

AB MATTHÆUSGÅRDEN

SAG NR. 07.2735.40

MAJ 2008

TILSTANDSRAPPORT

<u>Indhold:</u>	<u>Side:</u>
1.0 Rapportens formål	2
2.0 Kort beskrivelse af ejendommen	3
3.0 Overordnet konklusion	6
4.0 Ejendomsoplysninger	7
5.0 Tilstandsvurdering	9
Tag (01):	10
Kældre og fundamenter (02):	12
Facader/sokkel (03):	14
Vinduer (04):	17
Udvendige døre (05):	18
Trapper (06):	19
Porte og gennemgange (07):	20
Etageadskillelser (08):	21
Wc/bad (09):	21
Køkkener (10):	22
Varmeforsyning (11):	22
Afløb (12):	24
Kloak (13):	24
Vandinstallationer (14):	25
Gasinstallationer (15):	25
Ventilation (16):	26
El-installationer (17):	26
Øvrige (18):	26
Private friarealer (19):	27
Byggeplads/stillads (20):	27
Løbende årlig vedligeholdelse	27
6.0 Øvrige udgifter	28
6.1 – Diverse uforudseelige udgifter	28
6.2 – Teknisk rådgivning	28
7.0 Tilskud	30
8.0 Oversigt over overslagspriser	32

1.0 RAPPORTENS FORMÅL.

Formålet med denne rapport er at udarbejde et beslutningsgrundlag vedrørende den fremtidige istandsættelse og vedligeholdelse af ejendommen AB Matthæusgården.

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 og administrator 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.

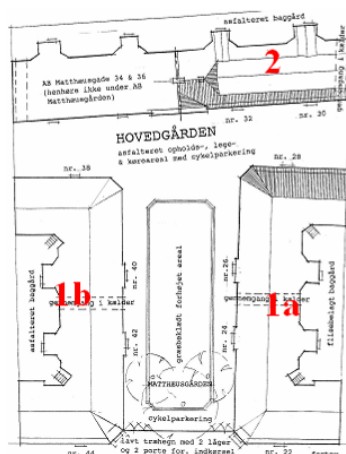
Hvor der er foreslået istandsættelse/vedligeholdelse af en bygningsdel er foranstaltningen prissat i nugældende priser primo 2008.

2.0 KORT BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN.

Ejendommen er beliggende på Matthæusgade 22-32 og 38-44 i Københavns Kommune.

Ejendommen ejes af AB Matthæusgården, og administreres af Grubbe & Anderskov Advokatfirma

Ejendommen er opført som 3 ejendomme der er beliggende i karréen, der afgrænses af gaderne Matthæusgade, Enghavevej, Valdemarsgade og Vesterbrogade



Oprindeligt har der været 10 lejligheder pr. opgang, men grundet lejlighedssammenlægninger i stort omfang er fordelingen af lejligheder som nedenstående oversigt iht. BBR-ejermeddelelse af d. 12/3-2007.

Bygning 1a: Matthæusgade 22-28 (27 andelslejligheder)

Matthæusgade nr. 22: 10 andelslejligheder hvor de mindste på 80 m² indeholder 3 værelser og de største på 128 m² indeholder 3-5 værelser.

Matthæusgade nr. 24: 4 andelslejligheder hvor de mindste på 47 m² har 2 værelser og de største på 100 m² har 3-4 værelser.
5 af lejlighederne er sammenlagt med andre lejligheder.

Matthæusgade nr. 26: 3 andelslejligheder hvor de mindste på 50 m² indeholder 2 værelser og de største på 100 m² indeholder 2-4 værelser.
6 af lejlighederne er sammenlagt med andre lejligheder.

Matthæusgade nr. 28: 10 andelslejligheder hvor de mindste på 86 m² indeholder 2-3 værelser og de største på 94 m² indeholder 2-3 værelser.

Bygning 1b: Matthæusgade 38-44 (27 andelslejligheder)

Matthæusgade nr. 38: 10 andelslejligheder hvor de mindste på 67 m² og største på 84 m² indeholder 3 værelser.

Matthæusgade nr. 40: 1 andelslejlighed på 49 m² der indeholder 2 værelser.
9 af lejlighederne er sammenlagt med andre lejligheder.

Matthæusgade nr. 42: 7 andelslejligheder hvor de mindste på 121 m² og de største på 147 m² hver indeholder 4 værelser.
3 af lejlighederne er sammenlagt med andre lejligheder

Kort beskrivelse af ejendommen

Matthæusgade nr. 44: 9 andelslejligheder hvor lejlighederne på 73-76 m² indeholder 3 værelser.
1 af lejlighederne er sammenlagt med en anden lejlighed

Bygning 2: Matthæusgade 30-32 (15 andelslejligheder)

Matthæusgade nr. 30: 5 andelslejligheder hvor lejlighederne har en størrelse på 110 m² og indeholder 3-4 værelser.

Matthæusgade nr. 32: 10 andelslejligheder, hvor de mindste på 53 m² indeholder 2 værelser og de største på 73 m² indeholder 3 værelser.

Generelt:

Ejendommen omfatter 10 opgange med hver 4 etager, taglejlighed, kælder og loft.

