

Tilstandsrapport Med 10 års vedligeholdelsesplan

AB Kirsten Kimers Gård August 2021



INDHOLDSFORTEGNELSE

Rapportens hensigt.....	2
Sammenfatning	4
Ejendommens tilstand	5
Vedligeholdelsesplan.....	7
01 Tag.....	8
02 Kælder	13
03 Facader	18
04 Vinduer	23
05 Udvendige døre	27
06 Trapper	28
07 Port og Portgennemgange	29
08 Etageadskillelser	31
09 WC/BAD.....	32
10 Køkkener.....	33
11 Varmeanlæg	34
12 Afløb	35
13 Kloak.....	36
14 Vandinstallationer	37
15 Gas Installationer	38
16 Ventilation	39
17 EL-Installationer	40
18 Øvrige bygningsdele	43
19 Private fællesarealer og skybrudsikring	45
20 Byggeplads.....	47
Byggeteknisk rådgivning	48
Byggesagsadministration	48
Energirenovering og bæredygtighed	49
Ejendomsudvikling.....	50
Energibesparelser	50
Vedligeholdelsesbudget.....	51

Forudsætninger

På foranledning af AB Kirsten Kimers Gård, er der foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Den byggetekniske gennemgang beror på en overordnet visuel besigtigelse af ejendommens bygningsdele, herunder kældre og lofter.

Der er udelukkende foretaget en visuel besigtigelse, af udvalgte dele af el-, vand, varme- og afløbsinstallationer.

Der er ikke foretaget målinger eller udført undersøgelser, der kræver destruktive indgreb i bygningsdele.

Der er ikke taget prøver for bygningsdelenes eventuelle indhold af bly, PCB, asbest eller skimmel.

UDFØRT AF
BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING ^{A/S}

Byggeteknisk gennemgang:
Navn: Lennert Weidekamp
Bygningskonstruktør
M.A.K

For AB Kirsten Kimers Gård deltog:
Mads Krogstrup Sørensen og
Michael Mogensen

Besigtiget:
Dato: 03. august 2021

BBR-udskrift d.: 03.08.2021
Energimærke af d.: 17.05.2018

Rapportens hensigt

Hensigten med denne rapport er, at udarbejde et beslutningsgrundlag vedrørende den fremtidige vedligeholdelse af AB Kirsten Kimers Gårds bygninger. Rapporten indeholder en vurdering af den overordnede bygningsmæssige tilstand og forslag til en hensigtsmæssig vedligeholdelsesplan, med tilhørende budget. Foreningen, kan på denne baggrund prioritere og planlægge nødvendige arbejder, indenfor en 10 års periode.

Alle budget tal er i 2021 priser og er baseret på erfaringspriser. Alle priser er vejledende overslagspriser. Endelig fastsættelse af omkostningerne for de forskellige arbejder må baseres på indhentning af tilbud efter en nærmere beskrivelse af arbejdernes omfang og kvalitet.

Udgifter til drift er ikke indeholdt i vedligeholdelsesplanen.

Det anbefales at rapporten opdateres ca. hvert 3. – 5. år så den hele tiden holdes á jour med hensyn til priser og tidspunkter for planlægning af gennemførelse af arbejder.

Boligexperten, tilbyder at gennemgå ejendommen for en opdatering af vedligeholdelsesplanen og for vurdering af eventuelle nyopståede fejl og mangler. Denne ydelse tilbydes for 50% af nypris.

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er en købstad - etagebyggeri (blok-karakter), beliggende langs 2 gader, Højdevej 31-57 Tycho Brahes Alle

Ejendommen er opført i 5 etager med kælder og uisolaret loftsrum med pulterrum og adgang til hanebåndsloft. Der er fuld kælder under hele ejendommen. Kælderen benyttes til pulterrum, cykelkælder, fælles vaskeri, varmecentral og diverse disponible rum.

Der er 18 opgange og 156 lejligheder, hvoraf nogle er sammenlagt, så lejlighedsstørrelser, er fordelt på mellem 2 og 4 værelser.

Bygningen er i klassisk stil i blankt murværk i røde sten på gadesiden
Vinduer er to-fags i fast rytme på alle facader.

På gårdsiden, er bygningen i blank hvide mursten, med to-fags vinduer.

Tagkonstruktionen er saddeltag og tagbelægningen er i eternit.

Der er portadgang til gården fra Højdevej 31, Højdevej 57 og Tycho Brahes Alle 40. Det fælles gårdanlæg, er indrettet med legeplads, boldspil, tørreplads og skraldeskur.

EJENDOMSIDENTIFIKATION

Adresse	Højdevej 31-57 Tycho Brahes Alle 40-46 2300 KBH S
Matr.nr.	3694 Sundbyøster Kvarter
Ejendomsnr.	255557
Opførelsesår	1936
Etager	5
ekskl. kælder og tagetage	
Antal Lejligheder	156 stk.
Bebygget areal	1996 m ²
Bygningsareal	10966 m ²
Boligareal	9981m ²
Kælderareal	1996 m ²
Bevaringsværdi	0 (FBB)

Oplysninger iht. BBR og FBB

Sammenfatning

Ejendommens tilstand vurderes til at være middel hvad det gælder klimaskærmen såsom tag og facader, idet taget vurderes til under middel og facade og vinduer vurderes til middel. Vandinstallationer og fællesarealer såsom trapper og gårdanlæg vurderes til lidt over middel. Det anbefales således at der afsættes midler til forholdsvis store projekter. Det vigtigste er at forhindre nedbrydning af ejendommens bygningsdele. Fugt er bygningens fjende nr. 1 og bør derfor elimineres først, hvorfor taget prioriteres højt.

Første prioritet er:

- Partiel renovering af facade
- Partiel udskiftning af sålbænke
- Udskiftning af tagbelægning

Anden prioritet er:

- Maling af udvendige døre
- Maling af kældervinduer
- Partiel renovering af etageadskillelsen
- Rensning af ventilationskanaler
- Eltjek

Nedenstående prioritering samt budget er defineret ud fra et byggeteknisk optimalt behov. Der er ikke taget hensyn til om foreningen finansielt er i stand til at afsætte midler til de relativt store udgifter indenfor en 10 årig periode. Kan midlerne afsættes, vil bygningerne efter perioden fremstå i en stand, der svarer til over middel, og udgifter til vedligeholdelse vil derefter være på et væsentlig lavere niveau.

Ejendommens tilstand

Klimaskærm								
Tag, Facader/sokkel, Vinduer og Udvendige døre								
				X				
Under middel			Middel			Over middel		

Fællesarealer								
Trapper, og Porte/ gennemgange								
						X		
Under middel			Middel			Over middel		

Etageadskillelser								
						X		
Under middel			Middel			Over middel		

WC/Bad og køkken								
						X		
Under middel			Middel			Over middel		

Installationerne								
Varme, Afløb, Kloak, Vand, Gas, Ventilation, og El-installationer								
						X		
Under middel			Middel			Over middel		

Øvrige bygningsdele								
						X		
Under middel			Middel			Over middel		

Private fællesarealer								
						X		
Under middel			Middel			Over middel		

Skybrudssikring								
						X		
Under middel			Middel			Over middel		

Bygningsdele

Alle fællesarealer er gennemgået, så vidt det har været muligt at få adgang.

Enkelte lejligheder er besigtiget for vurdering af vinduer set indefra og for fællesinstallationer i lejligheder. Selve tilstandsvurderingen er opdelt i punkter fra 01 – 19(20).

Eksisterende forhold er beskrevet og registreret med foto for hver enkelt bygningsdel. Hvorefter der er forslag til hvordan eventuelle skader eller manglende vedligehold kan udbedres.

