

Tilstandsrapport Med 10 års vedligeholdelsesplan

AB Kirsten Kimers Gård Februar 2026



INDHOLDSFORTEGNELSE

Rapportens hensigt.....	2
Sammenfatning	4
Ejendommens tilstand	6
Vedligeholdelsesplan.....	8
01 Tag.....	9
02 Kælder	15
03 Facader	20
04 Vinduer	25
05 Udvendige døre	29
06 Trapper	30
07 Port og Portgennemgange	31
08 Etageadskillelser	33
09 WC/BAD.....	34
10 Køkkener.....	35
11 Varmeanlæg	36
12 Afløb	37
13 Kloak.....	38
14 Vandinstallationer	39
15 Gas Installationer	40
16 Ventilation	41
17 EL-Installationer	42
18 Øvrige bygningsdele	45
19 Private fællesarealer	47
20 Byggeplads.....	48
Byggeteknisk rådgivning	49
Byggesagsadministration	49
Energirenovering og bæredygtighed	50
Ejendomsudvikling.....	51
Energibesparelser	51
Vedligeholdelsesbudget.....	52

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:
Annemarie Bönnelycke & Patrick
Telvig

Besigtiget:
Dato: 11. Februar 2026

BBR-udskrift d.: 17.02.2026
Energimærke af d.: 17.05.2018
Energimærke **C**

Seneste tilstandsrapport:
Dato: August 2021
Firma: Boligexperten

Rapportens hensigt

Hensigten med denne rapport er, at udarbejde et beslutningsgrundlag vedrørende den fremtidige vedligeholdelse af AB Kirsten Kimers Gård 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 budgettal er i 2026 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.

Der er fuld kælder under hele ejendommen. Kælderen benyttes til pulterrum, cykelkælder, fælles vaskeri, varmecentral og diverse disponible rum.

Der er 18 opgange og 154 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 og sedum på Tycho Brahes alle

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
Opførelses år	1936
Etager	5
ekskl. kælder og tagetage	
Antal Lejligheder	154 boliger
Bebygget areal	1996 m ²
Bygningsareal	10966 m ²
Boligareal	9981 m ²
Kælderareal	1996 m ²
Bevaringsværdig	0 (FBB)

Oplysninger iht. BBR og FBB

Sammenfatning

Ejendommen fremstår overordnet i middel stand med enkelte bygningsdele i under middel stand. Klimaskærmen er generelt stabil, men særligt gadefacaden, sokkel samt kloaksystemet kræver prioriterede indsatser. Installationer (vand og faldstammer) nærmer sig teknisk udløb og bør planlægges samlet.

Bygningsdel	Vurdering
Klimaskærm (tag, facader, vinduer, døre)	Middel
Fællesarealer (trapper, porte, gennemgange)	Middel
Etageadskillelser	Middel til under middel
Installationer (varme, vand, afløb, el)	Lidt under middel
Øvrige bygningsdele / friarealer	Middel

Hovedproblemer og prioriteringer

Prioritet 1 – Akutte og nødvendige arbejder

Kloakanlæg

TV-inspektion viser svigt i ledninger med risiko for rotteindtrængning og sætninger. Der bør udarbejdes samlet renoveringsplan og gennemføres systematisk udbedring.

Faldstammer

Begyndende gennemtæringer og rustdannelse. Der bør gennemføres samlet teknisk registrering med henblik på planlagt udskiftning.

Vandinstallationer

Blandet materialeanvendelse (galvaniseret stål/kobber) med risiko for galvanisk korrosion. Samlet udskiftning bør planlægges.

Gadefacade

Udvaskede fuger, nedbrudte sten og åbne fuger. Omfugning og udskiftning af skadede sten bør prioriteres.

Sokkel

Skadet netpuds og manglende fald. Risiko for opfugtning og frostsprængninger. Kræver systematisk renovering.