De 4 normaletager samt taglejligheder anvendes til i alt 69 andelslejligheder.

Alle lejlighederne har tilhørende køkken. Størstedelen af lejlighederne har toilet i lejligheden, dog har 9 andelshavere vandskyttet toilet uden for enheden. Størstedelen af lejlighederne har indrettet badeværelse/bruseniche i varierende udførelse og kvalitet. 21 andelshavere har intet badeværelse i lejlighed men der er stillet baderum til rådighed i kælder.

Kældre anvendes til pulterrum, cykelrum, vaskerum, varmecentral samt møderum.

Loftsrum anvendes til pulterkamre og tørreloft.

Gade og gårdfacader er opført i mursten, som er (på gårdfacader, dog kun underfacaden) pudset, filtset og malet med silikatmaling.

Taget er et manzardtag med tagpap på den flade del over køkkentrappetårne og eternitskifer på de øvrige skrå dele.

Vinduerne mod gaden og gården er nyere trævinduer med termoruder.

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

"Hovedgården" mellem ejendommene tilhører primært Matthæusgade 34-36, som er en selvstændig andelsboligforening og har ansvaret for vedligeholdelsen af belægning m.v.

Hver af de 3 ejendomme har tilknyttet en mindre lukket baggård, som der er tilgang til via portgennemgange i kælder fra hovedgården i hver ejendom.

De 3 mindre gårde har belægning i betonfliser, mens hovedgården er asfalteret med et græsbeklædt forhøjet areal der primært anvendes til legeplads.

Ifølge oplysninger fra Center for Bydesign er der ikke planlagt byfornyelsespåbud for den karré hvori ejendommen er beliggende.

Kort beskrivelse af ejendommen

Ifølge oplysninger fra Københavns bygningsinspektorat er der ingen verserende sager vedrørende bygningsmangler, ombygningssager eller lignende.

Ifølge oplysninger fra Københavns Kommunes Grønne Gårde er der ingen planer om sanering i gården for den karré hvori ejendommen er beliggende.

Ifølge oplysninger fra Center for Bydesign 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, murede skillerum, etageadskillelser, trapper og bærende elementer i tagkonstruktionen m.v.

Der er dog nogle fugtproblemer i kælderetagen, som forårsager at pudsen flere steder falder af murværk både i kælder, på udvendig sokkel og i trappeopgange.

Facaderne er i rimelig god stand, dog ses der sætningsrevner omkring karnapper ved bærejern.

Hvad angår de sekundære bygningsdele er standen noget mere svingende.

Tagbeklædningen i eternitskiffer og tagpap på køkkentrappetårne med tilhørende inddækninger er i god stand.

Vinduerne mod gård- og gadesiden er udskiftet i 1988 og fremstår generelt i nogenlunde god stand, idet der dog ses begyndende nedbrydning af malingslaget samt mange ødelagte venderammebeslag.

Hvad angår overflader er hovedtrapper generelt i rimelig god stand, dog ses der afskalninger af pudslag på vægge i gade niveau.

Køkkentrapper er i nogenlunde stand, men overflader er præget af slidtage.

De tekniske installationer er rimeligt godt vedligeholdte og fungerer tilfredsstillende.

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 følgende arbejder:

- Maling af vinduer inkl. snedkerarbejder og udskiftning af defekte beslag.
- Istandsættelse af trappeopgange.
- Udskiftning af resterende køkkenfaldstammer.
- Udbedring af defekte kloakinstallationer.

4.0 EJENDOMSOPLYSNINGER.Oplysninger i.h.t. BBR-ejermeddelelse af d. 15/10-2007

- Opførelsestidspunkt 1906
- Ejendomsnummer Bygning 1a: 373614
Bygning 1b: 373614
Bygning 2: 373665
- Matrikelnummer Bygning 1a: 1364 UV
Bygning 1b: 1364 UV
Bygning 2: 1362 UV
- Bebygget areal for bygningen Bygning 1a: 513 m²
Bygning 1b: 495 m²
Bygning 2 : 238 m²
- Samlet boligareal Bygning 1a: 2.532 m²
Bygning 1b: 2.475 m²
Bygning 2: 1.166 m²
- Antal beboelseslejligheder Bygning 1a: 27
Bygning 1b: 27
Bygning 2: 15
- Samlet erhvervsareal ca. 48 m²
- Antal erhvervslejemål 1 stk.

Forsikringsforhold.

Ejendommen er iht. police nr. 40-017601229 af d. 7/4-2001 forsikret hos Forsikrings- og Aktieselskabet ALKA. Ejendommen har oprettet en Andel-Ejerbolig Plus forsikring og er forsikret for følgende forhold.

- Grunddækning, herunder bl.a. bygningsbrandforsikring ved kortslutning, anden bygningsskade, restværdi, husejeransvar m.v.

Foreningen har som tilvalgsforsikring

- Svampeskadeforsikring
- Insektskadeforsikring
- Glasforsikring

Der er umiddelbart ingen forbehold i forsikringspolicen vedrørende tilvalgsforsikringerne, men iht. oplysninger fra andelsboligforeningens bestyrelse skulle der eksisterende en "kælderklausul", som tager forbehold for bl.a. svampeskader, som opstår fra nedbrudte køkkentrappeløb til kælder.

