

# **AB AABO**



**SAG NR. 09.2909.40**

**MARTS 2009**

## **TILSTANDSRAPPORT**

<u>Indhold:</u>	<u>Side:</u>
1.0 Rapportens formål .....	2
2.0 Kort beskrivelse af ejendommen .....	3
3.0 Overordnet konklusion .....	4
4.0 Ejendomsoplysninger .....	5
5.0 Tilstandsvurdering .....	7
Tag (01): .....	8
Kældre og fundamenter (02): .....	9
Facader/sokkel (03): .....	10
Vinduer (04): .....	11
Udvendige døre (05): .....	12
Trapper (06): .....	13
Porte og gennemgange (07): .....	14
Etageadskillelser (08): .....	14
Wc/bad (09): .....	15
Køkkener (10): .....	15
Varmeforsyning (11): .....	15
Afløb (12): .....	17
Kloak (13): .....	17
Vandinstallationer (14): .....	17
Gasinstallationer (15): .....	18
Ventilation (16): .....	18
El-installationer (17): .....	19
Øvrige (18): .....	19
Private friarealer (19): .....	19
Byggeplads/stillads (20): .....	20
Løbende årlig vedligeholdelse .....	20
6.0 Øvrige udgifter .....	21
6.1 – Diverse uforudseelige udgifter .....	21
6.2 – Teknisk rådgivning .....	21
7.0 Tilskud .....	22
8.0 Oversigt over overslagspriser .....	24

## **1.0 RAPPORTENS FORMÅL**

Formålet med denne rapport er at udarbejde et beslutningsgrundlag vedrørende den fremtidige istandsættelse og vedligeholdelse af ejendommen AB Aabo, beliggende Hillerødgade 25A, 27, 29 og Ndr. Fasanvej 188A, 188B, 190A og 190 B.

Rapporten er udarbejdet på grundlag af vor besigtigelse af ejendommen d. 5/2-2009.

Rapporten indeholder en kortfattet beskrivelse af ejendommen samt en fortegnelse i skemaform over forslag til istandsættelse eller vedligeholdelse af de fleste bygningsdele, som kan udføres nu eller i fremtiden. Rapporten kan således tjene som grundlag for en prioritering af hvilke arbejder, der bør udføres nu og senere for at ikke ejendommen nedbrydes.

Prioriteringen tænkes foretaget af foreningens bestyrelse i samråd med Peter Jahn & Partnere A/S, således at der herefter kan udarbejdes en egentlig plan over de arbejder, der skal udføres nu og de arbejder, der skal udføres i tiden fremover.

Hvor der er foreslået istandsættelse/vedligeholdelse af en bygningsdel er foranstaltningen prissat i nugældende priser primo 2009.

## **2.0 KORT BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN**

Ejendommen er beliggende på Hillerødgade 25A, 27, 29 og Ndr. Fasanvej 188A, 188B, 190A i Frederiksberg Kommune.

Ejendommen ejes af AB Aabo og er selvadministrerende.

Ejendommen er opført som en hjørneejendom.

Ejendommen omfatter 7 opgange med hver 5 etager samt kælder og loft.

De 5 normaletager anvendes til 64 beboelseslejemål og 1 erhvervslejemål. Lejlighederne varierer i størrelse, idet de største på 141 m<sup>2</sup> indeholder 5 værelser og de mindste på 50 m<sup>2</sup> indeholder 2 værelser. Alle lejlighederne indeholder køkken og bad.

Kælderen anvendes til pulterrum, cykelrum, vaskekælder, tørrerum, varmecentral, og møderum.

Loftsrummet anvendes til pulterkamre og tørreloft.

Gadefacaden er opført i blank mursten, med pudset gesimsbånd. Gårdfacaden er ligeliges opført i blank mur.

Taget er et sadeltag med tagdækning af røde tegl.

Vinduerne mod gaden samt gården er trævinduer med termoruder udskiftet i 1986 (det er oplyst, at få vinduer er udskiftet efterfølgende).

Der er indlagt fjernvarme i ejendommen, som via varmecentralen forsyner lejlighedernes radiatoranlæg samt producerer varmt brugsvand.

Der er adgang til gård via portgennemgang fra Ndr. Fasanvej. Gårdbelægningen er i asfalt.

Ifølge oplysninger fra Frederiksberg Kommune er der ikke planlagt byfornyelsespåbud for den karré hvori ejendommen er beliggende.

Ifølge oplysninger fra Frederiksberg Kommune er der 1 verserende byggesag af d. 10/7-2007 vedrørende sammenlægning af lejligheder, beliggende Hillerødgade 25,. 1. th./1. tv. Sagen er ikke blevet færdigmeldt hos kommunen.

Ifølge oplysninger fra Frederiksberg Kommune er der ingen planer om sanering i gården for den karré hvori ejendommen er beliggende.

Ifølge oplysninger fra Frederiksberg Kommune er ejendommen tildelt bevaringsværdien middel.

Der er ikke facadecensur på ejendommen.

### **3.0 OVERORDNET KONKLUSION**

Generelt må ejendommen betegnes som værende i god stand, hvad angår dens primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, skillerum, etageadskillelser, trapper og bærende elementer i tagkonstruktionen m.v.