- 01 - Tag
- 02 - Kælder
- 03 - Facader
- 04 - Vinduer
- 05 - Udvendige døre
- 06 - Trapper
- 07 - port og gennemgang
- 08 - Etageadskillelser
- 09 - WC/Bad
- 10 - Køkken
- 11 - Varmeanlæg
- 12 - Afløb
- 13 - Kloak
- 14 - Vand
- 15 - Gas
- 16 - Ventilation
- 17 - EL
- 18 - Øvrige bygningsdele
- 19 - Private friarealer
- 20 - Byggeplads

Karakterskala

De enkelte bygningsdeles tilstand er vurderet i forhold til, hvad man kan forvente af ejendomme af den aktuelle type og alder.

I rapporten er der givet karakterer i henhold til skema.

VURDERING AF TILSTAND

GOD: <table border="1"><tr><td>A</td><td>X</td></tr><tr><td>B</td><td></td></tr><tr><td>C</td><td></td></tr></table>	A	X	B		C		Bygningsdelen har løbende været vedligeholdt og er i god stand. Egentlige istandsættelsesarbejde er ikke nødvendige
A	X						
B							
C							
MIDDEL: <table border="1"><tr><td>A</td><td></td></tr><tr><td>B</td><td>X</td></tr><tr><td>C</td><td></td></tr></table>	A		B	X	C		Vedligeholdelse eller istandsættelse er nødvendig for at hindre yderligere forfald.
A							
B	X						
C							
DÅRLIG: <table border="1"><tr><td>A</td><td></td></tr><tr><td>B</td><td></td></tr><tr><td>C</td><td>X</td></tr></table>	A		B		C	X	Bygningsdelen er i så dårlig forfatning, at egentlige udskiftninger eller store istandsættelser er nødvendige.
A							
B							
C	X						

Vedligeholdelsesplan

På oversigtsskema sidst i rapporten er de foreslåede arbejder indplaceret i en 10 års periode ud fra en vurdering af hvornår de teknisk bedst udføres.

Skemaet udgør således et forslag til en plan for ejendommens fremtidige vedligeholdelse. Vedligeholdelsesplanen, indeholder håndværkerpriser (dvs. Ekskl. Moms) og budgettal, som er inklusive moms.

Der er afsat rådighedsbeløb til uforudseelige udgifter samt tekniker honorar, som indgår i foreningens udgifter ved større byggesager.

Herudover skal der tillægges udgifter til byggesagsadministration, forsikring og udgifter til finansiering og byggelånsrenter.

PRIORITERING

De aktiviteter der er anbefalet i rapporten er prioriteret i vedligeholdelsesplanen med en prioritet 1, 2, og 3.



1; Står for det arbejde der bør udføres nu og her.

2; Almindeligt vedligehold.

3; Mindre nødvendige arbejder, som er af mere kosmetisk art.

01 Tag	A	Tagkontrol
01.00 Tagkonstruktion	B X	
	C	
Registrering		
<p>Bygningen har sadeltag.</p> <p>Taget har en hældning på ca. 20 grader, spær konstruktionen er en gitterspær med stol i midten. Spær afstanden er ca. 1,0 m. Taget er med frie gavle med brandkam mod nabobygningerne.</p> <p>Tagkonstruktionen er opført i 125 x 125 mm tømmer.</p> <p>Der er ikke lagt undertaget på tagkonstruktionen.</p> <p>Der er adgang til tagrummet via loftlemme i opgangene.</p> <p>Tagkonstruktionen fremstår tør og i vedligeholdt stand.</p> <p>Tagkonstruktionen vurderes at have en restlevetid på 10 år eller derover forudsat, at der løbende og systematisk overvåges for utætheder, og at disse partielt reparerer.</p> <p>Tagkonstruktionen vurderes til at være i normal stand</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes.</p>		

01 Tag	A	Udskiftning af tagplader
01.01 Belægning	B	X
Registrering	C	
<p>Tagbelægningen er en B6 tagplade i eternit Ved en visuel gennem af tagbelægningen, kunne det ikke konstateres at der var løse tagplader.</p> <p>Der er udarbejdet et notat i 2020, som påpeger at der er problemer med eternitpladerne, da de stammer fra perioden hvor dansk eternit gik konkurs, hvilket betyder at tagpladerne er af en ringekvalitet som hurtig nedbrydes med tiden af påvirkninger fra sol, vind og vejr samt tagrensninger og mosbegroninger.</p> <p>Eternitplader bliver ved nedbrydning "flossede" således, at taget får tendens til utætheder</p> <p>Tagbelægningen er i normal til under normal stand.</p>		
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes.</p>		

01 Tag	A	Tagkontrol
01.02 Murværk over tag	B	X
Registrering	C	
<p>Mod nabobygningerne, er det brandkarme.</p> <p>Brandkamme er ved visuel gennemgang i pæn stand.</p> <p>Brandkammene er besigtiget fra et tagvindue.</p> <p>Tilstanden på brandkammen er normal.</p>	 	
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes.</p> <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>		

01 Tag	A	Tagkontrol
01.03 Tagrender og nedløb	B	X
Registrering	C	
<p>Tagrenderne og nedløbet er skiftet sammen med taget i 1994</p> <p>Tagrender og nedløb er udført i zink mod både gård og gade.</p> <p>Almindelig levetid for zink er ca. 15-30 år.</p> <p>Generelt er tagrenderne og nedløbene i en relativ fornuftig stand. Der er ikke registreret utætheder.</p>	  	
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes.</p> <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>		

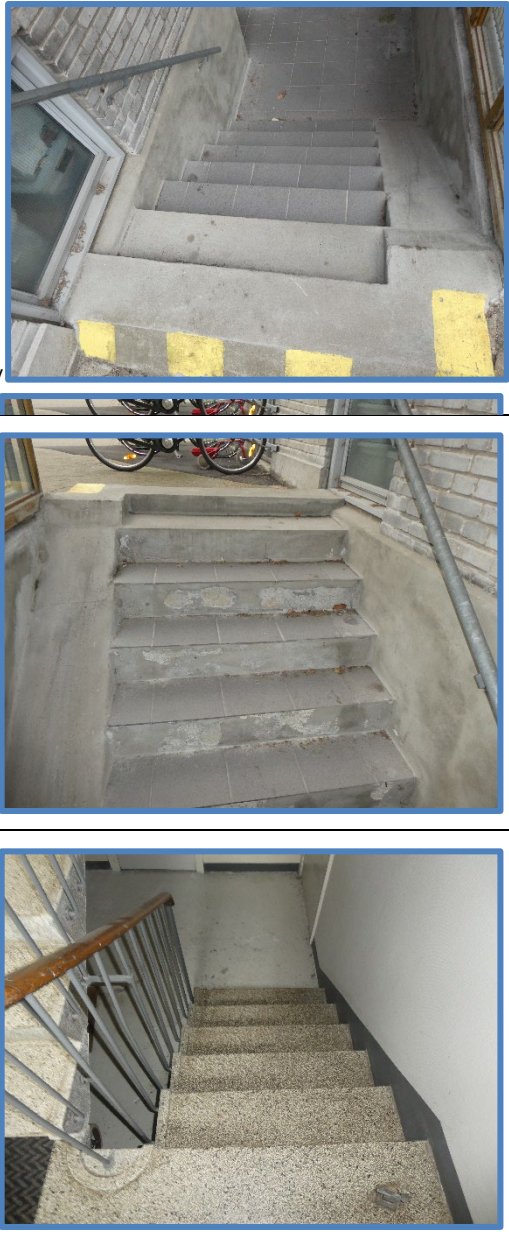
01 Tag	A	Tagkontrol
01.04 Taghætter og inddækninger	B	X
Registrering	C	
<p>Taggennemføringer samt inddækninger, som taghætter og faldstammegennemføringer mv. er udført i zink.</p> <p>Det vurderes at gennemføringerne med tilhørende inddækninger er intakte og i normal stand, og dermed forekommer der ikke risiko for vandindtrængende på nuværende tidspunkt.</p> <p>Generelt er taggennemføringer samt inddækninger i en relativ fornuftig stand. Der er ikke registreret utætheder.</p>	  	
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes.</p> <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>		