For detaljerede oplysninger henvises i øvrigt til forsikringspolicen.

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, 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 2008 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 fra den flade del af taget.

Der er besigtiget et antal tilfældigt udvalgte lejligheder 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 manzardtag, og er for nyligt blevet renoveret med ny eternitbeklædning på de skrå tagflader, nyt tagpap på den flade del af tagene over køkkentrappetårne, nye zinkinddækninger og diverse reparationsarbejder på skorstene og kvistvinduer m.v.

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

Tagbeklædningen i eternitskifer er på store dele af tagfladen lagt på lægter/spær uden fuldstændig opretning af spær. Dette gør, at en del eternitskiferplader vrider sig lidt i forhold til hinanden og gaber lidt. Dette har betydning for eternitskiferpladernes forventede levetid.



Tilstandsvurdering

Enkelte steder ses mos- og algevækster på tagbeklædningen, især på nordsiden af bygningerne. Algevæksten på eternitbeklædningen bidrager til, en øget fugtighed i tagkonstruktionen, da mos vækst op under eternitpladerne fungerer som en væge, der suger vandet til sig og trækker det ind under eternitpladerne. Algevækster vil sammen med vejr og vind nedbryde materialet "indefra" og taget kunne med tiden blive mørt og utæt.

For at forlænge tagbeklædningens levetid, anbefales det at afrense eternitpladerne specielt på nordvendte flader med ca. 6-7 års mellemrum når der alligevel er stillads på ejendommen. Dette skal gøres, så skade på eternitpladerne undgås.

Skorsten, tagsten og rygning fremstår i god stand, og der anbefales ingen yderligere reparationer udover et årligt eftersyn og almindelig vedligeholdelse.



For at en brand ved en påregnelig slukningsindsats kan begrænses til den brandmæssige enhed, hvor branden er opstået, jf. bygningsreglement 1995, kapitel 6.5.2, stk. 2, kan det anbefales, at bygninger og bygningsafsnit på loftet opdeles yderligere i brandsektioner.

Mod tagrum, som har en begrænset brandbelastning, kan den fornødne brandmodstandsevne som opnås ved, at de adskillende væg- og loftkonstruktioner udføres som bygningsdel klasse EI 60 (BD-bygningsdel 60).

For at reducere risikoen for horisontal brandspredning over tag fra én brandsektion til en anden, kan murede brandsektionsvægge føres op over taget med en forsvarligt afdækket brandkam af samme konstruktion som den underliggende væg. Brandkammen bør have en sådan højde, at branden ikke kan springe over den. Ofte vil en højde på 0,3 m målt vinkelret på tagfladen kunne tilgodese dette.

En brandkam som ovenstående med underliggende muret brandvæg med et dørparti i BS 60 vil beløbe sig på ca. kr. 150-175.000 ekskl. moms pr. opført væg ekskl. stillads.

Som alternativ til en brandkam kan der udføres med en brandkamsersstatning, som er en sikring af tagkonstruktionen langs brandsektionsvæggen. Sikringen kan f.eks. udføres som en bygningsdel klasse EI 60 (BD-bygningsdel 60), der understøttes forsvarligt og fastgøres til væggen eller nærmeste spær.

En brandkamsersstatning som ovenstående med underliggende let brandvæg (BD 60) og med et dørparti BS 60 vil beløbe sig på ca. kr. 60-80.000 ekskl. moms pr. opført væg.

Tilstandsvurdering

Vi anbefaler, at enten specielentreprenør "FIRE-SAFE" eller Dansk Brandteknisk Institut kontaktes for yderligere informationer omkring brandsikring af loftsrum.

Kældre og fundamenter (02):



Adgang til kælder sker generelt fra køkkentrapper. Enkelte steder dog via udvendig kældertrappe, f.eks. ved varmecentral.

Fundamenter er i støbt beton.

Kælderydervægge, hovedskillerum og diverse bærende tværvægge er opført i murværk.

I kælderrum kunne konstateres en forhøjet luftfugtighed, dette gjorde sig især gældende i kælderrum i Matthæusgade 38-40, hvor der flere steder blev observeret porøst murværk, nedbrudte fuger og saltudblomstringer.

Den nuværende ventilation af kælderen er moderat. Luftens mulighed for at passere gennem kælderen forhindres flere steder af skillevægge, døre og uhensigtsmæssigt placerede beboereffekter. Det anbefales, at den fugtbelastede luft i kælderen bortledes, og erstattes af frisk luft, således at gulv, vægge m.v. har mulighed for at tørre ud.

Etablering af naturlig ventilation kan ske ved montering af flere udluftningsriste i kældervinduer og murede skillerum, samt afskæring af bund af træskillevægge og pulterumsdøre.

For etablering af yderligere ventilation bør der afsættes et beløb på ca. kr. 10.000 ekskl. moms pr. opgang.

Det blev ved besigtigelsen oplyst, at der ikke er lagt omfangsdræn langs gård- og gedefacade. Da kælderen ikke anvendes til erhverv eller opbevaring af fugtfølsomme beboereffekter, anbefales det ikke på nuværende tidspunkt, at etablere yderligere fugtsikring, såsom omfangsdræn eller behandle vægoverflader med et vandtættende middel.

