



Tilstandsvurdering samt drift- og vedligeholdelsesplan

Sortedamshus

Sortedam Dossering 65 A og B, Helgesensgade 1
2100 København Ø

September/oktober 2006

Udført af
Thorkild Sørensen
Wormslev, Rådgivende Ingeniører A/S
Bernhard Bangs Allé 23
2000 Frederiksberg
Telefon 38 10 01 01
Telefax 38 10 62 02

Indhold

INDHOLD	1
OPGAVEFORMULERING OG FORUDSÆTNINGER	2
GENEREL BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN	3
KONKLUSION	4
BESKRIVELSE AF ALLE ARBEJDER	6
01 Tagværk	6
02 Fundament og kælder	6
03 Facader og søkkel	8
04 Vinduer	9
05 Udvendige døre	9
06 Trapper	10
07 Porte og gennemgange	10
08 Etageadskillelser	10
09 Wc og bad	11
10 Køkken	11
11 Varmeanlæg	12
12 Afløb	13
13 Kloak	13
14 Vandinstallation	14
15 Gasinstallation	14
16 Ventilation	15
17 El & svagstrøm	15
18 Øvrige ombygningsarbejder	15
19 Private friarealer	15
SAMMENTÆLLING AF ARBEJDER	16
SAMLET UDGIFTSOVERSIGT OVER DE NÆSTE 10 ÅR	19
BILLEDER	20

Opgaveformulering og forudsætninger

Rapporten indeholder en tilstandsvurdering af ejendommens bygningskonstruktioner og installationer med en drifts- og vedligeholdelsesplan. Rapporten er udfærdiget på baggrund af en visuel gennemgang, altså uden destruktive undersøgelser, af et antal udvalgte lejligheder samt fællesarealer og installationer i ejendommen. Såfremt destruktive undersøgelser skønnes nødvendige for fuldstændig afklaring af mulige skader og svigt, er disse anført i rapporten.

For hver enkelt bygningsdel og installationstype er anført tilstand i form af skader og svigt. Registrerede skader på bygningskonstruktionerne er direkte ødelæggelser af bygningsdele i større eller mindre omfang. Anførte svigt er årsagerne til, at skaderne er opstået.

Priser på udbedring og vedligehold er beregnet med prisbasis 2006 og alle håndværkerpriser er ekskl. moms. Alle delpriser er ekskl. teknisk rådgivning, administration og evt. byggepladsetablering. Dog er ovenstående ydelser afslutningsvis medtaget i drift- og vedligeholdelsesplanen opgjort pr. år.

Generel beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er beliggende Sortedam Dossering nr. 65A og B samt Helgesensgade 1 på Østerbro er opført 1895 i 5 beboelsesetager med i alt 20 boliger, samt kælder og loft.

På gadesiden er facaden opført i røde sten med gule pyntebånd, gesimser og ornamenter. Facaden er pudset op til 1. sal. Stueetagens facade er malet i lys grå. Vinduer der er udskiftet, er udskiftet lejlighed for lejlighed. Alle vinduer er malet i mørk grøn.

På gårdsiden er facaden opført i gule sten med pudset og malet sokkel.

Ejendommen har indlagt fjernvarme. Varmtvandsforsyningen er i 2004 ændret fra to til en beholder. Rørsystemerne for såvel varme som vand er med nedre fordeling og af ældre dato. Radiatorerne er generelt forsynet med termostatiske radiatorventiler.

Ejendommen har et to-strengs centralvarme anlæg. Radiatorerne er placeret under vinduerne i opholdsrummene og er forsynet med termostatventiler.

Ejendommens vandforsyning fordeles i galvaniseret rør. Enkelte steder er der på stigstreng sket udskiftninger og ombygninger til kobberør uden overgang. Afgreninger hos den enkelte beboer findes både i kobber, rustfrit stål, PEX o.l. Der er ikke opsat vandmålere hos den enkelte beboer.

Ejendommens faldstammer er af ældre dato og overvejende udført i støbejern. Flere steder er der sket udskiftninger på faldstammerne. De synlige dele af faldstammerne er generelt præget af rust fra gennemtæring.

Ejendommens data:

Matrikelnummer:	2388 og 2441 Udenbys Klædebo
BBR-ejendomsnr:	52063 og 520463
Opførelsesår:	1895.
Bebygget areal:	622 m ² .
Samlet bygningsareal:	3115 m ² .
Antal etager:	5 etager (excl. tagetage og kælder).
Samlet areal i kælder:	618 m ² .
Udnyttet tagetage:	578 m ²
Antal boliger med eget køkken:	20 stk.

Konklusion

I konklusionen er bygningsdelene med tilhørende arbejder anført i prioriteret rækkefølge efter hvor presserende afhjælpningen af manglerne er.

VANDFORSYNING

Ejendommens vandforsyning er udført af galvaniserede stålrør. På de ældre galvaniserede rør i kælder ses flere rustudblomstringer og enkelte steder små utætheder. Utætte rør og rør med markante rustudblomstringer bør udskiftes straks.

Brugsvandsledningerne er sandsynligvis fulde af rust og kalk, som frigøres og tilstopper blandingsbatterier og som er med til at reducere rørets frie areal, hvilket fører til højere tryktab og svigtende varmtvandsforsyning navnlig i de øverste lejligheder.

Det anbefales at hele vandsystemet udskiftes i løbet af de nærmeste år.

