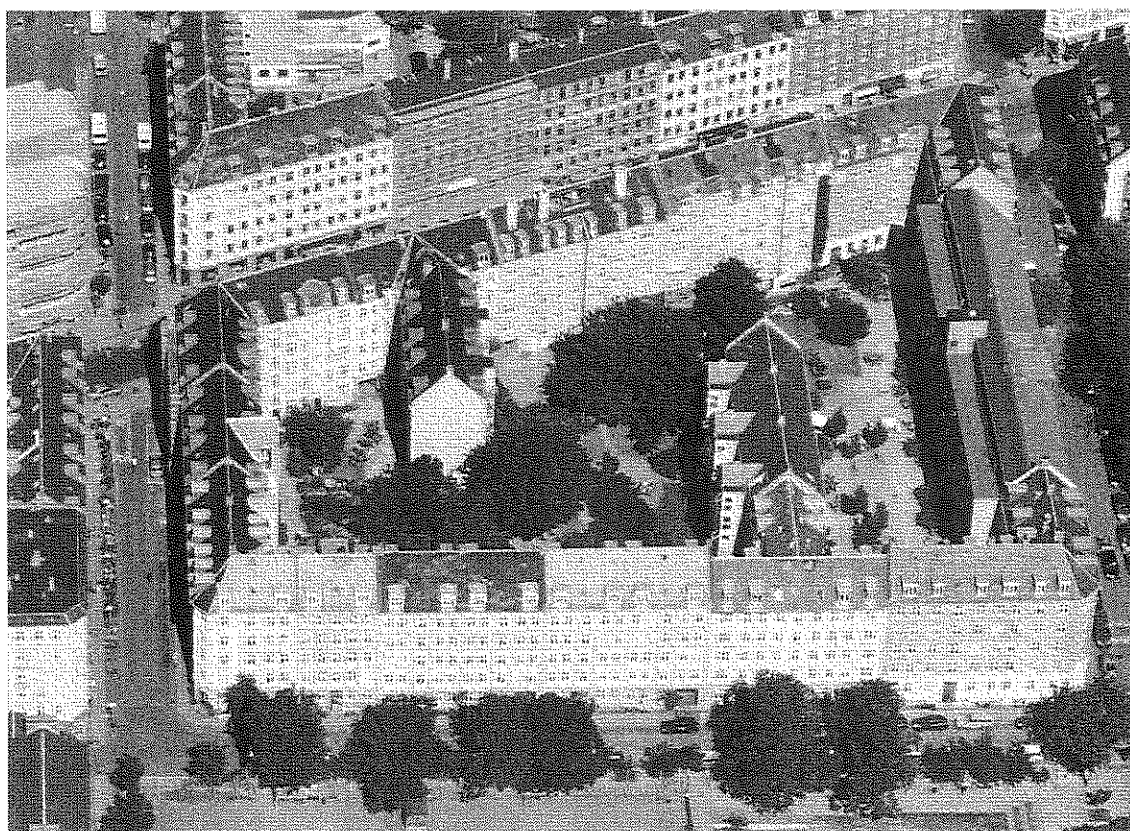


AB Estlandsgadekarreen

Tilstandsvurdering

2016



Indholdsfortegnelse

1. GENEREL ORIENTERING OG OPLISTNING AF DE ENKELTE EJENDOMMES STAMDATA.....3

Indledende bemærkninger.....	3
Adgangsforhold til loftsrum og tag.....	4
Ejendommen Istedgade 65-67, Dannebrogsgade 40.....	5
Ejendommen Dannebrogsgade 48, Estlandsgade 2.....	5
Ejendommen Dannebrogsgade 46A - 46C.....	6
Ejendommen Estlandsgade 4.....	6
Ejendommen Estlandsgade 8-10.....	7
Ejendommen Estlandsgade 14-16.....	7
Ejendommen Estlandsgade 18.....	8
Ejendommen Estlandsgade 20, Saxogade 85.....	8
Ejendommen Saxogade 81-83.....	9
Ejendommen Saxogade 77, Istedgade 83-85.....	9
Ejendommen Istedgade 79, 81A-81B.....	10

2. TILSTANDSVURDERING OG GENNEMGANG AF DE ENKELTE EJENDOMME.....11

Generelle betragtninger ifm. tilstandsvurdering af AB Estlandsgade.....	11
Generelt vedr. budget og prioritering af opgaver.....	13
Ejendommen Istedgade 65-67, Dannebrogsgade 40.....	14
Ejendommen Dannebrogsgade 48, Estlandsgade 2.....	19
Ejendommen Dannebrogsgade 46A - 46C.....	24
Ejendommen Estlandsgade 4.....	28
Ejendommen Estlandsgade 8-10.....	31
Ejendommen Estlandsgade 14-16.....	35
Ejendommen Estlandsgade 18.....	39
Ejendommen Estlandsgade 20, Saxogade 85.....	43
Ejendommen Saxogade 81-83.....	49
Ejendommen Saxogade 77, Istedgade 83-85.....	55
Ejendommen Istedgade 79, Istedgade 81A-81B.....	62

3. GENEREL PLAN FOR FORENINGENS LØBENDE TILSYN MED EJENDOMMENE.....70

4. PRIORITYERUNG AF DE FORESLÅEDE ISTATUSÆTTELSESOPGAVER73

1. Generel orientering og oplisting af de enkelte ejendommers stamdata

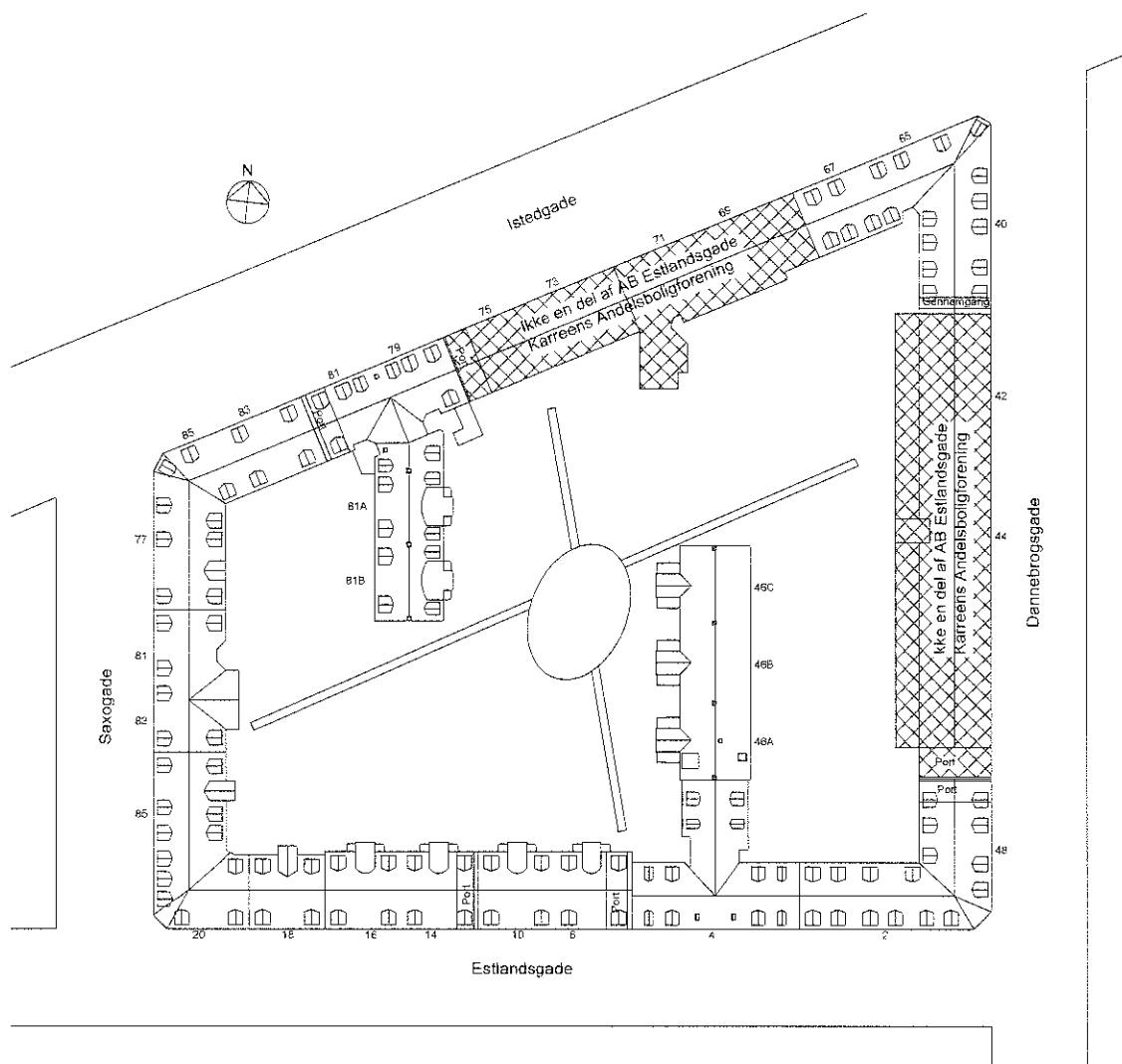
Indledende bemærkninger

Nærværende istandsættelses- og vedligeholdelsesplan er udarbejdet af Pålsson Arkitekter AS for AB Estlandsgade Karreens Andelsboligforening.

Istandsættelses- og vedligeholdelsesplanen omhandler tag, facade og trappeopgange for alle ejendomme i andelsforeningen.

Registreringen af de respektive ejendomme er udført visuelt fra terræn, loftsrum og trappeopgange. Gennemgangen er udført i april 2016.

Loft og tag er besigtiget alt efter adgangsforhold.



Oversigt over AB Estlandsgade Karreens Andelsboligforening

Adgangsforhold til loftsrum og tag

Bygning	Opgang	Adgangsforhold til loft
B	Dannebrogsgade 48	Trappe adgang (bitrappen)
B	Estlandsgade 2	Trappe adgang (bitrappe)
C	Estlandsgade 46A-C	Trappe adgang (hovedtrappe)
D	Estlandsgade 4	Institution, kræver kode eller aftale med institution
E	Estlandsgade 8-10	Loftslem, husk stige (hovedtrappe)
F	Estlandsgade 14-16	Trappe adgang (hovedtrappe)
G	Estlandsgade 18	Ingen adgang, helt udnyttet tagrum (bolig) Kræver aftale med beboere
H	Estlandsgade 20	Trappe adgang (hovedtrappe)
H	Saxogade 85	Loftslem, husk stige – ikke adgang grundet beboernes opmagasinering på trappen
I	Saxogade 83	Loftslem, husk stige – ikke adgang
I	Saxogade 81	Loftslem, husk stige (hvis loftlemmen kan nås fra gulv eller skammel, sidder der en stige på loftslommen) – skal åbnes med firkantet nøgle (hovedtrappe)
J	Saxogade 77 Istedgade 83-85	Loftslem, husk stige (hovedtrappe)
K	Istedgade 79	Ingen adgang, helt udnyttet tagrum (bolig) Kræver aftale med beboere
K	Istedgade 81A-B	Loftslem, husk stige (hovedtrappen)

Ejendommen Istedgade 65-67, Dannebrogsgade 40

Udenbys Vester Kvarter, København

Matr. nr. 306

Oplysninger iht. BBR:

Opførelsesår	1876
Enheder	30
Beboelseslejligheder	24
Erhvervsenheder	? (6)
Bebygget areal	351 m ²
Bygningsareal	1755 m ²
Samlet boligareal	1607 m ²
Samlet erhvervsareal	394 m ²
Kælderareal	351 m ²
Udnyttet tagetage	313 m ²

Seneste reovering År

Tag

Gade-facade

Gård-facade

Vinduer

Hovedtrapper

Bitrapper



Ejendommen Dannebrogsgade 48, Estlandsgade 2

Udenbys Vester Kvarter, København

Matr. nr. 334

Oplysninger iht. BBR:

Opførelsesår	1878
Enheder	24
Beboelseslejligheder	23
Erhvervsenheder	1
Bebygget areal	294 m ²
Bygningsareal	1470 m ²
Samlet boligareal	1621 m ²
Samlet erhvervsareal	67 m ²
Kælderareal	294 m ²
Udnyttet tagetage	250 m ²

Seneste reovering År

Tag

Gade-facade

Gård-facade

Vinduer

Hovedtrapper

Bitrapper



Ejendommen Dannebrogsgade 46A - 46C

Udenbys Vester Kvarter, København
Matr. nr. 414

Oplysninger iht. BBR:

Opførelsesår	1882
Enheder	26
Beboelseslejligheder	26
Erhvervsenheder	0
Bebygget areal	303 m ²
Bygningsareal	1515 m ²
Samlet boligareal	1530 m ²
Samlet erhvervsareal	0 m ²
Kælderareal	254 m ²

Seneste renovering	År
Tag	
Øst-facade	
Vest-facade	
Vinduer	
Hovedtrapper	
Bitrapper	ingen bitrapper



Ejendommen Estlandsgade 4

Udenbys Vester Kvarter, København
Matr. nr. 414

Oplysninger iht. BBR:

Opførelsesår	1884
Enheder	4
Beboelseslejligheder	2
Erhvervsenheder	Daginstitution
Bebygget areal	245 m ²
Bygningsareal	1225 m ²
Samlet boligareal	120 m ²
Samlet erhvervsareal	1530 m ²
Kælderareal	245 m ²
Udnyttet tagetage	180 m ²

Seneste renovering	År
Tag	
Gade-facade	
Gård-facade	
Vinduer	
Hovedtrapper	
Bitrapper	



Ejendommen Estlandsgade 8-10

Udenbys Vester Kvarter, København
Matr. nr. 562

Oplysninger iht. BBR:

Opførelsesår	1885
Enheder	22
Beboelseslejligheder	22
Erhvervsenheder	0
Bebygget areal	181 m ²
Bygningsareal	905 m ²
Samlet boligareal	1023 m ²
Samlet erhvervsareal	0 m ²
Kælderareal	176 m ²
Udnyttet tagetage	166 m ²

Seneste renovering _____ År

Tag

Gade-facade

Gård-facade

Vinduer

Hovedtrapper

Bitrapper ingen bitrapper



Ejendommen Estlandsgade 14-16

Udenbys Vester Kvarter, København
Matr. nr. 561

Oplysninger iht. BBR:

Opførelsesår	1885
Enheder	21
Beboelseslejligheder	20
Erhvervsenheder	0
Bebygget areal	180 m ²
Bygningsareal	900 m ²
Samlet boligareal	945 m ²
Samlet erhvervsareal	0 m ²
Kælderareal	175 m ²
Udnyttet tagetage	167 m ²

Seneste renovering _____ År

Tag

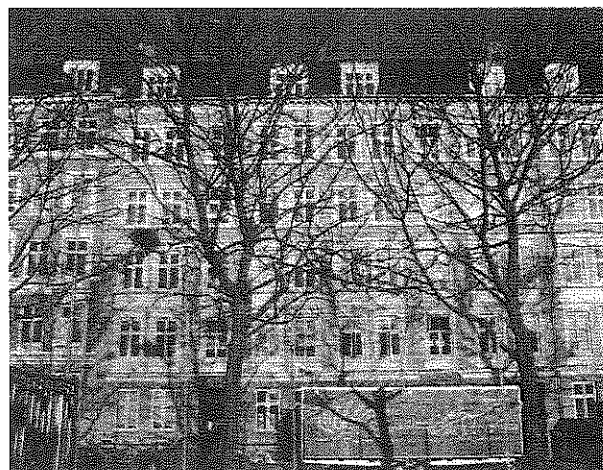
Gade-facade

Gård-facade

Vinduer

Hovedtrapper

Bitrapper ingen bitrapper



Ejendommen Estlandsgade 18

Udenbys Vester Kvarter, København
Matr. nr. 528

Oplysninger iht. BBR:

Opførelsesår	1885
Enheder	11
Beboelseslejligheder	11
Erhvervsenheder	0
Bebygget areal	85 m ²
Bygningsareal	425 m ²
Samlet boligareal	496 m ²
Samlet erhvervsareal	0 m ²
Kælderareal	85 m ²
Udnyttet tagetage	68 m ²

Seneste reovering	År
Tag	
Gade-facade	
Gård-facade	
Vinduer	2009 (maling)
Hovedtrappe	
Bitrappe	ingen bitrappe



Ejendommen Estlandsgade 20, Saxogade 85

Udenbys Vester Kvarter, København
Matr. nr. 529

Oplysninger iht. BBR:

