

Sag : 19.890.38, AB Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29, 2200 København N**Grundlag:**

- Overordnet gennemgang af ejendommens tag, facader, kælder, trapperum, udenoms arealer samt installationer den 01.02.2019
- Bruger info jf. møde/besigtigelse af 17.01.2019 sammen med bestyrelsen
- Info fra foreningens tilstandsrapport af Juni 2011 samt rapport af 11.09.2018 vedr. mikrobiolog undersøgelse af etageadskillelse over kælderen

Særlige bemærkninger

- Bemærk venligst at nedenstående opstilling er skønnede priser og i.f.t. øjeblikks billedet. Nærværende er ikke en tilstandsrapport.
- Formålet med opstillingen er at danne grundlag for nødvendige vedligeholdelsesarbejder ved klimaskærm samt kælder og trapper.

<u>Nr.</u>	<u>Bygningdel</u>	<u>Forslag til repr./vedligeholdelse arbej.</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>	<u>I alt dkr.</u>
01	Tag	Det oplyses om at hovedparten af taget er renoveret i 2003 og at der ikke har været vandskade. Stikprøve kontrol via tagvinduer afslørede ikke brud/skader. Det anbefales et gennemgæng af tag via lift hvor der foretages spredte små reparationer.	200.000							200.000			400.000
01-A	Skifer - hoved tag									200.000			400.000
01-B	Skifer - trappetårn	Skifer og kanter eftergås.	100.000							100.000			200.000
01-C	Solcelle anlæg / tag	Tilstand ukendt.											
	Vinduer og gennemføringer	Tag vinduer samt aftræk m.m. kontrolleres og forsegles.	50.000							50.000			100.000
01-E	Murkrone	Revner i murkrone skal pudses om.	20.000							20.000			40.000
01-F	Skorsten	Defekt fuger/inddækninger eftergås.	30.000							30.000			60.000
01-G	Tagrum	Defekt gulv brædder i hanebånds loft / spidsloft repareres.	40.000							40.000			80.000
	I alt tag		440.000	0	0	0	0	0	0	440.000	0	0	880.000
	I alt side 1 kr. ex. moms		440.000	0	0	0	0	0	0	440.000	0	0	880.000

Sag : 19.890.38, AB Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29, 2200 København N

<u>Nr.</u>	<u>Bygningdel</u>	<u>Forslag til repr./vedligeholdelse arbej.</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>	<u>I alt dkr.</u>
	Fra side 1		440.000	0	0	0	0	0	0	440.000	0	0	880.000
02	Kælder												
02-A	Etageadskillelse / skader	Ved mikrobiolog undersøgelse er der konstateret 13 stk. rådskader som skal udbedres.		500.000									500.000
		Udskiftning af tæret bærejern heri jern under repos ved gadedøren		160.000							160.000		320.000
02-B	Etageadskillelse / kontrol	Jf. mikrobiolog undersøgelse skal der i forbindelse med skades afhjælpning foretages yderligere undersøgelse af etageadskillelsen.		100.000									100.000
02-C	Fugt forhold	Der ses tegn på udførte fugtsikring men der er målt høj fugtighed i kælder vægge. Fugten må ikke skade bjælkelaget og trapper. Mikrobiolog anbefaler forebyggende imprægnering af træbjælkelaget mellem kælderen og stueetagen på hele ejendommen. Det samme gælder for de fire bitrapper.		200.000									200.000
02-D	Indretning	Ingen planer om ændringer											
02-E	Istandsættelse	Kalk behandling af vægge			120.000						120.000		240.000
		Spredte reparationer af gulve			80.000						80.000		160.000
		Opgradering af belysningen generelt			50.000								50.000
	I alt kælder		<u>0</u>	<u>960.000</u>	<u>250.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>360.000</u>	<u>0</u>	<u>1.570.000</u>
	Ialt side 2 kr. ex. moms		440.000	960.000	250.000	0	0	0	0	440.000	360.000	0	2.450.000

Sag : 19.890.38, AB Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29, 2200 København N

