

**E/F Petersborgvej 6 og Ndr. Frihavnsgade
24, 2100 København Ø**

RIOS

RIOS AS

ROSELYN RASMUSSEN

KL. 1177

ROSLEVE 1000

1000 København Ø

1000 København Ø

1000 København Ø

1000 København Ø

1000 København Ø

1000 København Ø

1000 København Ø

1000 København Ø

1000 København Ø



Tilstandsvurdering

Marts 2009

1000 København Ø

1000 København Ø

1000 København Ø

1000 København Ø

1000 København Ø

1000 København Ø

1000 København Ø

1000 København Ø

Navne og dataliste

Formand

Jacob Kristiansen
Petersborgvej 6, 1.sal, lejl. 4
2100 Kbh. Ø

Vicevært

Fa. Nelma
Koldinggade 29, kælderen
2100 Kbh. Ø

Administrator

Schmitz ejendomsadministration
Frodesgade 70
6700 Esbjerg
75119095
af@schmitzlaw.dk
att. Annette

Rådgiver:

RIOS A/S Ingeniører & Arkitekter
Willemoesgade 47
2100 København Ø
Tlf. 35 38 79 88
Fax. 35 38 79 38
E-mail: post@rios.dk

Tilstandsvurdering er udført af ingeniør
Ole Søndergaard og Bygningskonstruktør
René Kristensen

Indhold

RAPPORTENS FORMÅL	4
EJENDOMSOPLYSNINGER	4
KONKLUSION	6
KÆLDER OG FUNDERING	7
FACADER OG SOKKEL	8
SVALEGANG	10
TRAPPEOPGANG	11
DØRE OG VINDUER I LEJLIGHEDER	12
TAG	13
LEJLIGHEDER	15
WC/BAD	16
KØKKENER	17
VARMEANLÆG OG FORSYNINGSLEDNINGER	18
VANDINSTALLATIONER	20
AFLØB	21
KLOAK	22
VENTILATION	23
EL-INSTALLATIONER	24
FRIAREALER	25
BYØKOLOGI	26
DIVERSE UFORUDSIGELIGE UDGIFTER	27
TEKNISK RÅDGIVNING	27
TILSKUD	28
VEDLIGEHOLDELSPLAN	29

Rapportens formål

Formålet med denne rapport er at udarbejde et beslutningsgrundlag vedrørende den fremtidige istandsættelse og vedligeholdelse for ejendommen E/F Ndr. Frihavsgade 24 og Petersborgvej 6, 2100 Kbh. Ø.

Rapporten indeholder en registrering af de enkelte bygningsdele og en optegnelse med forslag til arbejder ved de bygningsdele, hvor det skønnes aktuelt.

Hvor der er foreslået istandsættelse / vedligeholdelse af en bygningsdel er foranstaltningen prissat i nugældende priser (marts 2009). Priser er inkl. moms og omfatter entreprenørudgift.

Til entreprenørudgift skal tillægges minimum 10% til uforudsete omkostninger og ca. 12 % til teknisk rådgivning og endvidere udgift til administration og forsikring.



Petersborgvej, haveanlæg i gården

Ejendomsoplysninger (iflg. BBR)

<u>Beliggenhed:</u>	Ndr. Frihavsgade 24 og Petersborgvej 6 2100 København Ø
<u>Matrikelnr.:</u>	691, Udenbys Klædebo Kvarter, København
<u>Opførelsesår:</u>	1976 (begge ejendomme)
<u>Bebygget areal:</u>	Ndr. Frihavsgade 24, 1370m ² Petersborgvej 6, 264 m ²
<u>Samlet boligareal:</u>	Ndr. Frihavsgade 24, 2286 m ² Petersborgvej 6, 1324 m ²
<u>Samlet erhvervsareal:</u>	Ndr. Frihavsgade 24, 2438 m ²



Svalegang

Petersborgvej 6

Petersborgvej 6 består af 1 bygning med 4 etager + ubeboet loft, murede ydervægge og med eternitskifertag.

Bygningen har 1 hovedtrappe, svalegang til lejligheder på 1-4 sal. Lejligheder har særskilt rum i stueetage til opbevaring. Døre og vinduer er i træ med termoruder. Der er altaner på gårdside.

Der er 16 lejligheder alle med eget køkken og bad.

Lejligheder varierer i størrelse fra 57 m² – 83 m². Ejendommen har fjernvarme hvor radiatorer i lejligheder er forbundet som 1-strengssystem. Gårdareal har asfaltbelægning.



Petersborgvej 6, gadefacade

Ndr. Frihavsgade 24

Ndr. Frihavsgade 24 består af 1 bygning med 4 etager + ubeboet loft, murede ydervægge med eternitskifertag. I stueetage ligger supermarked.

Bygningen har 1 hovedtrappe, svalegang til lejligheder på 1-4 sal. Lejligheder har loftrum til opbevaring. Døre og vinduer er i træ med termoruder. Der er altaner på gårdside samt tagterrasse på supermarkedstag for 1. sals lejligheder.

Der er 12 lejligheder alle med eget køkken og bad.

Lejligheder varierer i størrelse fra 66 m² – 98 m². Ejendommen har fjernvarme hvor radiatorer i lejligheder er forbundet som 1-strengssystem.



Ndr. Frihavsgade 24, gadefacade

Supermarked

Supermarked er en bygning i 1 etage og ligger under bygningen i Ndr. Frihavsgade 24 samt i gården. Taget er et paptag. Ydervægge er mursten. Der er P-kælder under bygningen. Taget er tagterrasse for lejligheder på 1. sal.

Ejendommen har fjernvarme hvor radiatorer er forbundet som blandet 1-2 strengssystem.

Forsikringsforhold

Ejendommen er ifølge policenr. 037 277 150 forsikret for følgende forhold i Alm. Brand:

Bygningsbrand inkl. el-skade

Bygningskasko

Insekt og svamp

Udvidet rørskaade

Glas, sanitet og hus- og grundejeransvar

Bygninger er forsikret til nyværdi.

Forudsætninger

P-kælder under supermarked er undtaget i tilstandsrapporten. Ydervægge i supermarked, som vender ind mod naboer, samt indvendig i supermarked er undtaget i tilstandsrapporten.

Konklusion

Ejendommene er generelt set i god stand, dog kræves det, at nogen vedligeholdelse iværksættes snarest.

Tagbelægning af eternitskifer på begge ejendomme er fra bygningens opførelsestidspunkt og er intakt. Dog findes lidt mosbegroninger. Træværk på taglofter er intakt. På loft bør der efterisoleres. Der ligger i dag kun 100 mm.