Opførelsesår	1885
Enheder	19
Beboelseslejligheder	17
Erhvervsenheder	?
Bebygget areal	207 m ²
Bygningsareal	1242 m ²
Samlet boligareal	1128 m ²
Samlet erhvervsareal	113 m ²
Kælderareal	207 m ²

Seneste reovering	År
Tag	
Gade-facade	
Gård-facade	
Vinduer	2009 (maling)
Hovedtrapper	
Bitrapper	



Ejendommen Saxogade 81-83

Udenbys Vester Kvarter, København
Matr. nr. 530

Oplysninger iht. BBR:

Opførelsesår	1885
Enheder	16
Beboelseslejligheder	12
Erhvervsenheder	?
Bebygget areal	158 m ²
Bygningsareal	790 m ²
Samlet boligareal	758 m ²
Samlet erhvervsareal	155 m ²
Kælderareal	158 m ²
Udnyttet tagetage	126 m ²

Seneste reovering	År
Tag	
Gade-facade	
Gård-facade	
Vinduer	2009 (maling)
Hovedtrapper	
Bitrapper	



Ejendommen Saxogade 77, Istedgade 83-85

Udenbys Vester Kvarter, København
Matr. nr. 450

Oplysninger iht. BBR:

Opførelsesår	1884
Enheder	25
Beboelseslejligheder	20
Erhvervsenheder	?
Bebygget areal	278 m ²
Bygningsareal	1390 m ²
Samlet boligareal	1319 m ²
Samlet erhvervsareal	277 m ²
Kælderareal	278 m ²

Seneste reovering	År
Tag	
Gade-facade	2016
Gård-facade	
Vinduer	2016 (maling gade)
Hovedtrapper	
Bitrapper	77 og 83 har ingen bitrappel



Ejendommen Istedgade 79, 81A-81B

Udenbys Vester Kvarter, København
Matr. nr. 451

Oplysninger iht. BBR:

Opførelsesår	1884
Enheder	33
Beboelseslejligheder	29
Erhvervsenheder	?
Bebygget areal	399 m ²
Bygningsareal	1915 m ²
Samlet boligareal	1844 m ²
Samlet erhvervsareal	329 m ²
Kælderareal	399 m ²
Udnyttet tagetage	126 m ²

Seneste reovering År

Tag

Gade-facade

Øst-facade

Vest-facade

Vinduer

Hovedtrapper

Bitrapper

(81A-81B har ingen bitrapper)



2. Tilstandsvurdering og gennemgang af de enkelte ejendomme.

Generelle betragtninger ifm. tilstandsvurdering af AB Estlandsgade

De enkelte ejendommers tilstand bærer præg af, at andelsforeningen tidligere har haft fokus på at istandsætte de enkelte ejendomme en for en i fuldt omfang. Denne prioritering, sammenholdt med forenings begrænsede, årlige istandsættelsesbudgetter, har medført, at vedligeholdelse af en række ejendomme og bygningsdele er forsømt i nogen grad.

En stor del af bebyggelsen fremstår i god stand, mens der er områder, der byggeteknisk vurderet burde være vedligeholdt i større omfang end tidligere. Specielt er der problemer med en række af foreningens vinduer og fuger samt tagkonstruktioner ved enkelte ejendomme. Endelig er foreningens trapper gennemgået og særligt bitrapper er i høj grad forsømt.

Malerbehandlingen af vinduer er af varierende karakter og der konstateres flere vinduer med behov for snedker istandsættelse. Bløde vinduesfuger er flere steder udtørrede med risiko for indtrængende fugt.

En stor del af vinduerne i Andelsforeningen er ældre end 24-30 år. En række af vinduerne er renoveret eller udskiftet. For de resterende er der forsat behov for løbende vedligeholdelse og snarlig udskiftning af bløde fuger. Dette sammenholdt med de energimæssige gevinster, der er ved nyere glas og vinduer, bør foreningen ved kommende vinduesprojekter overveje det rentable i at udskifte til træ/alu-vinduer der på sigt kan nedbringe foreningens driftsomkostninger. I budgetter er der regnet med maler og snedker istandsættelse.

Der gøres opmærksom på, at det ikke altid er muligt at konstatere dugrunder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, vejrforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet.

De tage, der er udført uden undertag, fremstår fortsat med utætheder. Dette kan medføre nedbrydning af tagkonstruktionen og mulighed for råd og svampeskader.

Foreningen skal være særligt opmærksom på, at der er etableret tagboliger i mange områder, hvor der ikke er undertag. I disse områder har der ikke været mulighed for at konstatere, om tagkonstruktionen er opfugtet. Endvidere kan det ved alle de besigtigede områder konstateres, at der ikke er etableret korrekt udluftning mellem tagdækning og tagboliger.

De utætte tage og den manglende udluftning taget i betragtning skønnes det, at der er en risiko for, at der er, eller vil opstå, problemer med råd og svamp i de dele af tagkonstruktioner, der er skjulte og dårligt ventileret.

En løbende reparation af tagkonstruktionerne er generelt vanskelig at udføre, således at tagkonstruktionen bliver 100 % tæt. I skjulte områder, hvor mindre utætheder i sagens natur ikke kan konstateres, er det stort set umuligt at afhjælpe og forebygge kommende råd og svampeskader.

Hvor der ikke er undertag under skiferbelægningen, er omhyggelige og hyppige eftersyn vigtige. Tagkonstruktionerne skal forventes repareret jævnlige, indtil taget udskiftes, og der etableres fast undertag. Under normale omstændigheder, hvor tagbelægning fremstår tæt, vil levetiden på en tagkonstruktion med naturskifer være 50 til 100 år. De utætte tage og de øgede udgifter til vedligeholdelse taget i betragtning, bør foreningen forberede sig på udskiftning af de udslidte tage i de resterende ejendomme i løbet af 2-5 år. Ved udskiftning er det vigtigt, at der etableres fast undertag under tagbelægningen.

Facader observeres under løbende istandsættelse. Særligt underfacader mod gade på Estlandsgade har behov for snarlig istandsættelse. Øvrige facader skal løbende holdes under observation da der kan ses mindre skader af varierende omfang.

Generelt fremstår bitrapper og enkelte hovedtrapper ikke vedligeholdt. Særligt bitrapper trænger til murer-, maler- og snedkerstandsættelse samt opretning af gulvbelægning. Den manglende vedligeholdelse er ikke af kritisk karakter. Istandsættelse af hovedtrapper og bitrapper vil løfte det generelle indtryk af foreningens ejendomme.

Flere steder anvendes hoved- og bitrapper til opmagasinering af beboereffekter, hvilket er ulovligt af hensyn til flugtveje.

Generelt vedr. budget og prioritering af opgaver

I forbindelse med budgettering er arbejdsopgaverne prioriteret efter følgende principper:

1. Udskiftning og reparation af tage.
2. Vedligeholdelse og reparation af vinduer og udtjente fuger.
3. Istandsættelse af facaderne.
4. Istandsættelse af trapper.
5. Øvrige løbende vedligeholdelsesopgaver der på besigtigelsestidspunkt ikke er vurderet at være kritiske.

I alle de skønnede budgetoverslag er der medregnet udgifter til uforudseelige udgifter og honorar til arkitektrådgiver.

Vinduer:

Ved vedligeholdelse og reparation af vinduer er der generelt medregnet udskiftning af alle ruder til nye termoruder. Dette giver en samlet overslagspris for et dannebrogsvindue (4 ruder) på kr. 7.000,00 ekskl. moms for snedkereftergang, udskiftning af 4 termoruder og malerbehandling. Det faktiske snedkerarbejder kan variere forholdsvis meget fra vindue til vindue. Der er afsat et gennemsnit til alle vinduer.

Til sammenligning er overslagspris for udskiftning af et dannebrogsvindue til nyt træ-/alu-vindue kr. 7.000,00 ekskl. moms for udtagning og bortskaffelse, levering og montering af nyt vindue og indvendige hvide lister. Der er ikke medregnet eventuel indvendig tilpasning af trælysninger, indvendige pudsreparationer eller malerbehandling.

Overslagsmæssigt er der ikke væsentlige øgede omkostninger ved udskiftning i forhold til reparation af eksisterende vinduer med udskiftning af alle termoruder.

Ovenstående priser er ikke inkl. udgifter til uforudseelige udgifter og honorar til arkitektrådgiver.

Trapperum:

Overslagspriser på istandsættelse af slidte trapperum med væsentlige pudsreparationer på vægge og lofter er der i medregnet omkostninger til miljøsanering af eksisterende malede overflader. Erfaringsmæssigt indeholder gamle malingslag bly og tungmetaller som kræver særlige miljøforanstaltninger for at hindre spredning af forurenede støv og deponering af miljøforurenede materialer.

OBS – Det skal præciseres at der ikke er nogen sundhedsrisici ved at leve i rum med malede overflader med miljøfremmede stoffer. Miljøforanstaltningerne er kun påkrævet i forhold til håndværkerne som skal arbejde med det og ved bortskaffelse/deponering.

Ejendommen Istedgade 65-67, Dannebrogsgade 40

Bygningen er udført i 5 etager med kælder og udnyttet tagetage.

Ejendommen er opført i murværk, som fremstår med pudset underfacade og malerbehandlet overfacade. Underfacade mod gård er ligeledes pudset, mens den øverste del af gårdfacaden fremstår som blankt murværk.

Alle de pudsede flader er blevet overfladebehandlet med maling.

Tagkonstruktionen er udført som en saddeltagkonstruktion beklædt med naturskifer. Mod gård og gade er der etableret kviste. Kviste er udført med zinktag og zinkbeklædninger på flunker.

Vinduer er af træ og generelt udført som dannebrogsvinduer med undtagelse af vinduer i stueplan mod gade og vinduer i kviste.

Fuger er udført som bløde, elastiske fuger.

Tagrender og nedløb er udført i plastik.

Mod nr. 42 er der en mindre, synlig gavltrekant, der er pudset.

Tilstandsvurdering:

Tag:

Mod gaden er der naturskifer af ældre dato uden undertag. Skiferstenene er generelt i acceptabel stand, men der forekommer steder med utætheder og enkelte manglende sten. Taget mod gaden bør eftergås snarest.

Mod gården ligger der naturskifer, som er af nyere dato og fremstår i god stand. Er udført med undertag i banevare.

Skorstene fremstår pudsede og i generelt god stand.

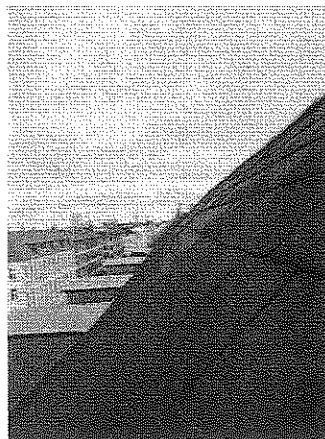
Zinkbeklædning på kvistetage og flunker fremstår i god stand.

Synligt træværk på kviste fremstår i generelt acceptabel stand, men bør overfladebehandles inden for 0-2 år.

Zinkinddækning på rygning er af nyere dato og fremstår i god stand. Inddækninger på skorsten er kun udført på gårdsiden og er i god stand. Inddækning af skorsten bør også udføres på gadesiden.



Tag mod gård, opgang 40.



Tag mod gade, opgang 65-67

Tagrender og nedløb:

Tagrender og nedløb i plast fremstår i god stand.

Overfacade mod gade:

Malet murværk fremstår med sætningsrevner ved flere stik og/eller brystninger. Revnerne vurderes generelt ikke som umiddelbart kritiske men bør holdes under observation for at konstatere om revnedannelserne udvikles. Enkelte revner er dog begyndende kritiske. Der er risiko for forværring grundet

mulighed for frostsprængninger. Der observeres revnedannelse i sålbænke. Skal forventes udbedret inden for 2-5 år.

Den malede overfladebehandling af murværk er fast og dækkende men fremstår mod Istedgade beskidt af trafikfilm og lign. forurening. Vurderes kun at have kosmetisk betydning.

Underfacade mod gade:

Kvaderpuds er generelt i god stand, men visse steder fremstår den skadet som følge af slid. Dette er primært gældende mod Dannebrogsgade. Afskallet puds bør retableres, og sokkelpuds bør lukkes mod terræn.

Den malede overfladebehandling af kvaderpuds er fast og dækkende men fremstår med mindre graffiti-maling. Vurderes kun at have kosmetisk betydning.

Overfacade mod gård:

Blankt murværk fremstår i god stand med nyere omfugning. Dog er der opstået enkelte sætningsskader, som skal holdes under observation.

Underfacade mod gård:

Pudset murværk med malet overflade, som fremstår i generel, acceptabel stand. Dog enkelte skader i puds og sokkel, som bør repareres inden for 0-2 år for at undgå en forværring.

Vinduer:

Vinduer vurderes at være 24-30 år gamle og er generelt i god stand. Malerbehandlingen fremstår dog med begyndende udtørring. Primært bundrammer og bundglasiister fremstår med begyndende krakleret overfladebehandling. Bør overfladebehandles inden for 0-2 år.

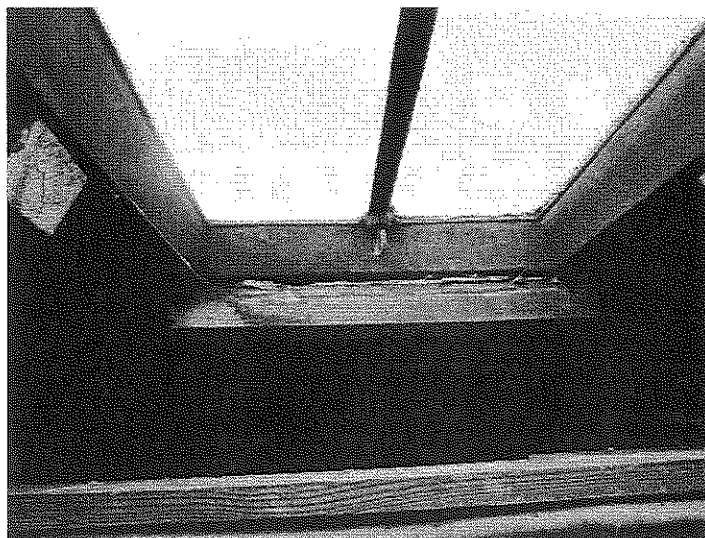
Kvistvinduer fremstår med kritiske rådskade og bør udbedres snarest.

Tætningslister er flere steder løse.

Tagvinduer mod gade bør udskiftes sammen med tagudskiftning.



Vindue i bitrapperum



Rådskade på kvistvindue

Døre:

Døre på bitrapper samt indfatninger er i acceptabel stand dog med enkelte skader/revner.

Fuger omkring vinduer og døre:

Bløde fuger omkring vinduer er udtørrede og med begyndende forvitring i overfladen. Må forventes at skulle udskiftes inden for 0-5 år.

Hovedtrappe:

Nr. 40: Puds vægge med væv har behov for partielle pudsreparationer med væv samt ny malerbehandling. Loft og underside af trappeløb har ligeledes behov for partielle pudsreparationer og ny malerbehandling. Linoлеumsbelægning på trin og reposer fremstår slidt og kræver opretning samt ny linoлеum.

Nr. 65 og 67: Opgangen fremstår istandsat af nyere dato. Pudsede vægge, loft og underside af reposer i fin stand. Trin med linoлеum i fin stand, enkelte trin knirker. Malet træværk i fin stand.



Istandsatt hovedtrapperum

Bitrappe:

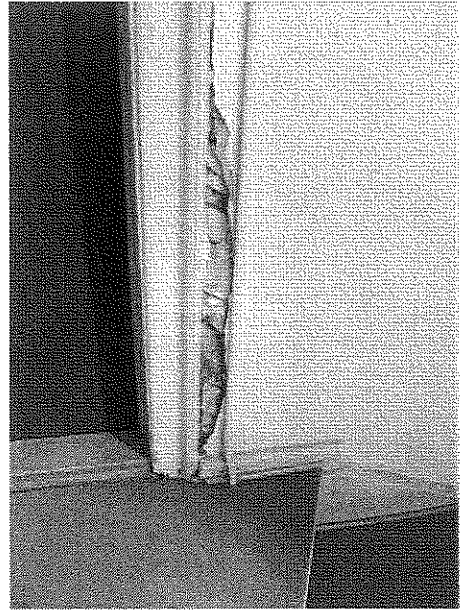
Nr. 40: Pudsede vægge og lofter fremstår med løst puds og revnedannelser i væsentligt omfang. Påkrævede pudsreparationer og ny malerbehandling. Linoлеum på trin og reposer er slidt og flere steder itu. Trin bør oprettes og belægning udskiftes.