På længere sigt vil en fugtsikring af kælderen eventuelt være en god investering såfremt kælderen skal anvendes til andet og mere end nu.

Tilstandsvurdering

Ved etablering af omfangsdræn langs gade og gårdside på bygning 1a og 1b skal der ca. afsættes et beløb på ca. kr. 700.0000 ekskl. moms, mens etablering af omfangsdræn langs gade og gårdside i den mere fugtbelastede bygning 2 skal der afsættes et beløb på ca. kr. 350.000 ekskl. moms.

Det kan anbefales, forud for enten istandsættelse af hoved- og bitrætter og/eller udførelse af gavlisolering, at foretage fugtbremsende foranstaltninger særskilt i disse områder 2-3 år før det pågældende arbejde udføres. Særskilt fugtsikring under f.eks. 10 hovedtrætter forventes at andrage ca. kr. 600-750.000 ekskl. moms for både vertikal og horisontal fugtsikring.

Til særskilt fugtsikring ved 3 gavle skal der afsættes ca. kr. 150.000 ekskl. moms.

Enkelte steder observeres revner og defekter i loftspudsen, hvilket af brandsikringsmæssige årsager bør afhjælpes. Til dette bør der afsættes ca. kr. 50.000 ekskl. moms.

Andelsboligforeningen er påbegyndt isolering af etageadskillelsen mod kælderen, hvilket vil mindske forekomsten af disse skader og samtidigt give energimæssige fordele.

Det kan anbefales at isolere øvrige etageadskillelser mod kælderen ved montering af hårde mineraluldsmåtter i kælderloftet kombineret med indblæsning af mineraluld, hvor dette er muligt. Udgiften hertil forventes at beløbe sig til ca. kr. 25.000 ekskl. moms pr. opgang ekskl. flytning af el-installationer.



Boracolbehandling af køkkentrappévanger i kælderen kan blive nødvendige for at opretholde en svampeforsikring af ejendommen uden væsentlige forbehold.

En sådan behandling af 5 køkkentrappévanger vil beløbe sig på ca. kr. 25.000 ekskl. moms.

Hvor køkkentrappeløb til kælder er så defekte, at en egentlig udskiftning af trappetrin og vanger er på tale, kan det i stedet anbefales helt at fjerne nederste trappeløb inkl. indgangsrepos. Derefter opstilles ny kældertrappe i beton/fundablokke/lecablokke eller lignende, og dette forventes for 5 trætter at beløbe sig til ca. kr. 125.000 ekskl. moms.

Tilstandsvurdering

Udvendige kældertrapper eller trapper til portgennemgange er umiddelbart i god stand, og der forventes først nødvendig istandsættelse af disse på sigt.

Ved stikprøvemålinger af fugtigheden i vinduesoverliggerne og andet træværk tæt på etageadskillelse mod stueetage kan konstateres en fugtighed på 12-14 %, hvilket er tilfredsstillende lavt.

I kælderrum Matthæusgade 32 kunne der mod hovedgården i bjælkelagsremmen i mur, konstateres en forhøjet luftfugtighed på 26 %. Det anbefales, at alle bjælkeender samt bjælkelagsremme i murværk i kontakt med murværk i disse områder skal boracolbehandles som en svampeforebyggende foranstaltning.

En sådan behandling vil beløbe sig på ca. kr. 50-70.000 ekskl. moms. pr. opgang.

Over enkelte kældervinduer blev der konstateret helt nedbrudte ståloverligger. Her bør der etableres nye ståloverligger, enten som I-jern eller RHS profiler, inkl. nye lejeplader. Dette forventes for 10 stk. overligger forskellige steder i ejendommens kælder at beløbe sig til ca. kr. 75.000 ekskl. moms.

Facader/sokkel (03):



Gadefacader

Gadefacader er opført i pudset murværk med en del refendfuger på underfacader og murfremspring, og fremstår i rimelig god stand med ganske få sætningsrevner og afskalninger.

Gesimsbånd og sålbænke er enkelte steder revnede og afskallede. Gadefacaden bør eftergås i forbindelse med at der i øvrigt opstilles stillads, idet omfanget af facadeistandsættelse alene ikke står mål med stilladsudgiften

Gårdfacader

Gårdfacader er opført med overfacader i blank mur, og fremstår i rimelig god stand.



På den nedre del af gårdfacaden ses flere steder misfarvninger i de pudsede og fildsede overflader. Skaderne på facaden kan være forekommet af forskellige årsager, primært fugtopstigning bl.a. pga. vand fra utætte vand- eller afløbsledninger i området samt vand fra utæt overfladebelægning.

Derfor bør man inden yderligere facadearbejde sættes i stand sikre sig, at vand og afløbsledninger er tætte og at overfladevand ledes til afløbssystemet.

Fugtplamagerne, salpeterudtrædningerne og andre skader på dele af gårdfacaden kan på kort sigt fjernes ved at afrense overfladerne og male med diffusionsåben maling eller anden overfladebehandling som allerede udført partielt mod gården bag bygning 1a. På længere sigt vil en fugtsikring af kælderydervæggene eventuelt være en god investering såfremt man ikke ønsker at se på de nedbrudte overflader.