Inddækninger ved brandmure er ok.

Vinduer/døre som ikke er udskiftet bør have istandsættelse med snedkergennemgang og malerbehandling, herunder træbeklædning på Petersborgvej 6 mod gade.

Facadesten og fuger mod gade og gård fremstår i god stand, bortset fra graffiti. Port i Petersborgvej 6 har mange "sår" efter påkørsel med lastbiler. Det gælder både murværk og betondragere og betonsøjler.

Belysningsarmaturer i port og storskrald mangler skærm.

Hovedtrapper fremstår i pæn nymalet stand. Enkelte belysningsarmaturer mangler skærm.

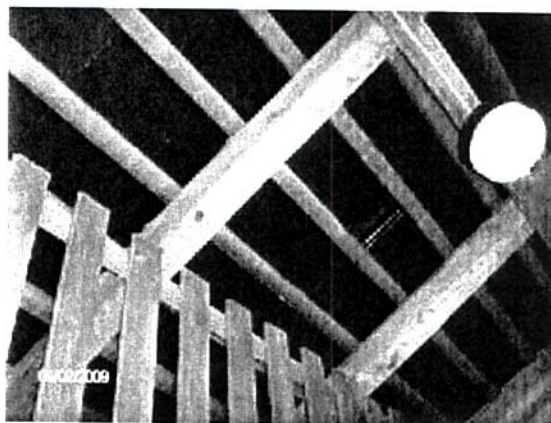
Svalegange har betonloft og betongulv som er ubehandlet. Fuger i betonsamlinger lidt utætte. Eternitbeklædninger intakte.

Varmeanlæg har ikke fungeret tilfredsstillende, årsagen er manglende pasning og vedligeholdelse.

Bestyrelsen har nu iværksat plan for vedligehold af varmeanlæg, de mest påtrængende fejl og mangler er rettede, og alle bør nu have tilfredsstillende varme.



Ndr. Frihavsgade 24, facade mod gård og tagterrasse



Ndr. Frihavsgade 24, loftsrum

Sidst i rapporten er angivet prissatte forslag til forbedring.

Oversigt over forslag til istandsættelse/vedligeholdelsesarbejder er angivet sidst i rapporten. Endelig plan for diverse arbejder træffes i samarbejde med ejerforeningen, administrator og RIOS A/S. Priser er marts 2009.

Kælder/fundering

Fundamenter og kældervægge m.v.

Konstruktion og stand

Der er ikke kælder under Petersborgvej 6. Ndr. Frihavsgade 24 har kældergennemgang (og 2 mindre teknikrum) til parkeringskælder under supermarked og er ikke omfattet tilstandsrapporten.

Fundamenterne hviler formentlig direkte på bæredygtig grund. Fundamenternes bæreevne vurderes som god, dog er der i 2 besigtigede lejligheder enkelte revner som vurderes er af kosmetisk art.

Terrændæk (Petersborgvej 6)

Konstruktion og stand

Terrængulv er udført i beton, der formentlig er udlagt på trykfast isolering og kapillarbrydende lag.

Overfladen på gulvene er i rimelig stand med lettere revner og afskalninger.

Rum med pulterrum til beboere vurderes at være ok. Pulterrum af træ vurderes at være ok.

Foranstaltninger

Når man tager gulvenes og rummets sekundære betydning og brug i betragtning, vil der ikke ved forsat anvendelse som nuværende, skulle anvendes beløb til istandsættelse eller reparation af gulvene udover almindelig løbende vedligeholdelse.



Petersborgvej 6, terrændæk i rum med pulterrum

Facader og sokkel

Konstruktion og stand

Petersborgvej 6:

Facader mod gade fremstår i blankt murværk. Facaden har graffiti på gadeside. Sokkelpuds er intakt. Fuger og mursten er intakt.

Facader mod gård fremstår i blankt murværk. Fuger og mursten er intakt. Altaner er intakte. Dør/vinduesoverligger er intakte. Nedløb til højre tilsluttes fodbøjning. Altan-nedløb fra nabo er ikke tilsluttet brønd og opfugter ydervæggen Petersborgvej 6. Dette bør iværksættes straks.

Porten har en del skader på murværk og betonkonstruktioner efter påkørsel med lastbil.

Murværket bliver løbende repareret. Hjørnet mod gade ommures og monteres med hjørnebeslag. Installationer i loft er kørt delvis i stykker. Nedløbsrør kørt i stykker. 3 stk. belysningsarmaturer mangler skærm.

Facadetræværk mod Petersborgvej bør malebehandles og enkelte steder foretages udlusning.

Tagrender vurderes at være intakte og tætte, men er dog kun besigtiget i tørvejr.

Affaldsskakt vurderes at være intakt, men ventilationskanaler bør renses.

Belysningsarmaturer under nederste svalegangsdæk mangler skærme.



Defekt nedløb



Graffiti på gadefacade



Betonkonstruktioner og installationer påkørt

Ndr. Frihavsgade 24:

Facader mod gade fremstår i blankt murværk. Sockelpuds er intakt. Fuger og mursten er intakt.

Facader mod gård fremstår i blankt murværk. Fuger og mursten er intakt. Dør/vinduesoverligger er intakte. Inddækning mellem mur og tagterrasse er intakt. Altaner er intakte.

Tagrender vurderes at være intakte og tætte, men er dog kun besigtiget i tørvejr.

Affaldsskakt vurderes at være intakt, men ventilationskanaler bør renses.

Hvis facadeskilt med nr. 24 over dør til trappe tilhører ejendommen bør det udskiftes.

Supermarked:

Facader i gården fremstår i blankt murværk. Fuger og mursten er intakte.

Enkelte ventilationsriste i mure på tagterrasse mangler eller er faldet ud. Murafdækning i zink er intakt.

Facader mod naboer samt indvendig i supermarked er ikke besigtiget. Ej heller P-kælder.

Ydervæg øverst på supermarked ved spindeltrappe har gennemgående revne som bør udbedres snarest.

Træskure på tag trænger til malebehandling. Udvendig stern og facadetræplader på træbygning bør udskiftes og stern på halvtag malebehandles.

Foranstaltninger

Til istandsættelse af ovenstående bygningsdele (facade og sokkel) anbefales at afsætte kr.

311.000,- inkl. moms og stillads.

Undtaget er altannedløb/brønd fra nabo og facadeskilt over dør nr. 24.



Ndr. Frihavsgade 24, gård, tagterrasse, inddækning



Supermarked, sætningsrevner i gårdfacade



Facadeskilt over dør til trappe nr. 24

Svalegang

Konstruktion og stand

Petersborgvej 6:

Svalegang har utætte fuger i betonsamlinger (gulv/loft) og maling på lofter skaller af.