02 Kælder	A	X	Ingen bemærkninger
02.00 Kælderen	B		
	C		
Registrering			
<p>Der er fuld kælder under hele ejendommen. Kælderen benyttes til pulterrum, cykelkælder, fælles vaskeri, varmecentral og diverse disponible rum.</p> <p>Kælderen fremtræder ventileret med et god indeklima.</p> <p>Pudsreparationer og malervedligehold er delvist et spørgsmål om foreningens ønske til udseende.</p> <p>Tilstanden af kælderen er generel i god stand.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales at der er varme på radiatorer hele året, og ventilation så lokalet har en temperatur på min. 18°C. Disse tiltag mindsker risiko for forfald af bærende konstruktioner herunder svampeskader, råd i bjælker og korrosion i armeringer.</p>			

02 Kælderen	A	X	Ingen bemærkninger
02.01 Kældergulv	B		
	C		
Registrering			
<p>Kældergulvene består af et betonlag, der sandsynligvis er udstøbt på kapilarbrydende lag udlagt på råjorden, betonen er glittet i overfladen.</p> <p>Kældergulvene fremstår med mindre revnedannelser, disse vurderes dog at være af ren kosmetisk karakter.</p> <p>Betonkældergulvet er i normal stand.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Kældergulvet fremstår i god stand, der anbefales ingen arbejde på denne.</p> <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>			


02 Kælderen	A	X	Partiel renovering af kældervægge
02.02 Kælderydervægge og skillevægge	B		
	C		
Registrering			
<p>Fundamenterne er støbt i beton under kælderydervæggene.</p> <p>Undersiden af fundamenterne ligger ca. 2,00 m under terræn antageligt på bæredygtig jordbund.</p> <p>Kælderydervæggene er murede og malet på væggenes indvendige side.</p> <p>Kælderydervægge og skillevægge er udført i massiv tegl. Skillevæggene er ligeledes udført som opmurede skillevægge. Kælderen kalkede overflader fremstår med enkel afskallinger af maling.</p> <p>Det anbefales at murværk males indenfor planperioden men vurderes at ligge under driften.</p> <p>Det vurderes overordnet at væggene er i normal stand.</p>	 <p>The top photograph shows a close-up of a basement wall with significant peeling and chipping of the white paint, revealing the underlying masonry. A window with a fan is visible in the background. The middle photograph shows a small, square window with a metal frame and a mesh screen, set into a white-painted wall. The bottom photograph shows a narrow hallway or room with walls finished with vertical wood paneling and a concrete floor.</p>		
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales at kældervæggene istandsættes. Pudsreparationer og malervedligehold er delvist et spørgsmål om foreningens ønske til udseende. Der bør udføres partielle reparation efter princippet "værste steder først", der tilpasses i omfang, bestyrelsen ønsker</p>			

02 Kælderen	A	X	Ingen bemærkninger
02.03 Branddøre	B		
	C		
Registrering			
<p>Der er adgang til kælderen fra bagtrapperne. Det er vigtigt at disse døre holdes lukket hele tiden.</p> <p>Tilstanden på branddørene og dørpumperne er normal.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>			

02 Kælderen	A	X	Ingen bemærkninger
02.04 Kældernedgange	B		
	C		
Registrering			
<p>Der er kælder nedgang fra gården og hovedtrapperne.</p> <p>Der er udført opkant på alle kælder nedgange samt overdækning.</p> <p>Tilstanden på kældernedgange er normal.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Der anbefales ingen arbejder på dette.</p> <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>			

03 Facader	A	Renovering af facade
03.00 Gadefacade	B	X
Registrering	C	
<p>Gadefacaden er udført som blank murværk og fremstår i røde teglsten.</p> <p>Der ses på den nederste del af facaden at der tidligere er blevet udført en partiel renovering. Ved indgangsdørene ses der flere steder at brændingen er væk.</p> <p>Det anbefales at dette bliver renoveret, så opfugtning af muren ikke forværres, og heraf følgende skader på murværk udvikler sig.</p> <p>Foreningen forvente, at der kommer løbende renoveringsarbejder på facaden.</p> <p>Der forekommer områder på facaden, hvor det vurderes at der inden for planperioden vil opstå behov for udskiftning af fuger samt eftergang af sålbænkenes overflader for at opretholde standen på facadens generelle stand.</p> <p>Gadefacaden står i normal stand alderen taget i betragtning.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales at der ikke saltes helt op til facaderne, da dette kan skade fugerne og murstene. Ved skader på facaden anbefales det at dette udbedres inden vintermånederne for at sikre sig at det ikke udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.</p>		

03 Facader	A	X	Ingen bemærkninger
03.01 Gårdfacaden	B		
	C		
Registrering			
<p>Gårdfacade er er udført som blank murværk og fremstår i hvide teglsten.</p> <p>Gårdfacaderne fremstår overordnet set intakt. Der ikke observeret sætninger eller revnedannelser på facaden af større betydning.</p> <p>Gårdfacaden står i normal stand alderen taget i betragtning.</p> <p>Foreningen må under driften forvente mindre fuger reparationer for at opretholde den nuværende stand. Dog må foreningen forvente, at der kommer løbende renoveringsarbejder på facaden.</p> <p>Der forekommer områder på facaden, hvor det vurderes at der inden for planperioden vil opstå behov for udskiftning af fuger samt eftergang af sålbænkens overflader for at opretholde standen på facadens generelle stand.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales at der ikke saltes helt op til facaderne, da dette kan skade fugerne og murstene. Ved skader på facaden anbefales det at dette udbedres inden vintermånederne for at sikre sig at det ikke udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.</p>			

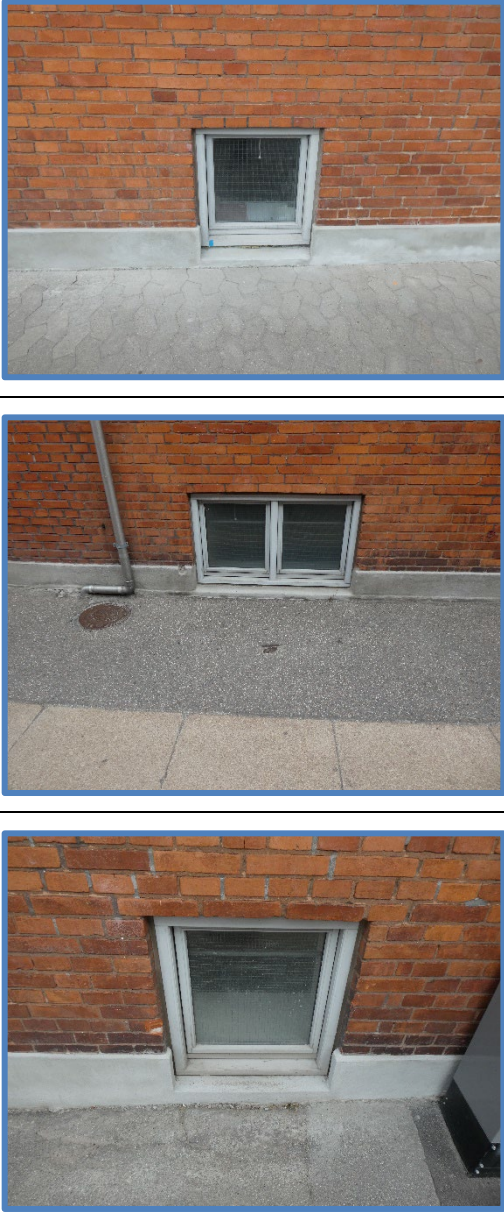
03 Facader	A	X	Ingen bemærkninger
03.02 Sokkel	B		
	C		
Registrering			
<p>Sokkelen er udført i mursten som er pudset op i en grå nuance.</p> <p>Bestyrelsen oplyser, at sokkelen blevet renoveret og pudset op i 2021</p> <p>Tilstanden på soklen er normal.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales at der ikke saltes helt op til facaderne, da dette kan skade fugerne og murstene. Ved skader på facaden anbefales det at dette udbedres inden vintermånederne for at sikre sig at det ikke udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.</p>			