Hvad angår de sekundære bygningsdele er standen noget mere svingende.

Tagbeklædningen af røde teglsten med tilhørende inddækninger er i god stand.

Vinduerne mod gade og gårdsiden fremstår udtørret med nogen forvittringer og kræver snarlig vedligeholdelse, hvis deres levetid skal være mere end 7-10 år.

Facaderne er i rimelig god stand med få sætningsrevner, mindre områder med manglende fuger, afskalninger mv.

Hvad angår overflader er hovedtrapperne i rimelig stand, og bitrapperne er i mindre god stand.

De tekniske installationer vedrørende afløb og vand, er nye og fungerer tilfredsstillende. Installationer vedrørende varmen bør dog opdateres for at få det fulde udbytte af den forholdsvis nye varmecentral. Varmen fordeles via et 1 strengs system og manglende strengreguleringsventiler gør, at varmen ikke fordeles hensigtsmæssigt til radiatorerne i ejendommen.

Der ses mange lunger i belægningen i gården, specielt omkring brønde. Dette kunne indikere, at der eventuelt er skader på ledningerne.

Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er tilfredsstillende når man tager dens alder og den tids byggeskik og materialevalg i betragtning.

For at bevare denne standard bør der dog snarest iværksættes maling af vinduer mod gade og gård, etablering af, strengreguleringsventiler på centralvarmeanlægget, igangsætning af en tv-inspektion af kloakken samt eventuel etablering af mekanisk ventilation til badeværelserne.

**4.0 EJENDOMSOPLYSNINGER**Oplysninger iht. BBR-ejermeddelelse af d. 16/4-2007:

- Opførelsestidspunkt		1925
- Ejendomsnummer		05756-3
- Matrikelnummer		14 HN
- Bebygget areal for bygningen	ca.	1.041 m <sup>2</sup>
- Samlet boligareal	ca.	4.946 m <sup>2</sup>
- Antal beboelseslejligheder		67 stk.
- Samlet erhvervsareal	ca.	213 m <sup>2</sup>
- Antal erhvervslejemål		1 stk.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er iht. police nr. 82-12A-0046383 af d. 2/3-2009 forsikret for følgende forhold i Købstædernes Forsikring:

- Bygningsbrand inkl. kortslutning og restværdi.
- Anden bygningsbeskadigelse inkl. restværdi.
- Svampeskade- og insektskadeforsikring med ”kælder” klausul ” Skader på alle bygningsdele under det niveau, der dannes af stueetagen gulve/gulvbjælkelæg (terræn) dækkes ikke”.
- Restværdiforsikring.
- Huslejetabsforsikring.
- Husejeransvarsforsikring.
- Glasforsikring.
- Bestyrelsesansvarsforsikring

Ejendomsoplysninger

Der er forbehold i forsikringspolice for:

- Det er en betingelse, at foreningen administreres af advokat eller administrator med egen professionel ansvarsforsikring.

For detaljerede oplysninger henvises i øvrigt til forsikringspolice.

## **5.0 TILSTANDSVURDERING**

I efterfølgende gennemgås den overvejende del af ejendommens bygningsdele med hensyn til:

### Konstruktion og stand:

Den pågældende bygningsdel nævnes og der gives en karakter for bygningsdelens stand ved anvendelse af nedenstående karakterskala:

Karakter: 1, 2 og 3: gives når bygningsdelen er i almindelig god stand, så og der ikke kræves egentlige vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejder.

Karakter: 4, 5 og 6: gives, hvor almindelig vedligeholdelse eller istandsættelse er nødvendig for at hindre yderligere forfald, og for at sætte konstruktionerne i acceptabel stand.

Karakter: 7, 8 og 9: gives, hvor bygningsdele er i en sådan forfatning, at egentlige udskiftninger eller store istandsættelser er nødvendige.

### Foranstaltninger:

I skemaet nævnes kortfattet hvilke foranstaltninger, der foreslås udført på de enkelte bygningsdele. I visse tilfælde foreslås alternative foranstaltninger.

De foreslåede foranstaltninger er prioriteret med A, B og C. Prioritet A er de meget nødvendige arbejder som bør udføres for at bevare ejendommens stand. Prioritet B er de nødvendige arbejder. Prioritet C gives til de arbejder, der er mindre nødvendige for ejendommens stand og som er mere af kosmetiske art.

De foreslåede foranstaltninger prissættes overslagsmæssigt. Priserne er udregnet i primo 2009 priser ekskl. moms, og er baseret på udførelse af fagmæssigt uddannede håndværkere. Enkelte arbejder kan eventuelt udføres af beboerne selv til en væsentligt lavere udgift.

Desuden anføres et tidspunkt for, hvornår man teknisk set bør udføre den foreslåede foranstaltning under forudsætning af, at de påvirkninger bygningsdelen udsættes for svarer til det normale for området.

### Forudsætninger for registrering:

Registrering af facader er foretaget fra gård, gade og vinduer.

Registrering af tagdækning, inkl. inddækninger, skorstene m.v., er foretaget ved besigtigelse fra loftsetagen og tagvinduer.

Der er besigtiget en lejlighed under registreringen.



Der har under registreringen ikke været foretaget hultagning i konstruktionsdele, installationer, overfladebeklædninger m.v.