Udskiftning af brugsvandsinstallation vil andrage **ca. kr. 265.000,-** forudsat den gennemføres samtidigt med udskiftning af faldstammer.

FALDSTAMMER

Ejendommens faldstammer er af ældre dato udført i støbejern. Mange faldstammer står skjult i rørkasser og vægge, så deres tilstand er svær at vurdere. Foreningen bør kræve inspektionslemme o.l. så der altid er mulighed for at inspicere installationerne. Der er flere steder foretaget partielle udskiftninger på faldstammerne, dels på grund af utætheder, dels i forbindelse med etablering/ombygning af badeværelser og køkkener. De synlige dele af faldstammerne viser flere steder rustudblomstringer som følge af gennemtæring. Det vurderes, at faldstammerne bør udskiftes inden for de nærmeste år, inden reparationsomkostningerne stiger uacceptabelt og inden lækagerne forårsager råd og svamp i konstruktionerne. Man kan med fordel udskifte alle faldstammer i forbindelse med renovering af brugsvandsstigsstreng. Det minimerer gener hos beboerne og giver alt i alt lavere anlægsomkostninger.

Udskiftning af faldstammer vil andrage **ca. kr. 450.000,-**.

KÆLDEREN

Der er store sætninger i dele af kælderen som også medfører revner i vægge. Disse sætninger bør snarest undersøges nærmere for at fastlægge årsag og muligheder for udbedring og afhjælpning inden skaderne får for alvorlig karakter.

Udgifterne til undersøgelsen vil andrage **ca. kr. 12.000,- ekskl. moms**.

Det er ikke muligt, at prissætte udbedningsarbejderne før undersøgelsesresultatet foreligger.

Fundamenter/sokler er i god stand men dog opfugtet mod Sortedam Dossering, hvor der også er en del udvaskede fuger, lige som Underfacaden mod gården viser en del fugtudslag. Såfremt man ønsker at forbedre kælderen brugsværdi, så den kan anvendes til oplagring eller lignende formål skal der etableres udvendigt dræn og -fugtsikring.

Dræn og lodret fugtsikring mod Sortedam Dossering vil andrage **ca. kr. 230.000,-**.
Dræn og lodret fugtsikring mod gården vil andrage **ca. kr. 165.000,-**

Kælderen er nedslidt og trænger til at alle vægge om-pudsas med efterfølgende malerbehandling. Dette er kosmetisk og ikke af hastende karakter, og bør under alle omstæn-

digheder afvente afhjælpning af såvel sætnings- som fugtskader. Arbejderne er ikke pris-sat.

TAG

Taget er i god stand og har en lang levetid før en renovering. Dog skal skorstene og brandkamme gennemgås indenfor denne tiårs- periode.

Der blev konstateret fugtindtrængning ved et tagvindue og en skorsten.

FACADER

Facader er i en pæn stand, dog har facaderne en del fine revner og en enkelt større, og gårdfacaden har områder med delvist udvaskede fuger lige som der blev konstateret enkelte løse sålbænke.

Undersøgelse og reparation af revner, fuger og løse sålbænke i gårdfacade vil beløbe sig til ca. **kr. 90.000,-**

VINDUER

Vinduerne er i rimelig stand, men der skal regnes forebyggende maling hvert 7-10 år.

Der bør senest i 2012 afsættes beløb hertil. Udgiften andrager ca. **kr. 110.000,-**

KØKKENTRAPPERNE

Hovedtrapperne er i rimelig stand.

I nærmeste fremtid skal der muligvis opsættes postkasseanlæg i hver opgang da Post-danmark omlægger deres leveringsbetingelser for udbringning af post.

Der er revner i Køkkentrappeskakten i Helgesensgade 1. Køkkentrapper i øvrigt trænger til reparation og maling.

Udgifter til arbejder på køkkentrapper andrager ca. **kr. 450.000,-**

I ØVRIGT

Lejligheder er under selvstændig vedligeholdelse, dog anbefales at der ved ejerskifte udføres et el- og vvs-tjek. Dette vil sikre at alle lejligheder er lovlige og ikke medfører skadesrisiko for øvrige lejligheder.

Centralvarmeanlægget fungerer generelt tilfredsstillende.

Ejendommen skal ved renoveringer og ændringer af fx badeværelser og køkkener være opmærksomme på at alle "døde" ender på både gas og vand, skal fjernes tilbage til nærmeste T-stykke. Eventuelt udføres en nøje gennemgang når en ejer fraflytter lejligheden.

Vand der står stille i en "død" ledning giver god grobund for bakterier, som kan ledes tilbage i vandsystemet. Ligeledes bør også afløbsinstallationer kontrolleres ved fraflytninger.