03 Facader	A	Renovering af sålbænke
03.03 Sålbænke	B	X
Registrering	C	
<p>Ejendommen har fået udskiftet alle sålbænkene til skifer på et tidspunkt.</p> <p>Der ses flere steder at der er skader og afskallinger på sålbænkene</p> <p>Disse bør holdes under opsyn og evt. renoveres før opfugtning af mur forværres, og heraf følgende skader på murværk udvikler sig.</p> <p>Der hvor det er mest kritisk, er de steder som ikke er overdækket af en altan.</p> <p>Tilstanden på sålbænkene er normal</p>	  	
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales at sålbænkene visuelt eftergås og efterfølgende renoveres der hvor der er skader.</p>		

03 Facader	A	X	Ingen bemærkninger
03.04 Altaner	B		
	C		
Registrering			
<p>Altaner på gårdfacaden er oplyst etableret i 2007. De er udført som indspændte altaner med Alu-bund tremmeværn og træhåndliste.</p> <p>Tilstanden på altanerne er god.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>			

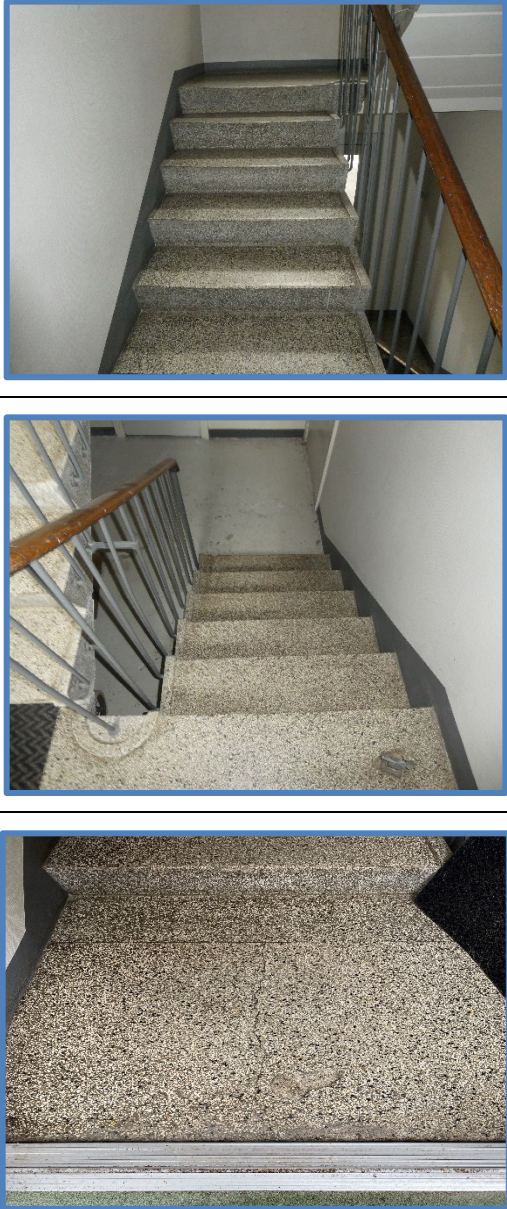
04 Vinduer	A	X	Ingen bemærkninger
04.00 Vinduer gedefacaden	B		
	C		
Registrering			
<p>Vinduer til både beboelse og trappeopgange på gedefacaden er udskiftet i 2018, og udført i træ/alu med termoruder og malet i hvid farve, og med skifersålbænke.</p> <p>Alle vinduer til beboelserne på gedefacaden er 2 og 3 - fagsvinduer.</p> <p>Tilstanden på gedefacadens vinduerne er over normal.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales, at vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres.</p> <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>			

04 Vinduer	A	X	Ingen bemærkninger
04.01 Vinduer gårdfacaden	B		
	C		
Registrering			
<p>Vinduer til beboelse på gårdfacaden er udskiftet i 2018, og udført i træ/alu med termoruder og malet i hvid farve, og med skifersålbænke.</p> <p>Alle vinduer til beboelserne på gedefacaden er 1, 2 og 3 - fagsvinduer.</p> <p>Tilstanden på gårdfacadens vinduerne er over normal.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales at vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres.</p> <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>			

04 Vinduer	A	Maling af kældervinduer
04.02 Kælder vinduer	B X	
	C	
Registrering		
<p>Det er oplyst at kældervinduerne til både gadesiden og gårdsiden er udskiftet i 1995.</p> <p>Vinduerne udført i træ med termoruder og malet i lys gråfarve.</p> <p>Kældervinduer fremstår i varierende stand, og bør maleristandsættes indenfor den nærmeste fremtid.</p>		
Anbefalet aktivitet		
<p>Kældervinduerne trænger til udvendigt vedligehold, og det anbefales at male alle udvendige flader samt i kant og fals, samtidig bør udvendige fuger om vinduer skiftes.</p> <p>Trævinduer bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering.</p>		

04 Vinduer	A	X	Ingen bemærkninger
04.03 Kalfatringsfugerne	B		
	C		
Registrering			
<p>Kalfatringsfugerne omkring foreningens vinduer er af elastiske fuge.</p> <p>Elastiske fuger. (bløde fuger) har en normeret levetid på en 5-10 år og mørtelfuger har en levetid på 20- 30 år afhængig af placering og løbende udført vedligehold.</p> <p>Når en elastisk fuge først er blevet sprød og fast i overfladen og slipper tætheden mellem de to bygningsdele skal den skiftes, for at undgå indtrængen af fugt og vand. Fugens opgave er at holde tæt.</p> <p>Tilstanden på fugerne er normal.</p>	  		
Anbefalet aktivitet			
<p>Fugerne bør visuelt efterses 1 gang årligt for at sikre, at de hæfter korrekt til murværk og karm, så der ikke trænger vand ind i konstruktionerne.</p> <p>Fuger af denne type bør udskiftes hvert 10.-15. år, da de over tid mister deres elasticitet og revner.</p>			

05 Udvendige døre	A	Maling af udvendige døre
05.00 Døre	B	X
C		
Registrering		
<p>Opgangsdøren til hovedtrapperne er udført som malerbehandlede pladedøre med glasfelter. Dørene er med termoruder, slutblik og greb af rustfrit stål. Der er monteret dørpumpe på opgangsdøren. Dørene vurderes at være de oprindelige med udskiftning af beslåning. Bestyrelsen oplyser at dørene er blevet udskiftet i 1995</p> <p>Tilstanden på gadedørene er fremstår i varierende stand, og bør malerstandsættes indenfor den nærmeste fremtid.</p> <p>Opgangsdørene til baggården er udført som fyldningsdøre med overparti med glas. Dørene er udført i træ malet i grå farve.</p> <p>Tilstanden på dørene til baggården fremstår i varierende stand, og bør malerstandsættes indenfor den nærmeste fremtid.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
<p>Trædøre bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering.</p> <p>Det anbefales at dørene eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres.</p> <p>Dørene er fuget med en gummifuge. Fugninger skal jævnligt efterses og udbedres hvis der er løse, slippende, utætte fugninger. Fuger af denne type bør udskiftes hvert 10.-15. år, da de over tid mister deres elasticitet og revner.</p>		