Der har under registreringen ikke været adgang til samtlige kælder- og loftsrum. Vurderingen gælder derfor alene de arealer, hvor besigtigelse har været mulig.

### **Tag (01):**

Taget er opført som et sadeltag med en tagbeklædning af røde teglsten. Tagbeklædningen er udskiftet for ca. 10 år siden.

Der er i forbindelse med udskiftning af tagbeklædning etableret et undertag, som er udført i materiale af gipsplade. Dette kan være uhensigtsmæssigt, idet gipsplader er et delvis organisk materiale og derved kan blive angrebet af skimmelsvamp ved løbende/gentagen vandbelastning, eventuelt fra utætheder i taget. Det må anbefales, at der løbende holdes opsyn med utætheder mv. i undertaget.

Den bærende del af tagkonstruktionen fremstår i god stand, hvad angår de synlige spær, bjælker m.v.

Træfugtigheden måles generelt til 15 % ved spærfod samt 11-13 % ved tagrem, hvilket må betegnes som tilfredsstillende.

Rygning og afdækningssten på brandkamme er istandsat i forbindelse med tagudskiftningen.

Skorstene er ligeledes istandsat for ca. 10 år siden. Antennekablet er ført igennem skorstenene via hul fra tagrum, og da der ikke er etableret fuglesikring på skorstenene, kan dette medføre, at fugle mv. kan komme ind i tagrummet. Det må anbefales, at der etableres fuglesikring på skorstenene. Dette arbejde udføres fra lift og forventes at kunne udføres for ca. kr. 20.000 ekskl. moms svarende til ca. kr. 25.000 inkl. moms inkl. lift.

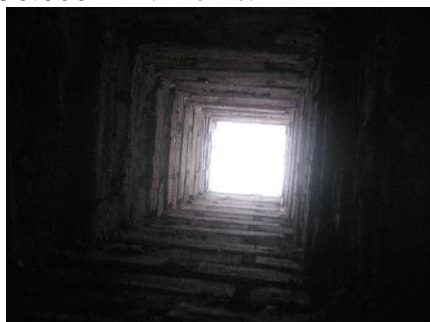
Det vurderes, at taget kan holde i en længere årrække med normal løbende vedligeholdelse.

Skorstene er istandsat samtidig med taget og fremstår hele uden skader mv. Skorstenen samt fuglesikring mv. bør eftergås ca. hvert 8.-10. år. Der bør afsættes et beløb på ca. kr. 40.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 50.000 inkl. moms, til eftergang af skorstenene, fuglesikring mv., som udføres i forbindelse med andre arbejder.

Alternativt kan der monteres riste eller lignende på skorsten indefra tagrummet. På denne måde vil fugle mv. forhindres adgang til loftrummet, men metoden vil ikke forhindre redebygning mv. på skorstenen, så der vil stadigvæk være mulighed for redemateriale mv. falder ned og ligger i bunden af skorstenene.

### *Tilstandsvurdering*

Tagrender og nedløb fremstår uden synlige skader og bør eftergås samtidig med andet stilladskrævende arbejde. Til dette afsættes ca. kr. 40.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 50.000 inkl. moms.



Ingen fuglesikring mv. over skorsten

### **Kældre og fundamenter (02):**

Fundamenter og kælderydervægge er opført i beton op til ca. 20 cm under etageadskillelsen til stueetagen.

Bærende indervægge er opbygget i murværk.

På den indvendige side af kældervægge ses almindelig opfugtning, det er dog oplyst er der konstateret blankt vand ved trappe ved Hillerødgade 25. Ejendommen havde på besigtigelsestidspunktet igangsat en udbedring/undersøgelse af dette.

Der er ikke udført fugtsikring i kældere. Såfremt der ønskes en mere tør kælder, kan der etableres udvendig fugtsikring i form af drænplader og omfangsdræn. Dette arbejde forventes at kunne udføres mod **gadeside** for ca. kr. 500.000 ekskl. moms svarende til ca. kr. 625.000 inkl. moms og mod **gårdside** for ca. kr. 350.000 ekskl. moms svarende til ca. kr. 437.500 inkl. moms

Kælderen fremstår ellers i rimelig stand.

Nuværende ventilation af kældre sker ved, at kældervinduerne vippes ind i kældere. Herved skabes en åbning, som har en størrelse, hvor der eventuelt kan forekomme indtrængning af skadedyr. Ønskes der en mere hensigtsmæssig udluftnings metode, kan der etableres ventilationsriste/spjæld type Renson i kældervinduesruderne, ca. 1 stk. for hvert kælderrum. Dette forventes at kunne udføres for ca. kr. 50.000 ekskl. moms svarende til ca. kr. 62.500 inkl. moms.

Alternativ kan der etableres yderligere ventilation i kælderydervægge, ved at etablere friskluft ventiler med en dimension på minimum 100 mm. Dette forventes at kunne udføres for ca. kr. 90.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 112.500 inkl. moms.

Trappeløb fra indgangsrepos til kældere er udført i træ. Der er udført snedkerreparationer på nogle af trapperne.