Facadeelement er beklædt med grå eternit som er intakt. Facadetræværk, se under Facade/sokkel.

Ndr. Frihavnsgade 24:

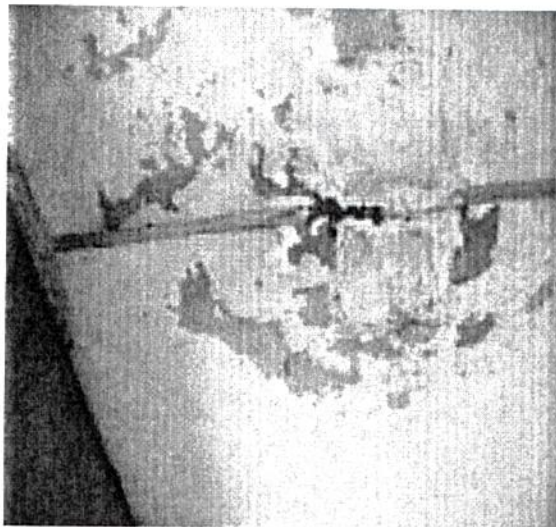
Svalegang har utætte fuger i betonsamlinger (gulv/loft) og maling på lofter skaller af.

Facadeelement er beklædt med grå eternit som er intakt.

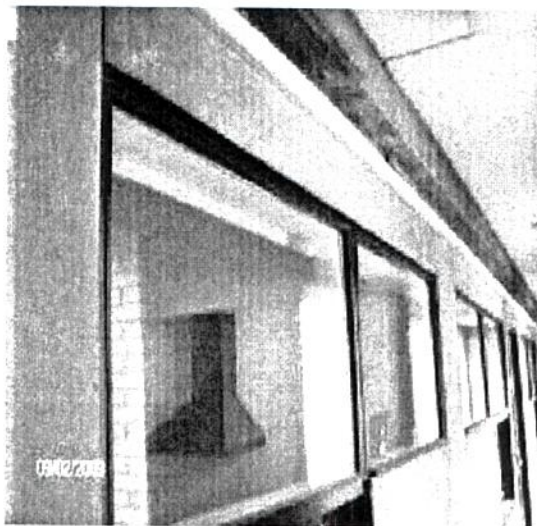
Foranstaltninger:

Udskiftning af fuger samt maling af lofter

Der afsættes kr. 70.000 inkl. moms.



Utætte fuger i betonsamlinger



Svalegang, træ/eternit facade.

Trappeopgange

Konstruktion og stand

Petersborgvej 6:

Trappe er udført i beton med overflader af terrazzo.

Væg og loftoverflader fremtræder nymalet.

Vægmaling "bobler" på 2+3. sal. Årsag undersøges nærmere, evt. inde fra lejlighed.

Revner mellem trin og mellemrepose, men er af kosmetisk art.

2 stk. belysningsarmaturer mangler afskærmning.

Tørrerum mellem stue og 1. sal, ingen bemærkninger.

Ndr. Frihavsgade 24:

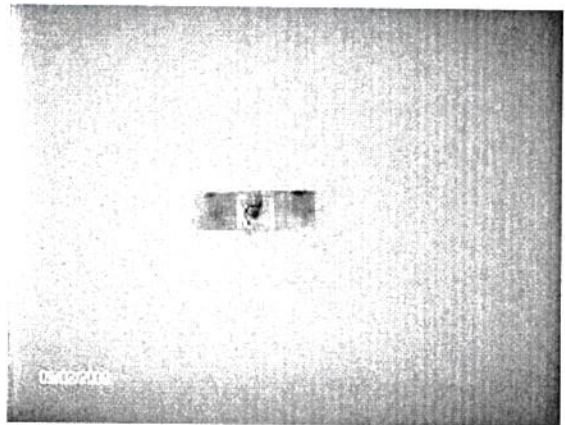
Trappe er udført i beton med overflader af terrazzo.

Væg og loftoverflader fremtræder nymalet.

Oplag af effekter (reklamer, aviser, kufferter, cykler m.m.) i bunden af trappen bør fjernes.

Revner mellem trin og mellemrepose, men er af kosmetisk art. Nødudgangsbelysning mangler.

Eksist. installation findes i væggen.



Nødudgangsbelysning mangler.

Foranstaltninger:

Der afsættes kr. 7.000 inkl. moms (ekskl. trappevægge).

Døre og vinduer i lejligheder

Konstruktion og stand

Petersborgvej 6:

Vinduer/døre på gadeside er af træ i god stand med 2-lags termoglas og er fra 1976.

Vinduer/døre på gårdside er træ/alu i god stand med 2 lag termo og er fra 2008.

Ndr. Frihavsgade 24:

Vinduer/døre på gadeside er af træ i god stand med 2-lags termoglas og er fra 1976.

Vinduer/døre på gårdside er træ/alu i god stand med 2 lag termo og er fra 2008.

Foranstaltninger

Petersborgvej 6:

Vinduer/døre til lejligheder på gadeside er intakte, men har en del afskalling af maling som dog er af kosmetisk art. Gårdside er ok.

Ndr. Frihavsgade 24:

Vinduer i facade på gadeside bør malebehandles. Gårdside er ok.

Der afsættes kr. 23.000 inkl. moms og stillads.

Døre og vinduer i fællesarealer

Konstruktion og stand

Petersborgvej 6:

Vinduer og døre i træ er fra 1976.

Trapperumsvinduer har forvitret overfladebehandling og bør malebehandles.

Yderdør til trappe og dør til pulterrum bør males.

Ndr. Frihavsgade 24:

Vinduer og døre i træ er fra 1976.

Vinduer, udført som rækværk mod gade, vinduer i trappe samt dør til trappe, har forvitret overfladebehandling og bør males.

Supermarked:

Vinduer i gården trænger kraftigt til malebehandling.

Foranstaltninger

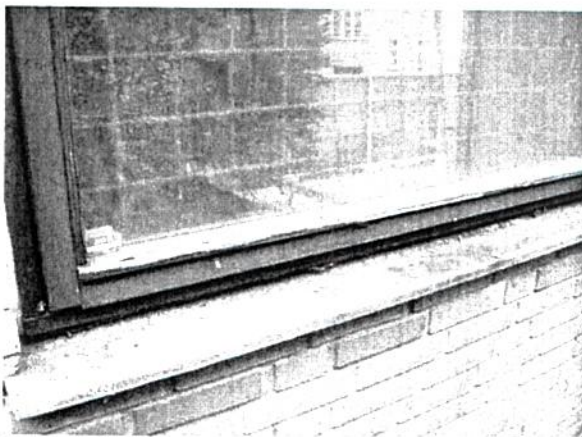
Der afsættes kr. 72.000 inkl. moms og stillads.