06 Trapper	A	X	Ingen bemærkninger
06.00 Hovedtrapper	B		
	C		
Registrering			
<p>Hovedtrapperne er udført som terrazzotrappe med terrazzo på trin, reposer og gangarealer. Indgangsrepositet i stueetagen er udført med terrazzo gulv. Undersiden af trapperne er malede. Balustre udført i jern og med olieret træhåndliste.</p> <p>Der er observeret at der forekommer enkelte hakker o. lign. på væggene, som alene har en kosmetisk karakter.</p> <p>Generelt er terrazzoen uden de større skader og revnedannelser men der enkel revner som bør som minimum holdes under observation for videreudvikling</p> <p>Opgangsdørene er af ældredato, dog er det ikke de originale de vurderes til at været skiftet i 80érne</p> <p>Trappeopgangene er i god stand.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales, at der årligt udføres en partiel malerreparation i opgangene samt en hovedrengøring af trapperne for at opretholde den gode stand, trapperne er i.</p>			

07 Port og Portgennemgange	A	X	Ingen bemærkninger
07.00 Port	B		
	C		
Registrering			
<p>Ejendommen har egen 3 stk. porte til baggården. Det er ikke oplyst at der er nogle problemer med disse.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Porten bør løbende vedligeholdes hvor alle hængsler smøres og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år.</p> <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>			




07 Port og Portgennemgange	A	Partiel renovering af fuger
07.01 Portgennemgange	B	
	C	
Registrering		
<p>Ejendommen har 3 stk. egen gennemgang til baggården. Loftet er pudset og vægge fremstår med blankt murværk.</p> <p>Der er mindre skader på væggene.</p> <p>Der er portadgang til baggården fra Højdevej 31, Højdevej 57 og Tycho Brahes Alle 40 og disse er gennemgående til baggården.</p> <p>Loftet i gennemgang er blevet efterisoleres mod overliggende beboelsesrum.</p> <p>Der er ved gennemgang observeret afskallinger af fuger som alene vurderes at være af kosmetisk karakter.</p> <p>Tilstanden på portgennemgangen er normal.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
<p>Reparation af disse er indeholdt under renovering af facader.</p> <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>		


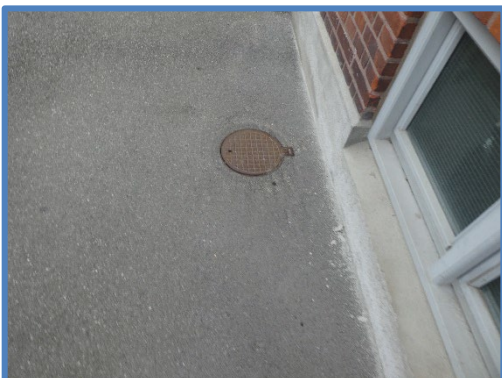
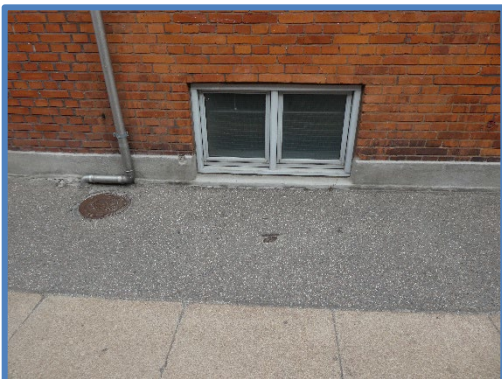
08 Etageadskillelser	A	Partiel renovering af
08.00 Etageadskillelser	B	X etageadskillelsen
Registrering	C	
<p>Etageadskillelserne vurderes at være et en bladning af pudset træbjælkelag og udstøbt beton mellem bærejern.</p> <p>Der er ikke observeret revnedannelser eller fugtskader af større betydning.</p> <p>Etageadskillelsen fremstår i normal stand.</p>		
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales, at de steder hvor etageadskillelsen er blotlagt, skal der udføres en partiel murer rep., da dette udgør en risiko i tilfælde af brand, da etageadskillelsen ikke er tilstrækkelig brandinddækkede.</p> <p>Det anbefales ejendommen at få udført en gennemgang af kælderen og opmåling af de områder, der mangler brandinddækning og efterfølgende inddækning af de områder i hht. gældende brandkrav.</p>		

09 WC/BAD	A	X	Ingen bemærkninger
09.00 WC/BAD	B		
	C		
Registrering			
<p>Alle lejligheder er forsynet med toilet- og baderum i forskellig stand og variation.</p> <p>Det er den enkelte andelshavers ansvar, at vedligeholde wc/bad samt fuger i badeområderne samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige.</p> <p>Ved ombygning eller etablering af badeværelser er det den på ombygningstidspunktet gældende SBlanvisning vedr. vådrum, der er gældende (p.t. SBlanvisning nr. 252 Vådrum) Dvs., at krav vedrørende vådrumssikring er gældende.</p> <p>Bestyrelsen bør oplyses at andelshaver at arbejdet skal udføres efter gældende regler.</p> <p>Vedligeholdelsesstanden af badeværelser er individuel og er derfor ikke medtaget i denne rapport.</p>			
Anbefalet aktivitet			
WC og bad fremstår velvedligeholdte og i god stand, der anbefales ingen arbejder på disse.			



10 Køkkener	A	X	Ingen bemærkninger
10.00 Køkkener	B		
	C		
Registrering			
<p>Alle ejendommens lejligheder er forsynet med køkken i forskellig stand og variation.</p> <p>Det er den enkelte andelshaver ansvar at vedligeholde sit køkken samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige.</p> <p>Vedligeholdelsesstanden af køkkenerne er Individuel, disse vedligeholdes og ombygges af de enkelte beboere, derfor er disse ikke vurderet i denne vedligeholdelsesplan.</p>	  		
Anbefalet aktivitet			
Køkkener fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på disse.			

11 Varmeanlæg	A	X	Energi optimering
11.00 Varmecentral og installationer	B		
	C		
Registrering			
<p>Ejendommens 3 varmecentraler er tilsluttet fjernvarmeforsyningen i Københavns kommune, energi og Varmeforsyningen.</p> <p>Fjernvarmestikket er indført i varmecentralen, i kælderen, her veksles fjernvarmen til det interne distributionsnet.</p> <p>De 3 varmecentraler forsyner hele ejendommen med centralvarme og varmt brugsvand.</p> <p>Varmecentralerne er løbende istandsat. Der anbefales løbende service på denne ved fasttilknyttet VVS-firma.</p> <p>Varmeinstallationen fremstår velvedligeholdt og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på denne.</p> <p>Varmeinstallationen er udført som et 1-strengt system, med radiatorerne placeret primært midt i rummene i lejlighederne.</p> <p>Der er trækgener fra vinduer pga. kuldenedfald. Hvis radiatorerne var placeret under vinduer, kan det reducere kuldenedfald. Det er ikke hensigtsmæssigt for et godt termisk indeklima.</p> <p>Samtlige radiatorer i foreningen er forsynet med termostatiske reguleringsventiler</p> <p>Varmeinstallationen fremstår vedligeholdt og i god stand.</p>	  		
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales at vi i samarbejde med en teknisk underrådgiver får udarbejdet en energirapport med løsningsforslag til energioptimerende tiltag.</p> <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>			

