

# TILSTANDSRAPPORT MED VEDLIGEHOLDELSPLAN

Ejerforeningen Sankt Hans Gade 4-4A

17.juni 2013



**BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S**

VESTERBROGADE 12, 4., 1620 KØBENHAVN V – TELEFON 33 22 99 41 – TELEFAX 33 25 08 79  
E-MAIL: BYGGERI@BOLIGEXPERTEN.DK – CVR 21397245

**Indholdsfortegnelse**

Ejendomsidentifikation.....	3
Eksisterende forhold.....	3
Samlet vurdering.....	4
Rapportens indhold.....	5
Rapportens hensigt.....	5
Byggeteknisk gennemgang, bygningsdele.....	7
Vedligeholdelsesplan.....	16
Fotodokumentation.....	18

**BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S**

VESTERBROGADE 12, 4., 1620 KØBENHAVN V – TELEFON 33 22 99 41 – TELEFAX 33 25 08 79  
E-MAIL: BYGGERI@BOLIGEXPERTEN.DK – CVR 21397245

**Ejendomsidentifikation**

Bygherre Ejerforeningen Sankt Hans Gade 4-4A	
Adresse: Sankt Hans Gade 4-4A	Postnr./by: 2200 Kbh. N
Matr. Nr.: 2165 Udenbys, Klædebo kvarter	BBR ejendoms nr.: 48529-3

**Følgende materiale er anvendt ved udarbejdelse af rapporten**

BBR- ejermeddelelse	Udskrevet på OIS.dk
Byggeteknisk materiale omkring ejendommen	Tilstandsrapport af januar 2003 Energimærke af 2006
Tegningsmateriale	-
Personer	Gennemgang af ejendommen med bestyrelsen

**Eksisterende forhold**

Ejendommen består af en bygning med 2 hovedtrappeopgange, med i alt 24 beboelseslejligheder.

Bygningerne er opført i år 1893, med 6 etager samt kælder og uudnyttet tagetage i nr.4.

Kælderen benyttes til fælles faciliteter som opbevaringsrum, varmecentral mv.

Tagetagen benyttes til tørrelofter samt opbevaringsrum for beboerne.

Der forefindes vaskeri i stueetagen mod baggården

I henhold til BBR meddelelsen, er ejendommens samlede bebyggede areal på 318 m<sup>2</sup>, og det samlede bygningsareal er på 1.919 m<sup>2</sup>.

Bygningen er opført med vægge af teglsten, udført med kvaderpuds fra stuen-1.sal, og blankt murværk med skræbefuger/udstående fuger fra 1-5.sal

Sålbænke er udført i henholdsvis beton, murværk og zinkinddækning.

Etageadskillelser er udført som træbjælkelag med indskudsler.

Tagkonstruktionen er udført som københavnertag, med tagbelægning af henholdsvis EPDM-belægning på det flade tag, og eternitskifer på mansarder.

Mansarder er udført med undertag af banevarer, type som fiberdug.

Der er forefindes tagterrasse på det flade tag, over nr. 4A, udført som trækonstruktion.

Tagkonstruktion på baghuset ved nr. 4A, er udført som fladt tag med ensidig afvanding, med EPDM-belægning.

### **Samlet vurdering**

Ejendommen fremstår generelt vedligeholdt og i pæn stand.

Der forefindes dog bygningsdele som kræver vedligeholdelses/ fornyelsesarbejder igangsat, inden for nær fremtid.

Den eksisterende tagbelægning inkl. de dertilhørende bygningsdele, vurderes at have en restlevetid på op til 7 år. Dette vil dog kræve en løbende høj frekvens af eftersyn og vedligeholdelse, for at undgå pludselige svigt i belægningen.

Samtidig er der flere byggetekniske forhold ved konstruktionen som ikke er optimale.

Malerbehandling af vinduer anbefales at igangsætte snarest muligt, for at undgå nedbrydning af træet og dermed unødvendige ekstra udgifter ved renovering.

Renovering af facader bør udføres inden for overskuelig fremtid.

Grundet overstående forhold anbefales det at igangsætte et samlet tag,- og facaderenoveringsprojekt, til udførelse snarest muligt.

Ved udførelse af overstående projekt, vil der blive etableret stillads med total-overdækning over hele ejendommen. Opsætning og leje af et stillads er meget omkostningsfuldt, og man bør derfor benytte det tilkøbte stillads mest muligt, ved samtidig udførelse af alle nærliggende stillads krævende byggearbejder.