SAMLEDE UDGIFTER

Ovenstående udgifter til anbefalede arbejder er eksklusiv moms og eksklusiv udgifter til teknikere og administration og udgør i alt **kr. 1.772.000,-**

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	21-09-2006	Rev. dato:	
Sag:	E/F Sortedamshus		
Sagsnr.:	3573		
Emne:	Tilstandsrapport og aktivitetsplan		
Bygherre:	E/F Sortedamshus		

Bygdal	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpriis	Prisoverslag	Aktionsår
--------	--------	--------------	-----------	-------	-------	----------	--------------	-----------

01 01 TAGVÆRK

01	01	Tagbelægning	Taget er et københavntag, med tagpap på den flade del. Taget er uisolaret. Tagpappen er i rimelig stnd, bortset fra enkelte dampbuler. Der blev ikke konstateret revner, men i loftsrummet blev der konstateret fugt ved et tagvindu i loftsrummet, samt ved en skorsten i loftsrummet tilhørende Sortedam dossering 65A 4.	Samlet	1	10000	10.000	2007
----	----	--------------	---	--------	---	-------	--------	------

01 02 Skorstene

01	02	alle skorstene bør kontrolleres for fugle samt efterfølgende sikres mod dette. Renselemme bør gennemgås og om nødvendigt udbedres.		styk	3	2.500	7.500	2007
----	----	--	--	------	---	-------	-------	------

01 03 Tagrender/nedløb

01	03	Tagrender bør efterses/rences årligt. Tagrenden nr. 65A mod gård var ryddet. 1 nedløbsrør på baghus har rykket bæringen ud af muren. Skal repareres før det rives helt løs i en storm.	Fastgørelse af nedløbsrør fra lift	styk	1	5.000	5.000	2007
								17.500

01 04 Drift og vedligehold

01	04	Løbende vedligehold/drift-udgifter er ikke en opsparing, men forventede udgifter til vedligehold.						pr. år
----	----	---	--	--	--	--	--	--------

Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år

5.000

02 02 FUNDAMENTER & KÆLDER

02	01	Fugt i kælderydervægge gadeside	Kælderen fremstår generelt tør og anvendelig. Der er dog fugt og udvaskede fuger i kælderydervægge mod Sortedam Dossering (se bilde 7) og enkelte steder mod Helgesensgade. Dette skyldes formentlig opstigende grundfugt eller direkte vandtryk på kælderydervæggen.	lbm	60	3.800	228.000	2009
----	----	---------------------------------	---	-----	----	-------	---------	------

02	02	Fugt i kælderydervægge gårdside	Kælderydervæggene mod gården virker forholdsvis tørre, men skader på den pudsede underfacade tyder på en vis fugtvandring i væggene.	lbm	65	2.500	162.500	2009
----	----	---------------------------------	--	-----	----	-------	---------	------

02	03	Fugt i trappevanger						
----	----	---------------------	--	--	--	--	--	--

Beskrivelse af alle arbejder	
Dato: 21-09-2006	Rev. dato:
Sag: E/F Sortedamshus	
Sagsnr.: 3573	
Emne: Tilstandsrapport og aktivitetsplan	
Bygherre: E/F Sortedamshus	

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpriis	Prisoverslag	Aktionsår
02	03	Kældergulve	<p>Alle udspyrerender eftergås og reparerer.</p> <p>Der er fugt i trappevangen og Helgesensgade. Her følger fugten trappeløbet (se billede 11) og er formentligt forårsaget af nedslivende regnvand fra tagnedløbet, der er afsluttet med udkaster og åben vandrende, der er lettere defekt (se billede 10).</p> <p>Terrændæk i kælderen er beton og generelt ujævnt og revnet. I kælderen under 65A og -B er der sætninger i gulvet på gadesiden og i det gamle fyrrum er gulvet sunket betydeligt under skillevæggen og har medført sætningsrevner i væggen (se billede 8 og 9). Årsagen til sætningen kan skyldes at materiale skylles bort i en utæt afløbsledning og bør undersøges nærmere blandt andet ved en TV inspektion af afløbsledninger under gulvet og evt. ved en jordbundsundersøgelse/prøveborring i kælderen. Prissærrningen</p>	stk.	4	5.000	20.000	2007
			TV-inspektion af kloak 8.000,- . Jordbundsundersøgelse 12.000,-.	Samlet	1	20.000	20.000	2007
I alt fundamentet & kældere							430.500	

02	04	Drift og vedligehold	Løbende vedligehold/drift-udgifter er ikke en opsparing, men forventede udgifter til vedligehold såsom pudsreparationer og andet.				3.500	pr. år
----	----	----------------------	---	--	--	--	--------------	--------

Beskrivelse af alle arbejder

Dato: 21-09-2006
 Sag: E/F Sortedamshus
 Sagsnr.: 3573
 Emne: Tilstandsrapport og aktivtetsplan
 Bygherre: E/F Sortedamshus

Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpriis	Prisoverslag	Aktionsår
--------	--------	--------------	-----------	-------	-------	----------	--------------	-----------

03 03 FACADER & SOKKEL

03	01	<p>Facade i blank mur mod gård</p> <p>Facader i blank mur mod gård er opført i gule sten med bånd i røde sten. Facaden er pudset svarende til kælderniveau (1,5 m. over terræn) Facaden er i god stand, bortset fra enkelte områder med udvaskede fuger (se billede 15). Endvidere er der stedvis lodrette svindrevner i vinduesbånd samt mellem baghus og forhus, der konstateredes en løs sålbænk ved bad i Helgesensgade 1,4.th.</p>	<p>Det anbefales at få omfugtet de mest medtagne fuger samt repareret de lodrette revner. Udbedringen bør koordineres med andre reparations- og vedligeholdelsesarbejder, der kræver stuillads, for eksempel reparation af vinduer, rensning af tagrender og reparation af inddækninger på taget. Omfanget er skønnet.</p>	m ²	150	550	82.500	2008
----	----	---	--	----------------	-----	-----	--------	------