Nr. 65: Pudsede vægge og lofter fremstår med løst puds og revnedannelser i væsentligt omfang. Påkrævede pudsreparationer og ny malerbehandling. Træværk ved trapper i acceptabel stand. Linoлеum på trin og reposer i generel god stand.

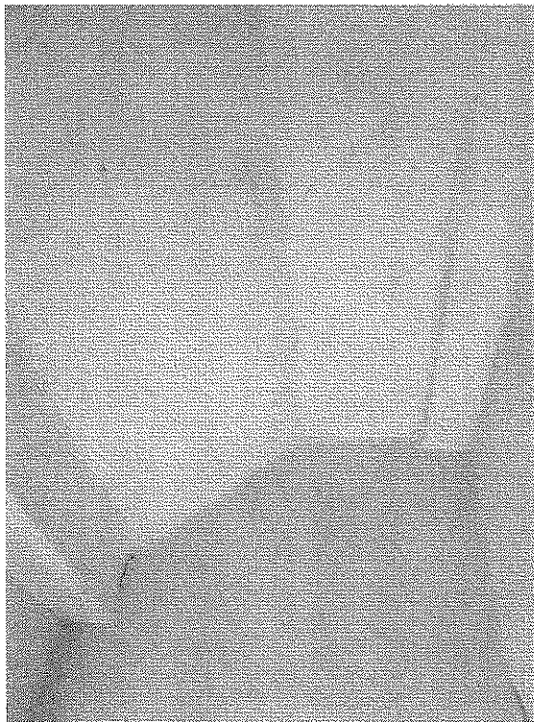
Nr. 67: Pudsede vægge i dårlig stand. Istandsættelse vil kræve total nedbankning af puds med opbygning af ny puds og væv samt efterfølgende malerbehandling. Loft og underside af trappeløb har behov for partielle pudsreparationer og ny malerbehandling. Linoлеum på trin og reposer i generel fornuftig stand.



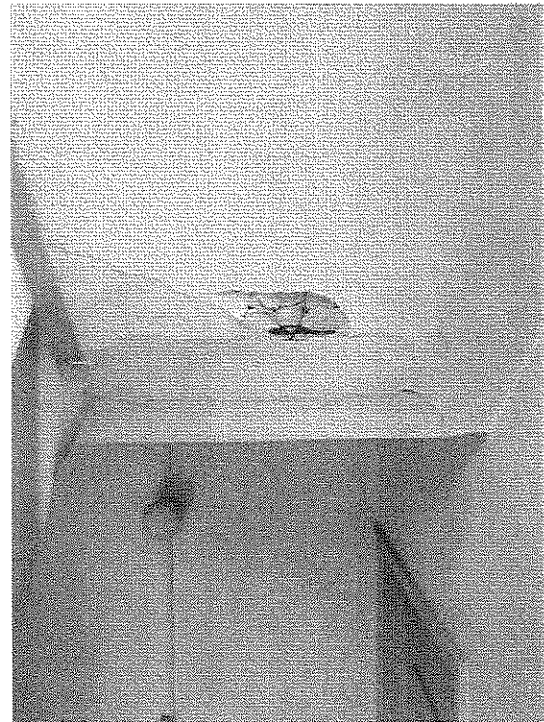
Revnedannelser i bitrapperum



Skade ved lejlighedsdør



Revnedannelser i loft



Skade under trappeløb i opgang 40

Forslag til istandsættelse med tilhørende budgetoverslag.

Alle skønnede udgifter er ekskl. moms, men inkl. arkitekthonorar og 10 % til uforudseelige udgifter.
Alle skønnede udgifter er oplyst i byggeindeks 137, 2015K4. Priser skal indeksreguleres i forhold til det pågældende udførelsestidspunkt.

År 2018:

Eftergang af tag mod gade
Vedligeholdelse og reparation af vinduer
Udskiftning af elastiske fuger
Udskiftning af alle termoruder
Istandsættelse af døre
Maling af træværk
Reparation af facade mod gård og gade
Nedvaskning og maling af gadefacade
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 2.665.142,48

År 2026:

Eftergang af tag
Vedligeholdelse og reparation af vinduer
Istandsættelse af døre
Maling af træværk
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 996.072,00

Ikke prioriteret:

Istandsættelse af 2 trapper med ny linoleum
Istandsættelse af 2 trapper uden ny linoleum
Byggeplads
Skønnet udgift kr. 2.173.248,00,-

Ejendommen Dannebrogsgade 48, Estlandsgade 2

Bygningen er udført i 5 etager med kælder og udnyttet tagetage.

Ejendommen er opført i mursten, der fremstår som blankt murværk med pudset/filtset underfacade mod gade og pudset facade mod gård.

Alle de pudsede/filttede flader er blevet overfladebehandlet med maling.

Tagkonstruktionen er udført som en saddeltagkonstruktion beklædt med naturskifer. Mod gård og gade er der etableret kviste, der er udført med zinktag og zinkbeklædninger på flunker.

Vinduer er af træ generelt udført som dannebrogsvinduer med undtagelse af vinduer i bitrapperum og kviste.

Fuger er udført som bløde, elastiske fuger.

Tagrender og nedløb er udført i plastik.

Tilstandsvurdering:

Tag:

Naturskifer er af ældre dato og udført uden undertag og er partielt udskiftet i forbindelse med nyere ventilationshætter. Skiferstenene er generelt i acceptabel stand, men der forekommer steder med utætheder og enkelte manglende sten.

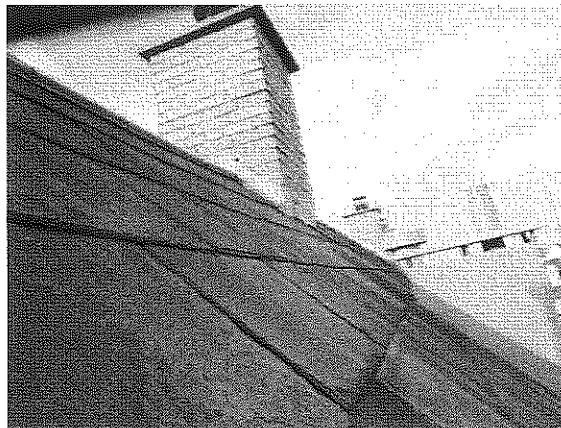
Skorstene og brandkamme fremstår i generelt acceptabel stand, men er udført uden inddækninger mod tagfladen. Mørtelinddækninger mellem skorsten og tag fremstår delvist defekt. Ikke umiddelbart tegn på opfugtning omkring skorstenene, men disse bør holdes under observation for indtrængen af vand.

Zinkbeklædning på kvistetage og flunker fremstår i god stand med enkelte reparationer.

Synligt træværk på kviste fremstår i generelt god stand dog med begyndende slid. Bør vedligeholdes inden for 0-1 år.



Naturskifer tag af ældre dato



Tagrender og nedløb:

Tagrender og nedløb i plast fremstår i god stand.

Overfacade mod gade:

Blankt murværk fremstår i god stand med nyere omfugning. Gesimsbånd under tagfod fremstår med reparationer. Skade på gesimsbånd over opgang nr. 48.

Skal forventes eftergået inden for 8-10 år alt efter udviklingen.

Underfacade mod gade:

Kvaderpuds er generelt i god stand.

Den malede overfladebehandling af kvaderpuds er fast, dækkende og i god stand.

Sokkel fremstår ujævn og partielt med løst puds eller løs maling. Umiddelbart over terræn er malerbehandling flere steder løs med tegn på opfugtning. Vurderes ikke umiddelbart kritisk men bør holdes under observation for at konstatere om opfugtning forværres. Gesimsbånd fremstår med revnedannelser. Risiko for frostsprængninger og forværring.



Overfacade mod gade



Underfacade mod gade

Facader mod gård:

Pudset/filtset murværk med malet overflade, som fremstår i generel god stand. Dog kan ses enkelte sætningsrevner ved nr. 48.

Skal forventes eftergået inden for 8-10 år alt efter udviklingen.

Vinduer:

Vinduer vurderes at være 24-30 år gamle og er generelt i mellem-god stand.

Bundrammer fremstår slidte og med skader og bør renoveres og malerbehandles inden for 0-1 år.

Alle vinduer i hovedtrapperum vurderes punkteret.

Tagvindue i nr. 48 viser tegn på utæthed og bør skiftes med det samme.



Punkterede vinduer i hovedtrapperum, opgang 2



Eksempel på vindue mod gården

Døre:

Hoveddøre fremstår med skadet bundtrin og trænger til snedker- og malerstandsættelse.



Hoveddør, opgang 48



Hoveddør, opgang 2

Fuger omkring vinduer og døre:

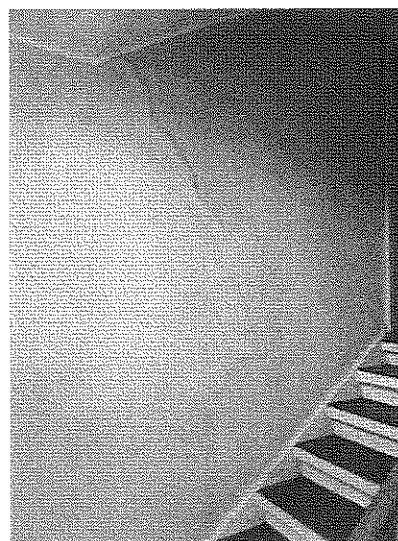
Bløde fuger omkring vinduer er udtørrede og med forvittringer i overfladen specielt i bundfuge og topfuge, der har fugebredder langt over fugebranchens anbefalede bredder. Vurderes i kritisk stand og skal udskiftes inden for 0-1 år. Topfuge bør ændres til pudset spejl.

Hovedtrappe:

Begge trapperum vurderes i samme stand med slidt linoleum, der fremstår med revner. Trappevanger og håndlister fremstår i acceptabel stand men trænger dog til malerbehandling. Skråloft skal udbedres efter vandskade. En evt. forbedret belysning er ikke prissat men anbefales.



Hovedtrappe opgang 2



Hovedtrappe opgang 2



Loft i hovedtrapperum med store skader

Bitrappe:

Pudsede vægge fremstår med enkelte revner. Partielle pudsreparationer påkrævet.

Lofter og underside af trappeløb med puds, fremstår med enkelte revner. Partielle puds- og malerreparationer påkrævet.

Linoleumsbelægning på trin og reposer er i acceptabel stand.

Træværk er ligeledes i acceptabel stand.

Der gøres opmærksom på, at bitrapper, der fungerer som flugtvej, anvendes til opmagasinering af beboerinventar.

Forslag til istandsættelse med tilhørende budgetoverslag.

Alle skønnede udgifter er ekskl. moms, men inkl. arkitekthonorar og 10 % til uforudseelige udgifter. Alle skønnede udgifter er oplyst i byggeindeks 137, 2015K4. Priser skal indeksreguleres i forhold til det pågældende udførelsestidspunkt.

År 2017:

Eftergang af tag
Vedligeholdelse og reparation af vinduer
Udskiftning af elastiske fuger
Udskiftning af alle termoruder
Istandsættelse af døre
Maling af træværk
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 2.561.605,20

År 2023:

Reparation af facade mod gård og gade
Nedvaskning og maling af gårdfacade
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 502.656,00

År 2026:

Eftergang af tag
Vedligeholdelse og reparation af vinduer
Istandsættelse af døre
Maling af træværk
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 997.088,40

Ikke prioriteret:

Istandsættelse af 2 trapper med ny linoleum
Istandsættelse af 2 trapper uden ny linoleum
Byggeplads
Skønnet udgift kr. 2.173.248,00,-

Ejendommen Dannebrogsgade 46A - 46C

Bygningen er udført i 5 etager med kælder.

Ejendommen er opført i murværk, der generelt fremstår malerbehandlet. Mod Saxogade er der etableret et nyere tårn med vinduespartier, hvor der oprindeligt har været en køkkentrappe. Murværket ved tårnet er filtset.

Tagkonstruktionen er udført som en saddeltagkonstruktion beklædt med naturskifer.

Trævinduer mod Dannebrogsgade er generelt udført som dannebrogsvinduer. Mod Saxogade er der franske altaner med trædøre.

Gavl fremstår generelt pudset, dog er de nederste 2 meter beklædt med træ.

Fuger er udført som bløde, elastiske fuger.

Tagrender og nedløb er udført i plastik.

Tilstandsvurdering:

Tag:

Mod gaden ligger der naturskifer af ældre dato og uden undertag. Skiferstenene er generelt i acceptabel stand, men der forekommer utætheder i mindre omfang og enkelte manglende sten.

Skorstene og brandkamme fremstår i generelt god stand.

Zinkinddækning på rygning er af nyere dato og fremstår i god stand.

Zink- og tagpoptage på tidligere bitrappetarne er af nyere dato og fremstår umiddelbart i god stand.



Tagflade

Tagrender og nedløb:

Tagrender og nedløb på gadesiden er i plast og fremstår i acceptabel stand. Tagrender og nedløb på bagsiden er i zink og fremstår i god stand.

Overfacade mod øst:

Pudset/filtset murværk med malet overflade fremstår generelt i god stand.

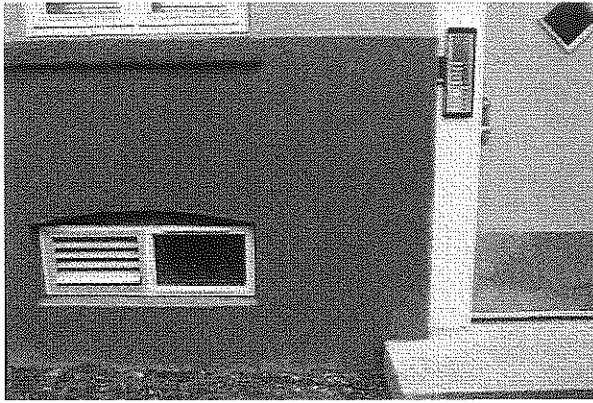
Overfacaden fremstår i fin stand og er istandsat siden sidste vedligeholdelsesplan.

Underfacade mod øst:

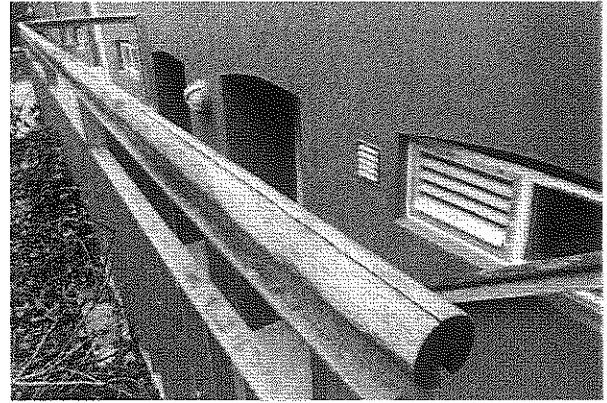
Pudset/filtset murværk med malet overflade fremstår generelt i god stand.

Overfacaden fremstår i fin stand og er istandsat siden sidste vedligeholdelsesplan.

Håndliste til kældernedgang fremstår slidt og med revner og bør behandles snarest.



Istandsæt underfacade



Håndliste mod kælder

Overfacade mod vest:

Pudset/filtset facade fremstår både i oprindelig og nyere murværk. Det oprindelige murværk er i acceptabel stand, og nyt murværk er i god stand. Der er tegn på murværk, der enten kan skyldes opfugtning i murværk eller skader efter klatreplante.

Underfacade mod vest:

Facaden er ikke opdelt i over- og underfacade. Sokkel fremstår i fin stand.



Facade mod vest

Vinduer:

Vinduer på øst-facaden vurderes at være 24-30 år gamle og fremstår i fin stand. Er istandsat siden sidste vedligeholdelsesplan.

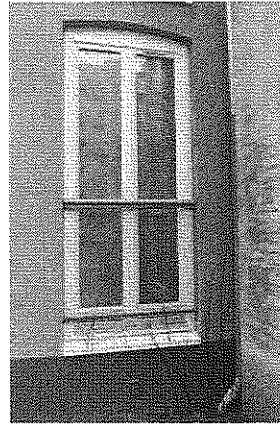
Vinduer og franske altandøre på vest-facaden er ca. 20 år gamle, og træværk fremstår i acceptabel stand.

Døre:

Døre fremstår i god stand.



Vinduer istandsat



Døre i fin stand

Fuger omkring vinduer og døre:

Bløde fuger omkring vinduer mod gaden fremstå malede. Vurderes i acceptabel stand og udskiftet i forbindelse med seneste facadeistandsættelse.

Hovedtrappe:

Ståltrappe fremstår i god stand uden tegn på rust. Linoleumsbelægning på trin og reposer er dog slidt og flere steder itu.