Prioritet 2 – Almindelige vedligeholdelsesarbejder

Tagbelægning Højdevej (B6 eternit)

Kendt svag produktionsperiode. Udskiftning bør planlægges i planperioden.

Kældervægge

Partielle pudsreparationer og diffusionsåben overfladebehandling.

Sålbænke

Skifer med begyndende nedbrydning – bør løbende udbedres.

Kældervinduer

Trævinduer fra 1995 i under normal stand – kræver malerstandsættelse.

El-installationer

Anbefalet el-tjek for vurdering af lovlighed og brandrisici.

Prioritet 3 – Løbende og kosmetiske arbejder

- Trapper (årlig malerreparation og rengøring)
- Porte (service og smøring)
- Fællesarealer og legeplads (løbende drift)
- Ventilation (kontrol og evt. rensning)

Vedligeholdelsesstrategi og forventet stand

Ejendommen er robust opført og generelt velholdt, men står over for større tekniske hovedprojekter i planperioden – særligt kloak, faldstammer og vandinstallationer.

Når de prioriterede arbejder gennemføres, vil ejendommen fremstå i over middel stand med reduceret risiko for følgeskader og mere forudsigelig drift.

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		

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

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


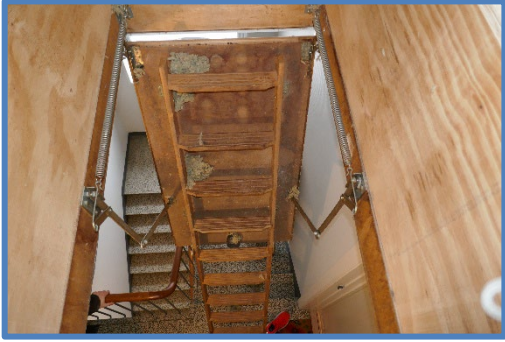

01 Tag	A	X	Tag kontrol
01.00 Tagkonstruktion	B		
	C		
Registrering			
<p>Bygningen har sadeltag på begge ejendomme. Taget har en hældning på ca. 16,5° og er udført med gitterspær konstruktion med stol i midten. Spær afstanden er ca. 1,0 m. Taget er udført med frie gavle og brandkamme mod nabobygningerne.</p> <p>Tagkonstruktionen er opført i 125 x 125 mm tømmer. På ejendommen Højdevej er der ikke etableret undertag. På ejendommen Tycho Brahes Allé er tagkonstruktionen renoveret i 2025, hvor der er monteret fast undertag.</p> <p>Der er adgang til tagrummene via loftlemme i opgangene. Tagkonstruktionen fremstår tør og i vedligeholdts stand uden tegn på aktiv fugt ved besigtigelsen.</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 udbedres partielt.</p> <p>Tagkonstruktionen vurderes samlet set til at være i normal stand set i forhold til konstruktionstype og vedligeholdelsesniveau.</p>	  		
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales at foretage en tagkontrol hvert andet år, hvor både den indvendige og udvendige side af tagfladen inspiceres. Kontrollen bør omfatte en visuel inspektion af tagkonstruktionen for tegn på utætheder, fugt, skimmel eller skader på træværket. Særligt bør samlinger, undertag, spær, taggennemføringer (fx ved skorsten og ventilation) og tagbelægning inspiceres. Kontrollen bør desuden omfatte gennemgang af inddækninger for eventuelle skader samt rensning af stoppede tagrender og nedløb. Eventuelle registrerede utætheder bør udbedres omgående for at forhindre følgeskader.</p> <p>Der forventes ingen større vedligeholdelsesudgifter inden for planperioden, udover almindelige driftsomkostninger.</p>			