03 02 Gårdunderfacade

03	02	<p>På den pudsede underfacade mod gården er der en del fugtskader, som primært skyldes opstigende fugt fra kælderydervæggen eller vand fra facaden, der siver ned bag puds. Da kælderydervæggen mod gården generelt virker tør, bør årsagen undersøges nærmere med henblik på afhjælpning og forebyggelse.</p>	<p>Revne- og fugtundersøgelse</p>	styk	1	7.000	7.000	2007
----	----	--	-----------------------------------	------	---	-------	-------	------

03 03 Facade i blank mur mod gade

03	03	<p>Facader i blank mur mod gade er opført i røde sten og forsynet med gesimser, bånd og relieffer. Facaden er i god stand, bortset fra sædvanlige smårevner o.l.</p>						
----	----	--	--	--	--	--	--	--

03 04 Gadeunderfacade

03	04	<p>Gadeunderfacaden er i rimelig stand, bortset fra enkelte løse partier. Der er intet behov for øjeblikkelig indsats, men de kan forventes enkelte reparationer i løbet af de kommende år.</p>	<p>Udgifter er medtaget under 03 05</p> <p>I alt Facader & sokkel</p>				89.500	
----	----	---	--	--	--	--	---------------	--

03 05 Drift og vedligehold

03	05	<p>Løbende vedligehold/drift-udgifter er ikke en opsparing, men forventede udgifter til vedligehold.</p>	<p>Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år</p>				15.000	pr. år
----	----	--	---	--	--	--	---------------	--------

Dato: 21-09-2006
 Sag: E/F Sortedamshus
 Sagsnr.: 3573
 Emne: Tilstandsrapport og aktivitetsplan
 Bygherre: E/F Sortedamshus

Beskrivelse af alle arbejder

Rev. dato:

Bygdel **Lb.nr.** **Registrering** **Aktivitet** **Enhed** **Antal** **Delpris** **Prisoverslag** **Aktionsår**

04 04 VINDUER

04 01 Vinduer
 Vinduerne er af forskellig alder men af en rimelig vedligeholdelsesstandard. Der skal regnes med maling hvert 7.-10. år
 Der anbefales at vedligeholdelse af vinduer overgår til ejerforeningen, så foreningen kan varetage den udvendige malerbehandling og eventuelt pålægge en udskiftning, medens de enkelte ejere selv vedligeholder den indvendige del efter en nærmere bestemt rytme.

I alt Vinduer 110.000 2012

04 02 Drift og vedligehold

Løbende vedligehold/drift-udgifter er ikke en opsparing til evt. udskiftning, men forventede udgifter til vedligehold.

05 05 UDVENDIGE DØRE

05 01 Hoveddøre, port, bagtrappe- og kælderdøre
 Hoveddøre og port er i god stand. Bør vedligeholdes med malerbehandling hvert 7.-10. år.

05 02 Bagtrappedøre

Vedligeholdende malerbehandling af udvendige døre og kælderdøre.

I alt udvendige døre 10.000

05 02 Drift og vedligehold

Løbende vedligehold/drift-udgifter er ikke en opsparing til evt. udskiftning, men forventede udgifter til vedligehold.

Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år 1.000 pr. år

Dato: 21-09-2006
 Sag: E/F Sortedamshus
 Sagsnr.: 3573
 Emne: Tilstandsrapport og aktivitetsplan
 Bygherre: E/F Sortedamshus

Beskrivelse af alle arbejder

Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
06	06	TRAPPER						
06	01	Trapper Der er revner i køkkentrappeskakten Helgesensgade 1. Ellers fremstår Vægge, lofter og døre generelt malet i rimelig stand. Dog ses der tegn på slid og mindre skader på lofter og vægge.	Vægge, lofter og døre malerbehandles, så opgange får løbende vedligehold.	stk	3	150.000	450.000 0	2011
I alt trapper						450.000		
06	02	Drift- og vedligehold Løbende vedligehold/drift-udgifter er ikke en opsparing til evt. udskiftning, men forventede udgifter til vedligehold.						
Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år						5.000		pr. år
07	07	PORTE & GENNEMGANGE						
07	01	Portgennemgang Ejendommen har 1 port og gennemgang	porten er medregnet i udvendige døre					
08	08	ETAGEADSKILLELSER						
08	01	Etageadskillelse mellem kælder - stueetage Etageadskillelsen er udført som stålbjælkelag. Der er en del korrosion i stålvederlagspladerne, som følge af den opstigende fugt i kældervæggene. Korrosionen er dog ikke så kraftig, at der skønnes at være behov for udbedring på nuværende tidspunkt, men først når fugten i kældervæggene er afhjulpet og korrosionen dermed klar standses.						

Dato: 21-09-2006
Sag: E/F Sortedamshus
Sagsnr.: 3573
Emne: Tilstandsrapport og aktivitetsplan
Byggherre: E/F Sortedamshus

Beskrivelse af alle arbejder

Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpriis	Prisoverslag	Aktionsår
--------	--------	--------------	-----------	-------	-------	----------	--------------	-----------

09	09	WC & BAD						
----	----	----------	--	--	--	--	--	--

09 01 Generelt vedr. baderum og wc-rum

Det er vigtigt at den enkelte ejer holder øje med installationerne, især hvor disse går gennem etagedækket. Samtidig er det vigtigt at afløb renses jævnligt. Når der tages brusebad skal vandet forsvinde ned i afløbet i samme hastighed som det løber ud af bruseren. Især ved nyere afløb med indbygget vandlås, er det vigtigt at tilse og rense vandlåsen hyppigt.