Ved gennemførelse af et større byggeprojekt, vil der samtidig opnås en større konkurrence på de enkelte arbejder/priser, og det anbefales derfor at medtage alle relevante vedligeholdelses/ fornyelsesarbejder i projektet.

Prioriteringen og sammensætningen af byggearbejder i vedligeholdelsesplanen, er fastsat ud fra overstående betragtninger.

### **Rapportens indhold**

På foranledning af E/F Sankt Hans Gade er der foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Gennemgangen er udført tirsdag d.6.maj samt mandag d.27. maj 2013, af Boligexperten Teknisk Afdeling A/S, ved bygningskonstruktør Kim Halk Pedersen.

Den byggetekniske gennemgang beror på en overordnet visuel besigtigelse af ejendommens konstruktioner/bygningsdele, herunder fællesarealer som kældre og tagetagen.

Der er ikke foretaget målinger eller undersøgelser, der har krævet destruktive indgreb i bygningsdele.

Installationssystemer er besigtiget ud fra et byggeteknisk perspektiv omkring disses funktion i bygningen som helhed, samt den generelle tilstand. Vurderinger af installationers tilstand beror udelukkende på informationer fra bygherre samt på stikprøvevis visuel inspektion.

### **Rapportens hensigt**

Hensigten med denne rapport er at udarbejde et beslutningsgrundlag vedrørende den fremtidige vedligeholdelse af ejendommen.

Rapporten indeholder i skemaform en kvalificeret vurdering af den overordnede bygningsmæssige tilstand og forslag til en hensigtsmæssig vedligeholdelsesplan med tilhørende budget.

Foreningen kan på basis heraf prioritere og planlægge større nødvendige byggearbejder, der anbefales udført nu og i løbet af de næste 10 år.

Alle budget tal er i 2013 priser og er baseret på erfaringspriser, samt på V&S PrisBog. Alle priser er vejledende overslagspriser. Endelig fastsættelse af omkostningerne for de forskellige arbejder, skal baseres på indhentning af tilbud efter en nærmere beskrivelse af arbejdernes omfang og kvalitet.

*Udgifter til drift er ikke indeholdt i vedligeholdelsesplanen.*

### **Byggeteknisk gennemgang**

Bygningsdelenes tilstand er overordnet vurderet i forhold til, hvad man kan forvente af den pågældende ejendoms type og alder.

Nogle bygningsdeles funktion har en essentiel betydning for ejendommens sundhed og generelle holdbarhed. Disse bygningsdele er udelukkende vurderet ud fra et byggeteknisk funktionelt perspektiv.

Over middel (OM):

Anvendes hvor bygningsdelen vurderes at være i "over middel" god stand, og der kræves derfor ikke nogle vedligeholdelses,- eller istandsættelsesarbejder igangsat på nuværende tidspunkt.

Middel (M):

Anvendes hvor bygningsdelen vurderes at være i "middel" stand, og der derfor kan være behov for igangsætning af vedligeholdelses,- eller istandsættelsesarbejder, for at forhindre begynde nedbrydning af bygningsdelen.

Under middel (UM):

Anvendes hvor bygningsdelen vurderes at være i "under middel" stand, og der derfor kan være akut behov for igangsætning af vedligeholdelses,- eller istandsættelsesarbejder for at bibeholde bygningsdelens sundhed, eller at bygningsdelen er i en sådan forfatning at en udskiftning/renovering anbefales igangsat med det samme.

Undersøges nærmere (UN):

Anvendes hvor bygningsdelens stand er kritisk, og forholdet kræver en nærmere undersøgelse for afklaring af udbedringsmetode samt omfang herved.

**BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S**

VESTERBROGADE 12, 4., 1620 KØBENHAVN V – TELEFON 33 22 99 41 – TELEFAX 33 25 08 79  
E-MAIL: BYGGERI@BOLIGEXPERTEN.DK – CVR 21397245

Skemaet er opbygget efter følgende terminologi:

- Registrering af bygningsdelen
- Vurdering af bygningsdelens tilstand
- Anbefaling af aktiviteter/udbedringer som skal udføres på bygningsdelen

*Bygningsdelene er oplistet efter systemet "20-punktlister", og ikke efter prioriteret rækkefølge.*



**BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S**

VESTERBROGADE 12, 4., 1620 KØBENHAVN V – TELEFON 33 22 99 41 – TELEFAX 33 25 08 79  
E-MAIL: BYGGERI@BOLIGEXPERTEN.DK – CVR 21397245