01 Tag	A	Udskiftning af tagplader på
01.01 Belægning	B	X Højdevej
	C	
Registrering		
<p>Ejendommen Højdevej</p> <p>Tagbelægningen er udført med B6 eternit tagplader. Ved visuel gennemgang blev der ikke konstateret løse eller forskubbede tagplader.</p> <p>Der er udarbejdet et notat i 2020, som påpeger, at pladerne stammer fra perioden omkring Dansk Eternits konkurs, hvor kvaliteten generelt var ringere. Disse plader har tendens til hurtigere nedbrydning som følge af sol, vind, vejr og mosbegroning. Ved nedbrydning bliver pladerne flossede og mere porøse, hvilket øger risikoen for utætheder.</p> <p>Tagbelægningen vurderes samlet set at være i normal til under normal stand. Der bør foretages løbende kontrol, og fremtidig udskiftning bør indarbejdes i den langsigtede vedligeholdelsesplan.</p> <p>Ejendommen Tycho Brahes</p> <p>De tidligere B6-plader er i 2025 udskiftet til nyt mos-/sedumtag på beregnet tagpapbelægning. Taget fremstår nyetableret og uden synlige fejl.</p> <p>Tagbelægningen vurderes at være i god stand. Der anbefales almindeligt årligt tilsyn af beplantning og afvanding.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
<p>På baggrund af pladernes kendte kvalitetsproblemer fra den pågældende produktionsperiode samt den konstaterede nedbrydningsrisiko, anbefales det, at B6 eternitpladerne udskiftes.</p> <p>Selvom der aktuelt ikke er registreret akutte svigt, må der forventes en accelereret forringelse med øget risiko for utætheder. Udskiftning bør derfor planlægges inden for overskuelig årrække og indarbejdes i vedligeholdelsesplanens budget.</p>		

01 Tag	A	X	Tag kontrol
01.02 Murværk over tag	B		
	C		
Registrering			
<p>Mod nabobygningerne er der udført brandkamme.</p> <p>Brandkammene fremstår ved visuel gennemgang i pæn og velholdt stand uden synlige revner, afskalninger eller løstsiddende materialer. Besigtigelsen er foretaget fra tagvindue, hvilket har givet overordnet indblik i overfladernes tilstand, dog uden nærgående inspektion af alle detaljer.</p> <p>Brandkammen mod Tycho Brahes Allé er renoveret i 2025 og fremstår i særdeles god og nyistandsat stand.</p> <p>Vurdering: Brandkammene vurderes samlet at være i normal stand.</p>	  		
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender m.v. Registrerede utætheder bør omgående afhjælpes.</p> <p>Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover almindelige driftsomkostninger.</p>			




01 Tag	A	X	Tag kontrol
01.03 Tagrender og nedløb	B		
Registrering	C		
<p>Højdevej Tagrender og nedløb er skiftet sammen med taget i 2002 og er udført i zink mod både gård og gade. Almindelig levetid for zink er ca. 15-30 år afhængig af udførelse, vedligehold og klimatiske påvirkninger.</p> <p>Generelt fremstår tagrenderne og nedløbene i en relativ fornuftig stand, og der er ikke registreret utætheder på besigtigelsesdagen. Samlinger og ophæng vurderes overordnet intakte, og der ses ikke tegn på væsentlig gennemtæring. Konstruktionen har dog en alder på ca. 30 år og må anses for at befinde sig i den afsluttende del af den forventede levetid, hvorfor øget vedligehold og fremtidig udskiftning må påregnes.</p> <p>Tycho Brahes Allé Tagrender og nedløb er skiftet i 2025 og er udført i zink mod både gård og gade. Konstruktionen fremstår ny og uden registrerede utætheder eller skader.</p> <p>Med den nuværende alder vurderes systemet at have fuld restlevetid ved almindelig vedligehold og løbende rensning.</p> <p>Tagrender og nedløb vurderes samlet til at være i god stand.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales at foretage en tagkontrol hvert andet år, hvor både den indvendige og udvendige side af tagfladen inspiceres. Kontrollen bør omfatte en visuel inspektion af tagkonstruktionen for tegn på utætheder, fugt, skimmel eller skader på træværket. Særligt bør samlinger, undertag, spær, taggennemføringer (fx ved skorsten og ventilation) og tagbelægning inspiceres. Kontrollen bør desuden omfatte gennemgang af inddækninger for eventuelle skader samt rensning af stoppede tagrender og nedløb. Eventuelle registrerede utætheder bør udbedres omgående for at forhindre følgeskader.</p> <p>Der forventes ingen større vedligeholdelsesudgifter inden for planperioden, udover almindelige driftsomkostninger.</p>			