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, istandsættelse af karnapper og lignende.

Karnapper

På gadefacadens hjørner mod Matthæusgade findes 2 stk. karnapranker over 4 etager.

Disse fremstår som den øvrige del af facaden i pudset murværk og er i næsten samme stand, som den øvrige gadefacade. Dog ses afskalninger og revner ud for etageadskillelserne, hvilket kan være tegn på mulige tæring af de bagvedliggende bærejern.

Der bør snarest foretages en gennemgang af afskalninger udfor bærejern for at konstatere eventuelle defekter eller begyndende rustangreb. Frihugning bør planlægges fra lift/stillads.

Til dette bør der afsættes et beløb på ca. kr. 20-30.000 ekskl. moms, men inkl. lift.

Såfremt der er problemer med karnapbærejern m.v. bør der afsættes ca. kr. 50-100.000

Tilstandsvurdering

ekskl. moms til reparation udfør hver eneste etage, hvor bærejern konstateres nedbrudte. Dette beløb er afhængig af mængden af ornamentik osv., der skal retableres, samt eventuelt omfang af reparation inde i lejlighederne såfremt dette skulle blive nødvendigt.

Altaner

Ejendommen er forsynet med 3x2 oprindelige betonaltaner med støbejernsrækværker.

Umiddelbart synes både betonbunde og rækværker i rimelig god stand, men det anbefales at afrense altanbunde og rækværker, lægge membran på betonbund og efterfølgende male øvrige dele af betonbund og rækværk.

Dette forventes pr. altan at beløbe sig til ca. kr. 15-25.000 ekskl. moms såfremt der ikke skal udføres betonreparationer.

Gavle

Ejendommen er ved Matthæusgade 22 etableret med fri gavl over naboejendomme og ved Matthæusgade 28, 30 og 38 udstyret med frie gavle, som fremstår malet/blank mur.



Enkelte steder ses murblændinger (mindre tykt murværk), hvor der ofte dannes kondens, hvilket kan udmønte sig i farveforskelle og eventuel mug og skimmelsvamp på indvendige overflader.

De frie gavle og de frie gavle over naboejendomme synes i nogenlunde god stand.

Andelsforeningen ønsker at isolere gavlene udvendigt f.eks. med et lag mineraluld som afdækkes med kunstpuds. Ved denne løsning sparer man således udgiften til reparation og fremtidig vedligeholdelse af de eksisterende gavle i murværk, ligesom de lejligheder der støder op til gavlene kan forvente en besparelse på varmeudgiften.

Tilstandsvurdering

Udgiften til at isolere gavlen over Matthæusgade 20 skønnes at beløbe sig til ca. kr. 200.000 ekskl. moms og stillads. Inden arbejdet påbegyndes, skal der gives tilladelse til opstilling af stillads i den tilstødende skolegård.

Man skal være sikker på, at problemerne vedrørende opstigende fugt i de nedre dele af gavlene er afhjulpet inden der efterisoleres, idet man ellers risikerer at forværre problemet pga. af at murværket ikke kan afgive fugt ved fordampning.

Udgiften til isolering af gavle i Matthæusgade 28, 30 og 38 vil beløbe sig på ca. kr. 300.000 ekskl. moms pr. stk. og ekskl. stillads.

For god ordens skyld skal det indskræpes at isolering af gavle kræver byggetilladelse, og at der skal opnås enighed med nabomatrikel om at råde over det areal som isoleringen fylder ind over naboejendommen.

Vinduer (04):

Ejendommen har nyere dannebrogsvinduer i træ fra 1988 med termoruder. Vinduer fremstår i mindre god stand, med begyndende nedbrydning af malingslaget, utætte tætningslister og en del defekte beslag.

Specielt venderammebeslagene er defekte, og det vurderes at de alle skal skiftes på 3-fags og 1-fags vinduerne.



Der bør iværksættes vedligeholdelsesarbejder på de vinduer og altandøre indenfor maksimalt 1-2 år, hvis vinduerne ønskes bevaret i ejendommen i en længere årrække.

Ved en grundig istandsættelse vil vinduerne have en levetid på mange år endnu. Denne istandsættelse bør omfatte:

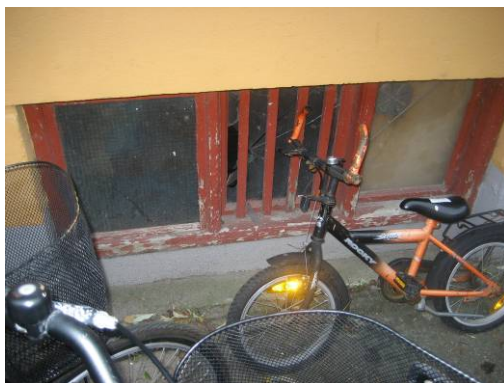
- Udskiftning af defekt og eventuelt råddent træværk
- Udskiftning af helt defekte rammer
- Afrensning af løs maling udvendigt
- Justering/afhøvling af rammer, så de går let
- Nye bundglaslister
- Montering af nye venderammebeslag

Tilstandsvurdering

- Eftergang af hængsler, hasper m.v.
- Maling af vinduer udvendigt samt på kanter og false

En snedker og malermæssig istandsættelse mod gadeside som ovenstående forventes at beløbe sig til ca. kr. 650.000 ekskl. moms og ekskl. stillads.