01 Tag	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	<p>ventilation. <i>Det anbefales at afrense skimmelsvampedannelser løbende, iht. gældende anvisninger herom.</i></p> <p>Aftrækshætte foran tagterrasse er trykket flad. Funktion af aftrækskanalen er begrænset.</p> <p>Skorstene fremstår med udfaldet/porøse fuger, samt frostsprængte sten.</p> <p>Brandkamme fremstår med områdevis afskallende puds. En enkelt tagsten er nedfaldet ved baghus nr. 4A. <i>OBS; Der er risiko for skadelig vandindtrængen i væggen. EPDM-belægning bør tjekkes for skader, ved nedfaldet tagsten.</i></p> <p>Bræddebeklædning på tageterrassen fremstår lettere udtørret/udpint på ydersiden. Den bærende konstruktion var ikke mulig at besigtige. <i>Bestyrelsen meddeler at tætningen omkring de gennemgående bærende søjler, blev eftergået og tætnet for 2-3 år siden.</i></p>	<p>UM</p> <p>UM</p>	<p>Reparation af taghætte</p> <p>Oplægning af tagsten på brandkam, samt eftergang af EPDM-belægning for skader</p>	<p>Drift</p> <p>Drift</p>

02 Kældre	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	<p><i>Iht. tidligere tilstandsrapport fra 2003, var der større fugtproblemer i kælderen. Bygherre har siden igangsat flere udbedringstiltag. Omfangsdræn kunne ikke etableres, da vandspejlet lå for højt.</i></p> <p>Indeklimaet fremstår generelt lettere opfugtet, dog et acceptabelt niveau. Kælderen er forsynet med mekanisk udsugningsanlæg (<i>var ikke aktivt ved besigtigelse, da der blev arbejdet på anlægget</i>)</p> <p>Bygherre meddeler at arbejde pågår med etablering af fugtspærre i kælderydervægge ved injeksion, grundet problemer med opstigende grundfugt. 75 % af arbejdet er udført.</p>	<p>M</p>	<p>Løbende tilsyn og vedligeholdelse.</p>	<p>Drift</p>





**BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S**

VESTERBROGADE 12, 4., 1620 KØBENHAVN V – TELEFON 33 22 99 41 – TELEFAX 33 25 08 79  
E-MAIL: BYGGERI@BOLIGEXPERTEN.DK – CVR 21397245

	Ved tidligere butik ved nr. 4, ses sætningsrevner omkring de gamle vindues/dørhuller.		gesimsbånd(mængde: 110 lbm) - Reparation af ornamentering - Murereftergang af underfacade	
	<p><u>Baggårdsfacade nr.4A</u> Facaden fremstår sækkeskuret med indfarvet puds.</p> <p>De første ca. 1,5 m over terræn, fremstår opfugtet og med punktvis afskallende puds.</p> <p>Facadens placering og udformning, gør den velegnet til udførelse af efterisolering. Dette vil forøge komforten for de bagvedliggende lejligheder, samt nedbringe energiforbruget. <i>Der er mulighed for økonomisk tilskud for energiforbedringen.</i></p>	M	<p>Murer-eftergang af facaden</p> <p>Efterisolering af baggårdsfacade med 100 mm isolering, afsluttet med tyndpuds. Mængde: 252 m<sup>2</sup></p>	<p>14-16.000 kr.</p> <p>300-320.000 kr.</p>

04 Vinduer	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	<p><u>Vinduer mod lejligheder(130 stk.)</u> Vinduer er opbygget som træ-træ med bundglasliste af aluminium, med 2-lags energiglas. Vinduer er uden friskluftventil. Vinduer er ca. 13 år gamle. <i>Vinduer skal løbende serviceres iht. leverandørens anvisninger, normalt 1 gang/år.</i></p> <p>Udvendig overflade på vinduer fremstår lettere udpint/falmet, og der ses begyndende krakelering af malingen ved samlinger. <i>Det erfaringsmæssige vedligeholdelsesinterval for udvendige overflader på vinduer er 5-7 år.</i></p> <p><i>I enkelte lejligheder forefindes de oprindelige vinduer. Disse vurderes at være udtjente, og anbefales udskiftet.</i> <i>Fordeling af udgifter for renovering/udskiftning af vinduer, udføres iht. foreningens vedtægter</i></p>	UM-M	<p>Service-eftergang af vinduer, herunder justering og smøring iht. leverandørens anvisninger.</p> <p>Etablering af friskluftventil</p> <p>Malerbehandling af vinduer Interval vedligeholdelse: Hver 5-7 år.</p>	<p>15-20.000 kr.</p> <p>50-60-000 kr.</p> <p>130-140.000 kr.</p>
	<p><u>Vinduer mod trappeopgange/kælder(31 stk.)</u> Vinduer mod trappeopgange og kældre er fra bygningens oprindelse, udført i træ og monteret med 1-lags</p>	UM	<p>Levering og montering af nye vinduer i trappeopgange og mod kældre. Vinduer leveres med 2-lags</p>	<p>170-180.000 kr.</p>

**BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S**

VESTERBROGADE 12, 4., 1620 KØBENHAVN V – TELEFON 33 22 99 41 – TELEFAX 33 25 08 79  
E-MAIL: BYGGERI@BOLIGEXPERTEN.DK – CVR 21397245

04 Vinduer	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	glas. Vinduerne fremstår nedslidt med afskallende maling, rådskadet træ rustne/gennemtæret beslag samt udfaldet kit. Vinduerne vurderes at være udtjente.		energiglas med varm kant /friskluftventil / bundglasliste i alu.  Antal: 20 stk. mod trappeopgange 11 stk. mod kældre  Vedligeholdende malerbehandling af vinduer Interval vedligeholdelse: Hver 5-7 år.	30-35.000 kr.

05 Døre	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	Udvendige adgangsdøre mod hovedtrapper, bagtrapper, portgennemgang, kældre og vaskeri, er fra bygningens oprindelse.  Døre fremstår uisoleret, og med 1-lags glas i overpartier/glasfelter. Dørblad slutter ikke 100 % tæt, og der er større luftrum under dørblade.  Dørene er funktionelle og overflademæssig vedligeholdt, men dørene vurderes at være udtjent.	UM	Levering og montering af nye udvendige adgangsdøre. Døre leveres som træ-træ konstruktion, med 2-lags energiglas med varm kant /friskluftventil / bundglasliste i alu/sparkeplade i alu. Udseende/funktion iht. eksisterende forhold. Antal: 2 stk. hovedtrappedøre  2 stk. bagtrappedøre  2 stk. døre for portgennemgang  1 stk. kælderør  1 stk. dør for vaskeri  Vedligeholdende malerbehandling af døre. Interval vedligeholdelse: Hver 5-7 år.	30-35.000 kr.  20-25.000 kr.  20-24.000 kr.  7-9.000 kr.  7-9.000 kr.  14-18.000 kr.
	Altandøre er opbygget som træ-alu, med 2-lags energiglas. Døre er uden friskluftventil. Døre er ca. 5 år gamle. <i>Døre skal løbende serviceres iht. leverandørens anvisninger, normalt 1 gang/år.</i>  Døre fremstår generelt i god stand.	OM	Løbende drift og vedligeholdelse iht. leverandørens anvisninger. (afvaskning af udvendige overflader /smøring af beslag, lister mv.)	Drift

**BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S**

VESTERBROGADE 12, 4., 1620 KØBENHAVN V – TELEFON 33 22 99 41 – TELEFAX 33 25 08 79  
E-MAIL: BYGGERI@BOLIGEXPERTEN.DK – CVR 21397245

06 Trapper	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	<u>Hovedtrappeopgange:</u> Væg og loftoverflader fremstår i pæn stand, dog med enkelte punktvis brugsskader. <i>Trapper blev renoveret for ca. 7-8 år siden.</i>	M	Vedligeholdende malerbehandling af hovedtrappeopgange, herunder vægge, lofter, trappeløb mv. Antal: 2 stk. Forventet interval: Hver 8-10 år.	100-120.000 kr.
	Trappetrin/reposer er malerbehandlet, og fremstår i pæn stand, med mindre brugsspor.	M	Foreningen udfører vedligeholdende malerbehandling af trapper hver 2 år.	Drift
	<u>Bagtrappeopgange:</u> Væg og loftoverflader fremstår i middel stand. Der forefindes punktvis brugsskader/spor.	M	Vedligeholdende malerbehandling af bagtrappeopgange, herunder vægge, lofter og trappeløb mv. Antal: 2 stk. Forventet interval: Hver 10-12 år	80-100.000 kr.
	Trappetrin/reposer står som oprindelig udført med bejsede/lakerede overflader.	M	Løbende drift og vedligeholdelse	Drift

07 Porte	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	Væg, loft og gulvoverflader i portgennemgang fremstår i pæn stand. Tilsynet har ingen bemærkninger.	M	Løbende vedligeholdelse.	Drift