Ndr. Frihavsgade 24, trappevinduer tv og lejlighedsvinduer th.



Ndr. Frihavsgade 24, vinduer som rækværk



Supermarked, vinduer trænger til vedligeholdelse

Tag

Konstruktion og stand

Petersborgvej 6:

Ejendommens tag er et specielt sadeltag beklædt med eternitskifer som må være fra ejendommens opførelse 1976.

Eternitskifer er kittet i samling og er i rimelig stand.

Levetiden for eternitskifer er 35-45 år.

Restlevetiden er derfor ca. 10 år.

Spær, lægter, stolper og øvrigt træværk er intakt.

Tagventilation ok. Gangbro ok.

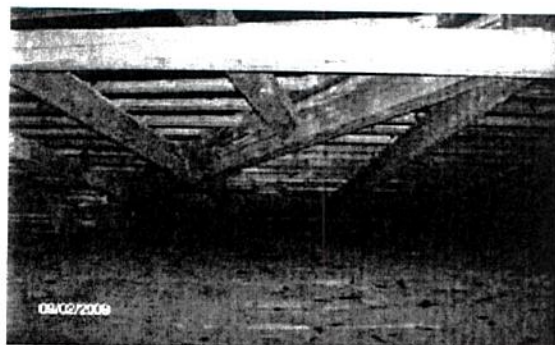
Brandkamme af murværk er intakte.

Inddækninger i zink er intakte.

Udluftningshætter fra ventilationskanaler og faldstammer er udført i zink og er intakte.

Loftrum er isoleret med 100 mm isolering og bør suppleres med 200 mm.

Affald vedr. antennemast fjernes.



100 mm loftisolering



Eternitskifertage har lidt mosbegroninger

Ndr. Frihavsgade 24:

Ejendommens tag er et specielt sadeltag beklædt med eternitskifer som må være fra ejendommens opførelse 1976.

Eternitskifer er kittet i samling og er i rimelig stand.

Levetiden for eternitskifer er 35-45 år.

Restlevetiden er derfor ca. 10 år.

Spær, lægter, stolper og øvrigt træværk er intakt.

Tagventilation ok. Gangbro ok.

Brandkamme af murværk er intakte.

Inddækninger i zink er intakte.

Der bør ryddes op på loftet. Der står effekter på fællesarealer. I skunkrum bør plastposer m.m. fjernes.



Indvendigt i skunkrum, 100 mm isolering bør rettes og suppleres med 200 mm samt oprydning.

Loftrum er isoleret med 100 mm isolering og bør suppleres med 200 mm i skunk.

Udluftningshætter fra ventilationskanaler og faldstammer er udført i zink og er intakte.

BD-30 dør fra trapperum til pulterumsloft skal være selvlukkende. Hængsel til selvlukning er afmonteret?? Dette gøres straks.



Selvlukkerhængsel har ingen forbindelse til dør, bør rettes snarest.

Supermarked

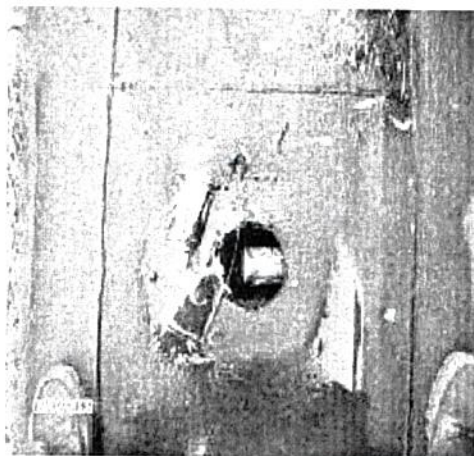
Tagkonstruktion på den høje bygning er udført i betonribbedæk med tagpap. Tagkonstruktion på de lave bygninger er Stress tagelementer med tagpap. Tagpap har enkelte dampbuler som bør udbedres. Tagbrønde (afløb) på paptaget skal renses for skidt og møg (og dåser). Der isættes rustfri rist (bladfang).

Levetid for tagpap er 30-40 år. Restlevetiden er derfor 5-7 år.

Foranstaltninger

Isolering af lofter i begge ejendomme og rep. af tagpap på super marked.

Der afsættes kr. 165.000 inkl. moms.



Tagbrønde renses (afløb) og isættes rist (bladfang)

Lejligheder

Der er besøgt fire lejligheder.

Ndr. Frihavnsvej 24, 4. sal, lejlighed 3

Ndr. Frihavnsvej 24, 1. sal, lejlighed 1

Petersborgvej 6, 1. sal, lejlighed 4

Petersborgvej 6, 3. sal, lejlighed 2

Foranstaltninger

Det forventes ikke at der er væsentlige udgifter i forbindelse med vedligeholdelse af de enkelte ejerlejligheder udover almindelig løbende vedligeholdelse og diverse forbedringer iht. beboerønsker. Generelt virker vandtryk, ventilation, gulvvarme og afløb.

Beboere havde dog følgende bemærkninger:

En del radiatorer virker ikke eller virker kun delvis i nogle lejligheder.

Porttelefonanlæg virker ikke altid, andre steder kan man ikke høre hvad der bliver sagt.

Hård blæst kan "slå" madlugt ned i lejligheder via taghætte.

Nogle lejligheder har revner i vægge og andre har udbedret revnerne i forbindelse med istandsættelse.

En enkelt lejlighed havde døre som ikke kunne lukke, pga. døre bandt, samt vægrevner, men blev rettet ved istandsættelse. Denne lejlighed har igen fået en synlig revne.

Rørinstallationer i skab har rust ved afgrening.

En enkelt lejlighed har manglende vandtryk på bruser i bad.



Nedløb tv ikke forbundet til brønd. Nedløb th. fra nabo opfugter ydervæg i gården, Petersborgvej 6



Tagterrasse, ventilationsrist i mur er faldet ud.

Wc/bad

Konstruktion og stand

Ved besigtigelsen er der ikke konstateret skader eller utætheder i de etablerede badeværelser. Beboere skal dog være meget opmærksomme på utætheder ved bad.

Et utæt gulv i bad kan medføre skader på andre bygningsdele, som er bekostelige at udbedre.

Er der mistanke om utætheder bør forholdet straks undersøges nærmere.