Underside af trappeløb kræver partielle puds- og malerreparationer.

Klinker ved nederste trappeløb har skår ved kanter.

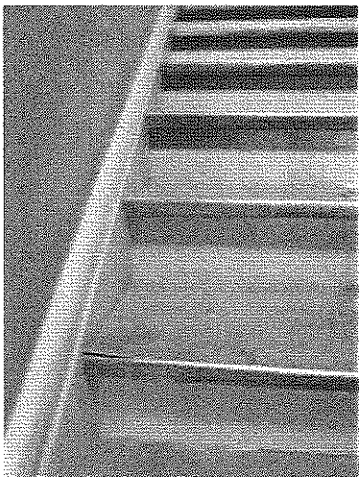
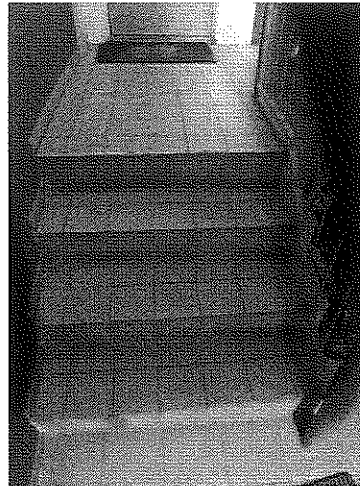
Vægge fremstår visuelt slidte.

Bitrappe:

Ingen bitrappe



46A



46B



46C

Forslag til istandsættelse med tilhørende budgetoverslag.

Alle skønnede udgifter er ekskl. moms, men inkl. arkitekthonorar og 10 % til uforudseelige udgifter. Alle skønnede udgifter er oplyst i byggeindeks 137, 2015K4. Priser skal indeksreguleres i forhold til det pågældende udførelsestidspunkt.

År 2025:

Eftergang af tag
Vedligeholdelse og reparation af vinduer
Maling af træværk
Istandsættelse af døre
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 772.020,48

Ikke prioriteret:

Istandsættelse af 3 trapper med ny linoleum
Byggeplads
Skønnet udgift kr. 718.502,40

Ejendommen Estlandsgade 4

Bygningen er udført i 5 etager med kælder og udnyttet tagetage.

Ejendommen er opført i murværk, der fremstår pudset mod gård og gade.

Alle de pudsede flader er blevet overfladebehandlet med maling.

Tagkonstruktionen er udført som en saddeltagkonstruktion beklædt med naturskifer. Mod gård og gade er der etableret kviste, der er udført med zinktag og zinkbeklædninger på flunker.

Vinduer er generelt udført som 2- eller 3-fags dannebrogsvinduer, dog ikke vinduer i kviste.

Endvidere er der to franske altaner mod gården.

Tagrender og nedløb er udført i plastik.

Tilstandsvurdering:

Tag:

Eternitskifer mod gård og gade, som er af ældre dato, fremstår meget slidt.

Det kan konstateres, at flere skifersten er løftede eller ligger løst. Udskiftning nødvendigt snarest, 0-1 år.

Skorstene og brandkarme, der er af ældre dato, fremstår pudsede/filtset og i generelt rimelig stand.

Zinkbeklædning på kvistetage og flunker er af ældre dato med flere reparationer, der blev dog ikke registreret utætheder.

Synligt træværk på kviste fremstår generelt i acceptabel stand.

Tagvindue mod gade er nedslidt og bør udskiftes.



Eternitskifertag



Nedslidt tagvindue

Tagrender og nedløb:

Tagrender og nedløb i plast. Anbefales udskiftet i forbindelse med tagudskiftning.

Overfacade mod gade:

Pudset og malet murværk fremstår generelt i god stand. Skal forventes eftergået inden for 2-5 år alt efter udviklingen.

Den malede overfladebehandling af det pudsede murværk er fast og dækkende og fremstår generelt pæn og velholdt.

Underfacade mod gade:

Kvaderpuds er generelt i god stand. Ved sokkel konstateres skade som følge af slid og generel nedbrydning (muligvis saltning og grundfugt). Sokkel ellers generelt i acceptabel stand.

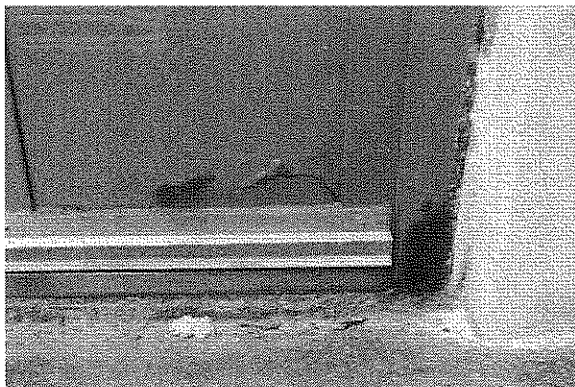
Den malede overfladebehandling af kvaderpuds er fast og dækkende men fremstår med graffiti i mindre omfang. Vurderes kun at have kosmetisk betydning.

Facade mod gård, øst:

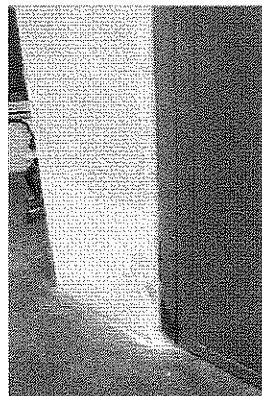
Pudset/filtset murværk med malet overflade der fremstår generelt i god stand. Dog med skader omkring døre som bør eftergås i løbet af 2-5 år sammen med den øvrige facade.

Facade mod gård, vest:

Ikke adgang til gårdfacade mod vest på grund af indhegning.
Ikke opdelt i under- og overfacade.



Små skader omkring døre

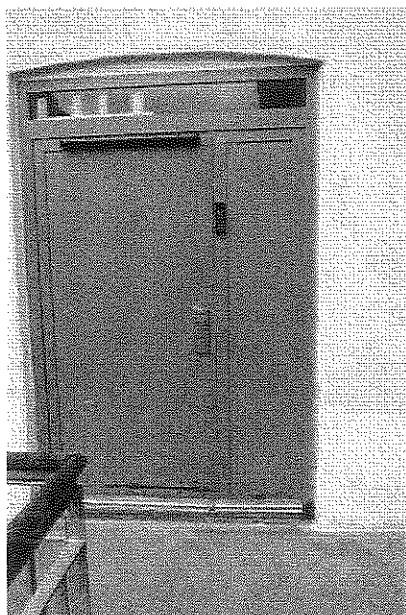


Vinduer:

Vinduer vurderes generelt at være 20-30 år gamle. Træværk er generelt i god stand.
Malerbehandlingen fremstår i god stand. Det forventes, at vinduer skal overfladebehandles i løbet af 2-5 år alt efter udviklingen.

Døre:

Gadedør fremstår med overfladisk slid. Anses som værende kosmetisk.
Døre til bitrappe i metal fremstår med rustskader.



Dør mod gård med rustskader



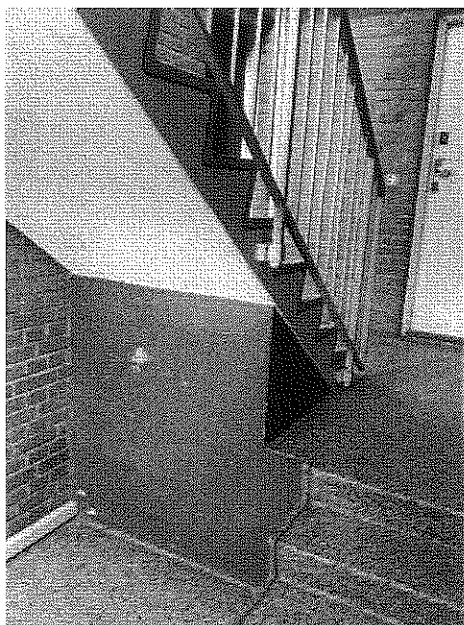
Dør mod gade, slidt men ok, rustskader i bunden

Hovedtrappe:

Hovedtrappe i beton med terrazzo og malede undersider fremstår i fornuftig stand.

Vægge i blankt murværk fremstår i fornuftig stand. Pudset mur omkring hoveddør fremstår med skader.

Pudset loft på 4. sal mod tag fremstår med enkelte revnedannelser.



Hovedtrapperum



Skader på væg ved hoveddør

Bitrappe:

Ikke registreret.

Forslag til istandsættelse med tilhørende budgetoverslag.

Alle skønnede udgifter er ekskl. moms, men inkl. arkitekthonorar og 10 % til uforudseelige udgifter. Alle skønnede udgifter er oplyst i byggeindeks 137, 2015K4. Priser skal indeksreguleres i forhold til det pågældende udførelsestidspunkt.

År 2017:

Udskiftning af tage
Vedligeholdelse og reparation af vinduer
Udskiftning af elastiske fuger
Udskiftning af alle termoruder
Istandsættelse af døre
Maling af træværk
Reparation af underfacade mod gård og gade
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 2.539.336,80

År 2026:

Vedligeholdelse og reparation af vinduer
Maling af træværk
Istandsættelse af døre
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 711.208,96

Ejendommen Estlandsgade 8-10

Bygningen er udført i 5 etager med kælder og udnyttet tagetage.

Ejendommen er opført i murværk som fremstår pudset/filtset mod gård og gade. Mod gade er der etableret udsmykningsindramninger omkring vinduer.

Mod gården er der etableret altaner ved de oprindelige køkkentrappetårne.

Alle de pudsede/filtede flader er blevet overfladebehandlet med maling.

Tagkonstruktionen er udført som en saddeltagkonstruktion beklædt med naturskifer. Mod gård og gade er der etableret kviste, der er udført med zinktag og zinkbeklædninger på flunker.

Vinduer er udført som 2- eller 3-fags dannebrogsvinduer. Endvidere er der udgang til altaner via altandøre.

Tagrender og nedløb er udført i plastik.

Tilstandsvurdering:

Tag:

Skifertag er eftergået i 2009 og udbedret med enkelte nye skifersten. Taget fremstår dog igen med enkelte manglende skifersten, men er ellers i samme stand som ved sidste syn.

Eternitskiffer bør eftergås i løbet af 3-6 år.

Der er delvist undertag under belægningen men i meget ringe kvalitet og udførelse. Undertaget er nedtaget mange steder eller hænger i laser.

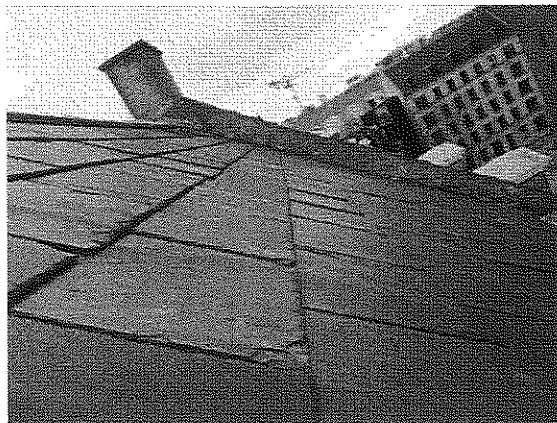
Skorstene og brandkamme, der er af ældre dato, fremstår pudsede/filtset og i generelt rimelig stand.

Zinkbeklædning på kvistetage og flunker fremstår i rimelig stand.

Synligt træværk på kviste fremstår generelt i acceptabel stand.



Undertag er flere steder stærkt medtaget



Skifertag med enkelte nye skifersten

Tagrender og nedløb:

Tagrender og nedløb i plast fremstår i god stand.

Overfacade mod gade:

Pudset og malet murværk, fremstår generelt i fornuftig stand. Skal forventes eftergået inden for 8-10 år alt efter udviklingen.

Den malede overfladebehandling af det pudsede murværk er fast og dækkende og fremstår generelt pæn og velholdt dog med mindre revnedannelser i gesimser.

Underfacade mod gade:

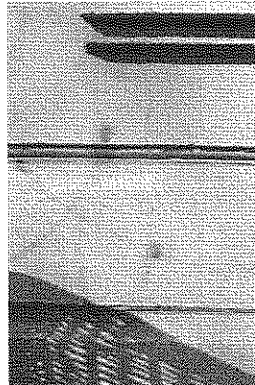
Kvaderpuds er generelt i middel stand og fremstår ved sokkel med store skader som følge af slid og generel nedbrydning (muligvis saltning og grundfugt). Sokkel bør eftergås og udbedres snarest.

Gesimbåndet fremstår med brud og større skader, og der observeres flere steder sætningsskader fra vindue til belægning.

Afskalninger under vinduer.
Underfacaden bør istandsættes inden for 1-2 år.



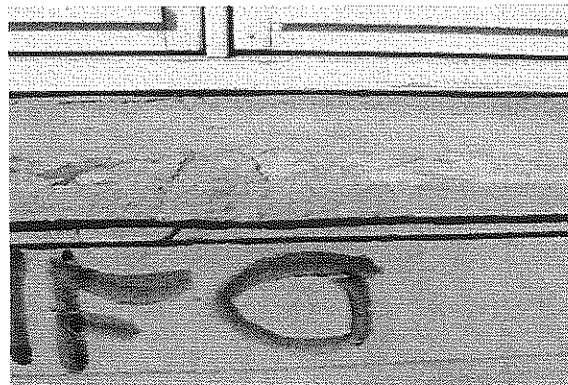
Skader på gesimsbånd



Sætningskade, under vindue (flere)



Skade på sokkel og underfacade, forværret



Afskalninger under vinduer

Overfacade mod gård:

Pudset/filtset murværk med malet overflade fremstår i fin stand.
Mindre skader efter vand på undersiden af altaner vurderes kun kosmetisk.

Underfacade mod gård:

Pudset/filtset murværk med malet overflade fremstår i fin stand.
Portåbning: Pudset mur fremstår med mange skader og blottet murværk hele vejen rundt. Der er ligeledes skader i loft.
Kældernedgang: Mindre skader på nederste del af muren, muligvis kun kosmetisk.



Gårdfacade pudset op



Skader i portåbning, en af mange

Vinduer:

Vinduer og døre vurderes generelt at være 24-30 år gamle, og træværk er generelt i rimelig stand. Vinduernes karme fremstår i fin stand og behandlet siden sidste syn. Flere steder overmalede fuger. Lidt mos enkelte steder, der dog kun vurderes værende kosmetisk. Ruderne vurderes flere steder punkteret. Knust ovenlysvindue på tag i opgang 8 skal udskiftes hurtigst muligt.

Døre:

Dør mod gade fremstår i fornuftig stand dog med overfladisk slid og graffiti. Tætningslister ved hoveddøre skal skiftes.



Vindue mod gård, mos



Dør mod gade

Hovedtrappe:

Ståltrappe i god stand uden tegn på rust. Dog fremstår linoleumsbelægning på trin og reposer slidt. Rammer omkring tagvinduer itu, og lysninger kræver malerbehandling. Der er tegn på utætheder. Vægge fremstår visuelt slidte, og skader ved hoveddøren kræver maler- og pudsreparation. Pyntelister fremstår med skader og kræver maler- og snedkerreparation



Pudsskader v. hoveddør, opgang 8



Trappe opgang 10, slidt linoleum i begge opgange

Bitrappe:

Ejendommen har ingen bitrappe.

Forslag til istandsættelse med tilhørende budgetoverslag.

Alle skønnede udgifter er ekskl. moms, men inkl. arkitekthonorar og 10 % til uforudseelige udgifter. Alle skønnede udgifter er oplyst i byggeindeks 137, 2015K4. Priser skal indekstrereguleres i forhold til det pågældende udførelsestidspunkt.

År 2018:

Reparation af underfacade og sokkel mod gade

Byggeplads og stillads

Skønnet udgift kr. 86.240,00

År 2019:

Eftergang af tag

Lift

Byggeplads

Skønnet udgift kr. 67.217,92

År 2024:

Vedligeholdelse og reparation af vinduer

Udskiftning af alle termoruder

Istandsættelse af døre

Maling af træværk

Byggeplads og stillads

Skønnet udgift kr. 1.337.064,96

Ikke prioriteret:

Istandsættelse af 2 trapper med reparation af linoleum

Byggeplads

Skønnet udgift kr. 243.936,00

Ejendommen Estlandsgade 14-16

Bygningen er udført i 5 etager med kælder og udnyttet tagetage.

Ejendommen er opført i murværk som fremstår pudset/filtset mod gård og gade. Mod gade er der etableret udsmykningsindramninger omkring vinduer.

Mod gården er der etableret altaner ved de oprindelige køkkentrappetårne.

Alle de pudsede/filttede flader er blevet overfladebehandlet med maling.