08 Etageadskil.	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	<i>Se punkt 02 kældre.</i>	-	-	-

09 Wc/bad	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	Toilet og badeværelsesforhold er individuelle for de enkelte lejligheder, og påhviler den enkelte lejlighedsejer at vedligeholde.	-	Det er i foreningens interesse at privatpersoner udfører istandsættelser/renoveringer af toilet og badeværelse iht. gældende lov og bygningsreglement. Dette er for at minimere risikoen for eventuelle følgeskader på foreningens ejendom.	-

**BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S**

VESTERBROGADE 12, 4., 1620 KØBENHAVN V – TELEFON 33 22 99 41 – TELEFAX 33 25 08 79  
E-MAIL: BYGGERI@BOLIGEXPERTEN.DK – CVR 21397245

10 Køkken	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	<p>Køkkenforhold er individuelle for de enkelte lejligheder, og påhviler den enkelte lejlighedsejer at vedligeholde.</p> <p>Det er ikke tilladt at koble aftræk fra emhætte til skorsten grundet brandmæssige forhold. Samtidig kan det medfører lugtgener for andre beboere i ejendommen.</p>	-	Det er i foreningens interesse at privatpersoner udfører istandsættelser/renoveringer af køkkener iht. gældende lov og bygningsreglement. Dette er for at minimere risikoen for eventuelle følgeskader på foreningens ejendom.	-

11 Varme anlæg	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	<p>Ejendommen opvarmes med fjernvarme, varmecentralen er placeret i kælderen under nr. 4A.</p> <p>Det komplette varmeanlæg inkl. forsyningsledninger, radiatorer og dertilhørende komponenter er fra år 1999.</p> <p>Varme-fordelingssystemet for radiatorer, er udført som 2-strengs system.</p> <p>Bygherre oplever ikke driftsproblemer med anlægget.</p>	OM	<p>Periodisk VVS-eftersyn af varmecentraler(vedligeholdelse) Interval: 1 gang/ år</p> <p>Periodisk energi/styrings-eftersyn af varmeanlæggene (vedligeholdelse), udført af ingeniør/forsyningsselskab. Anlæggets tilstand bliver undersøgt, og eventuelle tiltag for optimering og justering af anlægget kortlægges. (ekskl. eventuelle udbedrings tiltag) Interval: Hver 2 år</p>	<p>3-5.000 kr.</p> <p>6-8.000 kr.</p>

12 Afløb	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	<p>Faldstammer er fra bygningens oprindelse, udført i støbejern. Der er løbende foretaget partielle/punktvise udskiftninger efter behov.</p> <p>Der ses generelt rustudtræk på de oprindelige faldstammer, og byggeteknisk vurderes de værende udtjent. Forholdet bør løbende efterses, og alle oprindelige faldstammer anbefales udskiftet med tiden.</p> <p>På gadefacaden ved nr. 4(ved naboskel) afvander nedløbsrør muligvis ikke korrekt til afvandingsflise, herunder højde og vinkel på rør. Samtidig er der</p>	M	<p>Løbende eftersyn og vedligeholdelse.</p> <p>Periodisk rensning af faldstammer(vedligeholdelse). Interval: Hver 3-5 år, efter behov. Antal: 2 stk. opgange</p>	<p>-</p> <p>10-15.000 kr.</p>
		(M)	Forholdet bør undersøges nærmere ved kraftig regnvej, og eventuelt tilrettes/justeres i nedløbsrør/afvandingsflise.	Drift

**BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S**

VESTERBROGADE 12, 4., 1620 KØBENHAVN V – TELEFON 33 22 99 41 – TELEFAX 33 25 08 79  
E-MAIL: BYGGERI@BOLIGEXPERTEN.DK – CVR 21397245

	muligvis risiko for vand-opstuvning bagved afvandingsflisen mod kældervæggen som medfører unødigt fugtpåvirkning.			
--	---	--	--	--

13 Kloak	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	<p>Bygherre meddeler at kloak i gårdhave blev renoveret for ca. 20 år siden, ifm. gårdhaverenovering. Kloak i baggård blev renoveret for ca. 13 år siden, ifm. gårdrenovering</p> <p>Bygherre oplever generelt ingen problemer med kloakken.</p> <p><i>Såfremt bygherre registrerer ekstraordinære problemer med rotter, eller at der opstår lunger i terrænbelægningen f.eks omkring kloakbrønde, anbefales det at udfører en tv-inspektion af kloakkerne, da overstående forhold kan skyldes huller i/sammenfaldet kloakledning.</i></p>	M	<p>Løbende eftersyn og vedligeholdelse.</p> <p><i>Udførelse af spuling af kloakker, samt Tv-inspektion.</i></p>	<p>Drift</p> <p><i>10-15.000 kr.</i></p>