Ansvar ved ombygning i bad, herunder indhentning af nødvendige godkendelser og eventuelle byggetilladelser m.v. fra myndighederne, påhviler den enkelte ejerlejlighed.

Ved modernisering/etablering af bad anbefales det, at anvisninger i "By og Byg Anvisning 200" fra Statens Byggeforskningsinstitut overholdes og anvendes som byggeforskrift.

2 af de 4 undersøgte lejligheder har nyt bad.

Foranstaltninger

Det anbefales at beboerne selv som hidtil moderniserer baderum, som en individuel forbedring af lejligheden i henhold til ejerforeningens vedtægter for ombygning.



Oprindeligt baderum



Nyere baderum

Køkkener

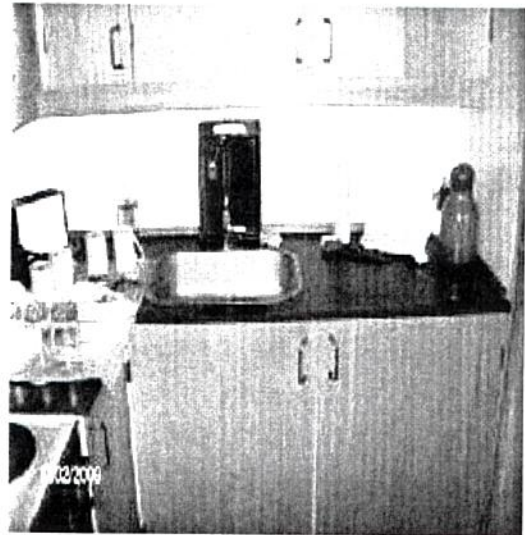
Konstruktion og stand

Alle ejendommens lejligheder er forsynet med køkken i varierende udformning.

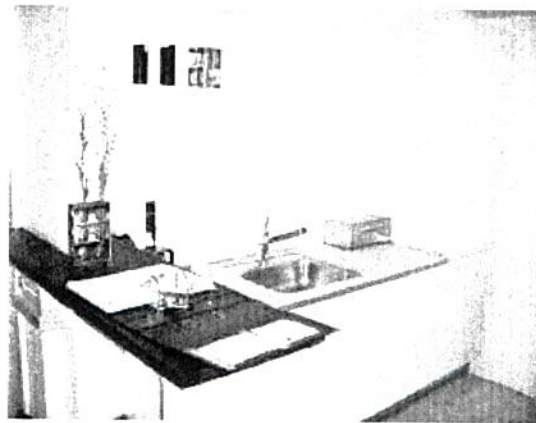
I nogle lejligheder er etableret nyere elementkøkkener samt gulvbelægning, mens andre lejligheder har køkkener, der er de oprindelige. 2 af de 4 undersøgte lejligheder havde nyt køkken.

Foranstaltninger

Det anbefales at beboerne selv som hidtil moderniserer køkkenerne, som en individuel forbedring af lejligheden i henhold til ejerforeningens vedtægter for ombygning.



Oprindeligt køkken



Nyere køkken

Varmeanlæg og forsyningsledninger

Konstruktion og stand

Etageejendommen har centralvarmeanlæg, forsynet fra en vandbaseret fjernvarmecentral, der er placeret i kælder med adgang fra P-kælder. Varmecentralen er forsynet med varmeveksler og en varmtvandsbeholder. Varmtvandsbeholderen forsyner Brugsen med varmt brugsvand.

Reguleringen af fremløbstemperaturen til radiatorerne reguleres af et automatikanlæg med motorstyrede reguleringsventiler, som åbnes og lukkes automatisk afhængig af udetemperatur.

Der findes herudover 2 stk. beholderrum. Beholderrum i P-kælder forsyner Ndr. Frihavnsgade 24 med varmt brugsvand. Beholderrum ved Petersborgvej forsyner Petersborgvej 6 med varmt brugsvand.

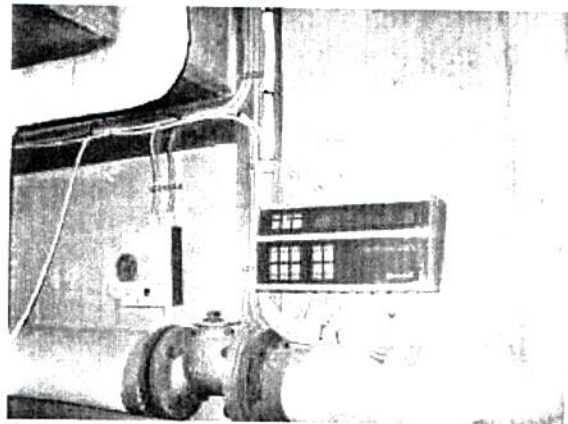
I beholderrum er installeret motorstyrede reguleringsventiler til styring af fremløbstemperatur til radiatorer.

Afkølingen af fjernvarmevandet skal være 38 °C, hvis afkøling er under 33 °C udløser dette en strafafgift for dårlig afkøling af fjernvarmevand.

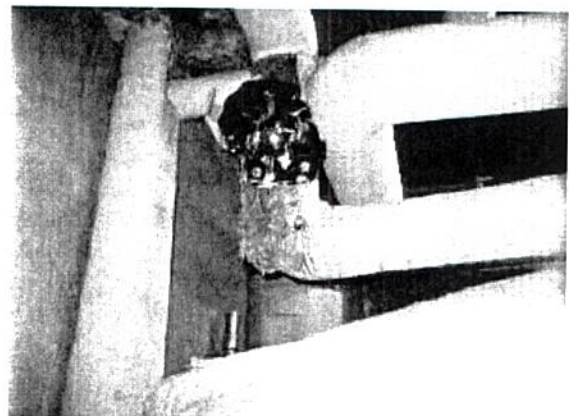
Radiatoranlægget er ikke forsynet med individuelle varmfordelingsmålere. Det anbefales at radiatorer monteres med varmfordelingsmålere, da dette er et lovkrav. Alle radiatorer er forsynet med termostatiske radiatorventiler.

Rørinstallation i kælder er isoleret, dog ikke svarende til nutidige krav.

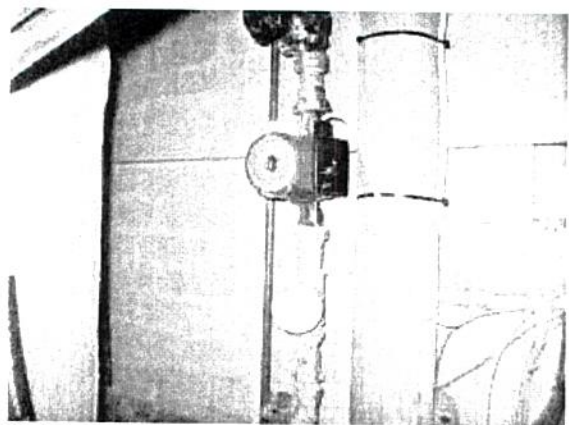
Desuden klager beboere over at der ikke straks kommer varmt vand, når der åbnes for den varme hane.