### *Tilstandsvurdering*

Boracolbehandling af bitrappевanger i kælderen kan blive nødvendige for at få tegnet en svampeforsikring af ejendommen uden væsentlige forbehold. Dette bør fortages i forbindelse med eventuelle snedkerreparationer og forventes at kunne udføres for ca. kr. 5-10.000 ekskl. moms pr trappe. I alt for 7 stk. trapper ca. kr. 60.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 75.000 inkl. moms.

Alternativt kan bitrapperne til kælder udskiftes til nye trappeløb i beton. Pris pr. stk. ca. kr. 20.000 ekskl. moms, svarende til kr. 26.250 inkl. moms. I alt for 7 stk. trapper ca. kr. 150.000 ekskl. moms svarende til 187.500 inkl. moms



Alternativ forslag. Trætrappe udskiftes til trappe i beton.

### **Facader/sokkel (03):**

Gadefacaden er opført i blank mur, og fremstår i rimelig god stand med ganske få sætningsrevner, udvaskede fuger mv.

Det pudsede gesimsbånd mellem stue og 1. sal har mindre revner og skår.

Sålbænkene er udført i naturskifer og fremstår hele uden væsentlige skader, sålbænkene er formodentligt udskiftet samtidig med vinduerne.

Gavl ved Hillerødgade er efterisoleret med ca. 75 mm isolering og afsluttet med en overflade af strukturpuds.

Der bør afsættes et beløb på ca. kr. 100.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 125.000 inkl. moms, til mindre reparationer på gadefacade og gesimsbånd.

Gadefacaden bør eftergås i forbindelse med at der i øvrigt opstilles stillads, idet omfanget af facadeistandsættelse alene ikke står mål med stilladsudgiften.

Gårdfacaden er opført i blank mur og fremstår i rimelig stand. Dog med nogen sætningsrevner i brystningerne under vinduerne, samt mindre områder med manglende/udvaskede fuger.

### *Tilstandsvurdering*

Der bør på gårdfacaden afsættes et beløb på ca. kr. 150.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 187.500 inkl. moms, udbedring af mindre reparationer, som ligeledes udføres i forbindelse med andet stilladskrævende arbejde, idet omfanget af facadeistandsættelse alene ikke står mål med stilladsudgiften

For både gade- og gårdfacade gælder, at ovennævnte behandling ikke vil resultere i en væsentligt pænere facade, men alene sikre facaden mod nedbrydning fremover.

Såfremt der i ejendommen er et ønske om at forbedre facadernes udseende, fremkommer vi gerne med forslag dertil. Arbejdet udføres naturligvis billigst samtidigt med andre stilladskrævende arbejder som f.eks. maling af vinduer.

Sokkelen i gården fremstår, som en pudset sokkel og der ses mindre afskalninger. Soklen bør eftergås ca. hvert 7-10 år og der bør afsættes et beløb på ca. kr. 30.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 37.500 inkl. moms.



Sætningsrevne i brystning.

### **Vinduer (04):**

Ejendommen har nyere trævinduer med termoruder udskiftet i 1986. Det er oplyst, at vinduerne sidst er malerbehandlet for 7-8 år siden. Trævinduerne fremstår udtørret med nogen forvittringer og bør males udvendigt på gade- og gårdside inden for en kortere periode, hvis deres levetid skal vare i mere end 7-10 år.

Det er oplyst, at ejendommen løbende udskifter punkterede termoruder. Der bør afsættes et beløb til forsat løbende udskiftning.

Istandsættelse af vinduer, inkl. snedker reparation, udskiftning af defekte tætningslister mv. mod gade, ekskl. kældervinduer, forventes at beløbe sig til ca. kr. 330.000, svarende til ca. kr. 412.500 inkl. moms.

Istandsættelse af vinduer, inkl. snedker reparation, udskiftning af defekte tætningslister mv. mod gård, ekskl. kældervinduer, forventes at beløbe sig til ca. kr. 310.000, svarende til ca. kr. 387.500 inkl. moms.

### *Tilstandsvurdering*

Vinduerne i kælder er monteret med den indvendige side ud mod det fri. Dette kan medføre, at vinduet nedbrydes hurtigere end beregnet, idet regnvand mv. kan samle sig i rammer og karme mv. Det må forventes, at der på kældervinduerne vil være en forøget vedligeholdelse.

Istandsættelse af kældervinduer, inkl. mindre snedkerreparation, forventes at beløbe sig til ca. kr. 50.000, svarende til kr. 62.500 inkl. moms.

Alternativt kan kældervinduerne udskiftes til nye, der er beregnet til at åbne indad. Dette forventes at kunne udføres for ca. kr. 300.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 375.000 inkl. moms.



Forvitret træværk i vindue.

### **Udvendige døre (05):**

Udvendige døre mod hovedtrapper på gadeside er i rimelig god stand, men med få afskalninger og graffiti. Udover malerbehandling forventes der ingen yderligere istandsættelse ud over almindelig løbende vedligeholdelse af dørpumper, låse, porttelefon m.v. Malerbehandling af hoveddørene forventes at kunne udføres for ca. kr. 20.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 25.000 inkl. moms

Udvendige døre mod bitrapper på gårdside, er i rimelig god stand, men med få afskalninger og bør maleristandsættes samtidig med vinduerne. Dette forventes at kunne udføres for ca. kr. 20.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 25.000 inkl. moms



Gadedør til hovedtrappe.