<u>Nr.</u>	<u>Bygningdel</u>	<u>Forslag til repr./vedligeholdelse arbej.</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>	<u>I alt dkr.</u>
	Fra side 2		440.000	960.000	250.000	0	0	0	0	440.000	360.000	0	2.450.000
03	Facader												
03-A	Gade - overfacade	Eftergåelse af bånd lang tagfod via lift	15.000										15.000
		Eftergåelse af 2 stk. gesims via lift	30.000										30.000
		Spredte puds reparationer via lift	50.000										50.000
		Spredte fuger reparationer via lift	50.000										50.000
		Maling af puds via stillads						100.000					100.000
		Maling af rammer omkring vinduer via stillads						100.000					100.000
03-B	Gade - underfacade	Eftergåelse / reparation af gesims	60.000										60.000
		Spredte puds reparationer facade	80.000										80.000
		Spredte puds rep. sokkel p.g.a. fugt	150.000				50.000				50.000		250.000
		Rens af afskallede maling via rullestillads	40.000										40.000
		Maling via rullestillads	80.000										80.000
03-C	Gård - overfacade	Revner udsættes og armeres via lift	80.000										80.000
		Spredte puds reparationer via lift	100.000										100.000
		Defekt sålbænk skiftes via lift	20.000										20.000
		Maling af overfacade via stillads (<i>stillads under vinduesarbejder</i>)						400.000					400.000
03-D	Gård - underfacade	Eftergåelse / reparation af gesims	60.000										60.000
		Spredte puds reparationer	80.000										80.000
		Maling via rullestillads	80.000										80.000
03-E	Gårdfacade - altaner	Kontrol af ophæng / altan via stillads (<i>stillads under vinduesarbejder</i>)						120.000					120.000
	I alt facader		975.000	0	0	0	50.000	720.000	0	0	50.000	0	1.795.000
	I alt side 3 kr. ex. moms		1.415.000	960.000	250.000	0	50.000	720.000	0	440.000	410.000	0	4.245.000

Sag : 19.890.38, AB Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29, 2200 København N

<u>Nr.</u>	<u>Bygningdel</u>	<u>Forslag til repr./vedligeholdelse arbej.</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>	<u>I alt dkr.</u>
	Fra side 3		1.415.000	960.000	250.000	0	50.000	720.000	0	440.000	410.000	0	4.245.000
04	Vinduer												
	Træ vinduer med energiruder fra 2004 skal vedligeholdes :												
04-A	Vinduer mod gade	2 fag - trapper - snedker eftergåelse	4					2.400					2.400
		2 fag - trapper - maling (udv./indv)	4					12.000					12.000
		3 fag - snedker eftergåelse	40					36.000					36.000
		3 fag - maling (udv./fals/kant)	40					144.000					144.000
		Garmester udskift evt. punteret ruder						30.000					30.000
		Stillads opsætning, nedtagning, leje						240.000					240.000
04-B	Vinduer mod gård (inkl. altandøre)	1 fag smal (lokalt afblændet) -snedker	20					8.000					8.000
		1 fag smal (lokalt afblændet) - maler	20					24.000					24.000
		2 fag - trapper - snedker eftergåelse	20					12.000					12.000
		2 fag - trapper - maling (udv./indv)	20					60.000					60.000
		2 fag - snedker eftergåelse	38					22.800					22.800
		2 fag - maling (udv./fals/kant)	38					76.000					76.000
		3 fag - snedker eftergåelse	42					37.800					37.800
		3 fag - maling (udv./fals/kant)	42					151.200					151.200
		Garmester udskift evt. punteret ruder						50.000					50.000
		Stillads opsætning, nedtagning og leje						350.000					350.000
	I alt vinduer		0	0	0	0	0	1.256.200	0	0	0	0	1.256.200
05	Udvendige døre												
05-A	Gadedør/hovedtrappe	Eftergåelse og maling (begge sider)						30.000					30.000
05-B	Gård - dør /bagtrappe	Eftergåelse og maling (begge sider)	40.000										40.000
			40.000	0	0	0	0	30.000	0	0	0	0	70.000
	I alt side 4 kr. ex. moms		1.455.000	960.000	250.000	0	50.000	2.006.200	0	440.000	410.000	0	5.571.200

Sag : 19.890.38, AB Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29, 2200 København N