01 Tag	A	X	Tag kontrol
01.04 Taghætter og inddækninger	B		
	C		
Registrering			
<p>Højdevej Taggennemføringer, herunder taghætter og faldstammegennemføringer mv., er udført i zink.</p> <p>Gennemføringer med tilhørende inddækninger vurderes som intakte og i normal stand. Der er ikke konstateret tegn på svigt eller vandindtrængning på nuværende tidspunkt.</p> <p>Generelt fremstår taggennemføringer og inddækninger i relativt fornuftig stand, og der er ikke registreret utætheder ved besigtigelsen.</p> <p>Taghætter og inddækninger vurderes samlet til at være i blandet stand, hvilket indikerer varierende vedligeholdelsestilstand og behov for løbende opmærksomhed.</p> <p>Tycho Brahes Allé Taggennemføringer, herunder taghætter og faldstammegennemføringer mv., er udført i zink og er udskiftet i 2025.</p> <p>Taggennemføringer og inddækninger fremstår i god og tidssvarende stand. Der er ikke registreret utætheder eller tegn på mangelfuld udførelse.</p> <p>Taghætter og inddækninger vurderes samlet til at være i god stand uden aktuelle vedligeholdelsesbehov.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales at foretage en tagkontrol hvert andet år, hvor både den indvendige og udvendige side af tagfladen inspiceres. Kontrollen bør omfatte en visuel inspektion af tagkonstruktionen for tegn på utætheder, fugt, skimmel eller skader på træværket. Særligt bør samlinger, undertag, spær, taggennemføringer (fx ved skorsten og ventilation) og tagbelægning inspiceres. Kontrollen bør desuden omfatte gennemgang af inddækninger for eventuelle skader samt rensning af stoppede tagrender og nedløb. Eventuelle registrerede utætheder bør udbedres omgående for at forhindre følgeskader.</p> <p>Der forventes ingen større vedligeholdelsesudgifter inden for planperioden, udover almindelige driftsomkostninger.</p>			

01 Tag	A	X	Ingen bemærkninger
01.05 Adgang til loftet/taget	B		
	C		
Registrering			
<p>Der er adgang til loftrummet fra hovedtrapperne via loftlemme og stiger.</p> <p>Adgangen er alene beregnet til besigtigelse af tagrum samt eftersyn af installationer, der er ført langs loftets længderetning. Adgangen er ikke indrettet til oplagring eller regelmæssigt ophold. Det er vigtigt, at loftlemmene holdes lukkede hele tiden af hensyn til brand- og røgspredning samt for at begrænse varmetab og utilsigtet ventilation mellem trapperum og tagrum.</p> <p>Loftlemmene og stigerne vurderes at være i blandet stand. Der ses forskel i tæthed og overflademæssig vedligeholdelse, og det anbefales, at lemmenes lukketøj, hængsler og eventuelle tætningslister gennemgås og udbedres efter behov som led i den løbende vedligeholdelse.</p> <p>På ejendommen beliggende Tycho Brahes Allé er der i 2025 etableret sikkerhedsline på det nye sedumtag. Den faste faldsikringsløsning er monteret som permanent foranstaltning og sikrer korrekt og lovpligtig adgang til taget i forbindelse med drift, service og vedligehold. Løsningen reducerer risikoen ved arbejde i højden og understøtter overholdelse af gældende arbejdsmiljøkrav.</p>	  		
Anbefalet aktivitet			
Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover almindelige driftsomkostninger.			