Tagkonstruktionen er udført som en saddeltagkonstruktion beklædt med eternitskiffer. Mod gård og gade er der etableret kviste, der er udført med zinktag og zinkbeklædninger på flunker.

Vinduer er udført som 2- eller 3-fags dannebrogsvinduer. Endvidere er der udgang til altaner via altandøre.

Tagrender og nedløb er udført i plastik.

Tilstandsvurdering:

Tag:

Taget er uændret siden sidste syn med forværring af tilstand.

Naturskifer mod gård og eternitskifer mod gade begge af ældre dato. Fremstår materialemæssigt i rimelig stand men der kan konstateres en del mindre utætheder og opfugtet træværk i begrænset omfang. Eternitskiffer bør eftergås i løbet af 3-6 år.

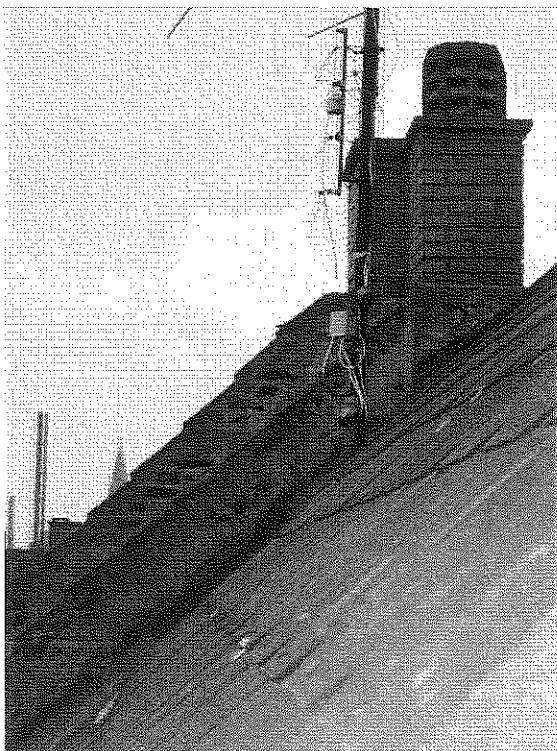
Skifersten ligger ujævnt især ved brandkarm til Estlandsgade 18.

Der er delvist undertag under belægningen men i meget ringe kvalitet og udførelse. Undertaget er nedtaget mange steder eller hænger i laser. Undertagsmaterialet fremstår mørt.

Skorstene og brandkarme, der er af ældre dato, fremstår pudsede/filtset og generelt i rimelig stand.

Zinkbeklædning på kvistetage og flunker fremstår i rimelig stand.

Synligt træværk på kviste fremstår generelt i acceptabel stand men bør overfladebehandles inden for 1-2 år.



Eternitskifer mod gade i materialemæssig rimelig stand. Utætheder og opfugtning af tagkonstruktion i mindre omfang.

Tagrender og nedløb:

Tagrender og nedløb bør eftergås i forbindelse med taget.

Overfacade mod gade:

Pudset og malet murværk fremstår generelt i god stand. Skal forventes eftergået inden for 8-10 år alt efter udviklingen.

Den malede overfladebehandling af det pudsede murværk er fast og dækkende og fremstår generelt pæn og velholdt.



Facade mod gaden

Underfacade mod gade:

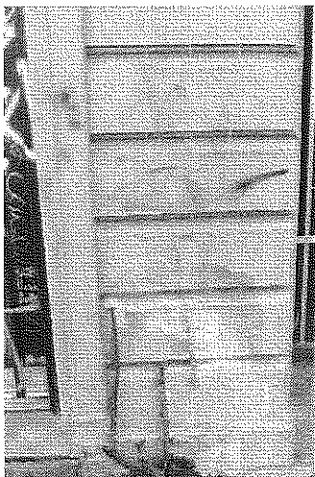
Kvaderpuds er generelt i middel stand. Sokkel har skader som følge af slid og generel nedbrydning (muligvis saltning og grundfugt).

Skader i puds omkring hoveddør med blotlagt murværk. Afskalninger på vinduesbænk.

Gesimsbånd fremstår med skader.

Underfacade og sokkel bør eftergås og udbedres i løbet af 1-2 år.

Den malede overfladebehandling af kvaderpuds er fast og dækkende men fremstår med graffiti i mindre omfang. Vurderes kun at have kosmetisk betydning.



Afskalninger på underfacade



Skader omkring hoveddøren

Overfacade mod gård:

Pudset/filtset murværk med malet overflade fremstår i god stand. Facaden er renoveret siden sidste syn.

Facade mod gård er pudset op sammen med Estlandsgade 8-10 (Bygning E).

Underfacade mod gård:

Fremstår i fin stand.

Facade mod gård pudset op sammen med Estlandsgade 8-10 (Bygning E).

Vinduer:

Vinduer og døre vurderes generelt at være 24-30 år gamle, og træværk er generelt i rimelig stand.

Malerbehandlingen fremstår i fornuftig stand med begyndende udtørring og blotlagt træværk i mindre omfang. Bør overfladebehandles i løbet af 5-8 år.

Der observeres flere punkterede ruder.

Døre:

Hoveddør fremstår med almindelig slid og graffiti, der vurderes at være kosmetiske skader. Dog skal tætningslisten til hoveddøren skiftes.

Kælderdøre fremstår i fornuftig stand.



Vindue mod gade



Hoveddør, opgang 16

Hovedtrappe:

Ståltrappe fremstår i god stand uden tegn på rust dog med slid på linoleumsbelægning på trin og reposer.

Rammer omkring tagvinduer har flere skader, og lysninger kræver malerbehandling. Der er tegn på utætheder.

Vægge fremstår visuelt slidte. Væg omkring hoveddøren kræver maler- og pudsreparation.

Maler- og snedkerreparation af pyntelister.

Tætningslister omkring entrédøre (nr. 14) sidder løse.

Bitrappe:

Ejendommen har ingen bitrappe.



Opgang 14



Opgang 16

Forslag til istandsættelse med tilhørende budgetoverslag.

Alle skønnede udgifter er ekskl. moms, men inkl. arkitekthonorar og 10 % til uforudseelige udgifter. Alle skønnede udgifter er oplyst i byggeindeks 137, 2015K4. Priser skal indeksreguleres i forhold til det pågældende udførelsestidspunkt.

År 2018:

Reparation af underfacade og sokkel mod gade

Byggeplads og stillads

Skønnet udgift kr. 86.240,00

År 2019:

Eftergang af tag

Lift

Byggeplads

Skønnet udgift kr. 67.217,92

År 2021:

Vedligeholdelse og reparation af vinduer

Udskiftning af alle termoruder

Istandsættelse af døre

Maling af træværk

Byggeplads og stillads

Skønnet udgift kr. 1.337.064,96

Ikke prioriteret:

Istandsættelse af 2 trapper med reparation af linoleum

Byggeplads

Skønnet udgift kr. 243.936,00

Ejendommen Estlandsgade 18

Bygningen er udført i 5 etager med kælder og udnyttet tagetage.

Ejendommen er opført i murværk, der fremstår pudset mod gård og gade. Mod gade er der etableret udsmykningsindramninger omkring vinduer.

Alle de pudsede flader er blevet overfladebehandlet med maling.

Tagkonstruktionen er udført som en saddeltagkonstruktion beklædt med naturskifer. Mod gård og gade er der etableret kviste, der er udført med zinktag og zinkbeklædninger på flunker.

Vinduer er generelt udført som 2- eller 3-fags dannebrogsvinduer, dog ikke vinduer i kviste.

Tagrender og nedløb er udført i plastik.

Tilstandsvurdering:

Tag:

Naturskifer, der er af ældre dato, fremstår materialemæssigt i rimelig stand. Taget er eftergået i 2009. Eternitskiffer bør eftergås i løbet af 3-6 år.

Der er fuldt udnyttet spidsloft, hvorfor tagkonstruktion ikke er tilgængelig. Det skønnes, at der ikke er undertag, men der er ingen synlige tegn på utætheder.

Skorstene og brandkamme, der er af ældre dato, fremstår pudsede/filtset og generelt i rimelig stand.

Flere reparationer på zinkbeklædning på kvistetage og flunker.



Zinktag med reparationer

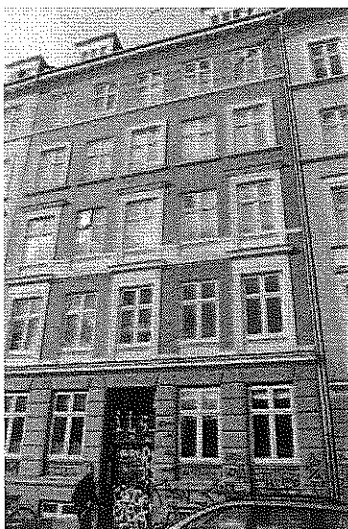
Tagrender og nedløb:

Tagrender og nedløb er udført i plastik og i fornuftig stand.

Overfacade mod gade:

Pudset og malet murværk fremstår generelt i god stand. Bør eftergås inden for 5-8 år alt efter udviklingen.

Den malede overfladebehandling af det pudsede murværk er fast og dækkende og fremstår generelt pæn og velholdt.



Gadefacade



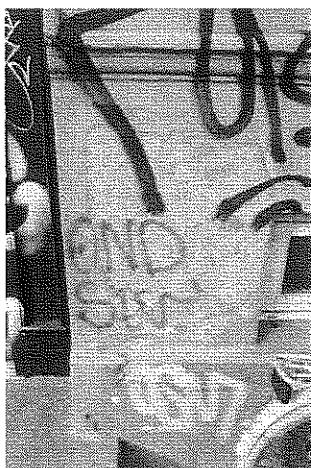
Revner i gesimsbåndet

Underfacade mod gade:

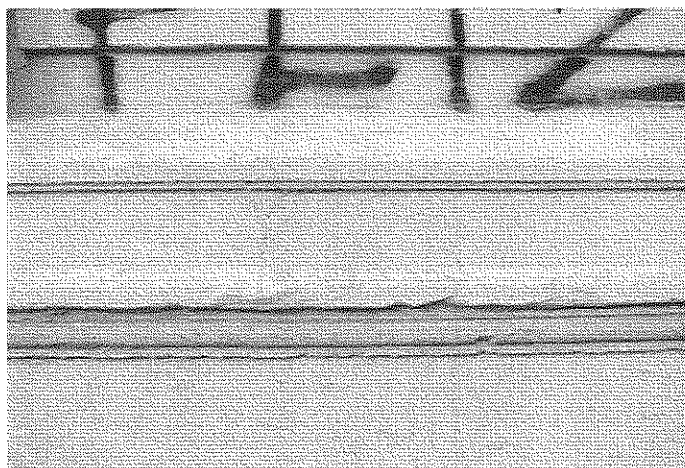
Kvaderpuds er generelt i god stand. Sokkel har skade som følge af slid og generel nedbrydning. Sokkel bør eftergås og udbedres i løbet af 0-2 år.

Revnedannelser i gesimsbåndet og enkelte sætningsskader under vinduerne.

Den malede overfladebehandling af kvaderpuds er fast og dækkende men fremstår med graffiti i større omfang. Vurderes kun at have kosmetisk betydning.



Skade på puds, underfacaden



Revne under vindue

Overfacade mod gård:

Pudset/filtset murværk med malet overflade fremstår i god stand. Facaden er renoveret siden sidste syn.

Underfacade mod gård:

Pudset/filtset murværk med malet overflade fremstår i god stand. Facaden er renoveret siden sidste syn.

Sokkel er ligeledes i fin stand.



Gårdfacade, istandsat



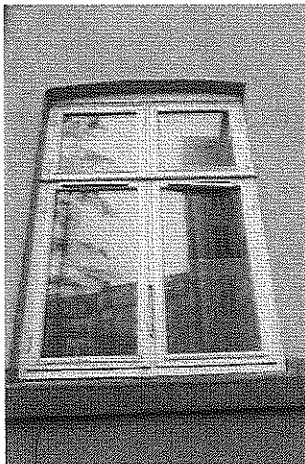
Underfacade mod gård, istandsat, fin sokkel

Vinduer og døre:

Vinduer og døre vurderes at være 24-30 år gamle, og træværk er generelt i rimelig stand. Malerbehandlingen fremstår i ok stand. Vinduer vurderes flere steder punkteret.

Døre:

Hoveddøren fremstår med slid og graffiti. Tætningsliste til hoveddøren skal skiftes.



Ødelagt ventil ved enkelt vindue mod gård



Hoveddør

Hovedtrappe:

Ståltrappe er udført med linoleumsbelægning. Vanger på ståltrapper viser flere steder tegn på begyndende rust. Linoleumsbelægning på trin og reposer er generelt i god stand. Vægge fremstår med slid og med større skader ved hoveddøren, hvor der kræves maler- og pudsreparation.

Bitrappe:

Ejendommen har ingen bitrappe.



Opgang 18, ved hoveddøren



Opgang 18

Forslag til istandsættelse med tilhørende budgetoverslag.

Alle skønnede udgifter er ekskl. moms, men inkl. arkitektthonorar og 10 % til uforudseelige udgifter. Alle skønnede udgifter er oplyst i byggeindeks 137, 2015K4. Priser skal indekstrereguleres i forhold til det pågældende udførelsestidspunkt.

År 2018:

Reparation af underfacade og sokkel mod gade
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 60.368,00

År 2019:

Eftergang af tag
Lift
Byggeplads
Skønnet udgift kr. 37.606,80

År 2021:

Vedligeholdelse og reparation af vinduer
Udskiftning af alle termoruder
Istandsættelse af døre
Maling af træværk
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 605.774,40

Ikke prioriteret:

Istandsættelse af 1 trappe uden ny linoleum
Byggeplads
Skønnet udgift kr. 106.444,80

Ejendommen Estlandsgade 20, Saxogade 85

Bygningen er udført i 5 etager med kælder og udnyttet tagetage.

Ejendommen er opført i murværk som fremstår pudset/filtset mod gård og gade. Mod gade er der etableret udsmykningsindramninger omkring vinduer.

Alle de pudsede/filttede flader er blevet overfladebehandlet med maling.

Tagkonstruktionen er udført som en saddeltagkonstruktion beklædt med naturskifer. Mod gård og gade er der etableret kviste, der er udført med zinktag og zinkbeklædninger på flunker.

Vinduer er generelt udført som dannebrogsvinduer dog ikke vinduer i stueplan mod gade og i kviste.

Tagrender og nedløb er udført i plastik.

Tilstandsvurdering:

Tag:

Naturskifer med undertag fremstår intakt i god kvalitet og stand. Igen tegn på indtrængende vand.

Der ses løse fuger på skorsten. Brandkamme og skorstene fremstår generelt i god stand.

Loftsrum og tag er ikke besigtiget grundet ikke tilgængelig bitrappe.



Naturskiferbelægning fremstår i god stand



Tagrender og nedløb:

Tagrender og nedløb er udført i plastik og i ok stand.

Overfacade mod gade:

Pudset og malet murværk fremstår generelt i fornuftig stand. Bør eftergås inden for 3-6 år alt efter udviklingen.

Den malede overfladebehandling af det pudsede murværk er fast og dækkende og fremstår generelt pæn og velholdt. Der er observeret følgende revnedannelser:

Nr. 20: store revner i gesimser, især ned igennem midt af facade over 2. sals vindue

Nr. 85: revner i gesimsbånd, revner under vinduer

Nr. 85, 3. tv: stor revne ved vindue

Nr. 85, 4. tv: sætningskade over vindue



Opgang 20



Opgang 85

Underfacade mod gade:

Kvaderpuds er generelt i god stand. Sokkel fremstår med skade som følge af slid og generel nedbrydning (muligvis saltning og grundfugt). Sokkel bør eftergås og udbedres i løbet af 1-2 år.

Den malede overfladebehandling af kvaderpuds er fast og dækkende men fremstår med graffiti i middel omfang. Vurderes kun at have kosmetisk betydning.

Revnedannelse i gesimsbånd i nogenlunde samme placering i facaden som revne ved 2. sal. Muligvis sætningsskade ned igennem hele facaden.

Generelt revner i nederste gesimsbånd i hjørnerne.



Skader ved dør, opg. 20



Skader ved butiksfacade



Skade på sokkel og underfacade



Overfacade mod gård:

Pudset/filtset murværk med malet overflade, der fremstår i god stand. Facaden er renoveret siden sidste syn.

Underfacade mod gård:

Pudset/filtset murværk med malet overflade fremstår i god stand. Sokkel ligeledes i god stand. Facaden er renoveret siden sidste syn.



