverhonorar, 12%	6.600	5.940	357.060	55.440	23.100	558.360	402.600	0	5.940	367.620
	Moms, 25%	15.400	13.860	833.140	129.360	53.900	1.302.840	939.400	0	13.860	857.780
	Sum byggearbejder	77.000	69.300	4.165.700	646.800	269.500	6.514.200	4.697.000	0	69.300	4.288.900

Priser er +/- 25%

7.0 BILLEDDOKUMENTATION



Ejendommens tag er udskiftet i 1997.



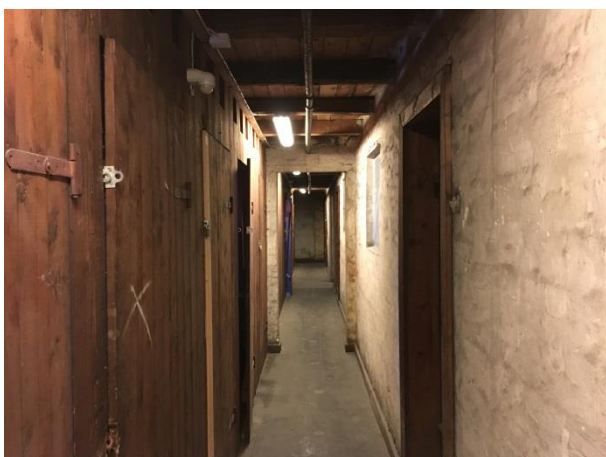
Tage er udført i rød teglsten.



Ventilationshætter er af zink.



Taget er udført med fast undertag.



Loftet anvendes til pulterrum.



Over pulterrum er der spidsloft.



Disponibelt i kælder.



Varmecentral i kælder.



Nedgang til kælder.



Ståltrappe til institution.



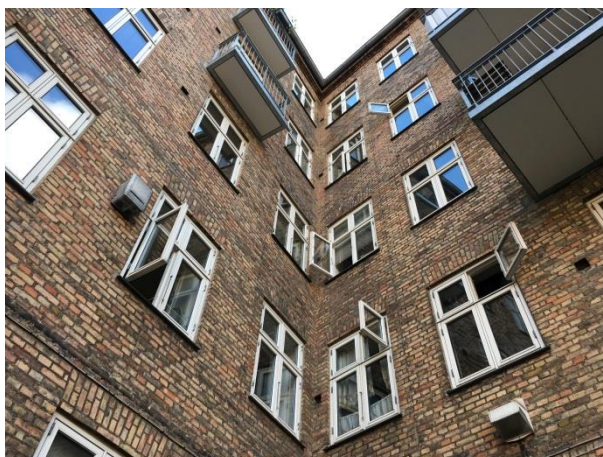
Gadefacade mod Knud Lavards Gade



Gadefacade



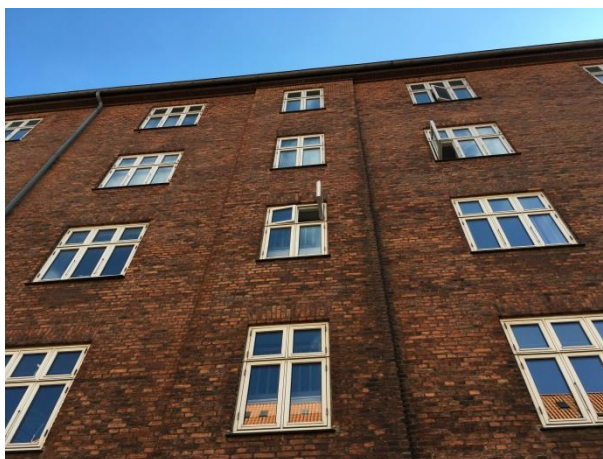
Gårdfacade.



Gårdfacade.



Vindue mod gade.



Vinduer af træ mod gade.



Vindue mod gården.



Træ vinduer af træ mod gården.



Hoveddør til trapper.



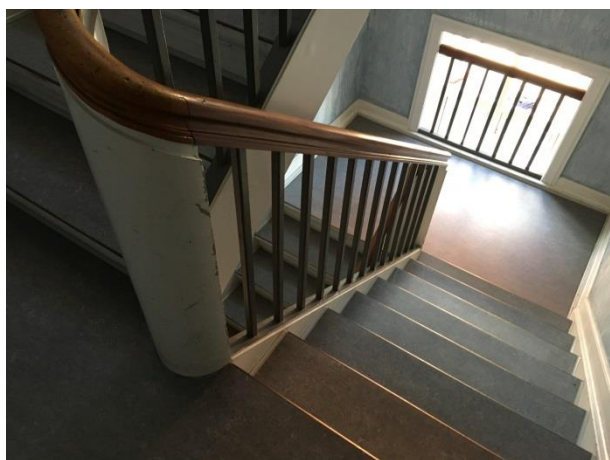
Kælderdør mod gade.



Bi-trappedør.



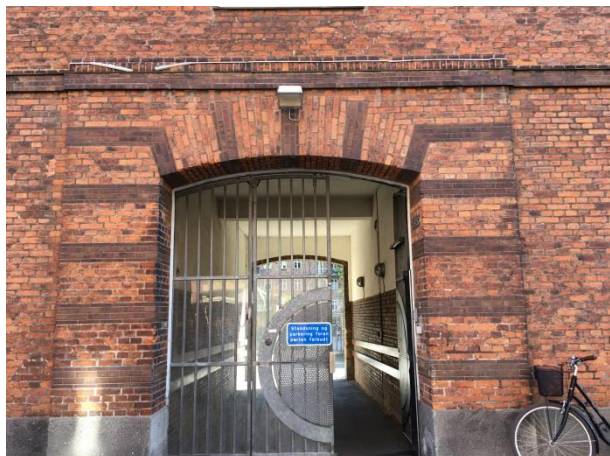
Kælderdør mod gården.



Hovedtrapper.



Opgangsdøre på hovedtrapper.



Port gennemgang til gården.



Port i gården.



Fælles toilet i kælder.



Fælles toilet i kælder.



Varmecentral.



Varmtvandsbeholder.



Kloakdæksel i terræn.



Kloakdæksel i kælder



El-tavler med HP-FI relæ.



Radiator ud ved facaden.



Fællesareal i gården.



Affaldsbygning i gården.