Automatik til varmecentral



Varmeveksler i varmecentral



Cirkuleringspumpe med utætte samlinger

Foranstaltninger

Varmeanlæg bærer præg af tidligere manglende servicering.

Der er nu iværksat vedligeholdelse af varmeanlæg.

Trykexpansion er skiftet, utætheder er tætnet, snavsfilter er rensset.

Tæring på cirkulationsledning i beholderrum.

Petersborgvej skal repareres nu.

Anslået udgift kr. 9.000,- inkl. moms.

Beholderrum Ndr. Frihavnsgade grubetæring på varmtvandsbeholder, skiftes.

Anslået udgift kr. 113.000,- inkl. moms.

Det anbefales at ændre styring af centralvarmevand så fremløbstemperatur alene styres fra varmecentral, styring i beholderrum afmonteres.

Ændring af styring er kalkuleret til kr. 65.000,- inkl. moms.

Ved ændring af styring opnås at der er en samlet styring af varmeanlægget og at fremtidige problemer med eksist. 3 styringer elimineres. Pumper på anlæg er stærkt overdimensioneret. Det anbefales at der udføres dimensionering af pumper og monteres pumper i korrekt dimensioner.

Anslået udgift kr. 160.000,- inkl. moms.

Det anbefales at montere lovpligtig varmfordelingsmåler kalkuleret udgift kr. 46.000,- inkl. moms.

Varmefordelingsmålere er elektroniske og kan fjernaflæses. For Brugsen er regnet med energimåler.

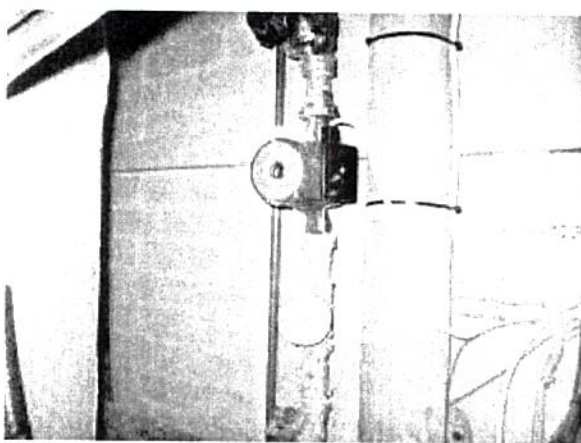
Det anbefales at få udført en lovpligtig energimærkning af ejendommen hvor ejendommens isoleringstilstand og varmeanlæg efterses.

Energimærkning skal foreligge ved salg af en ejerlejlighed.

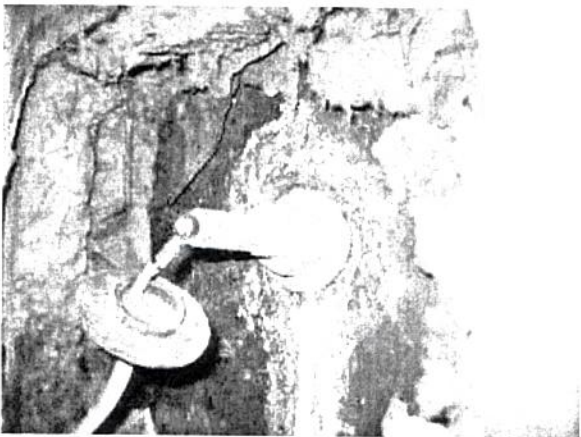
Vi kan tilbyde at udføre energimærkning for kr. 30.000,- inkl. moms.



Rensning af snavsfilter



Tæring på cirkulationsledning



Tæret varmvandsbeholder

Vandinstallationer

Konstruktion og stand

Ejendommen er forsynet med koldt vand, kommunale vandstik samt med varmt vand fra en varmtvandsbeholder.

Det kolde og varme vand fordeles via ledninger i kælderen til rørskabe i lejligheder, hvor der i entre er inspektionslem.

Stigstrengene er udført i galvaniserede koblingsledninger fra stigstrengene til armaturer er udført i kobber. Der er en uheldig sammenblanding af materialer, da materialer af forskellig lødighed giver anledning til tæring.

Foranstaltninger

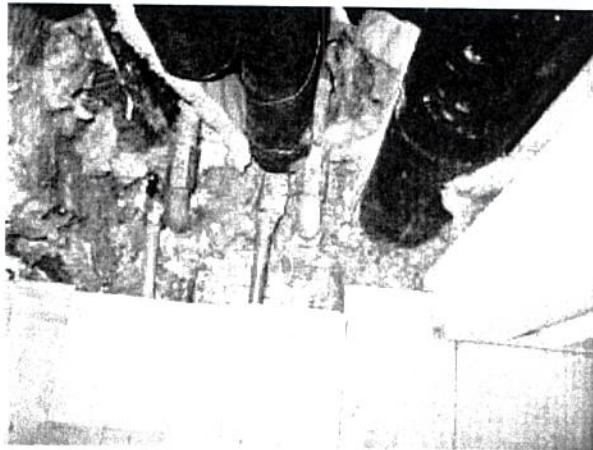
Det anbefales at fordelingsledninger fra varmtvandsbeholderen udskiftes.

Udskiftning af ledninger inkl. asbestsanering og isolering af ny ledninger kr. 100.000,- inkl. moms.

Udskiftning af stigstrengene til lejligheder, 2 sæt á Kr. 185.000,- er kr. 370.000,- inkl. moms isolering 2 sæt á kr. 19.000,- eller i alt kr. 38.000,- inkl. moms.

Ved især arbejder på tekniske installationer, er der brug for teknisk rådgivning til beskrivelse af arbejdets udførelse og dimensionering af komponenter.

Afsæt 15 % af entreprenørudgift til teknisk rådgivning.



Tæring vandinstallation

Afløb

Konstruktion og stand

Etageejendommen er forsynet med faldstammer til køkken og toiletter.

Køkken og toilet-faldstammerne er udført i støbejern.

Ud fra besigtigelser i 4 lejligheder er der ikke konstateret tæring på faldstammer.

I kælderen samles faldstammerne og føres til en fælles 1 m brønd, hvorfra vandet ledes til den offentlige kloak i gaden.