Facade mod gård

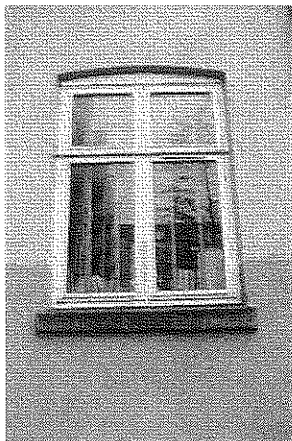


Vinduer:

Vinduer og døre vurderes at være 24-30 år gamle og træværk er generelt i rimelig stand. Malerbehandlingen fremstår i fornuftig stand. Bundrammer fremstår med revner og krakelering. Kældervindue på gårdfacaden fremstår i dårlig stand. Bør eftergås inden for 2-5 år. Rude over opgangsdør er revnet og bør udbedres snarest.

Døre:

Hoveddør fremstår med slid og graffiti. Tætningsliste til hoveddør skal skiftes. Døre mod gård er i fin stand.



Vindue mod gård





Kælder vindue mod gård



Hoveddør, opgang 20

Fuger omkring vinduer og døre:

Bløde fuger omkring vinduer er udtørrede og med begyndende forvittringer i overfladen. Vurderes i fornuftig stand og må forventes at skulle udskiftes inden for 3-6 år.

Hovedtrappe:

Trætrapper har linoleumsbelægning. Trætrappen fremstår slidt og kræver maler- og snedkerreparation. Linoleumsbelægning fremstår ligeledes slidt. Underside af trapper kræver maler- og pudsreparation, særligt i nr. 85.

Loft mod tag kræver puds- og malerreparation.



Opgang 20



Opgang 85

Bitræppe:

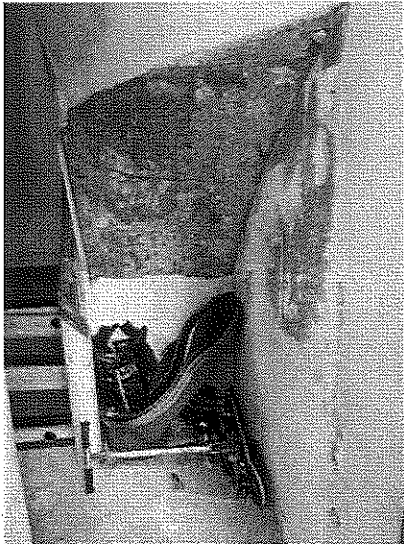
Trætræppe med linoleumsbelægning fremstår i mindre god stand, og flere trin bør udskiftes. Der observeres udført partiel udskiftning.

Vinduesplader meget slidte og udskiftningsparate.

Vægge og underside af trapper fremstår med skader og afskalninger af større grad og kræver maler- og pudsreparation.

Entrédøre kræver maler- og snedkerreparation.

Der gøres opmærksom på, at bitræpper, der fungerer som flugtvej, anvendes til opmagasinering af beboerinventar.



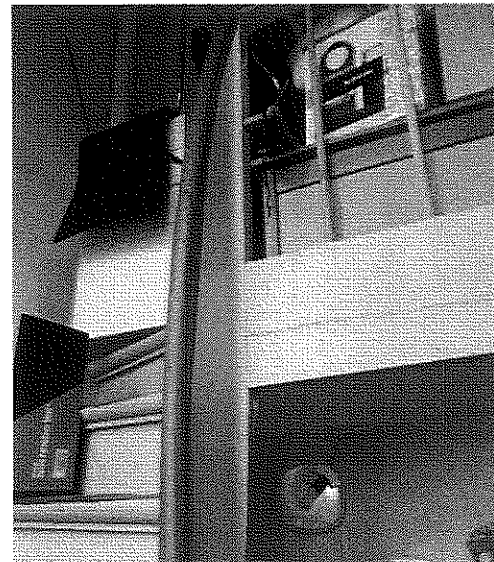
Opgang 20



Opgang 20, Bitrapper i generel dårlig stand



Opgang 85



Opgang 85, Bitrapper anvendes til opmagasinering

Forslag til istandsættelse med tilhørende budgetoverslag.

Alle skønnede udgifter er ekskl. moms, men inkl. arkitekthonorar og 10 % til uforudseelige udgifter. Alle skønnede udgifter er oplyst i byggeindeks 137, 2015K4. Priser skal indeksreguleres i forhold til det pågældende udførelsestidspunkt.

År 2018:

Reparation af underfacade og sokkel mod gade
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 51.744,00

År 2020:

Vedligeholdelse og reparation af vinduer
Udskiftning af termoruder
Istandsættelse af døre
Maling af træværk
Reparation af facade mod gade
Nedvaskning og maling af gadefacade
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 1.940.055,04

Ikke prioriteret:

Istandsættelse af 4 trapper med ny linoleum
Byggeplads
Skønnet udgift kr. 2.328.480,00

Ejendommen Saxogade 81-83

Bygningen er udført i 5 etager med kælder og udnyttet tagetage.

Ejendommen er opført i mursten, som fremstår som blankt murværk med pudset underfacade mod gade og pudset facade mod gård.

Alle de pudsede flader er blevet overfladebehandlet med maling.

Tagkonstruktionen er udført som en saddeltagkonstruktion beklædt med naturskifer mod gaden og eternitskifer mod gården. Mod gård og gade er der etableret kviste, der er udført med zinktag og zinkbeklædninger på flunker.

Vinduer er generelt udført som 2- eller 3-fags dannebrogsvinduer, dog ikke vinduer i stueplan mod gade og i kviste.

Tagrender og nedløb er udført i zink.

Fuger er udført som bløde, elastiske fuger.

Tilstandsvurdering:

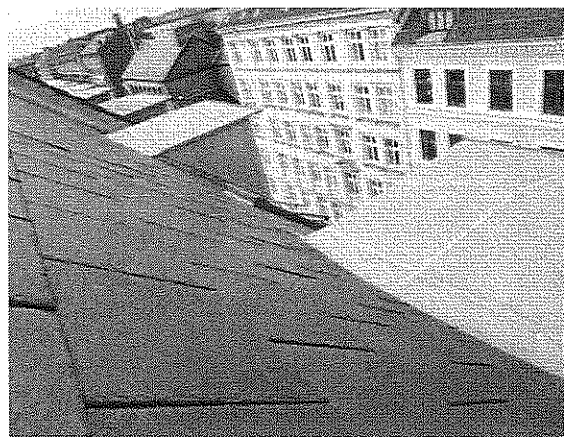
Tag:

Tag fremstår i god stand og udskiftet af nyere dato. Gårdsiden er udført i eternitskifer, mens gadesiden er udført i naturskifer. Tagkonstruktionen er renoveret og oprettet med undertag af banevarer. Skorstene og brandkarme, der er af ældre dato, fremstår pudsede/filtset og generelt i fornuftig stand. Zinkinddækninger i nyere og god stand.

Ingen forventet væsentlig vedligehold inden for 10 år alt efter udviklingen.



Nyere tag med undertag



Nyere skifertag

Tagrender og nedløb

Udført i zink og fremstår i nyere og god stand.

Overfacade mod gade:

Blankt murværk med facade udsmykninger i form af indramninger, fordakninger, gesimser, mv. Fremstår med sætningsrevner i murværk, udsmykninger, stik og/eller brystninger. Revnerne vurderes generelt ikke som umiddelbart kritiske men bør holdes under observation for at konstatere, om revnedannelserne udvikles.

Der forekommer større revnedannelser og afbræk i gesimser.

Klatreplante er fjernet og har efterladt skader på overfladen, der dog vurderes rent kosmetisk.

Det anbefales dog at undersøge, om vindue med rester af klatreplanten har taget skade.



Gade facade



Rester af klatreplante omkring vindue

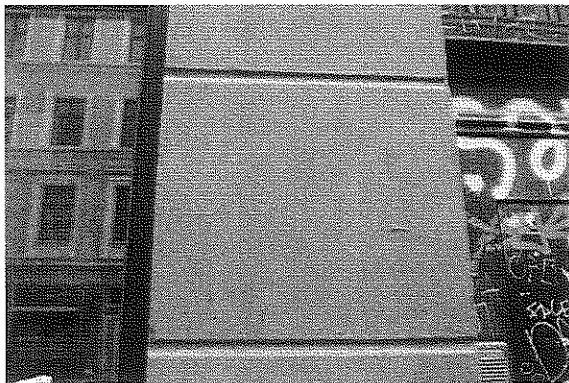
Underfacade mod gade:

Kvaderpuds er generelt i god stand men fremstår visse steder skadet som følge af slid. Afskallet puds bør reetableres, og sokkelpuds bør lukkes mod terræn. Sokkel bør eftergås og udbedres i løbet af 0-2 år.

Den malede overfladebehandling af kvaderpuds er fast og dækkende men fremstår med graffiti i mindre omfang. Vurderes kun at have kosmetisk betydning.

Der observeres revnedannelse i gesimsbåndet, der bør holdes under observation. Derudover vandrette revner ved butik i nr. 81.

Generelt trænger underfacaden til lettere vedligehold og malerbehandling. Farven er falmet, afskallet eller beskadiget af klatreplanter.



Vandret revne i nr. 81



Fjernet klatreplante



Revner i gesimsbånd



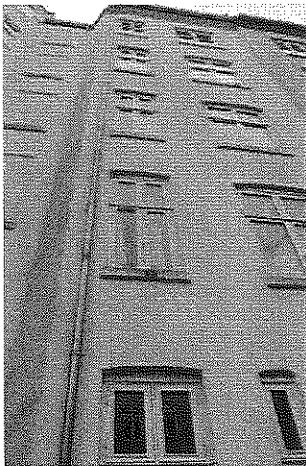
Skade ved sokkel

Overfacade mod gård:

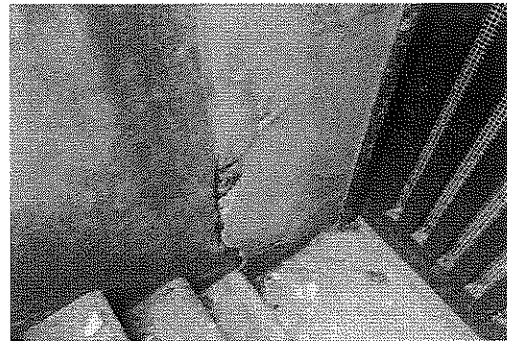
Pudset/filtset murværk fremstår i fornuftig stand dog med enkelte revner. Især en revne under vindue i nr. 81 bør holdes under observation.

Underfacade mod gård:

Pudset/filtset murværk fremstår i fornuftig stand. Dog med skader omkring døre især ved nr. 83. Trappe til bagdøre er slidte og med mindre skader. Skader og revner i mur i kældernedgang.



Revner under vinduer



Kældernedgang

Vinduer:

Vinduer vurderes at være 24-30 år gamle, og træværk er generelt i mindre god til dårlig stand. Malerbehandlingen fremstår i varierende stand. Kvistvinduerne er i mindre god stand. Vinduerne trænger til malerbehandling i løbet af 2-4 år. Tagvinduer i nyere og god stand.

Døre:

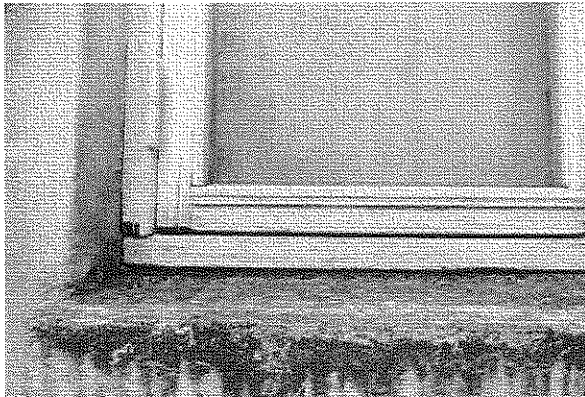
Hoveddøre fremstår med slid og graffiti. Tætningsliste til hoveddør skal skiftes.
Nr. 83: bagdør i dårlig stand med større skader.
Nr. 81: bagdør i fornuftig stand, dog med lidt skader i bunden.



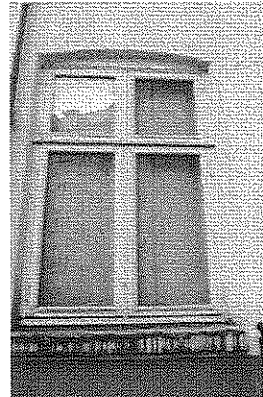
Trappe i gården fremstår slidt og med skader



Skade ved dør, gården



Vindue mod gård



Fuger omkring vinduer og døre:

Bløde fuger omkring vinduer er udtørrede og med begyndende forvittringer i overfladen. Vurderes i acceptabel stand og må forventes at skulle udskiftes inden for 3-6 år.

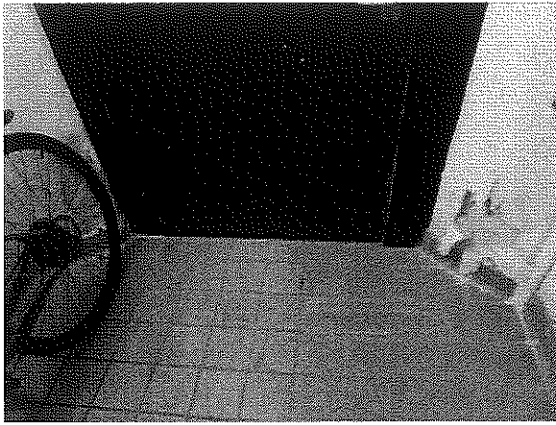
Hovedtrappe:

Nr. 81:

Vanger på ståltrappe viser begyndende tegn på rust.
Linoleumsbelægning på trin og reposer fremstår slidt.
Tagloft kræver maler- og pudsreparation.
Vægge fremstår visuelt slidte.

Nr. 83:

Trætrappe fremstår i generelt god stand men visuelt slidt.
Linoleumsbelægning fremstår i generelt god stand men visuelt slidt.
Tagloft kræver maler- og pudsreparation. Der er tegn på utætheder.



Skade i mur ved hoveddør



Vindue i loft over trappe, tegn på utæthed

Bitrappe:

Trætrappe fremstår generelt i god stand men visuelt slidt.

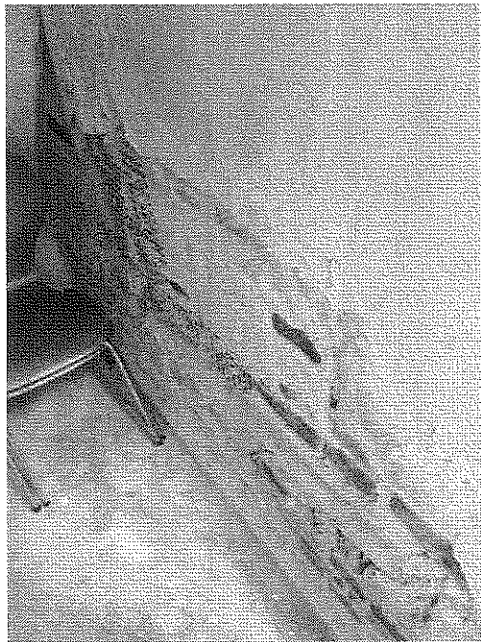
Linoleumsbelægning på trin og reposer fremstår generelt i god stand men visuelt slidt. Der mangler enkelte stødkanter.

Vægge og underside af trapper kræver maler- og pudsreparation.

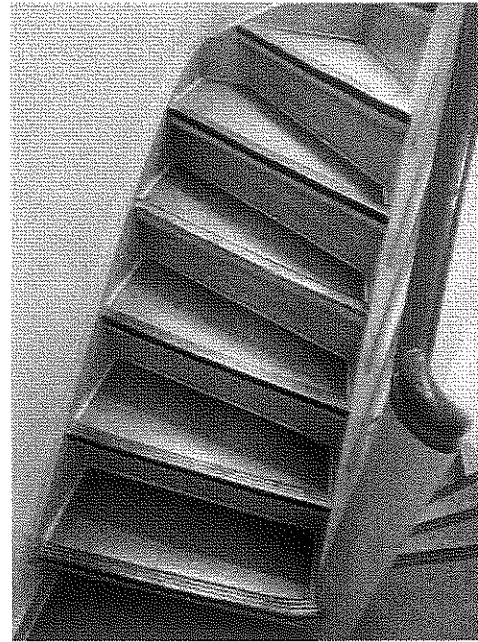
Maler- og snedkerreparation af pyntelister.

Tætningslister omkring entrédøre (nr. 10) sidder løse.

Nr. 81 har ingen bitrappe.



Væg i bitrappe



Bitrappe nr. 83

Forslag til istandsættelse med tilhørende budgetoverslag.

