

Tilstandsrapport

A/B Grønnegården

sbs rådgivning a/s - Oktober 2013

REVISION A -23.10.2013

Indholdsfortegnelse

Tilstandsrapport	0
Generelt	2
01. Tag	3
02. Kælder/Fundering	4
03. Facader.....	6
04. Vinduer.....	8
05. Døre.....	10
06. Trapper.....	11
07. Portgennemgang.....	13
08. Etageadskillelser	15
09. Toilet/Bad	16
10. Køkkener	18
11. Varmeanlæg	19
12. Afløb	20
13. Kloak.....	23
14. Vandinstallation	26
15. Gasinstallation	27
16. Ventilation.....	28
17. El	30
18. Øvrige bygningsdele	31
19. Private friarealer	32
20. Byggeplads.....	33
I. Øvrige udgifter	34
II. Tilskud	35
III. Overslagspriser.....	36
Bilag – Anbefalede prioriteringer.....	37

Generelt

Formål

Formålet med nærværende tilstandsrapport er, at skabe et overblik over ejendommens nuværende tilstand og på baggrund af dette, opstille et 10-årigt budget for kommende arbejder, samt større akutte arbejder. Mindre løbende driftsudgifter indgår ikke i budgettet.

Alle priser er estimeret håndværkerudgifter excl. moms, teknikerhonorar, byggeplads herunder større stilladsarbejder.

Foreningen kan da på baggrund af rapporten, prioritere i hvilke rækkefølge arbejderne skal udføres.

Ejendomsoplysninger

Andelsforening: A/B Grønnegården

Postadresse: Prinsesse Charlottes Gade 22, 2200 København N

Matr. nr.: 4741 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Opførelses-år: 1920

Bebygget areal: 2778 m²

Antal lejligheder: 167 stk.

Oplysninger hentet via BBR-meddelelse på www.ois.dk

01. Tag

Opbygning

Taget er udført i røde tegl på lægget hanebåndsspær. Henholdsvis med fast undertag af rugpløjede brædder, hvor der er udnyttet tagetage, og fiberdug på øvrige flader.
Taget er projekteret med ventilering ved tagfod, samt i tagflade.
Tage er i varierende højder, følgende husets grundplan og fremstår arkitektonisk som en samlet enhed.

Kommentarer

Gennemføringer, diverse aftræk for naturlig ventilation, antenne, etc. er foretaget uden omsorg for at tilpasse fiberdug, samt at lukke med fugleværn.

Monteringen af fiberdug er flere steder særdeles sjusket udført. Hvor dugen ikke er tæt, skal der eftergås, således, at der ikke opstår vandskader.

Der bør sikres god ventilation af loftrum. Dette opnås bl.a. ved at udluftningen ved tagfod friholdes (eksempelvis ikke er blokeret af fiberdug).

Se også afsnit 16, ventilation

Konklusion: Taget er i god stand. Der bør tages hånd om diverse taggennemføringer. Det forudsættes, at der ikke skal opstilles stillads, men at lukninger/fugleværn kan foretages fra loft. Hvor der er tale om afkast fra ventilationsskakte der ikke er ført til taghætter, udføres dette arbejde samtidig.

Der bør indhentes tilbud på arbejder.

Årlig gennemgang af taget for at registrere eventuelle opståede skader.

Tilstand

						X		
Dårlig			Mindre god			God		

Økonomi

Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Taggennemføringer										
Tagregistreringer	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X



Tagdug ødelagt



Tagdug ikke monteret korrekt

02. Kælder/Fundering

Opbygning

Kældervægge er udført i teglsten, som generelt fremstår i hvidkalkede overflader, gulv udført i beton.
Eneste varmekilde er fra tekniske installationer. Der er ikke udført isolering eller fugtspærring.

Kommentarer

- Kælder fremstår i god stand. Ved ændrede krav til udnyttelse (pulterrum) skærpes kravene til indeklimaet, hvilket betyder at høj fugtighed ikke kan accepteres.
- Ydervægge er generelt op-fugtede, hvilket visuelt ses ved afskalninger samt fugtskjolder.
- Det vurderes, at fugt i ydervægge hovedsagelig skyldes overfladevand og nedbrudte tagbrønde/kloak.
- Belægninger i gård 1 og 3 er af ringe kvalitet med mange brud, lunger – hvilket betyder, at overfladevandet ikke afvandes til kloak. Ligeledes kan registreres, at brønde er af ringe kvalitet. (Se. Pkt. 13).
- Gård 2, der skal sikres, at vand ledes til brønde/afløb (Se pkt. 13).
- Ved facader mod vej er belægninger generelt i dårlig stand, hvilket kan være medvirkende til fugtophobning i kældervægge.
- I enkelte områder ses løsthængende loftpuds, dette bør udbedres gerne med nyt pudslag på terrakotta-underlag og kalket, hvilket sikre at evt. fugt kan optages og afgives. Som alternativ kan anvendes gips.
- Der bør sikres, at kælder er ventileret.
- Kældervægge: det skal sikres, at disse ikke "tillukkes" således at overfladeventilering ikke kan foregå. Manglende ventilering giver ikke mulighed for at afgive fugt, hvilket yderligere kan give anledning til skimmeldannelse.
- Det kan anbefales, at der etableres omfangsdræn i forbindelse med renovering af gårde, gadebelægninger og gårdrenovering. (Se også afsnit 13-Kloak).

Tilstand

						X				
Dårlig			Mindre god			God				

Økonomi

Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen.

For økonomi vedr. dræn, se pkt. 13-Kloak

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022

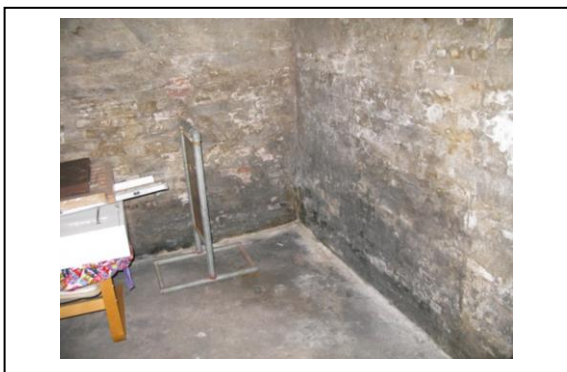
Foto



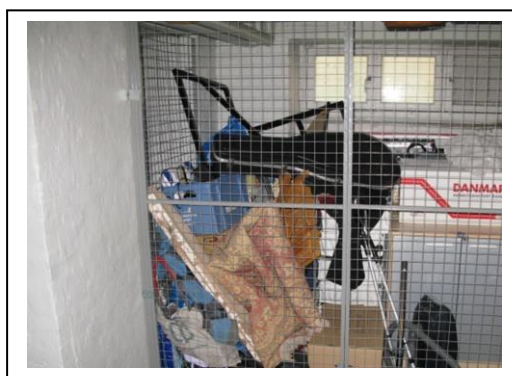
Prinsesse Charlottes Gade 16/fugt eksempel



P.C.G. 20 loft.