Mod gårdsiden forventes en istandsættelse som ovenstående at beløbe sig til ca. kr. 475.000 ekskl. moms og ekskl. stillads.



Kældervinduer mod hovedgården er af ældre dato end ejendommens øvrige vinduer. Kældervinduerne fremstår flere steder med afskallet maling, ødelagte ruder m.v. Istandsættelse og maling af kældervinduer og etablering af anslået 20 stk. friskluftspjæld forventes at beløbe sig til ca. 50.000 ekskl. moms.

Såfremt kældervinduer mod gade i bygning 1a og 1b ønskes udskiftet til nye vinduespartier lig øvrige allerede udskiftede vinduespartier, dog med skydeventil øverst i glasset, vurderes dette for 16 stk. vinduer at beløbe sig til ca. kr. 50.000 ekskl. moms.

Udvendige døre (05):



Udvendige døre er i rimelig god stand og skal ikke istandsættes ud over almindelig løbende vedligeholdelse af dørpumper, låse, porttelefon m.v.

I forbindelse med maling af vinduer an der med fordel afsættes ca. kr. 100.00 ekskl. moms til maling og istandsættelse af dørpartier.

Trapper (06):

Hovedtrapper er udført som trætrapper med pudset underside og trinoverflader er linoleum. Væggene er pudsede murstensvægge, som er malet i to farver med adskillelse mellem over- og undervæg med en profilliste i træ. De malede vægoverflader er noget slidte, især på de nederste etager.

I hovedtrapperum observeres, at gulvbelægningen på indgangsreposen har en meget ujævn overflade. Dette kommer af, at der pga. kondens er opstået rustdannelser på de underliggende bærejern. Fugtkilden bør derfor standses, eventuelt med isolering mod etageadskillelsen, således at man undgår at bærejern helt skal udskiftes.

På ydervægge ved indgangsrepos ses afskalninger af puds, således at der er indkig til det blanke murværk. Dette skyldes salte, der er trukket ind i konstruktionen. For at få bugt med dette bør fugtindtrængen stoppes, inden der foretages reparationer af murværk og puds. Dette kan ved etablering af omfangsdræn, indbankning af rustfri stålplader kombineret med etablering af yderligere ventilation i kælder. Denne omkostning er ikke medtaget her.

Inden for ca. 5 år vil vi anbefale en fuldstændig istandsættelse af hovedtrapperum omfattende:

- Eftergang af træværk på håndlister, balustre m.v.
- Diverse murerreparationer.
- Opsætning af glasfilt på underside af trappeløb.
- Opsætning af glasfilt på vægge.
- Afhjælpning af fugtbeskadiget murværk ved indgangsrepos.
- Eftergang af dørpartier til lejligheder inkl. justering af låsetøj m.v.
- Maling af samtlige væg- og træoverflader.
- Pålægning af linoleum på trappetrin og reposer.

Dette forventes at beløbe sig til ca. kr. 1.200.000 ekskl. moms for i alt 10 hovedtrapper.

Køkkentrapper

Køkkentrapperne er i mindre god stand, da der ses revner og afskalninger på vægge og undersider. Trinnene i lakeret træ er især på de nederste etager meget slidte og enkelte steder delvist ødelagt.



Da bitrapperne trods alt er sekundære trapper foreslås det at en total istandsættelse foretages på længere sigt, når det passer ind i ejendommens planlægning af øvrige vedligeholdelsesarbejder.

For nødvendige arbejder til reparation af vægge og træværk, istandsættelse af døre, opsætning af glasfilt, maling af alle overflader og pålægning af linoleum på trappetårn og reposer bør der afsættes ca. kr. 1.300.000 ekskl. moms.

Bitrappeløbene til kælderen er nedbrudte og giver risiko for udbrud af svampeangreb. Det anbefales derfor at udskifte indgangsreposen og trappen til kælderen med en muret/støbt trappe. Dette er omtalt og prissat under pkt. 2.

Porte og gennemgange (07):



Adgang til de 3 baggårde sker via portgennemgange med murede vægge, malet loft og støbt gulv. Der er opsat to træporte i hver gennemgang.

Tilstandsvurdering

På vægge ses som i de øvrige kældre flere steder afskalninger af puds på murværk og saltudblomstringer. Det anbefales at gennemgangene istandsættes i forbindelse med den øvrige kælder.

For grundig murer- og maleristsættelse af vægge og lofter bør der afsættes ca. kr. 50-70.000 ekskl. moms pr. portgennemgang.

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 gulvbrætter og på undersiden med brætter og puds. Herimellem er indskudsler.

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

Såfremt det vælges ikke at udnytte spidsloft til beboelse, kan det anbefales at indblæse granuleret mineraluld i etageadskillelsen over øverste lejligheder.

Wc/bad (09):



Ejendommen er oprindeligt opført uden badeværelser/bademulighed, men i de fleste lejligheder er der enten opstillet brusekabine eller indrettet badeværelser.