**Trapper (06):**

Hoved- og bitrapper er udført som trætrapper med pudset underside.

Trinoverflader på hovedtrapper er linoleum, mens bitrapperne er lakerede trætrapper.

Vægge i hoved trapperum er opført af pudset murværk påført maling. Over- og under-vægge er opdelt med en fenderliste.

Hovedtrapperummene er generelt i rimelig stand, idet der dog mange steder er revner i pudsede undersider og vægge samt afskalninger på træværk. Linoleumsbelægningen har nogle steder, ved trin og kanter, løsnet sig.

Det må anbefales, at der på længere sigt planlægges en istandsættelse af trapperne for at gøre dem mere indbydende, herunder primært at reparere linoleumsbelægningerne.

For fastgørelse af linoleumsbelægning, der har løsnet sig, bør der afsættes et beløb på ca. kr. 15.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 18.750 inkl. moms.

Alternativt kan linoleumsbelægningen udskiftes på hovedtrapperne. Dette forventes at kunne udføres for ca. kr. 300.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 375.000 inkl. moms.

Bitrapperne fremstår nedslidte med flere revner og afskalninger på vægge og undersider og trinnene mangler flere steder lakering. Da bitrapperne trods alt er sekundære trapper foreslås det, at istandsættelse foretages på længere sigt, når det passer ind i ejendommens planlægning af øvrige vedligeholdelsesarbejder.

En istandsættelse af bitrapperne bør omfatte reparation af træværk og murværk, opsætning af glasfilt, maling af alle overflader, samt slibning/afhøvling af gulv. Udgiften til dette forventes pr. bitrappe at udgøre ca. kr. 140.000 ekskl. moms, svarende til kr. 175.000 inkl. moms.

D. 1/1-2010 træder der nye regler i kraft vedrørende opsætning af postkasser i samtlige hovedtrappeopgange. Opsætning af nyt postkasseanlæg i samtlige opgange med cylinder tilpasset de enkelte lejligheder samt navneskilte m.v. forventes af kunne udføres for ca. kr. 1.500 ekskl. moms pr. lejlighed, svarende til i alt ca. kr. 100.000 ekskl. moms, svarende til 125.000 inkl. moms.



Hovedtrappe



Bitrappe

### **Porte og gennemgange (07):**

Adgang til gården sker via en portgennemgang med murede vægge, malet loft og støbt gulv. Der er opsat en træport i gennemgangen.

Det er oplyst, at døren i porten ofte har svært ved at åbne og lukke, samt at hængslerne jævnligt kræves justeret/repareret. Det anbefales, at der foretages en kraftigt udlusning af træet ved eksisterende hængsler, således at hængsler kan genmonteres i nyt og bæredygtigt træ.

Derudover forventes der ikke udgifter ud over almindelig løbende vedligeholdelse.

Alternativt kan porten udskiftes til ny, eventuelt udført med dobbelt dør. Pris ca. kr. 60.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 75.000 inkl. moms.

Der er revnedannelser i puds ved bærejern over port. Dette bør undersøges nærmere, idet det kan antyde at bærejern kan være angrebet med rust. Der bør afsættes et beløb på ca. kr. 10.000 ekskl. moms, svarende til kr. 12.500 inkl. moms, til undersøgelse/forslag til udbedring.



Revnedannelser i puds ved bærejern over port.

### **Etageadskillelser (08):**

Etageadskillelserne er opført som traditionelle etageadskillelser af træbjælker, der spænder fra facaderne til de indvendige bærende vægge. Gulvene er på oversiden beklædt med gulvbrædder og på undersiden med brædder og puds. Herimellem er der indskudsler.

I badeværelser er etageadskillelserne udført i beton.

Etageadskillelserne mod kælder samt mod loftrum er efterisoleret med granulat.

Etageadskillelserne er generelt i god stand, men der ses sædvanlige forekommende revnedannelser i loftspudsen.

### *Tilstandsvurdering*

Flere rørgennemføringer (vand, varme og afløb) i etageadskillelse til kælder er ikke brand-isoleret/afsluttet brandisoleringsmæssigt korrekt. Det anbefales, at dette udføres i nærmeste fremtid, og at hele kælderen eftergås. Der bør afsættes et beløb til dette på ca. kr. 30.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 37.500 inkl. moms.

### **Wc/bad (09):**

Alle lejligheder har eget toilet og bad, som er etableret i 2008 som en fælles byggesag for ejendommen.

Badeværelserne er etableret med elastiske fuger i hjørnerne, og det skal forventes, at fugerne generelt skal gennemgås og udskiftes om ca. 7-8 år. Til dette arbejde, bør der afsættes et beløb på mellem ca. kr. 100-160.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 125-200.000 inkl. moms, alt afhængig af hvor mange fuger der skal udskiftes.

### **Køkkener (10):**

Alle lejligheder er forsynet med køkken i varierende stand og udformning.

Det er oplyst at nogle lejligheder har nyere køkkener, med nye skabelementer og gulvbelægning, 380/400V fremført til komfur m.v.

Det anbefales, at beboerne også her efter behov moderniserer køkkenerne som en individuel forbedring af lejligheden.