12 Afløb	A	Ingen bemærkninger
12.00 Faldstammer	B	
	C	
Registrering		
<p>Faldstammerne er oplyst til at være skiftet i 1984.</p> <p>Ejendommen er forsynet med faldstammer fra henholdsvis køkkener og toiletrum.</p> <p>Faldstammerne er fra forskellig tid og materialer. Faldstammerne er generelt placeret skjult i individuelle skakter i boligerne.</p> <p>Faldstammerne er udluftet over tag.</p> <p>Gulv afløb i badeværelser er generelt forsynet med vandlås under loft på underliggende etage.</p> <p>Vandløse fra køkkenvaske.</p> <p>De synlige faldstammer er hovedsageligt udført med dimensionen $\varnothing 110$ mm. og udført i en blanding af i støbejern loro-X og stål.</p> <p>Der er ikke oplyst om udfordringer med opstuede afløb.</p> <p>Generelt er der ikke registreret synlige gennemtæringer på faldstammerne, i de besigtigede lejligheder.</p> <p>Faldstammerne fremstår vedligeholdet og i god stand.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
<p>Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på afløbsinstallationen.</p> <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>		

13 Kloak	A	X	Ingen bemærkninger
13.00 Kloakanlægget	B		
	C		
Registrering			
<p>Kloakken er ikke undersøgt nærmere, der er ikke oplyst om udfordringer i forhold til opstuede afløb.</p> <p>Bestyrelsen oplyser at der i 2014/15 er blevet udført en renovering af kloakken efter en tv-inspektion.</p> <p>Ejendommens spildevand og regnvand afledes til offentlig kloak.</p> <p>Den offentlige kloak er udformet som et fællessystem, hvor regnvand og spildevand føres i samme ledning.</p> <p>Afløb (faldstammer) fra bygningen føres til kælderen, hvor der ligger afløbsledninger ført ud gennem facaderne og ført under/gennem bygningen.</p> <p>Fra kloak er der ført hovedledninger under/gennem bygning til offentlig brønd i fortov.</p> <p>Overfladevand afvandes via tagedløb og rørbrønde mod havefacade og gadefacade.</p> <p>Kloak er tilsluttet fællessystem, men er på grunden forberedt for separatsystem.</p> <p>Kloakken kan ikke vurderes da denne installation er under jorden og at der ikke er udført en TV-inspektion af kloakken.</p>	  		
Anbefalet aktivitet			
<p>Det vil være hensigtsmæssigt, at der udføres en TV-inspektion af kloaksystemet for derved at få afdækket eventuelle brud og sætninger samt øvrige skader, der kan give fugtskader, problemer med rotter osv., og angive en rest-levetid på kloakken.</p> <p>Det anbefales, at der udføres en TV-inspektion hvert 10. år.</p> <p>Det anbefales, at man får tilset sine regnvandsbrønde, Aqua dræn, lyskasser, kælderskakt, sandfangs brønde og tagedløb årligt og får dem tømt hvert andet eller tredje år.</p>			

14 Vandinstallationer	A	Ingen bemærkninger
14.00 Vandinstallationer	B	
	C	
Registrering		
<p>Ejendommen forsynes med vandværksvand fra Københavns Vand. Ejendommen er forsynet med ét vandstik i hver varmecentral.</p> <p>Vandstik føres ind fra gadeplan med hovedvandmåler placeret i kælderen.</p> <p>Ledninger uden for matrikelskel er vandforsyningens ejendom. Rørinstallationerne fra vandstik til varmecentral er udført i galvaniserede stålrør.</p> <p>Varmtvandsproduktionen foregår i 3 stk. varmtvandsbeholdere.</p> <p>Beholder har indbygget varmespiral, hvor fjernvarmen overføres til brugsvandet.</p> <p>Varmtvandsmålere. Der gøres opmærksom på, at der pr. 1. januar 2017 er krav om, at der skal installeres målere for registrering af varmtvandsforbrug i de enkelte lejligheder og eventuelle forgreninger.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
<p>Med udgangspunkt i installationernes alder må vandinstallationen forventes at have en begrænset restlevetid med stigende vedligeholdelsesomkostninger, og umiddelbart bør man overveje en samlet udskiftning af brugsvandsinstallationer.</p>		

15 Gas Installationer	A	X	Ingen bemærkninger
15.00 Gas Installationer	B		
	C		
Registrering			
<p>Ejendommen er tilsluttet bygasnettet, Københavns Energi. Gasforsyningen anvendes alene til madlavning, ikke alle boliger har gaskomfur. Forbruget afregnes via individuel gasmåler i hver boligenhed, og det samlede gasforbrug kendes derfor ikke. Der er intet fællesforbrug.</p> <p>Det er vigtigt at vedligeholde denne installation samt sørge for, at installationerne er tætte, funktionsdygtige og lovlige. Det er vigtigt, at flexslanger ikke er i nærheden af gasblus, og ikke bliver klemt bagved ovnen.</p> <p>I forbindelse med renovering i lejligheder kan enkelte være gået væk fra at benytte gas. Det er vigtigt, at installationen til stadighed overvåges for rust mv. og ikke bliver glemt i de enkelte lejligheder.</p> <p>Det er den enkelte beboers ansvar at vedligeholde sit køkken samt sørge for, at installationerne er tætte og funktionsdygtige. Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på gasinstallationen.</p>	 		
Anbefalet aktivitet			
<p>Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på gasinstallationen.</p>			

16 Ventilation	A	Rensning af ventilation
16.00 Ventilation	B	
	C	
Registrering		
<p>I køkkenerne er der aftrækskanaler for naturlig ventilation. Kanalerne er ført op i tagrum. I baderummene er der aftrækskanaler for naturlig ventilation. Kanalerne er ført op i tagrum. I tagrum er aftrækskanaler samlet, og føres over tag i udluftningshætter. Det er vigtigt at der ikke tilsluttes mekaniske ventilatorer på de naturlige aftrækskanaler, da dette ikke er i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet.</p> <p>Man bør kontrollere funktionen af de eksisterende aftrækskanaler, og om nødvendigt få rensede kanalerne. Dette udføres af et specialistfirma, og kan gøres nedfra de enkelte lejligheder.</p>	  	
Anbefalet aktivitet		
<p>Man bør kontrollere funktionen af de eksisterende aftrækskanaler, og om nødvendigt få rensede kanalerne. Dette udføres af et specialistfirma, og kan gøres nedfra de enkelte lejligheder.</p>		

17 EL-Installationer	A	X	Eltjek
17.00 El-Installationer	B		
Registrering	C		
<p>El-installationerne i ejendommens fællesarealer og lejlighederne fremstår som en blanding af ældre og nyere.</p> <p>Der er ført HPFI/HFI-relæer i hver enkelt Lejlighed Der er ikke blevet demonteret materiel ved gennemgangen.</p> <p>Ejendommens elforsyning kommer fra Dong (tidligere Københavns Energi). Forbruget afregnes via måler i ejendomstavler samt målere ved hver boligenhed, det samlede forbrug kendes ikke.</p> <p>Ejendomstavlen er placeret på væg, i kælderen. Fra ejendomstavlen er der fremført hovedledninger til varmecentraltavle, vaskeritavle og øvrige undertavler.</p> <p>EL/svagstrøm fremstår velvedligeholdt og i god stand</p> <p>El-installationerne i lejlighederne er en blanding af ældre og nyere. Der er etableret HPFI/HFI-relæ i hver enkelt lejlighed.</p> <p>El-installationerne er i normal stand.</p>			  
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales, at der udføres et Eltjek af ejendommens fælles EL installationer, for at få et overblik over evt. ulovlige installationer</p>			