Foranstaltninger

Hvis der ikke er udført fuldstændig udskiftning, må der løbende forventes udskiftning af faldstammer.

Beløb afholdes som almindelig vedligeholdelse.

Kloak

Konstruktion og stand

Kloakledninger findes, i store træk i form af afløbsledninger fra:

- Køkken og toilet
- Tagvand fra tagrender og nedløbsrør
- Overfladevand fra gårde.

Afløbsinstallationen fungerer stort set tilfredsstillende og det oplyses da også af ejendommens beboere, at der ikke til dagligt er problemer med installationerne.

Afløbsledninger kan ikke vurderes, idet disse er gravet ned under jorden.

Konstatering af forholdene kan alene foretages ved hjælp af kloak-tv eller opgravning.

Foranstaltninger

Det anbefales at der foretages en tv-inspektion, for at få kendskab til kloaksystemets tilstand.

Vi er gerne behjælpelige med at rekvirere en sådan inspektion.

De herved konstaterede skader kan herefter prissættes og udbedres.

Ved forekomst af større mængder jord i brønde bør der omgående foretages en nærmere undersøgelse af systemet, idet der er risiko for brud og indtrængning af rotter.

Tv-inspektion er anslået til kr. 10.000,- inkl. moms.



Nedløbsbrønd til afvanding af gårdareal

Ventilation

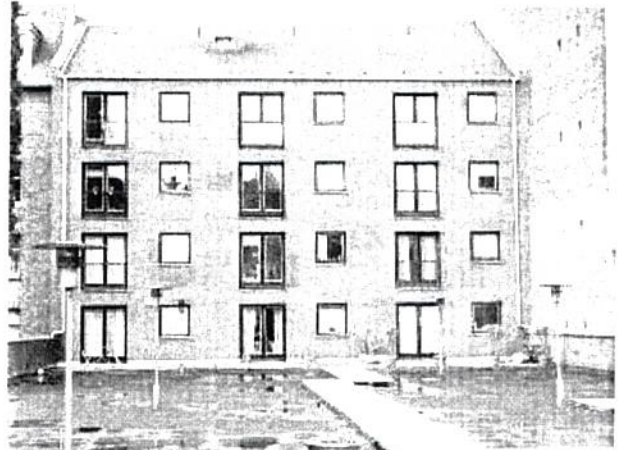
Konstruktion og stand

Ejendommen er forsynet med aftrækskanaler, der er ført igennem loftsrum. Udluftningskanaler er afsluttet med udluftningshætter i tagfladen. Udluftning er ventilation i køkkener og bad. Kanalerne er utvivlsomt tilstoppede af snavs fra årenes løb, så effekten af kanalerne er væsentligt nedsat.

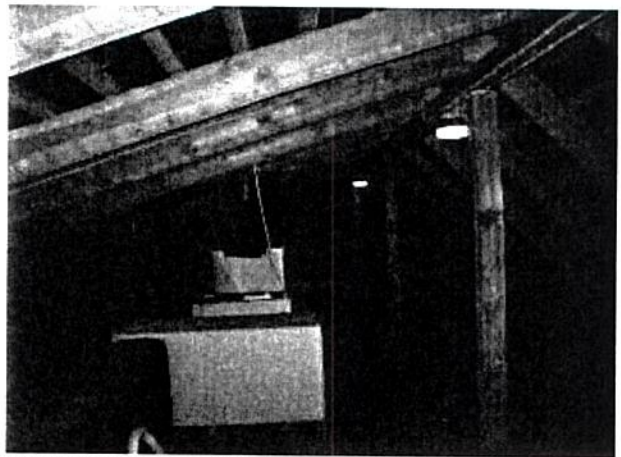
Foranstaltninger

Udluftningskanaler bør eftergås og renses så deres funktion igen bliver tæt på det optimale. Rensningen er en specialopgave, som kun bør udføres af firmaer med stor erfaring på området, idet snavset i kanalerne kan forvolde stor skade på bygningsdele og inventar, hvis det ikke opsuges direkte i forbindelse med rensningen. En effektiv rensning kræver, at der er fri adgang til alle kanalernes udmunding i lofterne, hvilket indebærer, at eventuelle nedhængte lofter delvist skal nedtages.

Rensning af udluftningskanaler inkl. diverse reparationer af småskader er anslået til kr. 40.000,- inkl. moms



Udluftningshætte i tag til udluftningskanaler fra lejligheder.



Ventilationsaggregat i loftrum.

El-installationer

Stærkstrømsinstallationer

Konstruktion og stand

Der er ikke udført eftersyn på de enkelte lejligheds el-installation. Der kan gives følgende orientering om el-installationen.

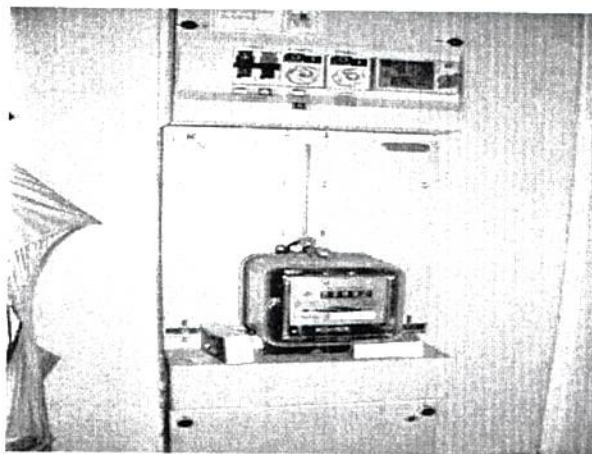
Oprindelig installation er udført med et par grupper i målertavle.

For vurdering af en lejligheds gruppetavle kan regnes med at en gruppe på 10 ampere kan forsyne 10 stikkontakter eller lampesteder.

Tavler anbefales udbygget så der er den fornødne kapacitet. Manglende kapacitet medfører at sikringer brænder over.

Bemærk at en elkedel har et varmelegeme på 2000 W. Når denne anvendes på en gruppe sikret med 10 A, bruger den stort set al kapacitet. En vaskemaskine og en opvaskemaskine kan ikke køre på samme gruppe, da startstrømmen er for stor. Ved installation af elkomfur skal installationen udbygges til 400 V (stærkstrøm).

Det er lovkrav, at alle installationer skal være forsynet med HPFI relæ, et fejlstrømsrelæ som sikrer brugeren. Det er vigtigt at fejlstrømsrelæet er monteret.



Gruppetavle.

Foranstaltninger

Det anbefales at de enkelte ejerlejligheder får udført el-tjek på sine installationer, hvis de ikke er af nyere dato.