### **Varmeforsyning (11):**

Ejendommen har centralvarmeanlæg, forsynet fra en nyere vandbaseret fjernvarmecentral (1992) med varmeveksler type RECI type VT 120-III med varmeplade 20,5 m<sup>2</sup> fra 1991, anlægget er forsynet med 2 stk. trykekspansionsbeholder, hver på 280 L, fortryk 2,2 bar, har natsenkning og er beliggende i kælderen under Hillerødgade 25.

Varmecentralen forsyner endvidere ejendommen med varmt brugsvand fra 1 stk. varmtvandsbeholder installeret i 2008, type WPH 1600 L DF 15 RA på 90 kW ved temperatur sæt 65/35-10/50 °C. Varmvandsbeholder er beskyttet med elektrolyse anlæg.

Centralvarmeanlægget er et et-strengt anlæg, med fremløb ført over loftet, hvorfra der fordeles til de enkelte stigstreng. Returløb er placeret i kælderen.

Der er monteret radiatorer i alle rum, bortset fra i køkkener og badeværelser. Alle radiatorer er fortrinsvis placeret under vinduerne og er forsynet med termostatventiler.



### *Tilstandsvurdering*

Radiatorerne forsynet med individuelle ældre fordampningsmålere. Det anbefales, at disse varmfordelingsmålere udskiftes til elektroniske måler for en mere korrekt fordeling af varmeforbruget.

Udgifterne til installering af elektroniske varmfordelingsmålere på samtlige radiatorer er af størrelsesordenen ca. kr. 80.000 ekskl. moms, svarende til kr. 100.000 inkl. moms. Hertil kommer årlige udgifter til årlig aflæsning af målerne, samt udarbejdelse af varmeregnskab.

Samtlige varmestigstrengene er i kælderen er forsynet med reguleringsteer, som anvendes til at fordele varmen i radiator anlægget. Reguleringsteer er ikke præcise og fordelingen af varmen bliver meget tilfældig.

Det anbefales at udskifte reguleringsteerne med strengreguleringsventiler som type Flowcon.. Flowcon ventiler sikre, at der løber den samme mængde vand gennem ventilerne uanset hvor mange der har åbnet for radiatorerne eller hvilkenpumpe indstilling der er i varmecentralen. Det forventes at kunne udføres for ca. kr. 120.000 ekskl. moms, svarende til kr. 150.000 inkl. moms.

Derudover skal ventilerne indreguleres. Beregning af indregulering af ventilerne forventes, at kunne udføres for ca. kr. 30.000 ekskl. moms, svarende til kr. 37.500 inkl. moms.

Der er i varmecentral og på stigstrengene i kælder flere steder, hvor ventiler mv. samt dele af rør ikke er isoleret. Det må anbefales, at isoleringen eftergås på alle installationer vedrørende varme. Til dette bør afsættes et beløb på ca. kr. 15.000 ekskl. moms, svarende til kr. 18.750 inkl. moms.

Rørinstallationerne i lejlighederne fremtræder i rimelig god stand, idet det dog må forventes at der sker gennemtæring af radiatorerne ad åre.

Energimærkning af boliger er lovpligtigt. Formålet med energimærkningsordningen er at sætte energiforbruget på dagsordenen og synliggøre de muligheder, der er for at spare på energien i den enkelte bygning.

Den lovpligtige energi rapport bliver udarbejdet for ejendommen. Der er i nærværende rapport således ikke foretaget en nærmere analyse af om, det er muligt at udføre yderligere ressourcebesparende foranstaltninger.



Uisoleret stigstreng/ledning



Eksisterende reguleringsteer

### **Afløb (12):**

Det er oplyst, at ejendommens faldstammer til bad og køkken er udskiftet i 2008 i forbindelse med etablering af badeværelser. De nye faldstammer er udført i støbejern.

Der forventes ingen yderligere foranstaltninger vedrørende dette punkt.

### **Kloak (13):**

Da kloakledninger er gemt under bygningen og i jord, kan standen ikke umiddelbart vurderes. Der er dog mange lunker/sætninger i gårdbelægningen som umiddelbart kunne tyde på, at kloakken kan være beskadiget.

Belægningen omkring det store træ ved brønd/kloak på gadeside ved Hillerødgade 25 ligger ujævnt og er knækket. Dette bør ligeledes undersøges, idet det kan være tegn på, at træets rødder kan have gennembrudt kloakken.

En nøjere vurdering kræver udførelse af en tv-inspektion. Vi er gerne behjælpelige med at rekvirere en sådan inspektion, som anslås at beløbe sig til ca. kr. 40.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 50.000 inkl. moms.



Ujævn belægning ved Hillerødgade 25



Lunke i belægning ved afløbsrist i gård.

### **Vandinstallationer (14):**

Det er oplyst, at ejendommens vandinstallationer er udskiftet i 2008, i forbindelse med etablering af badeværelser. Vandinstallationerne er udført i rustfrie stålør.

Der forventes ingen foranstaltninger udover almindelig vedligeholdelse.

**Gasinstallationer (15):**

Ejendommen er tilsluttet gasnettet, til forsyning af gaskomfurer i lejlighederne.

Der vurderes ikke at være problemer med gasinstallationen.

**Ventilation (16):**

Lejlighederne har naturlig ventilation i form af aftrækskanaler fra køkken og bad. Kanalerne er formodentligt rensset i forbindelse med etablering af badeværelser.