Fugt på vægge



Vanskeligt at ventilere ydervæg, fugtophobning. Mulighed for svampe angreb og skimmel på væg og opmagasinerede effekter.

03. Facader

Opbygning

Gadefacader og facader i gård 2, er i blank mur/rød tegl. Fuger er skrabe fuger. Gård 1 og 3 er pudsede med malede overflader – ifølge oplysning fra ejendomskontor, malet med diffusionsåben maling. Afskalninger af pudsede/malede dør indgangspartier.

Kommentarer

- Gadefacader og gård 2, er i generelt i god stand.
- Der er registreret områder, hvor teglen er nedbrudt og hvor fuger er ødelagte, formodentligt på grund af mekanisk/kemisk påvirkning.
- Det bør straks undersøges om årsagen til, at teglen er nedbrudt skyldes gentagne afrensninger af graffiti, hvor der er anvendt afrensningsmetoder, der dels nedbryder tegl og fuger med kemi, dels at der anvendes vandtryk / blæsning, der ødelægger stenens *brandhud*, samt fjerner fuger. Den porøse overflade er modtagelig for fugt og derfor udsat for frostsprængninger.
- Gård 1 og 3 malede facader: Der bør foretages analyse af malingen, herunder tjek for eventuelt blyindhold, - samt malingstype/typer for at sikre, at der er anvendt diffusionsåben maling (eksempelvis silikatbaserede malinger).
- Malede facader er punktvis afskallet formodentligt grundet fugtophobning bag maling. Der bør foretages nødvendige renovering.
- Sokler: Generelt i god stand, men skal vedligeholdes. Sætningsrevner og afskalninger er afhængig af: mekanisk påvirkning, fugt i mur, overfladevand, utætte tagnedløb, aggressiv miljø, herunder salt- samt efterfølgende frostskaader.
- Eksisterende altaner som ikke er renoveret. Såfremt det besluttes at resterende altaner (**XX**) skal renoveres bør anbefales at sende opgaven i udbud.
- Der er ca. 5 db. altaner og 6 enkeltaltaner, der ikke er renoveret – tidligere tilbud omkring kr. 160.000 ved enkelt altaner samt ekstraregninger på omkring kr. 50.000.
- **XX** Estimeret på (enkelt) altan ved samlet udbud vil være mellem kr. 80.000-185.000. Beløb er vurderet ud fra tidligere renoveringer.

Karakter for altaner

Karakter f. facade

Tilstand

		X						X		
	Dårlig			Mindre god				God		

Økonomi

Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen.

Nedenstående udgifter dækker udskiftning af teglsten, samt reparation af mindre pudsskader.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gadefacade	10.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Gårdfacade	10.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Altan	XX	XX	XX							

Foto



Gadefacade



Gadefacade



Facade, gård 1



Facade, gård 2



Facade, gård 2 – ødelagte sten og fuger



Facade, gård 3

04. Vinduer

Opbygning

Vinduer: 2- og 3-fags, opgangspartier, butiksvinduer. Alle er med 2 lags termoruder.
Vinduer er udført i træ fra producent: Multiflex - år 1994

Kommentarer

- Vinduer er oplyst renoveret "løbende" - det er vigtigt at arbejdet udføres korrekt - ejendommen har fastansat maler. Der bør forelægges plan for renoveringen, samt beskrivelse af udførelsen.
Udvendig vedligeholdelse skal omfatte kant og fals, indvendig vedligeholdelse skal ligeledes udføres såfremt udvendige arbejder kan holde. Vinduer bør males i et interval på 6 til 8 år.
- Ved registrering kan noteres, at vandnæse på vinduers bundstykke generelt er i dårlig vedligeholdelse.
- Fuger omkring vinduer: det kunne konstateres at bundfuger flere steder ligger for yderligt, hvilket betyder at vand ikke slipper vandnæse, med mulighed for vandindtrængen mellem bundkarm og fuge.
- Flere ruder er punkteret, det var ikke muligt at konstatere fugt der indikerer punkterede ruder grundet vejrlig. For at omfangsbestemme problemet bør beboere registrere antallet af punkterede vinduer, hvorefter økonomi kan estimeres.
- Vinduerne er vurderet som mindre gode i forhold til alternative tidssvarende energivinduer.

Tilstand

			X						
Dårlig			Mindre god			God			

Økonomi

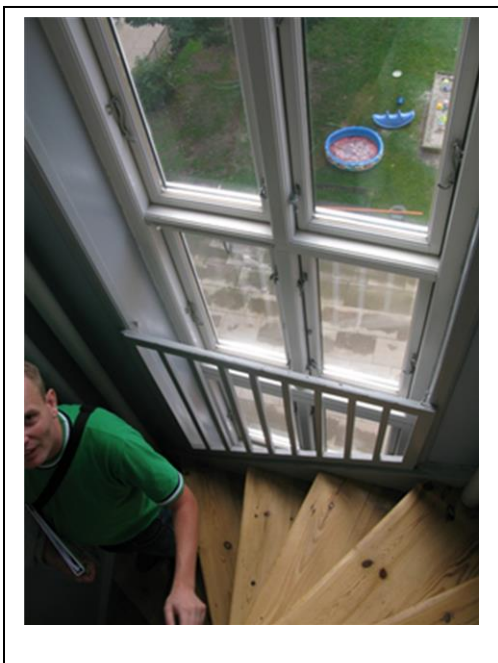
Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen. Det **forudsættes** at der foretages en gennemgående registrering.

Estimeret pris på udskiftning af termoruder: ved enkelt dannebrosvindue 4 ruder ca. 3.000.00 kr. ved større entrepriser (200 stk. vinduer) ca. 2.500.00 kr. – 2.800.00 kr.

Estimeret pris på Maling af vinduer (dannebro vindue) udvendigt kant og fals: ml. 1.500.00 kr. til 2.500.00 kr.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Istandsættelse males Årligt ca. 128 stk.	60.000	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000
Termoruder										

Foto



Bagtrappevindue



Butiksvindue

05. Døre

Opbygning

Udvendige hoved- og bagtrappe fyldningsdøre, er udført i massivt træ med malet overflade, samt fodspark.
Enkelte bagtrappedøre er udskiftet til nye ligeledes med enkelte døre og vinduespartier i butikker.
Antal af udv. døre ca. 50 stk. for- og bagtrapper + gennemgangs-/kælderdøre.