Nr.	Bygningdel	Forslag til repr./vedligeholdelse arbej.	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>	<u>I alt dkr.</u>
	Fra side 4		1.455.000	960.000	250.000	0	50.000	2.006.200	0	440.000	410.000	0	5.571.200
06	Trapper												
	Hovedtrappe												
06-A	Løfter/vægge/træværk	Løbende små rep.	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000		45.000
06-B	Løfter/vægge/træværk	Maler istandsættelse										250.000	250.000
06-C	Gulvbelægning	Løbende små rep.		2.000		2.000		2.000		2.000			8.000
06-D	Gulvbelægning	Større skift fra 1 sal og opefter					20.000				240.000		260.000
06-E	Gulvbelægning	Tøæret jernbjælker ved hoveddør (se kld.arbejder)											0
06-F	Belysning	Eftergåelse		2.000		2.000		2.000		2.000			8.000
06-G	Dør til boliger	Eftergåelse og maling									50.000		50.000
	Bagtrapper												
	Trappehat (øverste del	Revner, jordslåethed og mulige											
06-G	af trapperummet)	skimmel. Sanering og reparation					150.000						150.000
06-I	Løfter/vægge/træværk	Maler istandsættelse					320.000						320.000
06-J	Trappetrin/repos	Nedslidt / skal renoveres					280.000						280.000
06-K	Belysning	Eftergåelse/smårep. her og nu	5.000										5.000
06-L	Belysning	Fornyelse inkl. røgalarmer					120.000						120.000
06-M	Dør til boliger	Eftergåelse og maling					80.000						80.000
	I alt trapper		10.000	9.000	5.000	9.000	975.000	9.000	5.000	9.000	5.000	540.000	1.576.000
07	Porte/gennemgange.												
07-A	Port låger mod gård	Eftergåelse og maling	40.000										40.000
07-B	Port gennemgang	Maling/beklædning				100.000							100.000
	I alt Porte/gennemgange		40.000	0	0	100.000	0	0	0	0	0	0	140.000
08	Etageadskillelser.	Private andele/ ikke omfattet af køreplanen.											0
09	Wc/bad.	Private andele/ ikke omfattet af køreplanen.											0
10	Køkkener	Private andele/ ikke omfattet af køreplanen.											0
	Ialt side 5 kr. ex. moms		1.505.000	969.000	255.000	109.000	1.025.000	2.015.200	5.000	449.000	415.000	540.000	7.287.200

Sag : 19.890.38, AB Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29, 2200 København N

<u>Nr.</u>	<u>Bygningdel</u>	<u>Forslag til repr./vedligeholdelse arbej.</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>	<u>I alt dkr.</u>
	Fra side 5		1.505.000	969.000	255.000	109.000	1.025.000	2.015.200	5.000	449.000	415.000	540.000	7.287.200
11	Varmeanlæg:												
	Centralen	Varmecentralen er i god stand.											
11-A	Varmerør	Udskiftning af lokalt tæret hovedvarmerør i kælder	10.000										10.000
11-B	Varmerør	Eftergang af isolering på varmerør i kælder og på loft	5.000										5.000
		Ellers ingen arbejder, ud over almindelig løbende vedligeholdelse.											
12	Afløb:												
		Ingen arbejder, ud over almindelig løbende vedligeholdelse.											
12-A	Faldstammer	(Faldstammer er udskiftet i år 2018).											
Ialt side 6 kr. ex. moms			1.520.000	969.000	255.000	109.000	1.025.000	2.015.200	5.000	449.000	415.000	540.000	7.302.200

Sag : 19.890.38, AB Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29, 2200 København N

<u>Nr.</u>	<u>Bygningdel</u>	<u>Forslag til repr./vedligeholdelse arbej.</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>	<u>I alt dkr.</u>
	Fra side 6		1.520.000	969.000	255.000	109.000	1.025.000	2.015.200	5.000	449.000	415.000	540.000	7.302.200
13	Kloak:												
		TV-inspektion af kloakker, - evt. kun hvis der opstår problemer med rotter, tilstopninger eller skader, eller hvis der udføres fugtsikringsprojekt som medfører grave- og belægningsarbejde		30.000									30.000
13-A	Kontrol	Jævnlig oprensning af brønde, samt spuling af kloakker Første gang år 2021, da kloakker delvist er spulet i forbindelse med faldstammeprojekt i år 2018		10.000		10.000			10.000				30.000
13-B	Rens												
		Der oplyses om omfangsdræn som forefindes men tvivl om hvorvidt grundvandspumpen fungere. Emnet undersøges.											
13-C	Dræn												
		Etablering af højvandslukke i afløb i kælderen er drøftet og der oplyses om at rottespær findes således at højvandslukke vil være sikret. Behov undersøges.		5.000									5.000
13-D	Højvandslukke												
Ialt side 7 kr. ex. moms			1.520.000	1.014.000	255.000	109.000	1.035.000	2.015.200	5.000	459.000	415.000	540.000	7.367.200