Alle skønnede udgifter er ekskl. moms, men inkl. arkitekthonorar og 10 % til uforudseelige udgifter. Alle skønnede udgifter er oplyst i byggeindeks 137, 2015K4. Priser skal indeksreguleres i forhold til det pågældende udførelsestidspunkt.

År 2018:

Reparation af underfacade og sokkel mod gade
Reparation af trappe til bagdøre og kældernedgang
Nedvaskning og maling af underfacade mod gade
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 198.352,00

År 2020:

Vedligeholdelse og reparation af vinduer
Udskiftning af termoruder
Udskiftning af elastiske fuger
Istandsættelse af døre
Maling af træværk
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 1.300.844,16

Ikke prioriteret:

Istandsættelse af 1 ståltrappe med reparation af linoleum
Istandsættelse af 2 trapper uden ny linoleum
Byggeplads
Skønnet udgift kr. 1.125.432,00

Ejendommen Saxogade 77, Istedgade 83-85

Bygningen er udført i 5 etager med kælder og udnyttet tagetage.

Ejendommen er opført i murværk som fremstår pudset mod gård og gade.

Alle de pudsede flader er blevet overfladebehandlet med maling.

Tagkonstruktionen er udført som en saddeltagkonstruktion beklædt med naturskifer. Mod gård og gade er der etableret kviste, der er udført med zinktag og zinkbeklædninger på flunker.

Vinduer er generelt udført som 2- eller 3-fags dannebrogsvinduer, dog ikke vinduer i stueplan mod gade.

Tagrender og nedløb er udført i zink.

Tilstandsvurdering:

Tag:

Tag fremstår i fin stand. Er renoveret i nyere tid med undertag med banevare.

Tagbelægning er naturskifer mod gaden og eternitskifer mod gården.

Skorstene fremstår pudsede/filtset og generelt i rimelig stand.

Zinkbeklædning på kvistetage og flunker og øvrige inddækninger fremstår i fornuftig stand.

Synligt træværk på kviste fremstår med krakelerede malerbehandling og bør overfladebehandles hurtigst muligt.

Ingen forventet væsentlig vedligehold inden for 10 år alt efter udviklingen.



Tag i god stand

Tagrender og nedløb:

Tagrender og nedløb i zink fremstår i god stand.

Overfacade mod gade:

Pudset og malet murværk er renoveret i 2016.



Underfacade mod gade:

Kvaderpuds er renoveret i 2016.

Overfacade mod gård:

Pudset/filtset murværk med malet overflade fremstår i fornuftig stand. Skal forventes eftergået inden for 8-10 år alt efter udviklingen.

Underfacade mod gård:

Pudset/filtset murværk med malet overflade fremstår hovedsageligt i acceptabel stand med sokkel i fornuftig stand. Dog fremstår vinduesbænke med skader af varierende karakter.

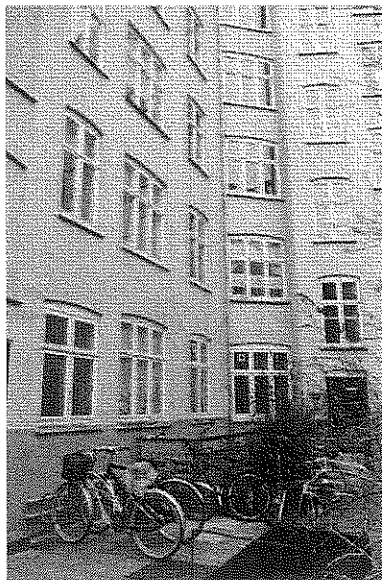
Skader i puds omkring bagdøre med afskalninger og blotlagt murværk. For at undgå forværring bør dette udbedres snarest.

Revnedannelse imellem vindueshul og spejl.

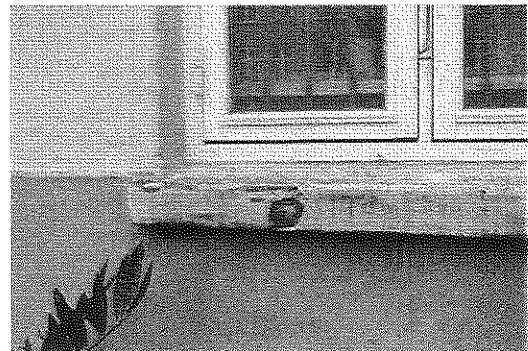
Nr. 83: Skader på underfacaden over kældernedgang med afskallet puds og blotlagt murværk.

Store skader på trappen med to trin ødelagt og flækket håndliste.

For sikker adgang til kælderen anbefales det at renovere trappen i løbet af 0-1 år.



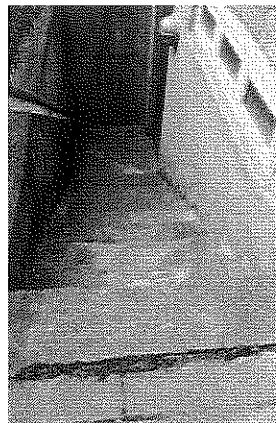
Gårdfacade



Skader på vinduesbænk



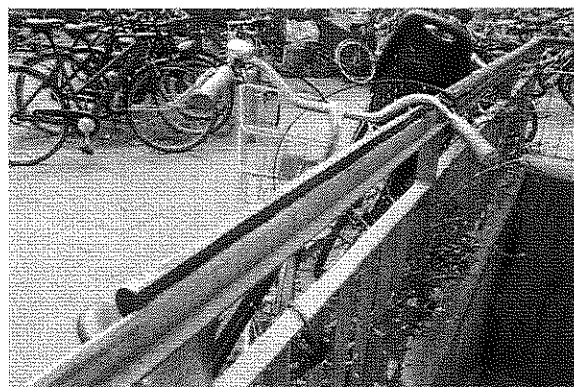
Skader på puds over kældernedgang



Ødelagte kældertrin



Revnedannelse mellem vindueshul og spejl.



Flækket håndliste

Vinduer:

Vinduer vurderes at være 24-30 år gamle og træværk er generelt i rimelig stand. Malerbehandlingen på gårdsiden fremstår i fornuftig stand. Bundrammer og bundglaslister fremstår dog med lettere, krakeleret overfladebehandling. Vinduer på gadeside er malerbehandlet i 2016.

Døre:

Opgangsdøre mod gård kræver maler- og snedkerreparation. Fremstår med slid og begyndende rust. Opgangsdøre mod gade er malerbehandlet i 2016. Entrédøre kræver malerbehandling.



Bundrammer med krakleret overfladebehandling. Bemærk at bundrammen har sat sig. Gårdfacade



Dør mod gården, skader på døren og i pudset omkring døren

Fuger omkring vinduer og døre:

Bløde fuger omkring vinduer er udtørrede og med begyndende forvittringer i overfladen. Vurderes i acceptabel stand og må forventes at skulle udskiftes inden for 3-6 år.

Hovedtrappe:

Nr. 77+83:

Ståltrappe og linoleumsbelægning fremstår generelt i god stand.

Vægge fremstår visuelt slidte men især ved hoveddørene kæves puds- og malerrepration.

Revnedannelser i loft over trappen.

Især i 77 er revnerne kritiske omkring loftslem. Dele af puds er faldet ned. Kræver opretning snarest, da der er fare for, at pudsstykker falder ned.



Opgang 83



Opgang 77



Loftet i hovedtrappen 77 med store revner og nedfalden puds

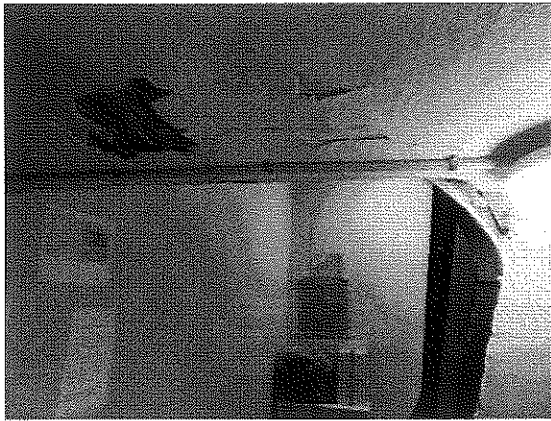
Nr. 85:

Trætrappe kræver maler- og snedkerrepration, og linoleumsbelægning fremstår slidt.

Underside af trappe kræver maler- og pudsrepration.

Tagloft kræver maler- og pudsrepration.

Vægge fremstår visuelt slidte.



Skader på trappe underside, hovedtrappe



Bitræppe:

Nr. 85:

Trætræppe fremstår generelt meget slidt. Trin er partielt udskiftet. Alt træværk kræver maler- og snedkerreparation.

Vægge og underside af trapper fremstår med slid og huller. Kræver maler- og pudsreparation.

På øverste repos er der installeret vaskemaskine, hvilket tidligere har forårsaget større vandskade på underside af repos.

Der gøres opmærksom på, at bitræppe, der fungerer som flugtvej, anvendes til opmagasinering af beboerinventar.

Nr. 77 og 83 har ingen bitræpper.



Skader i pus



Slid på trin



Skader på undersiden af trappen



Fugt og vandskade efter vaskemaskine. Bitrappe bruges til tøjvask, tøjtørring og opmagasinerings.

Forslag til istandsættelse med tilhørende budgetoverslag.

Alle skønnede udgifter er ekskl. moms, men inkl. arkitekt honorar og 10 % til uforudseelige udgifter. Alle skønnede udgifter er oplyst i byggeindeks 137, 2015K4. Priser skal indeksreguleres i forhold til det pågældende udførelses tidspunkt.

År 2017:

Reparation af underfacade og sokkel mod gård
Byggeplads
Skønnet udgift kr. 40.656,00

År 2023:

Vedligeholdelse og reparation af vinduer på gårdsiden
Udskiftning af termoruder på gårdsiden
Istandsættelse af døre på gårdsiden
Maling af træværk på gårdsiden
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 765.811,20

År 2026:

Reparation af facade mod gård og gade
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 86.240,00

Ikke prioriteret:

Istandsættelse af 2 trapper med ny linoleum
Istandsættelse af 2 ståltrapper uden ny linoleum
Byggeplads
Skønnet udgift kr. 1.371.216,00

Ejendommen Istedgade 79, Istedgade 81A-81B

Bygningen er udført i 5 etager med kælder og udnyttet tagetage.

Ejendommen er opført i murværk som fremstår pudset mod gård og gade.

Alle de pudsede flader er blevet overfladebehandlet med maling.

Tagkonstruktionen er udført som en saddeltagkonstruktion beklædt med skifer. Mod gård og gade er der etableret kviste, der er udført med zinktag og zinkbeklædninger på flunker.

I nr. 81 A og B er der etableret altaner ved de oprindelige køkkentrappetårne.

Vinduer er generelt udført som 2- eller 3-fags dannebrogsvinduer, dog ikke vinduer i stueplan i nr. 79 og 81 mod gade.

Tagrender og nedløb er udført i zink.

Tilstandsvurdering:

Tag:

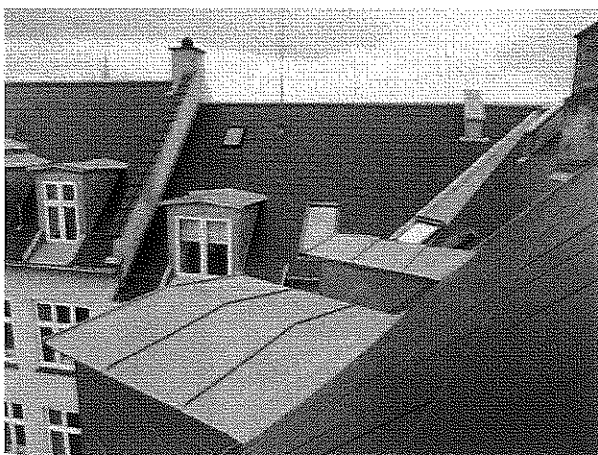
81A-B: Tag fremstår i god stand. Tag genoprettet med undertag med banevare. Nyere tagbelægning med eternitskifer

Nye zinkinddækninger på skorstene og brandkarme.

Nyere zink på kviste i god stand.

Ingen forventet væsentlig vedligehold inden for 10 år alt efter udviklingen.

79: Tag i variabel stand. Tag skiftet mod gård fremstår i god stand, mens gammelt tag mod gade fremstår i acceptabel stand. Taget mod gade bør eftergås i løbet af 3-6 år.



Tag 81A-B og 79 mod gården



Tag 81A-B

Tagrender og nedløb:

Tagrender og nedløb i zink fremstår i fornuftig stand.

Overfacade mod gade:

79-81: Facade fremstår i god stand dog med enkelte revner i gesimsbånd.

Malerbehandlet i 2016.

Underfacade mod gade:

79-81: Underfacade fremstår i acceptabel stand.

Malerbehandlet i 2016.



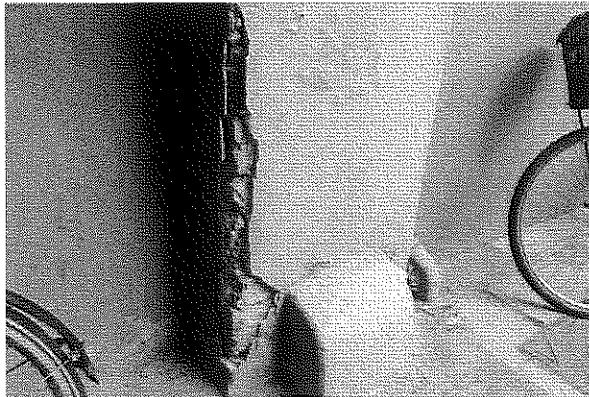
Overfacade nr. 79



Hoveddør nr. 79

Port v. nr. 81:

Store skader på sokkel og nederste del af mur.
Loft fremstår i fornuftig stand.
Skader i belægning.



Skader i portåbning



Skade i belægning ind til port

Overfacade, Vest, 81A-B:

Pudset/filtset murværk med malet overflade fremstår i fornuftig stand.
Mindre revnedannelser ved vinduer.
Skade i kant ved 1. sal.
Skal forventes udbedret inden for 2-5 år.

Underfacade, Vest, 81A-B:

Pudset/filtset murværk med malet overflade fremstår i fornuftig stand.
81A: Skader langs sokkel, især på hjørnet. Skader ved dør til 81A.
81B: Skader på puds omkring dør.
Skal forventes udbedret inden for 2-5 år.



Skade på hjørnet, 81A



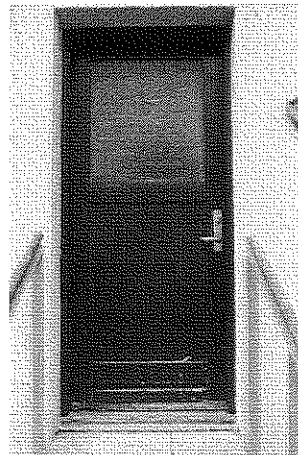
Skade ved sokkel

Gavl:

Gavlen fremstår i fornuftig stand. Revne mod vest op langs gavl.



Lodret revne ved gavl, vest



Dør i gavl

Overfacade, Øst, 81A-B:

Pudset/filtset murværk med malet overflade i fornuftig stand.

Revner i mur ved altanbund flere steder, særligt ved 4. og 5. sal, hvor altanen er fæstnet. Bør holdes under observation.

Underfacade, Øst, 81A-B:

Pudset/filtset murværk med malet overflade i fornuftig stand.

81A: Skader på dør og ved dør.

81B: Vandskader ved nedløbsrør.

Kældernedgang har et ødelagt trin.

Afskalning og fugtskader i mur ved kælderør.

Skal forventes udbedret inden for 2-5 år.



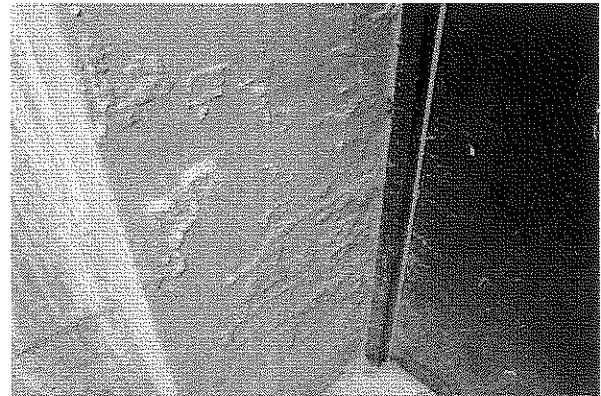
Skader ved nedløbsrør



Facade mod øst



Revnedannelse, hvor altan er fæstnet



Opstigende fugt i mur i kældernedgang



Skade under dør

Vinduer:

Vinduer vurderes at være 24-30 år gamle og træværk er generelt i rimelig stand. Bør overfladebehandles i løbet af 5-8 år.