17 EL-Installationer	A	X	Eltjek
17.01 Belysning	B		
	C		
Registrering			
<p>El-installationerne i fællesarealerne. Ved gennemgang er der observeret henholdsvis tryk og sensor på belysning i ejendommens fællesarealer herunder trappeopgang portgennemgang og kælder.</p> <p>Såfremt foreningen ikke har udskiftet til LED belysning vil dette anbefales løbende ved udskiftning.</p> <p>Standen vurderes at være normal.</p>	  		
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales, at der udføres et Eltjek af ejendommens fælles EL installationer, for at få et overblik over evt. ulovlige installationer</p>			

17 EL-Installationer	A	Ingen bemærkninger
17.02 Øvrige installationer	B	
	C	
Registrering		
<p>Dørtelefonanlæggene er et klassisk dørtelefonsystem som via tryk giver forbindelse til de enkelte lejligheder som derefter kan åbne gadedøren. Anlægget er placeret i gadedørens false.</p> <p>Det anbefales at anlægget løbende serviceres for at sikre, at dette er velfungerende. Udgifter til service afholdes via det alm. driftsbudget.</p> <p>Der er ikke oplyst om udfordringer om anlægget derfor vurderes dørtelefonanlægget til at være i normal stand.</p> <p>Dørtelefonanlæggene vurderes til at være i normal forventet stand.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
<p>EL/svagstrøm fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på dette.</p>		

18 Øvrige bygningsdele	A	Ingen bemærkninger
18.00 Øvrige bygningsdele	B	
	C	
Registrering		
<p>I ejendommens baggård er der indrettet legepladser, tørrearealer, cykelparkering opholdsrum og garager</p> <p>Det påhviler den til enhver tid værende ejer at vedligeholde og reparere sine legepladser mv., så de til en hver tid opfylder bygningsreglementets krav og, at der dermed er en tilfredsstillende sikkerhed mod personskader, jf. byggeloven § 17.</p> <p>Ejeren bør foranledige, at der bliver udført en rutinemæssig visuel inspektion på dagligt eller ugentligt basis eller efter behov, samt en drift inspektion med et mellemrum på 1-3 måneder. Ejeren bør dernæst foranledige, at der bliver udført årlig hovedinspektion af en certificeret legepladsinspektør eller anden kompetent person. Der bør blandt andet testes for halsklem-hovedklem- og snorefælder i forbindelse med årlig hovedinspektion. Endelig bør stabilitet og underlag kontrolleres i forbindelse med både drifts og årlig hovedinspektion.</p> <p>I forbindelse med vedligehold bør mekaniske dele som for eksempel bolte, beslag og skruer undersøges og efterspændes, dernæst bør beskadiget dele repareres eller udskiftes og bevægelige dele smøres efter behov. Opmærksomheden bør i øvrigt henledes på producentens anvisninger vedrørende drift, inspektion og vedligehold.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
<p>Træværk bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af geografiske orientering.</p>		

18 Øvrige bygningsdele	A	Ingen bemærkninger
18.01 Fællesvaskeri	B	
	C	
Registrering		
<p>Ejendommens fællesvaskeri er udstyret med 6 stk. vaskemaskiner og 2 stk. tørretumbler. Vaskemaskiner og tørretumbler er af nyere model. Der er fælles betalingsanlæg.</p>	  	
Anbefalet aktivitet		
<p>Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på fællesvaskeri.</p>		

19 Private fællesarealer og skybrudsikring	A X	Ingen bemærkninger
19.00 Belægnings	B	
Registrering	C	
<p>Arealet ud for facaden er belagt med et gangareal med SF sten langs facaden.</p> <p>På gårdsiden er det en bladning af SF sten og græsarealer samt træbelagt terrasse.</p> <p>Gårdmiljøet er indrettet med mindre beplantning og have/uderum.</p>		
Anbefalet aktivitet		
Udendørs fællesarealer fremstår i pæn stand og der forslås ingen arbejder på disse.		

19 Private fællesarealer og skybrudsikring	A		Ingen bemærkninger
19.01 Skybrudsikring	B		
	C		
Registrering			
Der er lavet flere tiltag for at forhindre et evt. skybrud i at komme i kælderen. Bestyrelsen oplyser at der er monteret pumpebrønd i gården.	  		
Anbefalet aktivitet			
I forbindelse med renovering af gård og gade anbefales det, at der indarbejdes en skybrudssikring af ejendommen i projektet. Det anbefales, at man får tilset sine regnvandsbrønde, Aqua dræn, lyskasser, kælderskakt, sandfangs brønde og tagnedløb årligt og får dem tømt hvert andet eller tredje år.			

20 Byggeplads	A	Ingen bemærkninger
20.00 Byggeplads	B	
	C	
Registrering		
<p>Udgifter til byggeplads, stillads samt bortafskaffelse af ikke miljøfarligt affald er medregnet, og fremgår af priserne under de enkelte bygningsdele.</p> <p>I forbindelse med arbejderne på ejendommen er foreningen som bygherre forpligtet til at sikre korrekt håndtering af miljøskadelige stoffer i henhold til arbejdsmiljølovgivningen.</p>		
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales, at der ved et bygningsarbejde udføres en indledende miljøteknisk analyse af udvalgte overflader på ejendommen for at danne sig et overblik over de endelige omkostninger ved renoveringsarbejderne.</p>		

Byggesagens udgifter

I forbindelse med gennemførelse af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder, er der udover omkostninger til håndværkere, som regel også brug for at have en post til uforudsigelige arbejder. Det vil sige at der skal tillægges ca. 10% oveni budgettet. Rådgivning beløber sig til 15 % af de samlede håndværkerudgifter i Teknisk honorar hertil skal der så tillægges 25% moms

Udgifter til administrative omkostninger, som finansiering, forsikring, administrator, advokat m.v. tillægges til slut af advokat/administrator.

I tilfælde, hvor der er brug for særlige undersøgelser eller rådgivning i form af måling af f.eks. fugt, eller råd og svamp skal dette tillægges særskilt.

Byggeteknisk rådgivning

Når foreningen skal i gang med gennemførelsen af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder, foreslås det, at den endelige prioritering foretages i samarbejde med Boligexperten teknisk afdeling, som har stor ekspertise i renovering og vedligeholdelse af ejendomme.

Ved en drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov fastlægges budgettet for de håndværksmæssige omkostninger.

Byggeteknisk rådgivning omfatter:

- Udarbejdelse af forprojekt
- Forhandlinger med myndigheder
- Udarbejdelse af hovedprojekt og udbudsmateriale
- Indhentning og vurdering af tilbud
- Byggestyring og koordinering af håndværkere/entreprenører
- Tilsyn og afholdelse af byggemøder
- Aflevering og mangelgennemgang
- 1-års gennemgang

Byggesagsadministration

Boligexperten Administration A/S, udarbejder gerne et oplæg til finansiering som beslutningsgrundlag vedrørende det videre forløb.

Byggesagsadministration omfatter:

- Udarbejdelse af beslutningsgrundlag for iværksættelse af arbejder
- Rådgivning om valg af mellem finansiering og endelig finansiering
- Udarbejdelse af byggeregnskab
- Juridisk gennemgang af samtlige aftaler

Energireovering og bæredygtighed

Energimærkning af store ejendomme over 1500 m², skal foretages hvert ca. 7-10 år. Energimærkningsrapporten indeholder en beskrivelse af bygningens energimæssige tilstand. Den kan i første omgang bruges til at få overblik over mulighederne i din ejendom.