Inspektion skal omfatte funktion og lovlighed.

Porttelefonanlæg

Begge ejendomme har porttelefonanlæg med adgangskontrol i gadeniveau og i lejligheden.

Foranstaltninger:

Adgangskontrolpanel i gadeniveau bør fuges så regnvand ikke skaber kortslutning.

Anlægget måles igennem af elektriker.

Anslået udgift kr. 3.000,- inkl. moms.

Friarealer

Konstruktion og stand

Gårdbelægning er asfalt som har revner og enkelte lunker. Havefliser, der ligger rimeligt pænt, har enkelte lunker.

Nedkørsel til P-kælder er beton som er defekt.

Foranstaltninger:

Der er mulighed for at Grønne Gårde vederlagsfrit vil udføre gårdanlæg, hvis hele karréen kan blive enige om at rive plankeværker ned og fjerne skure.

Grønne Gårde udfører efter ansøgning gårdanlæg uden udgift for beboerne. Når gårdanlægget er anlagt skal beboerne oprette gårdlaug og afholde udgifter til drift af dette.

Belysningsstander (Albertslund lampe) i gård ved supermarked er påkørt.

Der afsættes kr. 10.000,- inkl. moms til delvis udskiftning af Albertslund lampe.



Havefliser ligger rimeligt pænt med enkelte lunker.

Byøkologi

Udgiften til forsyning og bortledning af vand har i de senere år været kraftigt stigende og der er ikke udsigt til stagnation i prisudviklingen.

Det er derfor vigtigt, at der træffes foranstaltninger til at nedbringe ejendommens samlede vandforbrug.

Først og fremmest bør unødvendigt vandspild fra dryppende vandhaner og løbende toiletter undgås.

Vandforbruget i køkkener og badeværelser kan nedsættes ved at bruge vandbesparende armaturer, der kun tillader en begrænset vandstrøm.

Udskiftning af armaturer til vandbesparende armaturer og toiletter til 2-skyl anbefales at indgå i foreningens planer for drift og vedligehold.

Udgift er anslået til kr. 5.000,- inkl. moms pr. lejlighed eller kr. 140.000,- inkl. moms i alt.



Toilet med 2 skyl

Diverse uforudsigelige udgifter

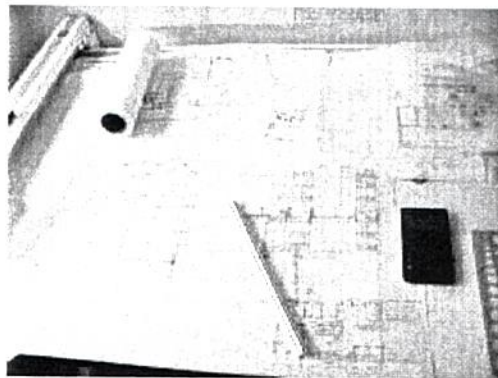
I forbindelse med gennemførelse af større arbejder bør der erfaringsmæssigt afsættes en post på ca. 10 % til imødegåelse af diverse uforudsigelige udgifter, samt eventuelle ønsker om mindre tillægsarbejder, som måtte opstå under byggeriets udførelse.

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 tilbud i licitation.
- Vurdering af tilbud.
- Byggestyring og koordinering af entreprenører.
- Tilsyn med arbejdets udførelse.
- Afholdelse af byggemøder inkl. referat.
- Byggeregnskab, attestering af fakturaer m.v.
- Afslutning og mangelgennemgang.
- Diverse forhandlinger med myndigheder.



Rådgivning vil beløbe sig til 10-12 % af de samlede håndværkerudgifter, dog afhængig af arbejdernes omfang og karakter.

For tekniske installationer skal regnes med 15 %, da dimensioneringen er meget tidskrævende.

Til tegningstryk, reproduktion af beskrivelser, byggemødereferater, fotos m.v. anslås en post på kr. 5-10.000,- inkl. moms afhængig af omfang, udformning, art af arbejder, der skal udbydes m.v.

Tilskud

Lovgivningen giver ikke mulighed for tildeling af tilskud til de foreslåede arbejder, da de udførte arbejder er ren vedligeholdelse.

Der gives dog tilskud til forbedringer og renovering der nedbringer energibehovet.

Tilbuddet gives til den enkelte boligejer, lejer, andelshaver i private og almene lejeboliger.

Lovforslaget forventes at blive vedtaget efter påske.

Se endvidere www.boligforbedringer.dk.

Dog er der mulighed for at Grønne Gårde kan etablere gårdanlæg som anført under afsnittet friarealer.



Vedligeholdelsesplan

Alle beløb er i kr. 1.000 og i marts 2009 priser inkl. moms og stillads. Beløb er håndværkerudgift.

Ejendommens driftsudgifter og almindelige løbende vedligeholdelse er ikke indeholdt i nærværende oversigt.

Bygningsdel/foranstaltning	Udgift	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Facader og sokkel								
Nyt nedløb i gård	2	2						
Port: Ommuring, betonrep., nedløb og belysn.	47	23,5	23,5					
Facadetræværk, stillads, belysning	164	41	41	41	41			
Supermarked, revner i mur, træbeklædn., maling	98	24,5	24,5	24,5	24,5			
Svalegang								
Nye fuger i betondæk og maling af loft	70	14	14	14	14	14		
Trappeopgang								
Belysning og nødbelysning	7	7						
Døre og vinduer i lejligheder								
Malebehandling af vinduer, inkl. stillads	23	23						
Døre og vinduer i fællesarealer								
Trappevinduer, stillads og døre (PBV)	21	21						
Trappevinduer, stillads, vinduer (rækværk), dør	43	43						
Supermarked, malerhandling af vinduer	8	8						
Beløb overføres til side 30	483							

Bygningsdel/foranstaltning	Udgift	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Beløb overført fra side 29	483							
Tag								
Udlægning af loftsisolering, begge ejendomme	140	140						
Supermarked, rep. af tagpap	10	10						
Varmeanlæg og forsyningsledninger								
Energimærkning	30	30						
Rep. tæring Petersborgvej	9	9						
Ny VVB Ndr. Frihavsgade	113	113						
Ændring styring varmeanlæg	65	65						
Udskiftning på varmeanlæg								
Styreventiler og pumper	160	160						
Kloak								
TV inspektion af kloaksystem	10	10						
Ventilation								
Rensning af ventilationskanaler	40		40					
Byøkologi								
Udskiftning til vandbesparende armaturer og toiletter med 2 skyl,	140		140					
Besparelse vand og varme kr. 12.000,- p.a.								
I alt	1.200							