En årsag til skader i forbindelse med baderum er desuden defekte fuger i hjørner og ved overgang mellem væg og gulv/bassin. Det er meget vigtigt at disse fuger er tætte og udført i elastisk/godkendte materiale. Enten silikonefuge eller elastisk fugemørtel. Fugen skal være korrekt i forhold til vægmateriale og underlag. Fuger skal tilses 1/2-årligt, gerne ved brug af spids kniv for kontrol af vedhæftning.

Endelig bør man 1/2-årligt kontrollere, at der ikke sker utilsigtet vandspild fra toilet. Dette gøres ved at tørre kummen ren/tør og placere toiletpapir hele vejen rundt. Bliver det synligt vådt, skal cisternen og dens lukkemekanisme renses eller udskiftes.

Kontrol og udbedring varetages af den enkelte ejer.

09 02 Badeværelsesgulve

Badeværelsesgulvet i nr. 65A er revnet ved en tidligere terrazzoreparation. (se billede 13) Dette tyder på, at stålet i gulvet korroderer. Revnen bør holdes under observation, lige som loftet i den underliggende lejlighed med hensyn til vandgennemtrængning. Såfremt revnen udvikler sig, bør jernet hugges fri og behandles inden fornyet reparation af terrazzoen. Det anbefales også at inspicere øvrige terrazzogulve i ejendommen for revner.

WC & Bad i alt

0

10	10	KØKKEN						
----	----	--------	--	--	--	--	--	--

10 01 Generelt vedr. køkkener

Det er vigtigt at den enkelte ejer holder øje med installationerne under egen køkkenvask samt holder øje med evt. opvaskemaskiner og vand/afløb til disse for at forebygge skader. Der blev ikke i de inspicerede køkkener konstateret skader på konstruktionerne.

Kontrol og udbedring varetages af den enkelte ejer.

Køkken i alt

0

Beskrivelse af alle arbejder

Dato: 21-09-2006
 Sag: E/F Sortedamshus
 Sagsnr.: 3573
 Emne: Tilstandsrapport og aktivitetsplan
 Bygherre: E/F Sortedamshus

Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpriis	Prisoverslag	Aktionsår
--------	--------	--------------	-----------	-------	-------	----------	--------------	-----------

11 11 VARMEANLÆG

11	01	Varmecentral i kælder Varmecentralen er generelt velfungerende. Varmtvandsforsyningen er inden for de senere år blevet samlet på beholderen i varmecentralen						
11	02	Centralvarmeanlæg Anlægget er opbygget som et 2-strengssystem med hovedledninger i kælder. Rørinstallationen er udført i sorte stålrør. Isoleringen af kælderledninger er flere steder manglefuld og beskadiget. Der bør ske en udskiftning af hele isoleringen, samt en rørmærkning. Stigstrønge er ikke isoleret. I forbindelse med en eventuel udskiftning af brugsvandsrør anbefales det, at rydde op i og efterisolere varmesystemet i kælderen	Kontrol af centralvarme	Skøn		2.500		2007
								2008
							22.500	

11 03 Drift og vedligehold

		Løbende vedligehold/drift-udgifter er ikke en opsparing til evt. udskiftning, men forventede udgifter til vedligehold.						
							15.000	pr. år

Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år

Dato: 21-09-2006		Beskrivelse af alle arbejder	
Sag: E/F Sortedamshus			
Sagsnr.: 3573			
Emne: Tilstandsrapport og aktivitetsplan			
Bygherre: E/F Sortedamshus			Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
--------	--------	--------------	-----------	-------	-------	---------	--------------	-----------

12	12	AFLØB						
-----------	-----------	--------------	--	--	--	--	--	--

12	01	Faldstammer						
----	----	-------------	--	--	--	--	--	--

Hovedparten af faldstammer er dækket til bag vægge og i rørkasser, derfor er deres konkrete tilstand svær at vurdere, men Der blev flere steder konstateret gennemtærringer på de synlige dele af faldstammerne (se billede 2, 3, 4, 16 og 17) og det kan forventes, at reparationshyppigheden vil stige betydeligt i de kommende år. Samtidig indebærer nedslidte faldstammer en risiko for udsivende vand, der kan forårsage svampeangreb eller rådskader. Man vil med fordel kunne udskifte alle faldstammer i en omgang, navnlig hvis det sker samtidigt med renovering af brugsvandssystemet.

		Udskiftning af faldstammer	Skøn	450.000	2008
--	--	----------------------------	------	---------	------

Afløb i alt				450.000	
--------------------	--	--	--	----------------	--

12	02	Drift og vedligehold			
----	----	----------------------	--	--	--

Løbende vedligehold/driftudgifter til spuling/ pletvis udskiftning. Reduceres efter eventuel udskiftning af alle faldstammer.

		Løbende vedligeholdelsesudgifter	Skøn	8.000	pr. år
--	--	----------------------------------	------	-------	--------

13	13	KLOAK			
-----------	-----------	--------------	--	--	--

13	01	Kloak			
----	----	-------	--	--	--

Det anbefales at gennemføre en TV-inspektion, jf pkt. 02 03

Kloak i alt				0	
--------------------	--	--	--	----------	--

13	02	Drift og vedligehold			
----	----	----------------------	--	--	--

Løbende vedligehold/drift-udgifter er ikke en opsparing til evt. udskiftning, men forventede udgifter til vedligehold, eksempelvis spuling af kloak.

		Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år	Skøn	2.000	pr. år
--	--	---	------	-------	--------

<p>Beskrivelse af alle arbejder</p>	
Dato:	21-09-2006
Sag:	E/F Sortedamshus
Sagsnr.:	3573
Emne	Tilstandsrapport og aktivitetsplan
Bygherre:	E/F Sortedamshus
	Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpri	Prisoverslag	Aktionsår
--------	--------	--------------	-----------	-------	-------	--------	--------------	-----------

14 14 VANDINSTALLATION

14 01 Vandinstallation

Der ses flere rustblomstringer og mindre utætheder på specielt kæderledninger (se billede 1 og 5) . Yderligere er der allerede sket udskiftninger på dele af ledninger og stigstreng. Endvidere er der en del steder indbygget kobberledninger uden ionfælder foran (se billede 1 og 12), hvilket øger korrosionsrisikoen betydeligt.

Ved udskiftning af hele vandinstallationen må påregnes etablering af individuelle vandmålere.

Udskiftning af hele vandinstallationen	Skøn		225.000	2008
	Stk.	80	500	2008
Vandinstallation i alt				
			40.000	
			265.000	

14 03 Drift og vedligehold

Løbende vedligehold/drift-udgifter er ikke en opsparing til evt. udskiftning, men forventede udgifter til vedligehold.

Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år	Skøn		4.000	pr. år
---	------	--	--------------	--------

15 15 GAS

15 01 Gas

Ejendommen er forsynet med kogegasinstallation. Der siver vand ind omkring gasstikket som korroderer (se billede 6). Det er vigtigt at den enkelte ejer tjekker at tilslutningen af ledningen bag komfuret sidder ordentligt fast. Gasinstallationer har normalt lang levetid, så der forventes ingen udskiftninger.

Forholdet er anmeldt til gasforsyningen.			0	
--	--	--	---	--

Gas i alt				
			0	

Beskrivelse af alle arbejder

Dato: 21-09-2006
 Sag: E/F Sortedamshus
 Sagsnr.: 3573
 Emne: Tilstandsrapport og aktivitetsplan
 Byggherre: E/F Sortedamshus

Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
--------	--------	--------------	-----------	-------	-------	---------	--------------	-----------

16 16 VENTILATION

16 01 Ventilation

Der er kun individuel ventilation og aftræk gennem aftrækskanaler.
 Det anbefales at beboerne udlufter deres lejligheder grundigt 2 gange om dagen (morgen og aften) hver dag.

Ventilation i alt 0

17 17 EL & SVAGSTRØM

17 01 El & svagstrøm
 Kontrol og udbedring varetages af den enkelte ejer.

Elinstallationer i fællesarealer er af varierende kvalitet og alder. Der blev ikke registreret farlige eller ulovlige konstruktioner.

El i alt 50.000

18 18 ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER

18 01 Ingen øvrige ombygningsarbejder

Øvrige ombygningsarbejder i alt 0

19 19 PRIVATE FRIAREALER

19 01 Gårdanlæg

Private friarealer i alt 0

20 20 BYGGEPLADS

Byggeplads i alt 0

Dato:	21-09-2006	Sammentælling af arbejder						Rev. dato:
Sag:	E/F Sortedamshus							
Sagsnr.:	3573							
Emne:	Tilstandsrapport og aktivitetsplan							
Bygherre:	E/F Sortedamshus							

Bygdel	Lb.nr.	Bygningsdel	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
01	00	TAGVÆRK										
	01	Tagbelegning	10.000									
	02	Skorstene	7.500									
	04	Drift og vedligehold	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
02	00	FUNDAMENTER & KÆLDER										
	01	Fugt i kælderydervægge gadeside		430.500								
	04	Drift og vedligehold	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
03	00	FACADER & SOKKEL										
	01	Facade i blank mur mod gård		82.500								
	02	Gårdunderfacade		7.000								
	05	Drift og vedligehold	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
04	00	VINDUER										
	01	Vinduer						110.000				
	02	Drift og vedligehold	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
05	00	UDVENDIGE DØRE										
	01	Hoveddøre, port, bagtrappe- og kælderdøre					10.000					
	02	Drift og vedligehold	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
06	00	TRAPPER										
	01	Trapper					450.000					
	02	Drift og vedligehold	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Sammentælling af arbejder

Dato: 21-09-2006
 Sag: E/F Sortedamshus
 Sagsnr.: 3573
 Emne: Tilstandsrapport og aktivitetsplan
 Bygherre: E/F Sortedamshus

Rev. dato:

07 00 PORTE & GENNEMGANGE										
07	01	Portgennemgang								
08 00 ETAGEADSKILLELSER										
08	01	Etageadskillelse mellem kælder - stueetage	0							
09 00 WC & BAD										
09	01	Generelt vedr. baderum og wc-rum								
10 00 KØKKEN										
10	01	Generelt vedr. køkkener								
11 00 VARMEANLÆG										
11	01	Varmecentral i kælder	0	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
11	02	Centralvarmeanlæg	22.500							
11	03	Drift og vedligehold	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
12 00 AFLØB										
12	01	Faldstammer	0	450.000				0		
12	02	Drift og vedligehold	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
13 00 KLOAK										
13	01	Kloak								
13	02	Drift og vedligehold	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
14 00 VANDINSTALLATION										
14	01	Vandinstallation	265.000							
14	03	Drift og vedligehold	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000