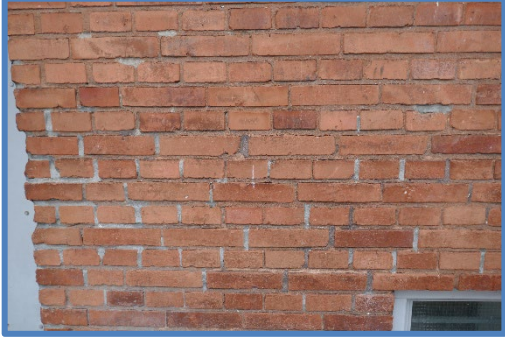

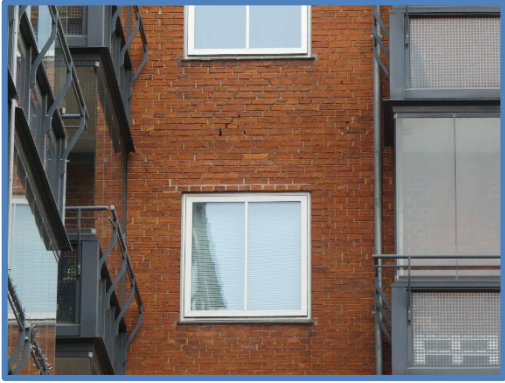
02 Kælder	A	X	Ingen bemærkninger
02.00 Kælderen	B		
	C		
Registrering			
<p>Ejendommen har fuld kælder under hele ejendommen på Tycho Brahes Allé og Højdevej. Kælderen benyttes bl.a. til depotrum, cykelopbevaring og varmecentral.</p> <p>Der er adgang til kælderen via trapperne samt fra gården.</p> <p>Tilstanden på kælderen vurderes samlet at være i normal stand.</p> <p>Som forbedring foreslås At foreningen fjerner/ undgår organiske materialer i kælderen, undgår brug cementbaseret mørtel og væv/ filt på væggene. Væggene kun skal males med diffusionsåben maling.</p> <p>At holde kælderen rimeligt ryddelig og fri for organiske materialer, der kan tiltrække rotter. Opmagasinerings bør ske på ståltreoler eller stål/plastpaller. Der bør desuden holdes ca. 10 cm afstand fra oplag til kældervæggene for ventilation, så væg og ejendele ikke bliver jordslået.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales at der i kælderen er en konstant varme på min. 18°C. og en naturlig ventilation i kælderen.</p> <p>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 er udført som støbt beton direkte på råjorden, formentlig med et kapillarbrydende lag efter datidens byggeskik. Overfladerne fremstår glittede. Konstruktionen vurderes ikke at være udført med underliggende isolering eller fugtspærre, hvilket er typisk for ældre ejendomme.</p> <p>Der registreres mindre revnedannelser i betonoverfladerne. Revnerne vurderes at være overfladiske og relateret til svind, ælde og almindelig brug. Der er ikke konstateret tegn på væsentlige sætninger eller konstruktive skader i forbindelse med revnedannelserne.</p> <p>Der er ved besigtigelsen ikke observeret tydelige tegn på aktiv opfugtning i gulvoverfladerne. Det må dog generelt forventes, at en konstruktion af denne type kan være fugtpåvirket i perioder med høj grundfugtstand.</p> <p>Betonkældergulvene vurderes samlet set at være i normal stand i forhold til konstruktionens type, alder og udførelse.</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	Partiel renovering af kælder
02.02 Kælderydervægge og skillevægge	B	X vægge
C		
Registrering		
<p>Fundamenterne er udført i beton under kælderydervæggene. Undersiden af fundamenterne ligger ca. 2,0 m under terræn, formentlig på bæredygtig jordbund.</p> <p>Kælderydervægge og skillevægge er udført i massiv tegl. Skillevæggene er opmurede teglstensvægge. Kælderydervæggene er indvendigt pudsede og malede.</p> <p>Kælderen overflader fremstår med enkelte afskalninger af maling. Der er endvidere registreret enkelte revner i murværket under ejendommen Højdevej. Revnerne vurderes umiddelbart som mindre og uden tegn på aktiv bevægelse.</p> <p>Det anbefales, at murværket overfladebehandles inden for planperioden. Revner bør løbende observeres for eventuel udvikling. Arbejdet vurderes at kunne udføres som en del af den almindelige drift.</p> <p>Det vurderes samlet, at væggene er i normal stand.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales at kældervæggene istandsættes. Pudsreparationer og malervedligehold er delvist et spørgsmål om foreningens ønske til udseende.</p>		