Ventilationskanalerne fra baderum går op over tag og er afsluttet med en hætte, men der er hul i hver enkelt ventilationskanal i tagrummet. Dette er u hensigtsmæssigt, idet varm fugtig luft mv. kondenserer på undertaget og det kan muligvis forårsage et svampe/skimmel angreb.

Det må anbefales, at huller lukkes med lem eller lignende så varm fugtig luft mv. bliver ført over tag. Dette forventes at kunne udføres for ca. kr. 30.000 ekskl. moms, svarende til kr. 37.500 inkl. moms.

Der bør etableres mekanisk udsugning fra badeværelserne. Dette kan gøres ved at etablere et ventilationsanlæg i tagrummet, som tilsluttes eksisterende ventilationskanaler. Ventilationsanlægget skal være beregnet til at kunne køre med variabel sug. Således at det eventuelt kan køre med nedsat kraft blandt andet om natten. Pris for etablering af 7 stk. ventilationsanlæg som placeres i tagrum udgør ca. kr. 900.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 1.125.000 inkl. moms.

Tætte vinduer samt manglende ventilation af bad og køkken giver ringe luftskifte, så den enkelte beboer bør jævnligt udlufte lejligheden for at sikre et godt indeklima.



Uhensigtsmæssig gennembrydning af ventilationskanaler.

### **El-installationer (17):**

Ejendommens el-forsyning er en blanding af den gamle forsyning med stofledninger samt nyere kabling udført i forbindelse med løbende vedligeholdelse af installationerne.

Der er fremført 380/400 V til lejlighederne.

El-installationerne fremstår generelt i rimelig god stand.

Det må anbefales, at lejlighedernes el-system eftergås i takt med at lejlighederne i stand sættes.

Fra medio 2008 er det et lovkrav, at der skal være installeret HPFI-relæ i den enkelte lejlighed (såfremt der ikke er etableret et HFI-relæ i forvejen), og andelshaveren skal sørge for at udføre dette som en individuel forbedring.

Ejendommen er forsynet med bredbåndsnetværk.

### **Øvrige (18):**

Såfremt andelsboligforeningen har gjort sig tanker om en eventuel udnyttelse af loftrummet til etablering af fremtidige tagboliger, bistår vi gerne med vores erfaringer på området, samt en redegørelse for hvilke løsningsmodeller, der kunne være interessante for andelsboligforeningen og hvordan dette tilpasses andelsboligforeningen ønsker og behov.

F.eks. kan de øverst liggende lejligheder udvides med en ekstra etage og hermed give de øverst liggende beboere et større boligareal. Omkostning til dette forventes at ligge mellem ca. kr. 15-18.000 pr. m<sup>2</sup> ekskl. moms.

Det vil sige, at en knopskydning for en lejlighed på ca. 65 m<sup>2</sup>, vil udgøre en pris på mellem ca. kr. 1-1.200.000 ekskl. moms, svarende til kr. 1.250-1.500.000 inkl. moms.

### **Private friarealer (19):**

Ejendommens gård anvendes til ophold for beboerne, cykelparkering, tørrestativer, affaldsbeholdere og storskrald.

Belægningen i gården er udført i asfalt.

### *Tilstandsvurdering*

I gården er der etableret plankeværk til nabogården samt cykel/skralde skurer, som alle er udført i træ. Udvendigt træværk som dette, bør malerbehandles hver 3-4 år. Malerbehandling inkl. mindre reparationer af træværk forventes at beløbe sig til kr. ca. 50.000 ekskl. moms, svarende til ca. kr. 62.500 inkl. moms

Såfremt at ejendommen skal have udført kloak/dræn arbejde i gården, kunne det overvejes at etablere nye belægninger i gården, med inddeling til opholdsarealer med græs, legeområde mv. En total gårdrenovering indeholdende etablering af nye belægninger, stier, opholdsområder, bænke mv. forventes at kunne udføres for mellem ca. kr. 500-900.000 ekskl. moms alt afhængig i af ejendommens ønsker mv.

Såfremt der i ejendommen er et ønske om at forbedre opholdsarealerne i gården, fremkommer vi gerne med forslag dertil.

### **Byggeplads/stillads (20):**

Når der skal gennemføres større istandsættelsesarbejder der involverer flere håndværkere, skal der afsættes et beløb til etablering af byggeplads og skurforhold. Disse udgifter er indeholdt i alle overslagspriserne.

For arbejder på tag, vinduer og facader er det nødvendigt at opstille stillads.

### **Løbende årlig vedligeholdelse.**

Til udvendige vedligeholdelsesarbejder anslås det, at der i de kommende år i gennemsnit skal anvendes ca. kr. 260.000 inkl. moms under forudsætning af, at de i denne rapport foreslåede arbejder gennemføres.

## **6.0 ØVRIGE UDGIFTER**

### **6.1 – Diverse uforudseelige udgifter**

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

### **6.2 – 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 underhåndsbud,
- vurdering af tilbud,
- byggestyring og koordinering af entreprenører,
- tilsyn med arbejdets udførelse,
- afholdelse af byggemøder,
- byggeregnskab, attestering af fakturaer m.v.,
- afslutning og mangelgennemgang samt
- diverse forhandlinger med myndigheder.