Kommentarer

- Døre er i god stand, almindelig vedligeholdelse påkrævet. Særlig opmærksomhed skal rettes mod malerarbejder, flere døre viser tegn på dårlig grundbehandling, hvilket forårsager luftblærer (fugt i træ!).
- Maling af døre interval på 6 til 8 år.
- Registrering af pludselig opståede skader udbedres straks.
- Gennemgribende renovering & maling af hoveddør (estimat 5.000 til 10.000 kr.)
- Mindre renoveringer pågår løbende. Hvorfor der i nedenstående budget "kun" afsættes dette beløb – det kan dog anbefales, at særligt udsatte døre renoveres "i bund".

Tilstand

Dårlig	Mindre god	God		

Økonomi

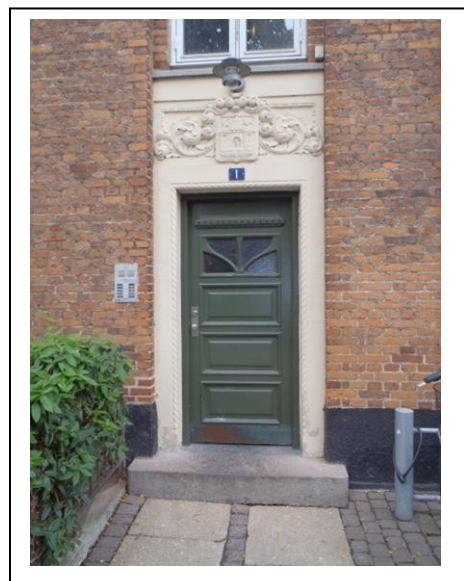
Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen.
Afsatte beløb er vedligehold estimeret til 800 kr. pr dør. Renovering bør foretages: se kommentarer.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hoveddøre	8.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Bitrappe døre	8.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000

Foto



Hoveddør med luftblærer under maling



Eksempel på hoveddør

06. Trapper

Opbygning

Hovedtrapper:

- Trætrappe med linoleums belægning til 2. sal, hvorefter trin er lakeret.

Indgangsparti hovedtrapper:

- Terrazzo lagt på betondæk (formodentligt armeret med tværgående stålbjælker).

Bagtrapper:

- Trætrappe lakerede overflader, trapper fra niveau 0 til kælder er udført i træ med ventilerede trinforkanter, enkelte bitrapper er udført med betontrappe.

Kommentarer

Hovedtrapper:

- Sikre sig at rengøring af linoleum udføres med korrekt vaskemiddel, der ikke udtørre linoleum, samt er miljø-forsvarlig.
- Lakerede trin. Disse skal vedligeholdes og om-lakeres inden gennemslidning. Interval 6 til 10 år alt efter, hvor intensivt trapperne bruges.
- Anbefales slibning + 3 gange lak estimeret 10.000 kr. pr. etage

Indgangsparti:

- Terrazzo, der er revnedannelser, hvilket hovedsagelig skyldes at armeringsstål er rustet (vand og ilt). Der er gennem tiden foretaget renoveringer, hvor der partielt er udskiftet stål, beton og terrazzo – det må forventes, at der fremtidigt vil være behov for renovering, når gulve løfter sig og skaber gene, henholdsvis for åbning af hoveddør og "snuble kanter".
- Total renovering af terrazzo og beton vil estimeret være 55.000 kr. til 75.000 kr. pr. opgang.

Bagtrapper:

- Bagtrapper er generelt i god stand.
- Lakerede trin. Disse skal vedligeholdes og om-lakeres inden lak er ødelagt. Interval 6 til 10 år alt efter, hvor intensivt trapperne bruges.
- Anbefales slibning + 3 gange lak estimeret 6.800 kr. pr. etage

Bagtrapper: Anbefale brandmeldere på trapper.

Tilstand

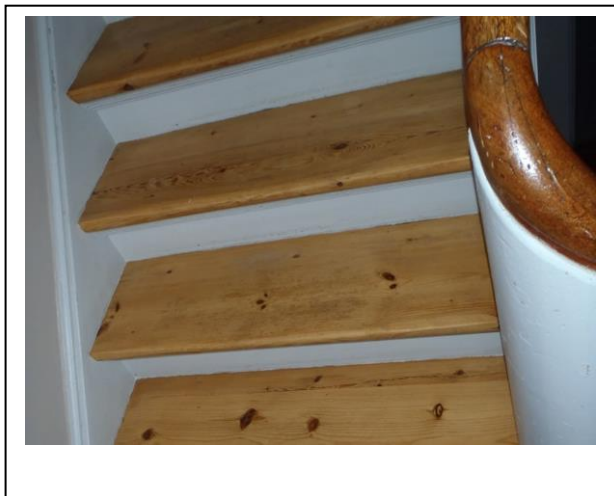
							X			
Dårlig			Mindre god			God				

Økonomi

Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen. Hvilket vil betyde, at der vil være årlig renovering af ca. 7 trapper / eller alle trapper hver 8 år.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hovedtrap per 4 stk. fra 2 sal.	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Bitrapper ca. 3 stk. alle etager	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

Foto



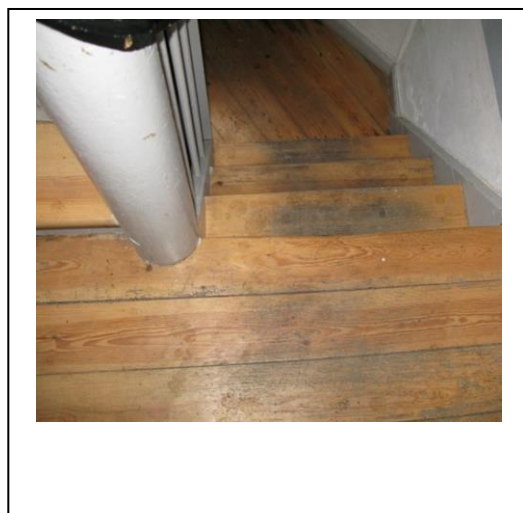
Lakeret trin



Linoleum på trin



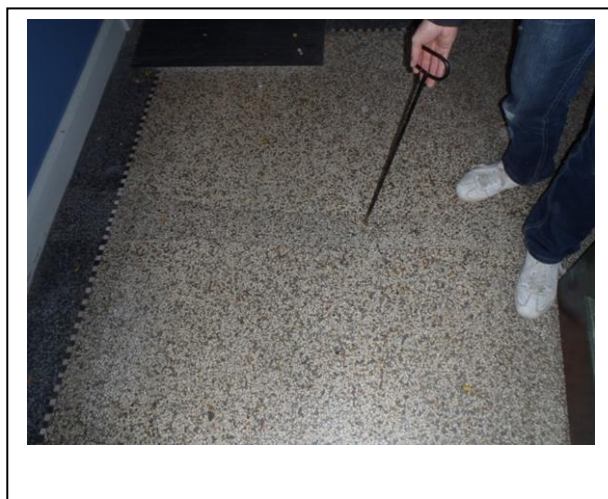
Nedslidt lak



Nedslidt lak



Overstykke på dør



Terrazzo revne

07. Portgennemgang

Opbygning

Port, gård 1:

- Pudset mur
- Loft - vandret fiberplade
- Belægning - beton

Port, gård 2:

- Blank mur på sider til højde på ca. 1.7 m – herefter pudset væg og loftbue.
- Belægning - betonfliser

Port, gård 3:

- Pudset mur
- Belægning - beton/asfalt.