02 Kælderen	A	X	Service af døre i kælderen
02.03 Døre i kælderen	B		
	C		
Registrering			
<p>Der er adgang til kælderen fra hovedtrapper samt via kældernedgange i terræn. Af hensyn til brand- og røgadskillelse forudsættes det, at dørene holdes lukkede og ikke fastholdes i åben position.</p> <p>Dørene fremstår med almindeligt slid, alderen taget i betragtning. Dørlukkere fungerer ved stikprøvevis afprøvning uden registrerede væsentlige funktionssvigt.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales, at dørlukkere og beslag løbende eftergås for at sikre korrekt lukning og tæt anslag.</p> <p>Ved fremtidig udskiftning anbefales det, at kælderdøre udføres som BD30-døre med godkendt karm- og tætningsløsning, således at den brandmæssige adskillelse mellem kælder og trappe opretholdes.</p>			

02 Kælderen	A	X	Ingen bemærkninger
02.04 Kældernedgange	B		
	C		
Registrering			
<p>Der er adgang til kælder via udvendig kældernedgang fra gården samt via hovedtrapperne.</p> <p>De udvendige kældernedgange er udført i beton. Der er etableret opkant ved nedgangene med henblik på at begrænse indtrængning af overfladevand, og nedgangene er overdækkede.</p> <p>Betonoverflader fremstår generelt med almindeligt slid, mindre revner samt stedvise afskalninger, særligt på trinfor kanter. Indvendige trappeløb fremstår med slidte, men intakte belægninger og rækværk i funktionsdygtig stand.</p> <p>Samlet vurderes kældernedgangene at være i normal vedligeholdelsesmæssig stand. Løbende eftersyn og udbedring af mindre betonreparationer anbefales for at begrænse yderligere nedbrydning.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>			

03 Facader	A	Partiel omfugning af gadefacaden
03.00 Gadefacade	B	X
Registrering	C	
<p>Gadefacaden er udført som blankt murværk i røde teglsten.</p> <p>På den nederste del af facaden ses tidligere partielle reoveringer. Flere steder fremstår fugerne udvaskede og porøse, særligt i de nedre skifter. Ved indgangsdørene ses områder, hvor teglstenenes overfladebrænding er nedbrudt. Der registreres endvidere åbne fuger samt begyndende afskalninger, herunder omkring vinduespartier og sålbænke.</p> <p>Udvaskede fuger og nedbrudt brænding medfører øget risiko for vandindtrængning, frostsprængninger og fortsat nedbrydning af murværket. Forholdene vurderes at være fremskredne i de mest belastede områder og bør udbedres ved omfugning samt udskiftning af skadede sten for at begrænse opfugtning og følgeskader.</p> <p>Der må forventes løbende og mere omfattende reoveringsarbejder på facaden inden for planperioden, herunder systematisk gennemgang af fuger og sålbænke.</p> <p>Gadefacaden vurderes samlet at være i under middel stand, alderen og de konstaterede skader taget i betragtning.</p>	  	
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales, at der udføres en samlet omfugning af de mest nedbrudte og udvaskede områder på gadefacaden. Arbejdet bør omfatte systematisk udkradsning af porøse og løstsiddende fuger samt omfugning med en mørteltype, der er kompatibel med de eksisterende teglsten.</p> <p>I forbindelse med arbejdet bør skadede og frostsprængte mursten udskiftes, og sålbænke samt detaljer omkring åbninger gennemgås. En samlet omfugning vil genetablere murværkets tæthed, reducere risikoen for vandindtrængning og begrænse yderligere nedbrydning af facaden.</p> <p>Det anbefales endvidere, at der ikke saltes helt op til facaderne, da vejsalt kan nedbryde både fuger og mursten og accelerere skadesudviklingen.</p>		