Til beboere uden bademulighed i lejligheden er der indrettet fælles bad i kælderen.

Enkelte lejligheder har fortsat toilet på køkkentrappen.

Det bør påpeges, at kommunen yder støtte i forbindelse med vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, hvis der skal laves toilet/bad i bygningen. Se afsnit 6.3 for yderligere information.

Beboerne kan fremover efter behov modernisere deres badeværelser som en individuel forbedring af lejligheden.

Køkkener (10):

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

Nogle lejligheder har nyere køkkener med nyere skabselementer 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 fra 2006 beliggende i kælderen under Matthæusgade 28.

Varmecentralen forsyner endvidere ejendommen med varmt brugsvand fra 1 stk. varmtvandsbeholder.

Varmeanlægget vurderes umiddelbart at fungere tilfredsstillende.



Der blev under besigtigelsen registreret, at flere rør ikke var isoleret korrekt eller isoleringen helt manglede. Det anbefales at eftergå samtlige rør, samt isolere dæksler på varmtvandsbeholderen, flanger på ventiler m.v. da det kan give energimæssige besparelser.

Centralvarmeanlægget er et to-strengt radiatoranlæg med nedre fordeling, og radiatorerne er overvejende placeret under vinduerne.

Radiatorerne i lejlighederne er forsynet med individuelle fordampningsmålere. Det anbefales at udskifte disse til elektroniske målere.

Udgiften til installering af elektroniske varmefordelingsmålere på samtlige radiatorer er af størrelsesordenen ca. kr. 75.000 ekskl. moms, idet der tages udgangspunkt i 3 radiatorer pr. normal lejlighed. Hertil kommer årlige udgifter til årlig aflæsning af målere, samt udarbejdelse af varmeregnskab.

Der er i nærværende rapport ikke foretaget en nærmere analyse af om, det er muligt at ud-

føre andre ressourcebesparende foranstaltninger.

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.

I mange boliger er der med energimærkningen i hånden gode muligheder for at spare på energien til gavn for privatøkonomien, samfundsøkonomien og miljøet. Desuden giver energiforbedringer ofte sidegevinster i form af et bedre indeklima med bl.a. mindre fodkulde og træk.

Det er lovpligtigt for sælger eller udlejer at kunne fremlægge en gyldig energimærkning for nye købere/lejere. Energimærkninger er gyldige i 5 år. Dog er energimærkninger fra før d. 1/9-2006 kun gyldige i 3 år. Uanset disse krav skal ejendomme, som er større end 1.000 m² energimærkes mindst hvert 5. år, mens andre kun skal energimærkes når der sker et salg eller en udlejning af en lejlighed. Bygninger, som ikke tidligere skulle energimærkes, skal være energimærkede første gang senest d. 1/1-2008.

Det er andelsboligforeningens pligt at orientere andelshaverne af lejligheder om energimærkningen og give dem adgang til at gennemgå mærkningen.

Sælger af en andelsbolig skal sørge for, at køber har fået udleveret energimærkningen, inden aftale om salg indgås.

Alle energimærkninger udarbejdet efter den nye energimærkningsmetode fra d. 1/4-2006 har 5 års gyldighed fra indberetningsdatoen. Mærkninger udført efter den gamle metode før d. 1/9-2006 har 3 års gyldighed fra dateringen. Dette gælder også enkeltvis mærkning af ejerlejligheder efter den gamle energimærkningsordning.

Energimærkningen kan bruges igen, hvis ejendomme eller lejligheder sælges eller overdrages inden gyldigheds ophør. I disse tilfælde behøver man ikke få lavet en ny mærkning og sparer derfor udgifterne til en energikonsulent.

For yderligere oplysninger henvises til Energistyrelsens hjemmeside www.ens.dk

Afløb (12):

Ejendommens faldstammer er udført i støbejern.



Enkelte af køkkenfaldstammerne, ca. 3½ stk., og samtlige toilet-faldstammer er endnu ikke udskiftet og fremstår, hvor faldstammer er synlige i kælder og lejligheder, med synlige rustangreb og tegn på gennemtæringer flere steder.

Det må forventes, at faldstammer løbende skal repareres i takt med, at der opstår utætheder. Det anbefales i den forbindelse, at foretage udskiftning af hele den pågældende faldstamme fra kælder til tag. Udgiften hertil forventes at kunne afholdes over kontoen til løbende vedligeholdelse.

Til udskiftning af de sidste 3 stk. køkkenfaldstammer bør der, inkl. udgifter til retablering, afsættes ca. kr. 60-80.000 ekskl. moms pr. stk. og afholdes over den løbende vedligeholdelse.

Kloak (13):



Der kan i baggården bag Matthæusgade 30-32 observeres problemer med opstigende vand i kloakkerne, sætninger i belægninger og lugtgener.

Tilstandsvurdering

Det anbefales, at man 1 gang årligt lader systemet rense ved højtryksspuling og samtidigt holder øje med mængden af skidt i rørene.