Dato: 21-09-2006		Sammentælling af arbejder		Rev. dato:
Sag:	E/F Sortedamshus			
Sagsnr.:	3573			
Emne	Tilstandsrapport og aktivitetsplan			
Bygherre:	E/F Sortedamshus			

15	00	GAS		
15	01	Gas		
16	00	VENTILATION		
16	01	Ventilation		
17	00	EL & SVAGSTRØM		
17	01	El & svagstrøm	50.000	
18	00	ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER		
18	01	Ingen øvrige ombygningsarbejder		
19	00	PRIVATE FRIAREALER		
19	01	Gårdanlæg		
20	00	BYGGEPLADS		
0	0		0	0

Dato: 18.06.2006
 Sag: E/F Sortedamshus
 Sagsnr.: 3573
 Emne: Tilstandsrapport og aktivitetsplan
 Bygherre: E/F Sortedamshus

Samlet årsoversigt

Rev. dato: 11.07.2006

Byggeår	Bygningsdel	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
01	TAGVÆRK	17.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
02	FUNDAMENTER & KÆLDER	0	0	430.500	0	0	0	0	0	0	0
03	FACADER & SOKKEL	0	89.500	0	0	0	0	0	0	0	0
04	VINDUER	0	0	0	0	0	110.000	0	0	0	0
05	UDVENDIGE DØRE	0	0	0	0	10.000	0	0	0	0	0
06	TRAPPER	0	0	0	0	450.000	0	0	0	0	0
08	ETAGEADSKILLELSER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	VARMEANLÆG	0	34.500	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
12	AFLØB	0	450.000	0	0	0	0	0	0	0	0
14	VANDINSTALLATIONER	0	265.000	0	0	0	0	0	0	0	0
17	EL & SVAGSTRØM	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	BYGGEPLADS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum håndværkerudgifter pr. år		67.500	839.000	442.500	12.000	472.000	122.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	Stillaids og byggeplads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Honorar rådgiver på 15% af håndværkerudgiften	10.125	125.850	66.375	1.800	70.800	18.300	1.800	1.800	1.800	1.800
	Moms	19.406	241.213	127.219	3.450	135.700	35.075	3.450	3.450	3.450	3.450
Sum byggearbejder pr. år		97.031	1.206.063	636.094	17.250	678.500	175.375	17.250	17.250	17.250	17.250

Løbende drift og vedligeholdelse

Byggeår	Bygningsdel	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
01	TAGVÆRK	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
02	FUNDAMENTER & KÆLDER	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
03	FACADER & SOKKEL	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
04	VINDUER	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
05	UDVENDIGE DØRE	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
06	TRAPPER	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
11	VARMEANLÆG	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
12	AFLØB	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
13	KLOAK	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
14	VANDINSTALLATIONER	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Sum håndværkerudgifter til drift og vedligehold pr. år		63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500
	Moms	15.875	15.875	15.875	15.875	15.875	15.875	15.875	15.875	15.875	15.875
Sum drift og vedligehold pr. år		79.375	79.375	79.375	79.375	79.375	79.375	79.375	79.375	79.375	79.375
Samlede udgifter pr. år		176.406	1.285.438	715.469	96.625	757.875	254.750	96.625	96.625	96.625	96.625



Billede 1: Tæret galv. fitting og overgang til kobber



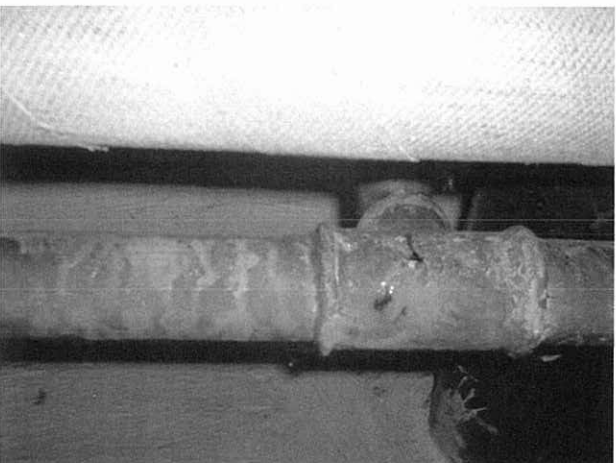
Billede 2: Tæret faldstamme i kælder.



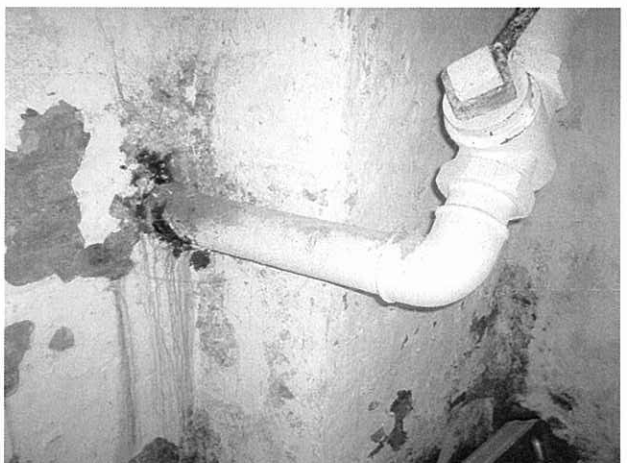
Billede 3: Tæret faldstamme i bolig



Billede 4: Tæret faldstamme i kælder.