Der kan være muligheder for at spare penge ved, at spare på energien og samtidig beskytte miljøet. Ved f. eks. udskiftning af vinduer, isolering af tagkonstruktion eller etageadskillelse mod uopvarmet loft/kælder eller andre energibesparende foranstaltninger, som dem nævnt i foreningens Energimærkerapport. Forsyningselskaberne giver normalt et tilskud hertil svarende til 1. års energibesparelse.

Hvis ejendommen ligger i Københavns eller Frederiksberg kommunes indsatsområder for byfornyelse, kan der søges om byfornyelsesmidler til gennemførelse af forskellige renoveringsarbejder. De to kommuner har forskellig strategi for deres byfornyelsesindsats, men begge kommuner prioriterer energiforbedringer foruden forbedringer af klimaskærmen m.v.

Begge kommuner giver byfornyelsestilskud til installationsmangler såsom manglende badeværelser. Tilskuddet udgør enten 25% eller 33% af den samlede udgift inkl. udgift til finansiering, entreprisforsikring m.v.

Både Københavns og Frederiksbergs kommune giver tilskud til friarealforbedringer såsom sammenlægning af gårdarealer til fælles gårdhaver. Københavns kommune har mulighed for at give tilskud til bevaringsværdige ejendomme f. eks. ved reetablering af tårne og spir på ejendommen.

Ejendomsudvikling

Nedenstående punkter er forslag til mulige forbedringer/udviklinger af ejendommen. Dels for at forbedre ejendommens energimæssige drift og vedligehold samt for at højne udnyttelsen af ejendommen og ejendommens fællesarealer, herunder komforten og adgangsforholdene.

Energibesparelser

Der er udført energimærkning pr. 17.08.2018, som er gyldigt i 10 år fra udstedelsesdagen, uanset hvad der måtte stå på energimærkningsrapporten.

Forslag til energi optimering i henholdt energimærke rapporten:

- Tycho Brahes Allé 40-46 ny automatisk modulerende cirkulationspumpe
- Højdevej 31-43 ny automatisk modulerende cirkulationspumpe
- Efterisolering af loftsrum
- Isolering af varmerør op til 60 mm
- Isolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning op til 60 mm

Ved en eventuel kommende renovering af ovenstående bygningsdele bør bæredygtighed og energioptimerende tiltag indtænkes i forslag til renovering.

Reglerne er i korte træk, at man skal energioptimere, hvis man udskifter en hel bygningsdel som fx vinduer, uanset om det er rentabelt eller ej. Derudover skal man energioptimere i forbindelse med en ombygning, hvis det er rentabelt, og efterfølgende skal der laves et nyt energimærke.

Pos.nr.:	Bygningsdel	Drift	Prioritet 1 - 3	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
01	TAG												
01.00	Tagkonstruktion - tagkontrol	X	2	10.000	10.000								
01.01	Tagbelægning - udskiftning af tagbelægning		2			Afventer							
01.02	Murværk over tag - Ingen prissatte arbejder												
01.03	Tagrender og nedløb - Se punkt 01.01												
01.04	Taghætter og inddækninger - Se punkt 01.01												
02	KÆLDER												
02.00	Kælder- Ingen prissatte arbejder												
02.01	Kældergulv - Ingen prissatte arbejder												
02.02	Kældervægge - Partiel mur rep.	X	2		5.000		5.000		5.000		5.000		5.000
02.03	Branddøre - Service af døre	X	2			1.000			1.000			1.000	
02.04	Kældernedgange - Partiel mur rep.	X	2	2.000		2.000		2.000		2.000		2.000	
03	FACADER												
03.00	Gadefacade - renovering af indgangspartier (Afsat beløb)		1	100.000									
03.00	Gadefacade - Partiel mur rep.	X	2			5000		5.000		5.000		5.000	
03.01	Gårdfacaden - Partiel mur rep.	X	2		5.000		5.000		5.000		5.000		5.000
03.02	Sokkel - Partiel mur rep.	X				3.000		3.000		3.000		3.000	
03.03	Sålbænke - udskiftning af 20 stk		1	70.000									
04	VINDUER												
04.00	Vinduer gadefacaden - Service af vinduer					18.000					18.000		
04.01	Vinduer gårdfacaden - Service af vinduer					18.000					18.000		
04.02	Kælder vinduer - Maling af vinduer	X	2		250.000								250.000
05	UDVENDIGE DØRE												
05.01	Døre - Ingen prissatte arbejder	X	2		195.000								195.000
06	TRAPPER												
06.00	Hovedtrapper - Partiel maler rep.	X	2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
07	PORT OG GENNEMGANGE												
07.00	Port - Service af porte	X	2		5.000			5.000			5.000		
08	ETAGEADSKILLELSER												
08.00	Etageadskillelser - Partiel rep i kælder.		1	20.000									
09	WC/BAD												
09.00	WC/BAD-Ingen prissatte arbejder												
10	KØKKEN												
10.00	Køkken -Ingen prissatte arbejder												
11	VARMEANLÆG												

11.00	Fjernvarmeanlæg - Ingen prissatte arbejder	X	2	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
12	AFLØB												
12.00	Faldstammer - Partiel udskiftning	X	1	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
13	KLOAK												
13.00	kloakanlægget - TV-inspektion		2					35.000					
14	VANDINSTALLATIONER												
14.00	Vandinstallationer - Partiel udskiftning	X	2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
15	GASINSTALLATIONER												
15.00	Gasinstallationer - Ingen prissatte arbejder												
16	VENTILATION												
16.01	Aftrækskanaler - Rensning af ventilationskanaler	X	2		300.000								
17	ELINSTALLATIONER												
17.00	El-Installationer - EL-Tjek	X	1	30.000									
17.01	Belysning - Se punkt 17.00												
17.02	Øvrige installationer - Se punkt 17.00												
18	ØVRIGE BYGNINGSARBEJDER												
18.00	Øvrige bygningsdele -Maling af træværk	X	1	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
18.01	Fællesvaskeri - Service	X	2	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
19	PRIVATE FRIAREALER OG SKYBRUDSIKRING												
19.00	Belægninger - Ingen prissatte arbejder												
19.01	Skybrudsikring - Ingen prissatte arbejder												
20	BYGGEPLADS												
20.01	Stillads og byggeplads, alt inkl.			94.250	228.750	48.000	38.750	48.750	39.000	38.750	49.000	39.000	150.000
	Samlede håndværkerudgifter			471.250	1.143.750	240.000	193.750	243.750	195.000	193.750	245.000	195.000	750.000
	Uforudseelige udgifter, 10%			47.125	114.375	24.000	19.375	24.375	19.500	19.375	24.500	19.500	75.000
	Teknikerhonorar, 15%			77.756	188.719	39.600	31.969	40.219	32.175	31.969	40.425	32.175	123.750
	Byggesagsadministration, 3.5%			20.865	50.640	10.626	8.578	10.792	8.634	8.578	10.847	8.634	33.206
	Samlede udgifter eks. moms			616.996	1.497.483	314.226	253.672	319.136	255.309	253.672	320.772	255.309	981.956
	Moms			154.249	374.371	78.557	63.418	79.784	63.827	63.418	80.193	63.827	245.489
	Samlede udgifter incl. moms			771.245	1.871.854	392.783	317.090	398.920	319.136	317.090	400.965	319.136	1.227.445
	Til budgetpriserne i ovenstående 10 års vedligeholdelsesplan skal der tillægges udgifter til byggeadministration, forsikring og byggelånsrenter.												
	Boligexperten Administration udregner gerne overslag over disse omkostninger.												