Kommentarer

Port, gård 1:

- Pudset mur er kraftigt opfugtet – puds- og malingsafskalninger. Renovering af muren vil have kort levetid såfremt fugt ikke fjernes. Fugtophobning kan formodentlig reduceres ved renovering af terræn og kloak.
- Belægning beton – bør oprettes med fald mod gade/gård kloak

Port, gård 2:

- Blank mur flot murearbejder, sten ved indgangspartier lettere skadet sten udskiftes og fuger renoveres.
- Mur kraftig opfugtet. Fugtophobning kan formodentlig reduceres ved renovering af terræn og kloak.
- Sten ved indgangspartier lettere skadet sten udskiftes og fuger renoveres.
- Belægning betonfliser – bør oprettes med fald mod gade/gård kloak

Port, gård 3:

- Pudset mur kraftig opfugtet, puds og malings afskalninger. Renovering af muren vil have kort levetid såfremt fugt ikke fjernes. Fugtophobning kan formodentlig reduceres ved renovering af terræn og kloak.
- Sten ved indgangspartier lettere skadet sten udskiftes og fuger renoveres.
- Belægning beton/asfalt – bør oprettes med fald mod gade/gård kloak

XX: Estimat på samtlige porte er afhængig af valg: Omfangsdræn/fugtsikring, kloak samt terræn. Det vil være en kortvarig løsning at skifte teglsten og renovere pudsede flader.

Tilstand

			X						
Dårlig			Mindre god			God			

Økonomi

Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Portrum	XX									

Foto



Port 1



Port 1



Port 2



Port 2



Port 3



Port 3

08. Etageadskillelser

Opbygning

Loft gulv: opbygning på bjælkelag med indskudsbrædder og indskudsler.

Kommentarer

Der kan registreres indblæsningshuller i gulv i loftsrum for isolering. Det kan anbefales, at der foretages en termisk registrering, der klarlægger kvaliteten af og mangler af isoleringsmateriale.

Enkelte steder er gulve ødelagt, eksempelvis loft ved opgang 24C.

Tilstand

						X				
Dårlig			Mindre god			God				

Økonomi

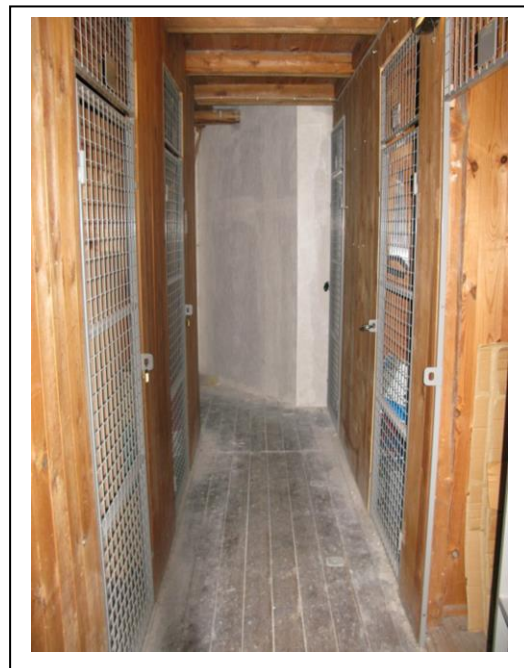
Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Etageadskillelse										

Foto



Gulv ved opgang 24C



Gulv med riste i gulv, opgang 7

09. Toilet/Bad

Opbygning

Opbygningen af wc/bad, var i de gennemgåede lejligheder, udført som tung konstruktion med fliser på gulv og vægge. Nogle steder dog oprindelige gulve med terazzo.

Enkelte lejligheder havde ikke bad, men kun toiletrum. Opbygningen her var oprindelig konstruktion. Mange toiletter i disse rum er med højt-skyl og nogle med 1-skyl.

Der er 1 fælles faldstamme pr. opgang for WC/bad, som aftager spildevand fra både højre og venstre side, pr. etage.

Kommentarer

Faldstammer er oprindelige, udført i støbejern. Se afsnit "12 – Afløb"

Der er i gennemgangen overvejende set på foreningens fælles installationer. Der prissættes og beskrives derfor ikke arbejder vedr. disse under dette punkt. Tilstand er ikke kommenteret.

Det anbefales, at opfordre ejere til at udskifte højtskyls-toiletter til nye vandbesparende toiletter. Der kan via HOFOR, søges om tilskud på kr. 1.000, til udskiftning.

Tilstand

Dårlig			Mindre god				God		

Økonomi

Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

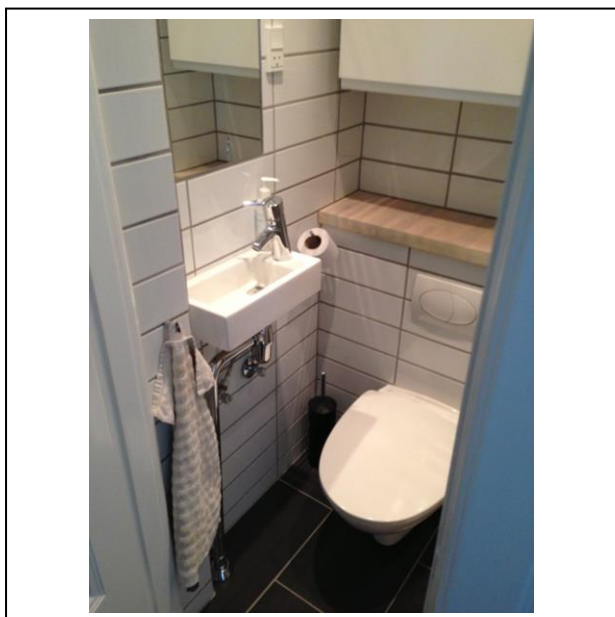
Foto



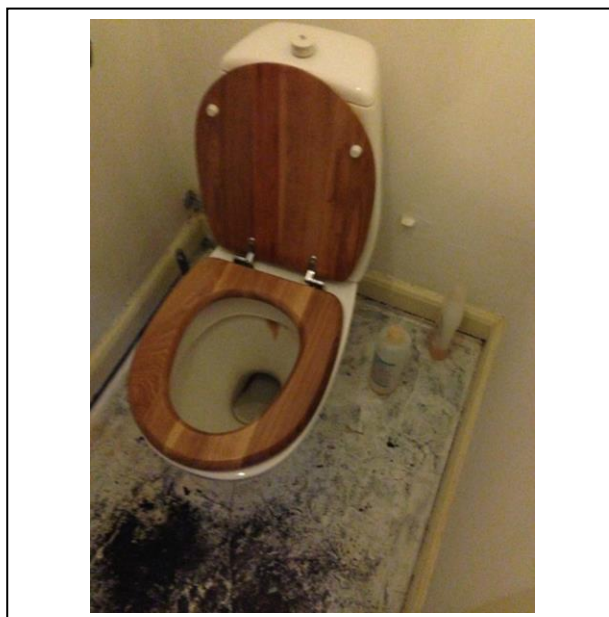
Eksempel på istandsat WC/bad.