Da kloakledninger er gemt under bygningen og i jord, kan standen ikke umiddelbart vurderes. En nøjere vurdering kræver udførelse af en tv-inspektion. Vi er gerne behjælpelige med at rekvirere en sådan inspektion, som for hele ejendommen anslås at beløbe sig til ca. kr. 50.000 ekskl. moms.

Det kan efterfølgende beregnes, hvor meget der skal afsættes til reparation af kloakinstallationer.

Vandinstallationer (14):

Ejendommens vandinstallationer er nyere installationer i galvaniseret stålør og/eller rustfri stålør, på nær 6 stk. stigstreng i køkkener, som også anbefales udført i rustfri stålør.

Der ses rustudblomstringer i et vist omfang på de galvaniserede stålør.

Enkelte steder blev det observeret, at vandinstallationerne i kælderen var sammensat af både kobberør og galvaniserede jernør, der ikke fungerer godt sammen. På sigt vil dette medføre korrosion af vandør, specielt i rørsamlinger mellem kobberør og galvaniserede jernør. Partielt kan dette afhjælpes ved at forbinde kobberør med jernør via en såkaldt "ionfælde", et stykke "pex"-ør (plastslange).

I forbindelse med den almindelige løbende vedligeholdelse må det anbefales, at der foretages partiel udskiftning i takt med, at der opstår utætheder. Udgiften hertil forventes afholdt over ejendommens budget til løbende vedligeholdelse.

Også på vandinstallationerne kan det anbefales at eftergå defekt isolering, således at dette fungerer optimalt.

Med hensyn til ejendommens vandforbrug henvises til vore bemærkninger om ELO-ordningen i afs. 11.

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 må forventes at have ringe effekt, især for de nederste etager, ligesom de formodentlig med årene er tilstoppede. De nyere tætte vinduer bidrager ligeledes til et ringe luftskifte.

Den enkelte beboer bør derfor jævnligt udluften lejligheden for at sikre et godt indeklima.

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 i et vist omfang fremført 380/400 V til lejlighederne.

El-installationerne fremstår generelt i rimelig god stand. Dog skal der opgraderes med HPFI-relæer i de lejligheder, hvor dette endnu ikke er udført. Dette er at betragte som en individuel forbedring pr. lejlighed og forventes at beløbe sig til ca. kr. 1.500-2.000 ekskl. moms pr. lejlighed afhængig af nuværende målerramme.

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

Det anslås umiddelbart, at det vil koste ca. kr. 6-8.000 ekskl. moms pr. lejlighed at udskifte stigledninger og el-tavle, såfremt dette arbejde udføres samtidigt i en hel opgang. Det skal bemærkes, at dette er ekskl. arbejderne med at trække nye ledninger og opsætte nye stikkontakter i en normal lejlighed på 2 værelser, entré, bad og køkken.

Ejendommen er forsynet med bredbåndsnetværk.

Øvrige (18):

Det kan overvejes at etablere beboelse på spidsloftet ved knopskydning fra øverst beliggende lejligheder. Omkostningerne til etablering af helt færdige tagboliger kan eventuelt kombineres med ønsket om at opdele tagetagen i flere brandsektioner, og der skal som minimum afsættes ca. kr. 12-15.000 ekskl. moms pr. kvadratmeter til etablering af lette beboelseskvadratmeter.

Private friarealer (19):

Der er for nylig etableret fælles gårdanlæg.

Såfremt det ønskes at få fornyet gårdbelægning i hovedgården samtidig med en kloakreparation og en eventuel ændring i gårdindretningen, skal der først udarbejdes en overordnet plan og derefter en prissætning.

Byggeplads/stillads (20):

Når der skal gennemføres større istandsættelsesarbejder der involverer flere håndværkere, skal der afsættes et beløb til etablering af byggeplads og skurforhold.

For arbejder på tag, vinduer og facader er det nødvendigt at opstille, leje og nedtage stillads. Dette forventes at beløbe sig til:

- Gadeside	ca. kr.	750.000 ekskl. moms
- Gårdside	ca. kr.	650.000 ekskl. moms
- Gavle (4 stk.)	ca. kr.	200.000 ekskl. moms

Løbende årlig vedligeholdelse.

Til udvendige vedligeholdelsesarbejder anslås det, at der i de kommende år i gennemsnit skal anvendes ca. kr. 430.000 ekskl. moms under forudsætning af, at de i denne rapport foreslåede arbejder gennemføres.

En væsentlig del af dette beløb forventes anvendt til vedligeholdelse af faldstammer indtil udskiftning/grundig reparation har fundet sted.

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.

Øvrige udgifter

Til tegningstryk, reproduktion af beskrivelser, byggemødereferater, fotos m.v. anslås en post på ca. kr. 5-15.000 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.

Ved ansøgning om støtte skal der vedlægges dokumentation for, at der er tilslutning blandt beboerne til projektets gennemførelse. Dette skal gøres i form af et generalforsamlingsre-

Tilskud

ferat med beslutning om projektet. Hvis dette ikke er praktisk muligt indenfor ansøgningsfristen, skal ansøgeren gøre opmærksom på det i ansøgningen og eftersende det så hurtigt som muligt.

For yderligere informationer henvises til Socialministeriets hjemmeside 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 2008 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
Claus Dam/Mette Hersom Hansen
Den 14. maj 2008