14 Vand	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	<p>Fælles vand-stigestreng for brugsvand(KV+VV), er udført af henholdsvis stålør og rustfri stål(pres-fittings), isoleret med ca.20 mm lamelmåtte. Rustfri rør vurderes at være fra år 1999, stålør af ældre dato.</p> <p>De besigtigede stigestreng var i fornuftig stand, uden tegn på skader eller utætheder.</p>	M	Løbende eftersyn og vedligeholdelse.	Drift

15 Gas	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	<p>Der forefindes fælles gas-installation fra bygningens oprindelse, som forsyner komfurer i lejlighederne.</p> <p>Bygherre oplever ingen problemer med installationen.</p> <p><i>Tilsynet har ingen bemærkninger.</i></p>	M	Løbende eftersyn og vedligeholdelse.	Drift

**BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S**

VESTERBROGADE 12, 4., 1620 KØBENHAVN V – TELEFON 33 22 99 41 – TELEFAX 33 25 08 79  
E-MAIL: BYGGERI@BOLIGEXPERTEN.DK – CVR 21397245

16 Ven-tilation	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	<p><u>Aftrækskanaler på toilet/badeværelser:</u> Det er ikke tilladt at montere mekaniske ventilatorer på eksisterende aftrækskanaler, da der er risiko for at rørsamlingerne ikke er tætte/har sat igennem årene, hvilket kan medfører fugtskader samt lugtgener for andre beboere i ejendommen</p> <p>Aftrækskanalerne er delvis synlige på tagetagen. Kanaler er udført i zink. Kanaler fremstår utætte med huller, uautoriserede kabelføringer, samt synlige løbespor grundet kondensering.</p>	UM	Eftergang og reparation af aftrækskanaler, samt efterisolering med 50 mm lamlemåtte.	20-25.000 kr.

17 EI	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	Fælles el-installationer fremstår generelt i fornuftig stand.	M	<p>Løbende tilsyn og vedligeholdelse.</p> <p>Udførelse af el-tjek af den fælles el-installation (autoriserede el-installatør) El-tjek bør udføres med et passende interval. Anbefalet interval: Hver 2-4 år.</p>	<p>Drift</p> <p>6-8.000 kr.</p>

18 Elevator	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	Der forefindes ikke elevator i ejendommen.	-	-	-

19 Fælles-arealer	Registrering	Stand	Anbefalet aktivitet	Pris
	<i>Tilsynet har ingen bemærkninger.</i>	-	-	-

Bemærkninger til ovennævnte budgettal.  
De foreslåede aktiviteter er prissat overslagsmæssigt, i DKR. ekskl. moms.

Priser er eksklusiv følgende ydelser:

- Byggesagsadministration
- Rådgiverhonorar

## BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S

VESTERBROGADE 12, 4., 1620 KØBENHAVN V – TELEFON 33 22 99 41 – TELEFAX 33 25 08 79  
E-MAIL: BYGGERI@BOLIGEXPERTEN.DK – CVR 21397245

- Myndighedsgodkendelser
- All-risk forsikring
- Byggepladsomkostninger
- Stillads/lift og lign.
- Udgifter til finansiering og byggelånsrenter

### **Vedligeholdelsesplan**

På nedenstående oversigtsskema er de foreslåede arbejder indplaceret i en 10 års periode ud fra en vurdering af hvornår de byggeteknisk bedst udføres. Skemaet udgør således et forslag til en plan for ejendommens fremtidige vedligeholdelse.

Nedenstående prioritering samt budget er udelukkende defineret ud fra et byggeteknisk optimalt behov. Der er ikke taget hensyn til om foreningen finansielt er i stand til at afsætte midler til udgifterne indenfor en 10-årig periode.

Det foreslås at den endelige prioritering foretages i samarbejde med Boligexperten Teknisk Afdeling A/S, som har stor ekspertise i renovering og vedligeholdelse af ejendomme, og Boligexperten Administration A/S, som gerne udarbejder et oplæg til finansiering som beslutningsgrundlag vedrørende det videre forløb.