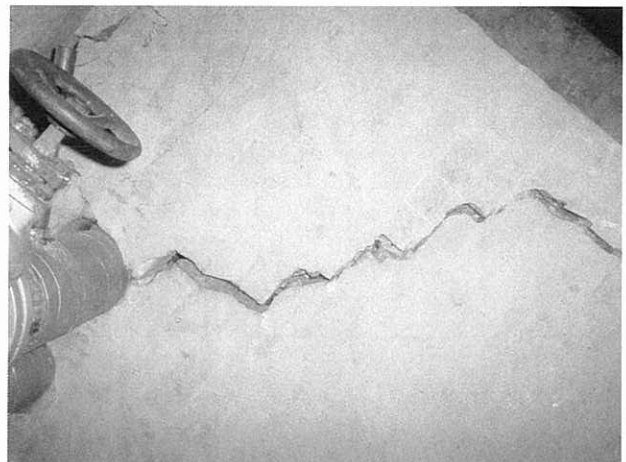
Billede 5: Tæret fitting på vandrør i kælder.



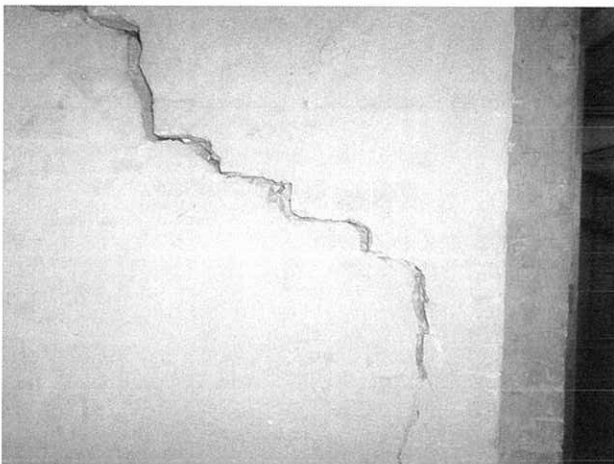
Billede 6: Tæret gasstik



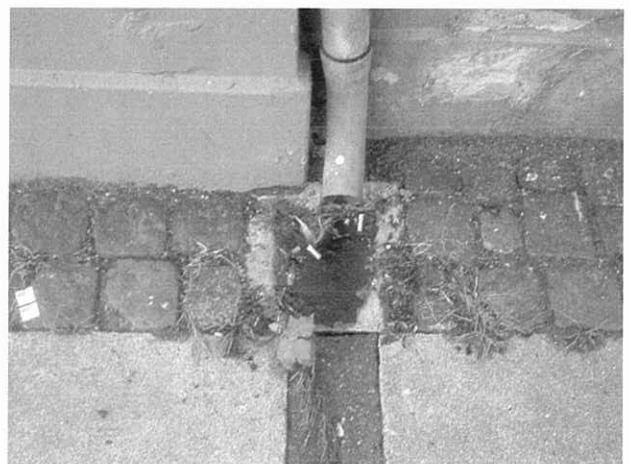
Billede 7: Fugt i kælderydervæg.



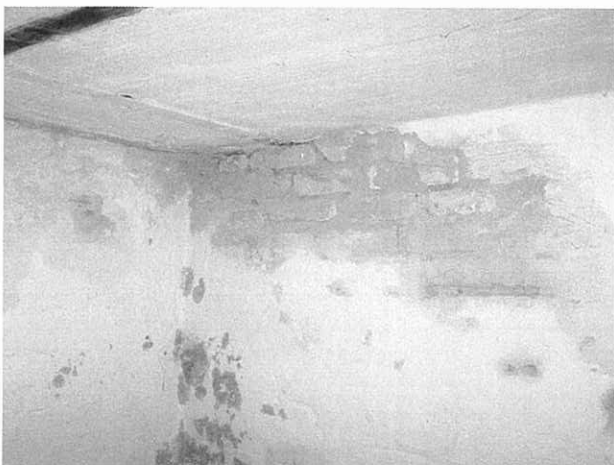
Billede 8: Sætningsrevne i kælder.



Billede 9: Sætningsrevne i kælder.



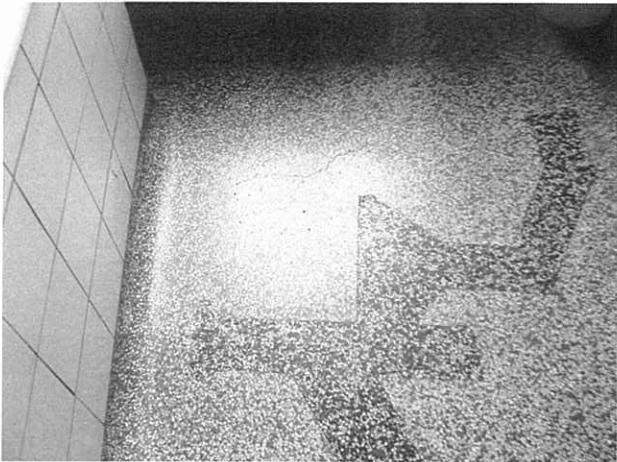
Billede 10: Utæt vandrende.



Billede 11: Fugt ved bagtrappe.



Billede 12: Direkte overgang Galvaniseret rør til kob



Billede 13: Revne i badeværelsesgulv.



Billede 14: Tæret fitting og overgang galvaniseret til



Billede 15: Udvaskede fuger gårdfacde.



Billede 16: Tæring på faldstamme i badeværelse.



Billede 17: Tæring på faldstamme i badeværelse.