Rådgivning vil beløbe sig til ca. 12-15 % af de samlede håndværkerudgifter, dog afhængig af arbejdernes omfang og karakter.

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

## **7.0 TILSKUD**

### Bygningsfornyelse af ejer- og andelsboliger:

Hvis du bor i en andelsbolig eller en ejerbolig, hvor ejendommen er opført før 1950 og som trænger til renovering er det værd at undersøge om der er mulighed for at få offentligt tilskud til arbejderne efter loven om byfornyelse og udvikling af byer.

Der kan ydes tilskud til andelsboliger og ejerboliger, som bebos af andelshaveren eller ejeren og som opfylder mindst én af følgende betingelser:

- Enten skal der mangle installationer i form af tidssvarende opvarmning eller wc i boligerne.
- Eller ejendommen skal være opført før 1950 og efter kommunens vurdering være væsentligt nedslidt.

Der kan ydes tilskud til istandsættelse af bygningens klimaskærm og til afhjælpning af kondemnabile forhold, såsom:

#### Klimaskærm:

- Reparation, udskiftning eller fornyelse af tage, ydermure, vinduer, døre og porte, karnapper, altaner og udestuer, fundamenter og indgangspartier.

#### Afhjælpning af kondemnabile forhold:

- Etablering af toilet i lejligheder uden eget toilet (kommunen støtter ikke indvendige arbejder i ejendommen, bortset fra hvis der lægges toilet i boligerne)

Hvis der er kondemnabile forhold (dvs. sundheds- og brandfare) eller sikkerhedsmæssige mangler (f.eks. bygningens konstruktioner) skal disse afhjælpes som led i byggeprojektet som betingelser for at der kan opnås tilskud.

Det vil altid være en forudsætning, at de arbejder, der bliver udført, sikrer eller forøger bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele.

Tilskuddet kan højst udgøre 25% af de støtteberettigede udgifter.

Hvis der er tale om en fredet eller bevaringsværdi bygning kan tilskuddet udgøre op til 1/3 af de støtteberettigede udgifter.

---

Byfornyelsestilskud til private udlejningsejendomme:

Ejere af private udlejningsejendomme kan søge om støtte, hvis:

- ejendommen mangler fjernvarme, toilet eller bad i boligen eller
- ejendommen er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt.

Kommunen kan støtte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, herunder også eventuelle påbygninger, hvis der skal laves toilet/bad i bygningen. Kommunen kan kun støtte arbejder, der vedrører bygningen.

Hvis ejendommen har toiletter på bagtrappen skal der lægges toiletter ind i boligerne senest i forbindelse med gennemførelse af byfornyelsesbeslutningen. Hvis der er sikkerhedsmæssige mangler f.eks. brandsikringsmangler, skal de også udbedres senest i forbindelse med byfornyelsesbeslutningen.

Støtten opdeles i udgifter til forbedring og udgifter til vedligeholdelse.

Til forbedringsudgifterne yder kommunen et kontant tilskud til ejeren. Det betyder, at ejeren kun opkræver delvis lejeforhøjelse overfor lejerne. Dette tilskud kaldes indfasningsstøtte.

Indfasningsstøtten hører op efter 10 år. Indfasningsstøtten hører også op ved fraflytninger. Det gælder kun de lejligheder, der fraflyttes. Den nye lejer får ikke indfasningsstøtte.

Til vedligeholdelsesudgifterne yder kommunen en kontant erstatning. Erstatningen dækker vedligeholdelsesudgifterne fuldt ud.

For yderligere informationer henvises til Socialministeriets hjemmeside [www.social.dk](http://www.social.dk).

For alle tilskudsordningerne gælder, at man skal søge om tilskuddene og opnå tilsagn inden arbejderne igangsættes.

Det er vigtigt at være på forkant med planlægningen af påtænkte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder i ejendommen, så der kan søges om relevante tilskud til arbejderne inden behovet for at udføre arbejderne er så akut, at der ikke er tid til at vente på at opnå et eventuelt tilskud.



## **8.0 OVERSIGT OVER OVERSLAGSPRISER**

På omstående oversigtsskema er overslagspriser på samtlige foreslåede foranstaltninger anført. Overslagspriserne er ekskl. udgifter til finansiering, byggesagsadministration, all-risk forsikring m.v.

De foreslåede foranstaltninger er indplaceret i en 10 års periode ud fra en vurdering af hvornår de teknisk set bedst udføres. Skemaet udgør således et forslag til en plan for ejendommens fremtidige vedligeholdelse.

Vi foreslår, at den endelige prioritering foretages i nøje samarbejde mellem den Peter Jahn & Partnere A/S, foreningens bestyrelse og administrator.

Oversigten kan herefter danne grundlag for en løbende prioritering af de arbejder, der skal udføres nu og hvilke, der skal udføres i fremtiden.

Så snart prioriteringen er fastlagt og godkendt af foreningens generalforsamling kan arbejdet med planlægning af de økonomiske forhold samt eventuel projektering og udbud i licitation igangsættes.

De i skemaet anførte priser er i primo 2009 priser og ekskl. moms.

Rapporten 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 foranstaltninger.

Peter Jahn & Partnere A/S  
Ann-Karina Poulsen  
Den 25. marts 2009