Døre:

Døre fremstår i fornuftig stand.

81A: Hoveddør med overfladiske skader. Lille dør med skader i bunden.

81B: Overfladiske afskrabninger på hoveddør. Dør i gavl med mindre skader i bunden.



Lille dør mod vest, overfladiske skader



Skader omkring dør, 81A, mod vest

Hovedtrappe:

Nr. 79: Hovedtrappen i god stand.



Opgang 79



Nr. 81A og B:

Vanger og værn ved ståltrappe viser begyndende tegn på rust.

Linoleumsbelægning fremstår generelt i god stand dog med visuelt slid, 81A er i overordnet bedre stand end 81B.

Visuelt slidte vægge.

Væg ved hoveddør kræver malerreparation og nyt væv på vægge i 81B.

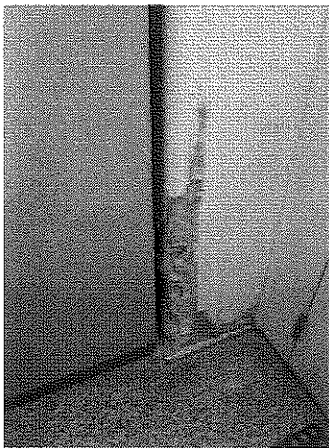
Døranlæg mangler bagplade i 81B.



Slidte vægge (81A)



Slidte trapper (81B)



81B



81B

Bitrappe:

Nr 79:

Trætrappe med linoleumbeklædning i rimelig stand. Overflade af træværk fremstår med slid.

Linoleum i fornuftig stand men løfter sig enkelte steder.

Underside af reposer beklædt med gips i fornuftig stand.

Pudset loft på 5. sal med revnedannelser. Bør holdes under observation.

Vægge fremstår med slid og revner i puds. Enkelte steder observeres løst puds. Blotlagt murværk enkelte steder.

Løst og revnet puds over enkelt lejlighedsdør.

Løst og revnet puds under opgangsvindue.

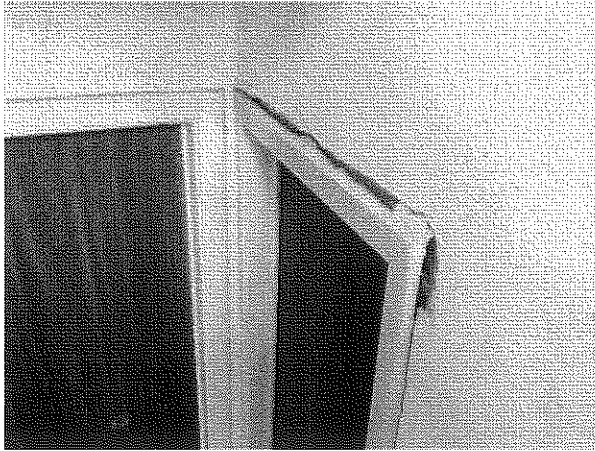
Nr. 81A-B har ingen bitrappe.



Løst puds og blottagt murværk.



Linoleumsbelægningen løfter sig enkelte steder.



Løst og revnet puds over lejlighedsdør.



Løst og revnet puds under opgangsvindue.

Forslag til istandsættelse med tilhørende budgetoverslag.

Alle skønnede udgifter er ekskl. moms, men inkl. arkitekthonorar og 10 % til uforudseelige udgifter. Alle skønnede udgifter er oplyst i byggeindeks 137, 2015K4. Priser skal indeksreguleres i forhold til det pågældende udførelsestidspunkt.

År 2018:

Reparation af underfacade og sokkel mod gård
Byggeplads
Skønnet udgift kr. 81.312,00

År 2022:

Eftergang af tag mod gade
Vedligeholdelse og reparation af vinduer
Udskiftning af termoruder
Istandsættelse af døre
Maling af træværk
Byggeplads og stillads
Skønnet udgift kr. 2.058.290,08

Ikke prioriteret:

Istandsættelse af ståltrapper med reparation af linoleum
Istandsættelse af bagtrappe med reparation af linoleum
Byggeplads
Skønnet udgift kr. 439.084,80

Bygningstype/ emne	Kontrolpunkt	Interval for kontrol	Interval for vedligehold	Vedligeholdelsesvejledning	Forventet levetid
<p>Tagarbejde</p> <p>Tagkonstruktionen:</p>	<p>Eftergås for fugt og indtrængende vand.</p>	<p>Hvert år</p>		<p>Hvor nogen del af konstruktion opfugtes, findes årsagen til vandindtrængningen og denne rettes. Efterfølgende bør træværk behandles indv. med svampeimpregneringsmiddel, som f.eks. Boracol, der påsmøres eller indbores i konstruktionen iht. producentens anvisninger.</p> <p>Teknisk rådgiver bør kontaktes i alle tilfælde hvor konstruktioner findes opfugtet.</p>	<p>50-100 år</p>
	<p>Slitage</p>	<p>Hvert 5 år</p>		<p>Gulvbrædder, vægge og rørkasser eftergås og udskiftes/oprettes som påkrævet.</p> <p>Arbejdet bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver.</p>	<p>50 år</p>
<p>Skorstene og tagfod:</p>	<p>Løs/hul puds, fuger og skorstentage</p>	<p>Visuelt hvert 1-2 år. Med murhammer hvert 5 år.</p>		<p>Gennemgås fra lofttrum og lift. Nødvendige pudsreparationer og ommuring foretages efter behov.</p> <p>Udvendig inspektion af tag/skorstene bør foretages i samråd med byggeteknisk rådgiver.</p>	<p>50-100 år</p>
<p>Tagrender og nedløb:</p>	<p>Utætheder</p>	<p>Hvert år</p>		<p>Eftergås visuelt for utætheder (foretages i kraftigt regnvejr). Arbejdet kan udføres af vicevært</p>	<p>20-40 år</p>
	<p>Tilstoppede nedløb</p>	<p>Hvert 1-2 år</p>		<p>Eftergås og renses fra lift og repareres/udskiftes som påkrævet. Arbejdet bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver og blikkenslager.</p>	
<p>Tagvinduer, aftrækshætter, inddækninger mv.:</p>	<p>Utætheder</p>	<p>Hvert 1-2 år.</p>		<p>Eftergås fra lift for tæthed. Ved evt. utætheder udskiftes/repareres de pågældende inddækninger/tagvinduer af håndværker. Eftergås visuelt indvendigt på loftsrum for tæthed. Ved utætheder findes årsagen til vandindtrængningen og nødvendige udskiftninger foretages.</p> <p>Arbejdet bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver og blikkenslager.</p>	<p>30-60 år</p>
<p>Skifferbeklædning:</p>	<p>Knækkede og nedfaldne skiffer</p>	<p>Hvert 1-2 år</p>	<p>Efter behov</p>	<p>Eftergås fra lift for tæthed. Ved evt. utætheder udskiftes disse af håndværker. Større reparationer kræver stillads. Arbejdet bør udføres i samråd med teknisk rådgiver</p> <p>Loftsrum eftergås visuelt indvendigt for tæthed. Ved utætheder findes årsagen til vandindtrængningen og nødvendige udskiftninger foretages af håndværker.</p> <p>I tilfælde af evt. fugtskader bør byggeteknisk rådgiver tilkaldes.</p>	<p>50-100 år</p>

Bygningsdel/ emne	Kontrolpunkt	Interval for kontrol	Interval for vedligehold	Vedligeholdelsesvejledning	Forventet levetid
Gård- og gadefacade: Sålbænke	Beskadigede/løse sålbænke	Hvert 1-2 år	Efter behov	Sålbænke af skifer eftergås for tæthed. Revnede sålbænke udskiftes af murer. Arbejdet bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver og murer.	10-40 år
		Hvert 1-2 år	Efter behov	Fuger mellem sålbænke og vinduer eftergås og udskiftes i fornødent omfang (hvis fugen ikke er tæt). Arbejdet bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver og murer/fugemand. Gennemgås visuelt fra gadeplan/vinduer.	ca. 5 år
Facaden	Beskadigede sten/fuger	Hvert 1 år			
	Beskadigede sten/fuger	Hvert 1-2 år.	Efter behov	Gennemgås fra lift. Nødvendige fugereparationer udføres. Evt frostsprængte sten skiftes. Arbejdet bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver og murer.	50-100 år
Sokkel	Beskadigede sten/fuger	Hvert 5 år	Efter behov	Gennemgås forsigtigt med murhammer fra lift. Nødvendige fugereparationer udføres. Evt frostsprængte sten skiftes. Større reparationer kræver stillads.	
	Beskadiget sokkel.	Hvert 1 år		Gennemgås visuelt. Småreparationer udføres i nødvendigt omfang med mørtel som beskrevet i entreprenøren drift og vedligeholdelsesvejledning. Små reparationer udføres af murer. Større reparationer bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver og murer.	

Bygningsdel/ emne	Kontrolpunkt	Interval for kontrol	Interval for vedligehold	Vedligeholdelsesvejledning	Forventet levetid
Vinduer:					
Rengøring			Efter behov, dog min. 2 gange/år. Efter behov, dog min. 2 gange/år. Efter behov, dog min. 1 gang/år.	Udvendige træoverflader og glas kan med fordel rengøres med Autoshampoo Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere. Indvendige malede overflader aftørres med en fugtig klud opvredet i varmt vand evt. tilsat rengørings eller opvaskemiddel Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere. Rengøres med almindelige rengøringsmidler som f.eks. flydende Ajax. Stærke opløsningsmidler som benzin, fortynder og lign. må ikke anvendes. Tætningslister må ikke overmales eller stryges med træbeskyttelse i forbindelse med vedligeholdelsesbehandling af vinduerne. Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere. Tætningslister der skal skiftes bør udføres af tømrer/snedker.	10-20 år
Tætningslister	Løse/defekte tætningslister. Træk.				
Hængsler, bevægelige led mv.	Funktion		En gang om året	Smøres med syrefri olie. Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere men vicevært bør påtage sig opgaven.	30-50 år
Termoruder	Matterede duggede ruder	Løbende, dog min 1 gang/år		Hvis ruderne dugger eller bliver matte er det tegn på at de er punkterede. Punkterede ruder bør skiftes bl.a. fordi isoleringsevnen nedsættes. Arbejdet bør udføres af tømrer/snedker.	10-20 år
Udvendige fuger	Løse/beskadige fuger	Hvert 2-5 år	Hvert 2-5 år	Eftergås samtidig med facade. Beskadige fuger udskradses og omfuges med hydraulisk kalkmørtel i blandet fæhår (evt. blød fuge). Arbejdet bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver og murer.	
Hoveddøre og udvendige døre:	Funktion/maling	Hvert 1-2 år	Hvert 1-2 år	Vedligeholdelsesvejledning som for vinduer. Funktion eftergås. Arbejdet bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver og maler.	

AB Estlandsgadekarréen

Oversigtstplan for vedligeholdelsesopgaver fra år 2017 til år 2026.

Alle skønnede udgifter er ekskl. moms, men inkl. arkitekthonorar og 10 % til uforudseelige udgifter. Alle skønnede udgifter er oplyst i byggeindeks 137, 2015K4. Priser skal indeksreguleres i forhold til d udførelsestidspunkt.

Ejendom og opgave/År	2017	2018	2
Istedgade 65-67, Dannebrogsgade 40			
Eftergang af tag mod gade		kr 2.665.142,48	
Vedligeholdelse og reparation af vinduer			
Udskiftning af elastiske fuger			
Udskiftning af alle termoruder			
Istandsættelse af døre			
Maling af træværk			
Reparation af facade mod gård og gade			
Nedvaskning og maling af gadefacade			
Byggeplads og stillads			
Eftergang af tag			
Vedligeholdelse og reparation af vinduer			
Istandsættelse af døre			
Maling af træværk			
Byggeplads og stillads			
Dannebrogsgade 48, Estlandsgade 2			
Eftergang af tag	kr 2.561.605,20		
Vedligeholdelse og reparation af vinduer			
Udskiftning af elastiske fuger			
Udskiftning af alle termoruder			
Istandsættelse af døre			
Maling af træværk			
Byggeplads og stillads			
Reparation af facade mod gård og gade			
Nedvaskning og maling af gårdfacade			
Byggeplads og stillads			
Eftergang af tag			
Vedligeholdelse og reparation af vinduer			
Istandsættelse af døre			
Maling af træværk			
Byggeplads og stillads			
Dannebrogsgade 46A - 46C			
Eftergang af tag			
Vedligeholdelse og reparation af vinduer			
Maling af træværk			
Istandsættelse af døre			
Byggeplads og stillads			
Estlandsgade 4			
Udskiftning af tage	kr 2.539.336,80		
Vedligeholdelse og reparation af vinduer			
Udskiftning af elastiske fuger			
Udskiftning af alle termoruder			
Istandsættelse af døre			
Maling af træværk			
Reparation af underfacade mod gård og gade			
Byggeplads og stillads			
Vedligeholdelse og reparation af vinduer			
Maling af træværk			
Istandsættelse af døre			
Byggeplads og stillads			

eldende

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
						kr 996.072,00
			kr 502.656,00			
						kr 997.088,40
					kr 772.020,48	
						kr 711.208,96

Ejendom og opgave/År	2017	2018
Estlandsgade 8-10		
Reparation af underfacade og sokkel mod gade		kr 86.240,00
Byggeplads og stillads		
Eftergang af tag		
Lift		kr 67.21
Byggeplads		
Vedligeholdelse og reparation af vinduer		
Udskiftning af alle termoruder		
Istandsættelse af døre		
Maling af træværk		
Byggeplads og stillads		
Estlandsgade 14-16		
Reparation af underfacade og sokkel mod gade		kr 86.240,00
Byggeplads og stillads		
Eftergang af tag		
Lift		kr 67.21
Byggeplads		
Vedligeholdelse og reparation af vinduer		
Udskiftning af alle termoruder		
Istandsættelse af døre		
Maling af træværk		
Byggeplads og stillads		
Estlandsgade 18		
Reparation af underfacade og sokkel mod gade		kr 60.368,00
Byggeplads og stillads		
Eftergang af tag		
Lift		kr 37.60
Byggeplads		
Vedligeholdelse og reparation af vinduer		
Udskiftning af alle termoruder		
Istandsættelse af døre		
Maling af træværk		
Byggeplads og stillads		
Estlandsgade 20, Saxogade 85		
Reparation af underfacade og sokkel mod gade		kr 51.744,00
Byggeplads og stillads		
Vedligeholdelse og reparation af vinduer		
Udskiftning af termoruder		
Istandsættelse af døre		
Maling af træværk		
Reparation af facade mod gade		
Nedvaskning og maling af gadefacade		
Byggeplads og stillads		
Saxogade 81-83		
Reparation af underfacade og sokkel mod gade		kr 198.352,00
Reparation af trappe til bagdøre og kældernedgang		
Nedvaskning og maling af underfacade mod gade		
Byggeplads og stillads		
Vedligeholdelse og reparation af vinduer		
Udskiftning af termoruder		
Udskiftning af elastiske fuger		
Istandsættelse af døre		
Maling af træværk		
Byggeplads og stillads		
Saxogade 77, Istedgade 83-85		
Reparation af underfacade og sokkel mod gård	kr 40.656,00	
Byggeplads		
Vedligeholdelse og reparation af vinduer på gårdsiden		
Udskiftning af termoruder på gårdsiden		
Istandsættelse af døre på gårdsiden		
Maling af træværk på gårdsiden		
Byggeplads og stillads		
Reparation af facade mod gård og gade		
Byggeplads og stillads		

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
				kr 1.337.064,96		
	kr 1.337.064,96					
	kr 605.774,40					
kr 1.940.055,04						
kr 1.300.844,16						
			kr 765.811,20			
						kr 86.240,00

Ejendom og opgave/År	2017	2018	2019
Istedgade 79, Istedgade 81A-81B			
Reparation af underfacade og sokkel mod.gård Byggeplads		kr 81.312,00	
Eftergang af tag mod gade			
Vedligeholdelse og reparation af vinduer			
Udskiftning af termoruder			
Istandsættelse af døre			
Maling af træværk			
Byggeplads og stillads			
Sum vedligeholdelses udgifter	kr 5.145.632,00	kr 3.233.434,48	kr 176.080,00

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
		kr 2.058.290,08				
kr 3.244.939,20	kr 1.946.881,36	kr 2.062.334,08	kr 1.272.513,20	kr 1.341.112,96	kr 776.070,48	kr 2.794.661,36