Eksempel på eksisterende toilet-rum. WC er med højtskyl.



Eksempel på istandsat WC/bad. Installationer er skjult.



Eksempel på eksisterende toilet-rum. WC er med 1-skyl.

10. Køkkener

Opbygning

Opbygningen af køkkener er generelt forskellig, idet, det er de enkelte andelshavere, som har opsat køkkener, ligesom tilstand, omfang mv. er varierende. Køkkenelementer er overvejende placeret op ad facade mod gård, og ved væg mod værelse.

Faldstammer er ført i køkkener og er af nyere dato.
Brugsvand er ført lodret på bagtrapper.
Varmeinstallation er ført lodret i køkkener. Der er opsat radiatorer.

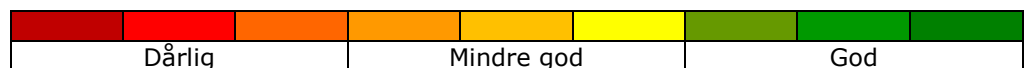
Kommentarer

Placering af køkkenskabelementer mod facade, uden isolering af brystning gav nogle steder anledning til skimmesvampsangreb. Der bør generelt være udluftning mellem inventar og ydervægge. Indvendig isolering af ydervægge bør kun udføres efter en af andelsforeningen udformet retningslinje. Der er i gennemgangen overvejende set på foreningens fælles installationer. Der prissættes og beskrives derfor ikke arbejder vedr. disse under dette punkt. De enkelte køkkeners tilstand er ikke kommenteret.

Alle faldstammer i køkkener er af nyere dato, udført i støbejern (fabr. SAV, type MA). Se også afsnit "12 – Afløb"

Brugsvandsinstallation er ført lodret på bagtrappe og udført i rustfrit stål med pressfittings. Se også afsnit "14 – Vandinstallation"

Tilstand



Økonomi

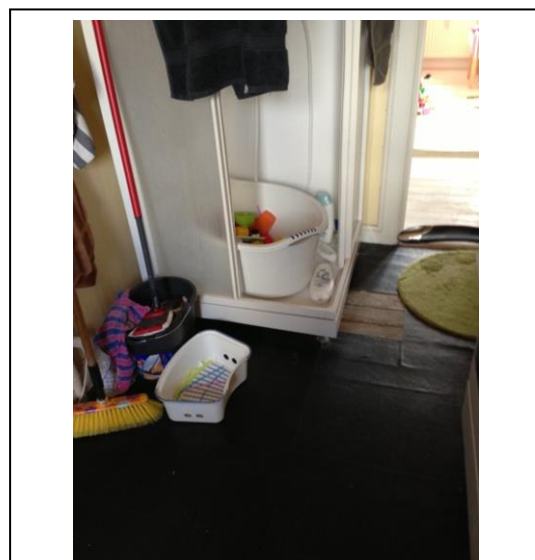
Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen.

[illegible]

Foto



Eksempel på skimmel



Eksempel på badekabine i opstillet i køkken

12. Afløb

Opbygning

Afløbssystemet er opbygget med separate faldstammer i køkkener, hhv. i lejligheder til højre og til venstre, udført i Ø110 mm støbejern. Det er oplyst, at alle faldstammer i køkkener, er udskiftet til nye, hvilket gennemgangen af lejligheder kunne bekræfte. I det omfang det var muligt at besigtige kældere, vurderes det, at faldstamme ved køkkener er udskiftet gennem etageadskillelse til kældere, hvorefter der er monteret rottestop, fabr. Blücher. Herefter er der tilsluttet til oprindelige afløbsrør/kloakgennemføringer.

Afløb i WC- og toiletrum er oprindelige, og lejligheder til højre og venstre deles om 1 faldstamme. I mange af de besigtigede lejligheder, var der foretaget renoveringer af WC/bad, og der var udført rørkasser om faldstammer, hvorfor disse ikke kunne registreres. Enkelte steder i kældere var der foretaget punktvis udskiftninger af faldstamme, og også monteres rottestop.

Kommentarer

Faldstammer i køkkener bør kunne holde de næste 75-100 år.

Oprindelige faldstammer i WC/bad forekommer på etager med begyndende rustdannelser og udposninger.
Det samme er gældende med faldstammer i kældere.

Det skal forventes at der indenfor de næste 5-10 år vil blive behov for udskifte/reparere dele af afløbssystemet, og derefter påregne løbende udgifter til dette.

Alternativt skal der foretages en totaludskiftning af alle faldstammer

Det anbefales at få monteret rottestop, de steder hvor der ikke er monteret. Pris ca. kr. 7.500,00 excl. moms pr. stk.

Der er i "Tilstand" angivet 2 vurderinger, hhv. for udskiftet og ikke-udskiftet.

Faldstammer i WC-rum kan med fordel renoveres med re-lining, en belægning som sprøjtes på indvendigt, eller med strømpeforing. Dette er grundet de omfattende inddækninger der er foretaget en del steder. Følgearbejder ved traditionel udskiftning vil være høje.

Tilstand

	x							x
Dårlig				Mindre god			God	

Økonomi

Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Afløb										
Faldstammer				50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000

Estimeret pris re-lining: kr. 8.500 pr. lejlighed, svarende til ca. kr. 85.000 pr. opgang.

Estimeret pris, udskiftning: kr. 10.000 pr. lejlighed, svarende til ca. kr. 100.000 pr. opgang, excl. følgearbejder ved indbyggede/skjulte faldstammer.