Byggeteknisk rådgivning omfatter bl. a.:

- Udarbejdelse af projekt inkl. udbudsmateriale
- Indhentning og vurdering af tilbud
- Forhandlinger med myndigheder
- Byggestyring og koordinering af håndværkere/entreprenører
- Tilsyn og afholdelse af byggemøder
- Aflevering og mangelgennemgang
- 1-års gennemgang

Byggesagsadministration omfatter bl. a.:

- Udarbejdelse af beslutningsgrundlag for iværksættelse af arbejder
- Rådgivning om valg af mellem finansiering og endelig finansiering
- Udarbejdelse af byggeregnskab
- Juridisk gennemgang af samtlige aftaler

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



BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S

VESTERBROGADE 12, 4., 1620 KØBENHAVN V – TELEFON 33 22 99 41 – TELEFAX 33 25 08 79  
E-MAIL: BYGGERI@BOLIGEXPERTEN.DK – CVR 21397245

Vedligeholdelsesplan, 10 år

Bygn. del	Aktivitet	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	i alt
<b>01 Tag</b>	Ny tagbelægning af tagpap og naturskifer, med fast undertag		1.200.000									
	Byggeplads		80.000							40.000		
	Stillads med total-overdækning		400.000							200.000		
<b>02 Kælder</b>	Kældervægge bagtrapper; Afrensning af skimmelsvamp samt oppudsning af alle vægoverflader.	16.000										
<b>03 Facade</b>	Komplet facaderenovering		400.000									
	Murereftergang af baggårdsfacade, nr. 4A		16.000									
	Efterisolering af baggårdsfacade, nr. 4A		320.000									
<b>04 Vinduer</b>	<i>Vinduer mod lejligheder:</i>											
	Serviceftergang af vinduer		20.000									
	Etablering af friskluftventiler		60.000									
	Malerbehandling af vinduer		140.000									
	Vedligeholdende malerbehandling af vinduer									140.000		
	<i>Vinduer mod trappeopgange og kælder:</i>											
	Nye vinduer mod trappeopgange og kælder		180.000									
	Vedligeholdende malerbehandling af vinduer									35.000		
<b>05 Døre</b>	Nye udvendige adgangsdøre		102.000									
	Vedligeholdende malerbehandling af døre									18.000		
<b>06 Trapper</b>	Vedligeholdende malerbehandling af hovedtrappeopgange				120.000							
	Vedligeholdende malerbehandling af bagtrappeopgange				100.000							
<b>11 Varmeanlæg</b>	Periodisk VVS-eftersyn af varmecentral(vedligeholdelse)	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
	Periodisk energi/styrings-eftersyn af varmecentral(vedligeholdelse)	8.000		8.000		8.000		8.000		8.000		
<b>12 Afløb</b>	Rensning af faldstammer(vedligeholdelse)	15.000				15.000				15.000		
<b>16 Ventilation</b>	Eftergang og reparation af aftrækskanaler, samt efterisolering		25.000									
<b>17 EI</b>	Periodisk el-tjek af fælles el-installation(vedligeholdelse)	8.000				8.000				8.000		
	<b>Samlede håndværkerudgifter</b>	<b>52.000</b>	<b>2.948.000</b>	<b>13.000</b>	<b>225.000</b>	<b>36.000</b>	<b>5.000</b>	<b>13.000</b>	<b>5.000</b>	<b>469.000</b>	<b>5.000</b>	
	Uforudseelige udgifter (10%)		294.800							46.900		
	Teknisk rådgivning og byggestyring, Boligexperten Teknisk Afdeling (12 %)		389.136									
	Byggesagsadministration, Boligexperten(4 %)		129.712									
	Samlede udgifter ekskl. moms	52.000	3.761.648	13.000	225.000	36.000	5.000	13.000	5.000	515.900	5.000	
	Moms	13.000	940.412	3.250	56.250	9.000	1.250	3.250	1.250	128.975	1.250	
	<b>Udgifter i alt, inkl. moms</b>	<b>65.000</b>	<b>4.702.060</b>	<b>16.250</b>	<b>281.250</b>	<b>45.000</b>	<b>6.250</b>	<b>16.250</b>	<b>6.250</b>	<b>644.875</b>	<b>6.250</b>	<b>5.789.435</b>

Til budgetpriserne i ovenstående 10 års vedligeholdelsesplan, skal der tillægges udgifter til all-risk forsikring, myndighedsgodkendelser, samt udgifter til finansiering og byggelånsrenter. Boligexperten Administration/Teknisk Afdeling, udarbejder gerne overslag over disse omkostninger.

### **Fotodokumentation**

Tagbelægningen inkl. tagterrasse er ca. 23 år gammel. EPDM-belægningen fremstår generelt i lettere slidt tilstand. Der forefindes enkelte områder med lunke/folder og der er ligeledes udført en større mængde reparationer i belægningen. Afslutning ved overgang til mansarder/skotrender er ikke udført byggeteknisk optimalt, og konstruktionen er sårbar for slip i limningen til eternitskiferen.



**BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S**

VESTERBROGADE 12, 4., 1620 KØBENHAVN V – TELEFON 33 22 99 41 – TELEFAX 33 25 08 79  
E-MAIL: BYGGERI@BOLIGEXPERTEN.DK – CVR 21397245

Indeklimaet på tagetagen er under middel stand, med stillestående/ilde lugtende luft. Der ses områdevis tegn på dannelse af skimmelsvampe på ovenlysvinduer samt træoverflader i toppen af mansarder.

Tagkonstruktionen er udført uden ventilation.

*Det anbefales at afrense skimmelsvampedannelser løbende, iht. gældende anvisninger herom.*



Enkelte murstik har sat sig kraftigt, og der er risiko for skadelig vandindtrængen i væggen. Generelt ses der mange mindre sætninger over vinduer i blankt murværk samt i ornamenteringen. Generelt ses der mange mindre sætninger i sålbænke og gesimsbånd.





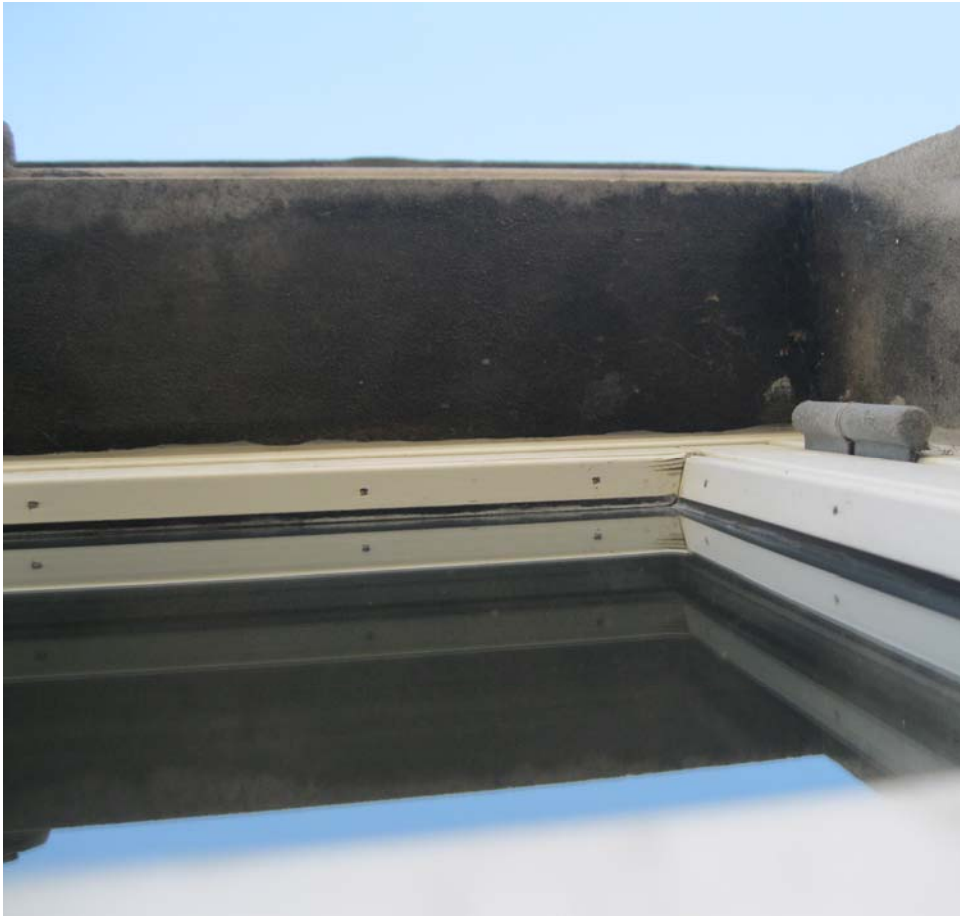
**BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING A/S**

VESTERBROGADE 12, 4., 1620 KØBENHAVN V – TELEFON 33 22 99 41 – TELEFAX 33 25 08 79  
E-MAIL: BYGGERI@BOLIGEXPERTEN.DK – CVR 21397245



Udvendig overflade på vinduer mod lejligheder fremstår lettere udpint/falmet, og der ses begyndende krakelering af malingen ved samlinger.





Vinduer mod trappeopgange og kældre er fra bygningens oprindelse, udført i træ og monteret med 1-lags glas. Vinduerne fremstår nedslidt med afskallende maling, rådskadet træ rustne/gennemtæret beslag samt udfaldet kit. Vinduerne vurderes at være udtjente.