Sag : 19.890.38, AB Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29, 2200 København N

<u>Nr.</u>	<u>Bygningdel</u>	<u>Forslag til repr./vedligeholdelse arbej.</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>I alt dkr.</u>
	Fra side 7		1.520.000	1.014.000	255.000	109.000	1.035.000	2.015.200	5.000	459.000	415.000	540.000	7.367.200
14	Vandinstallation:	Ingen arbejder, ud over almindelig løbende vedligeholdelse. (Brugsvandsrør er udskiftet i år 2018).											
14-A	Brugsvand												
15	Gas												
		Ingen arbejder, udover almindelig løbende vedligeholdelse (Gasrørene i kælderen skal dog løbende inspiceres for udvendige tæring)											
15-A	Installation												
16	Ventilation:												
16 -A	Aftræk	Rensning af alle ventilationskanaler for naturligt aftræk		40.000									40.000
17	El/svagstrøm												
17-A	El- installationer	Eftergæelse af fælles el-installationer samt opdatering / drift	40.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	85.000
17-B	Dør telefon anlæg	Anlægget er blevet skiftet											
18	Øvrige	Ingen foranstaltninger											
	Ialt side 8 kr. ex. moms		1.560.000	1.059.000	260.000	114.000	1.040.000	2.020.200	10.000	464.000	420.000	545.000	7.492.200

Sag : 19.890.38, AB Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29, 2200 København N

Nr.	Bygningdel	Forslag til repr./vedligeholdelse arbej.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	I alt dkr.
	Fra side 8		1.560.000	1.059.000	260.000	114.000	1.040.000	2.020.200	10.000	464.000	420.000	545.000	7.492.200
19	Private Friarealer												
19-A	Gadebelægning	Trin ved hoveddøre efterses. Sokkel overgang til chausséen tætnes			20.000 200.000								20.000 200.000
19-B	Gårdbelægning	Sætninger/lunker oprettes. Aflledning af vand fra tagnedløb afhjælpes.	80.000 20.000									80.000	160.000 20.000
	I alt udenoms arealer		100.000	0	220.000	0	0	0	0	0	0	80.000	400.000
	I alt håndværker udgifter ex. moms		1.660.000	1.059.000	480.000	114.000	1.040.000	2.020.200	10.000	464.000	420.000	625.000	7.892.200
20	Byggeplads m.m.												
20-A	Afsat til byggeplads udgifter som skur, container, vej afgift	5%	83.000	52.950	24.000	5.700	52.000	101.010	500	23.200	21.000	31.250	394.610
20-B	Afsat til entreprise forsikring ved byggearbejder	1%	16.600	10.590	4.800	1.140	10.400	20.202	100	4.640	4.200	6.250	78.922
20-C	Afsat til uforudsete udgifter	10%	166.000	105.900	48.000	11.400	104.000	202.020	1.000	46.400	42.000	62.500	789.220
	I alt byggeplads m.m.		265.600	169.440	76.800	18.240	166.400	323.232	1.600	74.240	67.200	100.000	1.262.752
	I alt dkr. ex. moms		1.925.600	1.228.440	556.800	132.240	1.206.400	2.343.432	11.600	538.240	487.200	725.000	9.154.952
	Moms	25%	481.400	307.110	139.200	33.060	301.600	585.858	2.900	134.560	121.800	181.250	2.288.738
	I alt dkr. inkl. moms		<u>2.407.000</u>	<u>1.535.550</u>	<u>696.000</u>	<u>165.300</u>	<u>1.508.000</u>	<u>2.929.290</u>	<u>14.500</u>	<u>672.800</u>	<u>609.000</u>	<u>906.250</u>	<u>11.443.690</u>
	<i>I gennemsnit kr./ år</i>												<i>1.144.369</i>

- Udgifter indeholdt i køreplanen

- Køreplanen indeholder udgifter til håndværkere, byggeplads, forsikring og udfordsete udgifter.
- Køreplanen indeholder **ikke** udgifter til teknisk bistand (projektering / styring / tilsyn) eller til administrator.

Rapportens udfærdigelse

- Installationer, udfærdiget af SL Rådgivning A/S, Hornbæk den 18.02.2019
- Konstruktioner, udfærdiget af KH Consult Frederiksberg den 24.09.2019