Foto



Eksempel på begyndende rustdannelse



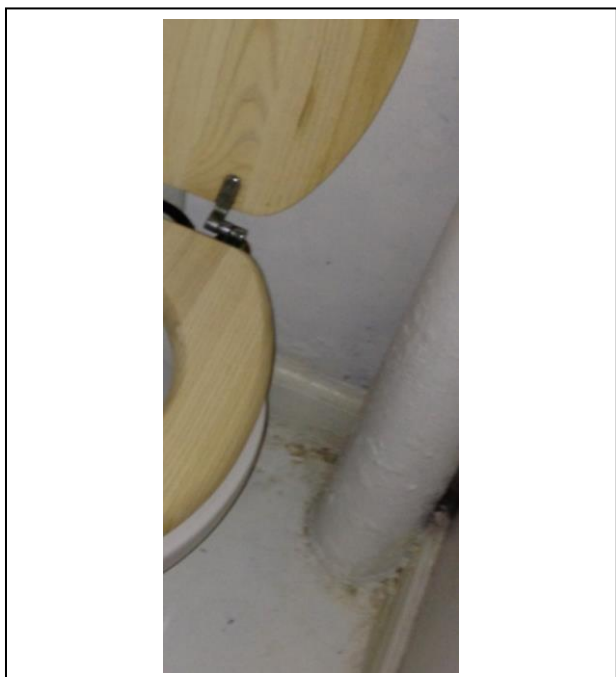
Eksempel på eksisterende faldstamme



Eksempel på faldstamme i kælder



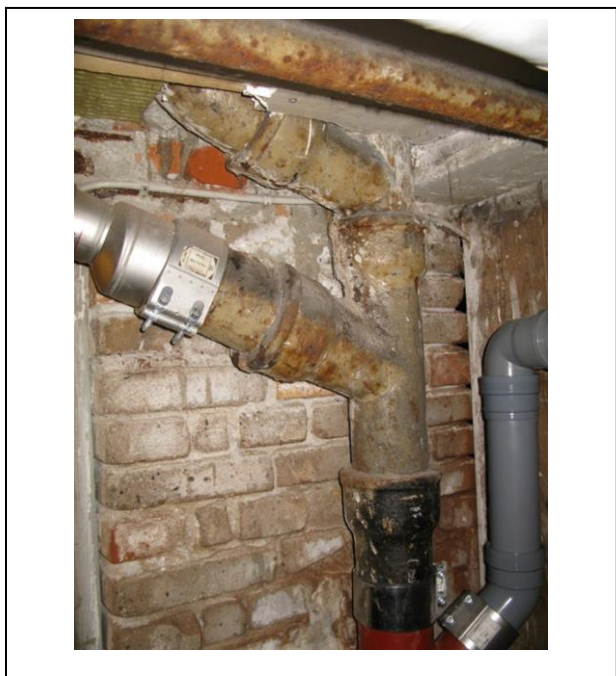
*Eksempel på udskiftet faldstamme og
rottetop for WC-rum i kælder*



Eksempel på udposninger på faldstamme, WC-rum



Eksempel på eksisterende faldstamme for WC-rum i kælder



Eksempel på faldstamme i kælder



Eksempel på faldstamme og rottestop for køkken, i kælder

13. Kloak

Opbygning

Kloak-systemet er udført som fællessystem. Kloakken vurderes at være fra bebyggelsens opførelse, og overvejende udført i glaserede ler-rør. Afløb fra køkkener er ikke ført til køkkenbrønde, som det ofte ses, men er ført direkte til kloak.

Der er registreret lunger i belægninger, som sandsynligvis skyldes ledninger i jord, der er ved at blive deformeret.

Kommentarer

Kloakken er vurderet ud fra besigtigelse på stedet ved løft af dæksler, visuel registrering af tagnedløb, riste, mv., og baseret på diverse delvise tv-inspektioner udført gennem de senere år.

Kloakken er umiddelbart fra opførelsestidspunktet i 1920, og nærmer sig de 100 år. Forventet levetid for kloak er 80-100 år.

Det vurderes, at kloakken generelt er nedslidt, og renovering og/eller udskiftning skal påregnes inden for de næste år. Det er oplyst, at der på dele af kloakken er brud i omfang, så rotter har mulighed for at trænge ud af kloakken og ud i jorden. Der er også registreret sætninger og huller i belægning, som følge af rotters underminering af belægning.

Det er ligeledes oplyst, at der forekommer utætte brønde for tagnedløb, som er medvirkende til opfugtning af kælderydervægge.

Det anbefales at få lavet supplerende tv-inspektion (optimalt af hele ejendommen), så al kloak er undersøgt, såfremt dette ikke forefindes. Det er dog indtrykket, at den overvejende del bør udskiftes inden for få år, og nogle steder straks (rotteproblemer).

Hvis der på et tidspunkt skal foretages renovering af gårdrum, eller blot etableres nye belægninger, anbefales al kloak udskiftes. Det anbefales i samme omgang, at etablere omfangsdræn evt. suppleret med isolering af kælderydervæg mod jord.

Hvis kloakken ikke udskiftes, skal der påregnes store løbende udgifter til vedligehold og reparation, ligesom kloakken jævnligt bør tv-inspiceres. Udgifter er angivet nedenfor under "Økonomi".

Under punktet "Økonomi" er angivet overslagspriser på udskiftning af kloak og etablering af dræn.

Tilstand

	x							
	Dårlig		Mindre god				God	

Økonomi

Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kloak	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
TV-inspektion		7.500		7.500		7.500		7.500		7.500

Estimerede priser kloak og dræn:

Gård 1:

Kloak, inkl. retablering belægninger som eksisterende: kr. 500.000
Dræn, inkl. isolering, ca. 125 m: kr. 450.000

Gård 2:

Kloak, inkl. retablering belægninger som eksisterende: kr. 575.000
Dræn, inkl. isolering, ca. 160 m: kr. 450.000

Gård 3:

Kloak, inkl. retablering belægninger som eksisterende: kr. 275.000
Dræn, inkl. isolering, ca. 75 m: kr. 250.000

Facade, Stevnsgade:

Kloak, inkl. retablering belægninger som eksisterende: kr. 250.000
Dræn, inkl. isolering, ca. 100 m: kr. 350.000

Facade, Sjællandsgade:

Kloak, inkl. retablering belægninger som eksisterende: kr. 125.000
Dræn, inkl. isolering, ca. 70 m: kr. 250.000

Facade, Prinsesse Charlottes Gade 14-22:

Kloak, inkl. retablering belægninger som eksisterende: kr. 125.000
Dræn, inkl. isolering, ca. 60 m: kr. 250.000

Facade, Prinsesse Charlottes Gade 28-32:

Kloak, inkl. retablering belægninger som eksisterende: kr. 125.000
Dræn, inkl. isolering, ca. 36 m: kr. 125.000

Priser er inkl. retablering af belægninger som eksisterende.

Foto



Langsgående lunke, Stevnsgade



Vejbrønd



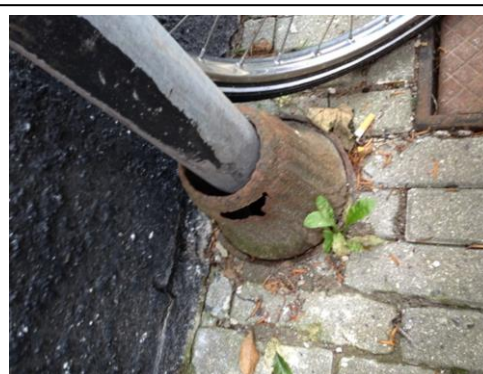
Underminering, "rottehul" (Blokeret med sten)



Tagnedløb



Brønd)



Tagnedløb, gennemtæring af krave

14. Vandinstallation

Opbygning

Vandinstallation er ført på bagtrapper, og er udført i rustfri stål med press-fittings. Enkelte steder er der lavet indskæringer på lodrette rør, og samlet med kompressionsfittings. Forsyningsledninger fra afgreninger på stigledninger til lejligheder er nogle steder udført i kobber.

Enkelte steder var isoleringen mangelfuld

Der er ikke etableret vandmålere.

Kommentarer

Blandingen af rustfri stålør og kobberør er ikke hensigtsmæssig, da dette kan give tæring i de rustfri stålør. Der var dog ikke tegn på, at dette er sket nogen steder endnu, men der bør holdes øje med dette. Fremadrettet bør det oplyses til ejere, at de skal undgå rør og komponenter i kobber.

Det anbefales at etablere individuelle vandmålere på hhv. koldt og varmt vand. Dette vil opfordre de enkelte beboere til at spare på vandet. Et nedsat vandforbrug, specielt på det varme vand, vil give lavere driftsudgifter, bl.a. lavere fjernvarmeforbrug.

Der kan søges hos HOFOR om tilskud til vandmålere, på kr. 1.000 pr. lejlighed. Der lægges vægt på det nuværende vandforbrug ved tildeling af støttekrone.

Tilstand

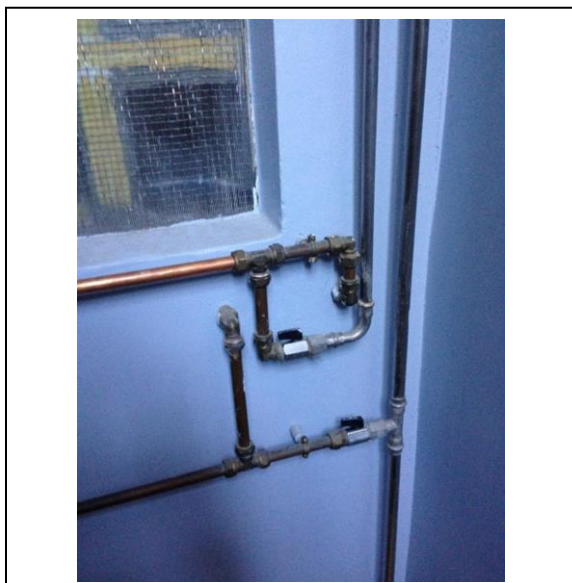
						x		
Dårlig			Mindre god			God		

Økonomi

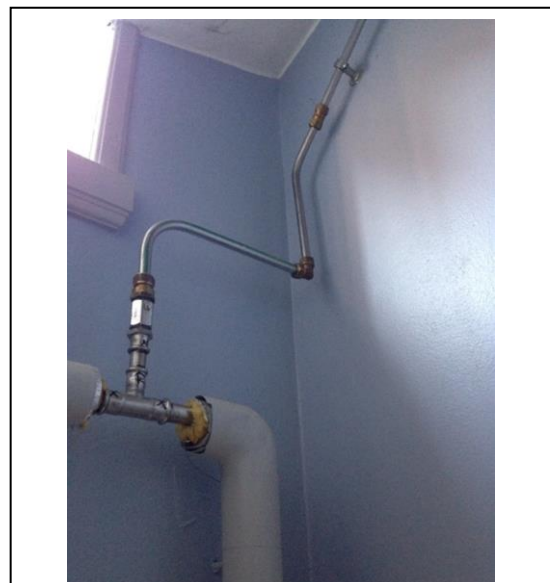
Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Foto



Eksempel på blanding af materiale, og manglende isolering på lodret stigledning



Manglende isolering på indskæring. Samlinger udført med press- og kompressionsfittings.

15. Gasinstallation

Opbygning

Gasinstallationen er af ældre dato, udført i stålør med gevindsamlinger. Lodrette føringer er placeret i køkkener. Der afgrenses på etager, og der er monteret særskilte gasmålere.

Gasmålere i de registrerede lejligheder var både af nyere og af ældre type.

Kommentarer

Gasinstallationen fremstår i god stand, og som forventelig for bygningens alder.

Der bør kun afsættes mindre beløb til udbedring af eventuelle løbende skader.

Tilstand

						x				
Dårlig			Mindre god			God				

Økonomi

Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gasinstallationer										
Gasmålere										

Foto



Lodret føring, gasmåler og tilslutningsledning



Ældre måler

16. Ventilation

Opbygning

Ventilation af bygninger er udført som naturlig ventilation via bebyggelsens oprindelige bygningsmæssige lodrette kanaler, ført over tag. I tagflade er placeret hætter for dette.

Der er monteret riste i skorstene i kældere, for ventilering af kældere på denne måde.

I enkelt tagrum er placeret ventilator for emhætte i industrikøkken i stueetage, Prinsesse Charlottes Gade. Eksisterende skorsten er anvendt til dette formål.

Kommentarer

Det er oplyst at lodrette ventilationskanaler trænger til at blive rensed, hvilket det vil anbefales, at få udført. Det anbefales i øvrigt, at få dette gjort hvert 15-20 år. Rengøring/rens af kanaler er prissat nedenfor.

I tagrum kunne flere steder observeres, at kanaler ikke er ført tilstrækkeligt op i taghætter, hvorfor effekten ved naturligt aftræk minimeres.

Det er oplyst, og registreret, at der er monteret el-drevne ventilatorer i WC/bad nogle steder. Det var ikke muligt at se, hvad disse ventilatorer var tilsluttet til. Hvis de er tilsluttet til skorstene, er dette *ikke* lovligt. Hvis de er tilsluttet til oprindelige særskilte bygningskanaler, er dette lovligt, men ikke altid effektivt, grundet lange kanalstræk til tagflade.

Tilstanden af ventilationssystemet kan forbedres ved etableringer af korrekte gennemføringer i tag, samt rensning af kanaler

Tilstand

			x					
Dårlig			Mindre god			God		

Økonomi

Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen.

Estimat, kanaltilslutning til taghætter: kr. 10-15.000 pr. stk.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ventilationsanlæg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Naturligt aftræk, rens		80.000								

Foto



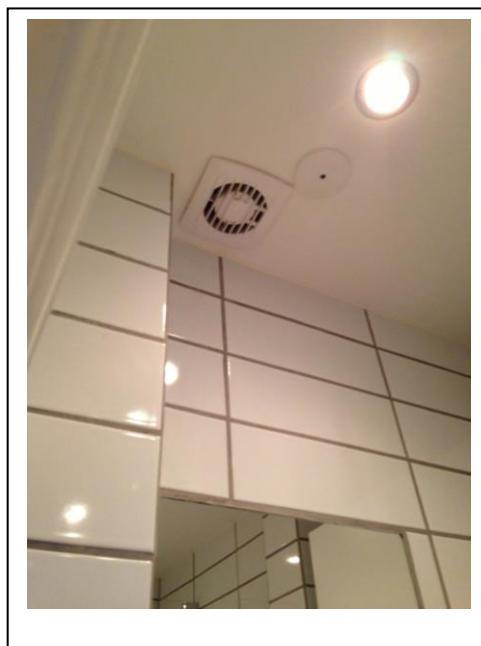
Eksempel på rist i kældere, i skorsten



Eksempel på kanaler der ikke er ført til taghætte



Eksempel på korrekt opføring af kanaler, ved "manifold"-metode



Ventilator i loft, WC/bad-rum

17. El

Opbygning

El-installationen er ført rundt i kælder, overvejende skjult i klem-kasser af træ. Hovedføringer er af ældre dato, og oplyst udført i stofledninger.

Der er ført lodret gennem lejligheder, ligeledes skjult i klem-kasser. Alle de registrerede lejligheder, havde enten HFI- eller HPFI-relæer.

Kommentarer

El-installationer i lejligheder er, bortset fra registreringer af tavler, ikke vurderet nærmere. El-installationer i lejligheder er de enkelte andels-haveres ansvar.

Vice-vært oplyser at der har været et enkelt sted med "klumper" i strømmen. Elektriker har udbedret fejlen, som skyldes løse forbindelser i gamle porcelæns-samlinger. Det anbefales at få udført en nærmere el-gennemgang af hele ejendommen, specielt i kælder.

Enkelte beboere i de lejligheder, der blev registreret, påpegede at kapaciteten i de lodrette føringer, er begrænset.

Tilstand

			x							
Dårlig			Mindre god			God				

Økonomi

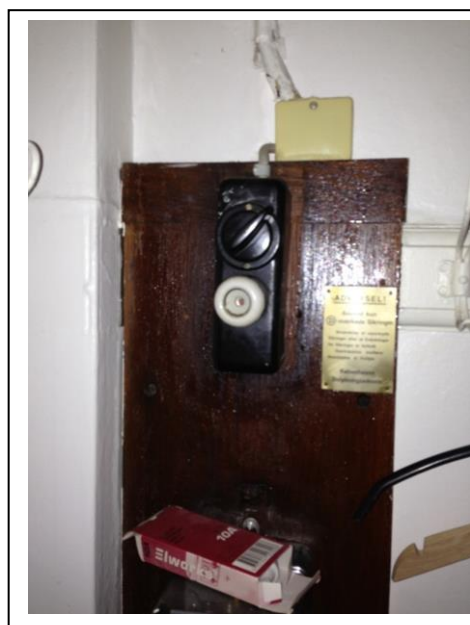
Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Stærkstrøm										
Svagstrøm										
Stikkontakter										
Relæ										

Foto



Eksempel på nyere installation



Eksempel på ældre installation, SJ,G 13,2 th

18. Øvrige bygningsdele

Opbygning

Kommentarer

Tilstand

Dårlig			Mindre god				God		

Økonomi

Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022

Foto

Tekst til foto

Tekst til foto

19. Private friarealer

Opbygning

Kommentarer

Renovering af de 3 gårde, skal ses i sammenhæng med renovering af kloak og mulige omfangsdræn/isolering – og deraf reetablering af terræn.

Gård 1, areal 600 m² - ny-anlæg ca. kr. 600.000*

Gård 2, areal 1400 m² - ny-anlæg ca. 1.400.000*

Gård 3, areal 700 m² - ny anlæg ca. kr. 700.000*

Det anbefales at udskifte kloak samtidig (se 13-Kloak). Ved udførelse af begge arbejder samtidig, vil der kunne opnås besparelse på kloak prisen, idet reetablering af belægninger er indeholdt i ny-anlæg for gårdrum.

*Priser afhænger af ønsker til gårdens udformning.

Tilstand

Dårlig			Mindre god			God			

Økonomi

Fremtidige omkostninger er anskueliggjort i 10-årsvedligeholdelsesplanen.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Friarealer										
Gårdbelægning										

Foto

Tekst til foto

Tekst til foto

20. Byggeplads

Stillads

Udarbejdes i forbindelse med entrepriser

Skurby

Udarbejdes i forbindelse med entrepriser

Affaldshåndtering

Udarbejdes i forbindelse med entrepriser

Øvrigt

Udarbejdes i forbindelse med entrepriser

I. Øvrige udgifter

Uforudseelige udgifter

Udarbejdes i forbindelse med entrepriser

Teknisk rådgivning

Prissætning af projekter indeholder ikke teknisk rådgivning.

Øvrigt

Udarbejdes i forbindelse med entrepriser

II. Tilskud

Der kan opnås tilskud til nedenstående:

- Vandmålere på brugsvand
- Udskiftning af 1-skyls toiletter
- Udskiftning af vinduer iht. "Lov om byfornyelse". Undersøges pt. ved ansøgning til Københavns Kommune
- Gårdanlæg og forsøgsprojekter (solceller, LAR, mv.). Undersøges pt. hos Københavns Kommune.

III. Overslagspriser

Emne.	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
01. Tag				21						
02. Kælder/Fundering										
03. Facader	20.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
04. Vinduer	60.000	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000
05. Døre	16.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
06. Trapper	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
07. Portgennemgang										
08. Etageadskillelse										
09. Toilet/Bad										
10. Køkkener										
11. Varmeanlæg		10.000	10.000			10.000		10.000		10.000
12. Afløb										
13. Kloak	75.000	82.500	75.000	82.500	75.000	82.500	75.000	82.500	75.000	82.500
14. Vandinstallation										
15. Gasinstallation										
16. Ventilation										
17. EI										
18. Øvrige bygningsdele										
19. Private friarealer										
20. Byggeplads										
I alt ekskl. moms	371.000	612.500	605.000	602.521	595.000	612.500	595.000	612.500	595.000	612.500

Bilag – Anbefalede prioriteringer

Anbefalede prioriteringer:

1. Udbedring af taggennemføringer
2. Faste altaner
3. Kloak og dræn
4. Vinduer
5. Lodrette faldstammer for WC-rum