03 Facader	A	Partiel omfugning af gårdfacaden
03.01 Gårdfacaden	B	X
	C	
Registrering		
<p>Gårdfacaden er udført som blankt murværk i lyse/hvide teglsten med røde murstensindfatninger omkring enkelte vinduer samt ved dørpartier. Facaden fremstår generelt ensartet og uden større konstruktive skader.</p> <p>Der er ikke observeret væsentlige sætningsrevner eller gennemgående revnedannelser. Murværket fremstår overordnet stabilt. Der ses dog flere steder mørke fugtspor og begroninger i de nedre facadepartier, særligt under altaner samt omkring dør- og vinduesåbninger, hvilket indikerer øget fugtbelastning.</p> <p>Fugerne fremstår generelt intakte, men der ses lokale områder med begyndende udvaskning og mindre partielle reparationer. I de nederste skifter samt omkring dørpartiet ses misfarvninger og påvirkning fra terræn og vintervedligehold, hvilket over tid kan medføre nedbrydning af fuger og tegl.</p> <p>Foreningen må under driften forvente mindre fugereparationer for at opretholde den nuværende stand. Inden for planperioden vurderes der at kunne opstå behov for udskiftning af fuger i udsatte områder samt eftergang af sålbænke og detaljer omkring åbninger for at sikre fortsat tæthed.</p> <p>Gårdfacaden vurderes samlet at være i normal stand, alderen taget i betragtning, dog med almindeligt vedligeholdelsesbehov i de mest fugtbelastede områder.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales, at der udføres en samlet omfugning af de mest nedbrudte og udvaskede områder på gårdfacaden. Arbejdet bør omfatte systematisk udkradsning af porøse og løstsiddende fuger samt omfugning med en mørteltype, der er kompatibel med de eksisterende teglsten.</p> <p>I forbindelse med arbejdet bør skadede og frostsprængte mursten udskiftes, og sålbænke samt detaljer omkring åbninger gennemgås. En samlet omfugning vil genetablere murværkets tæthed, reducere risikoen for vandindtrængning og begrænse yderligere nedbrydning af facaden.</p> <p>Det anbefales endvidere, at der ikke saltes helt op til facaderne, da vejsalt kan nedbryde både fuger og mursten og accelerere skadesudviklingen.</p>		




03 Facader	A	Renovering af sokkel
03.02 Sokkel	B X	
	C	
Registrering		
<p>Soklen er udført i murværk og pudset op i en grå nuance. Bestyrelsen oplyser, at soklen er renoveret og oppudset i 2021.</p> <p>Der konstateres større skader på sokkelpudsen, som vurderes at have sammenhæng med uhensigtsmæssig opbygning af netpuds. Endvidere er der ikke udført fald på oversiden af soklen, hvilket medfører risiko for vandophobning og øget fugtbelastning af konstruktionen.</p> <p>Som følge af det kraftige snefald forud for besigtigelsen fremstod soklen flere steder opfugtet i de terrænnære zoner. Opræk og smeltevand fra sne vurderes at være medvirkende årsag. Forholdet øger risikoen for yderligere nedbrydning, herunder afskalninger og frostsprængninger.</p> <p>Soklens tilstand vurderes samlet at være under middel, og der bør påregnes udbedring af pudsopbygning samt etablering af korrekt fald for at begrænse fremtidig fugtpåvirkning.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales, at sokkelpudsen gennemgås systematisk, og at løstsiddende samt skadet puds nedtages til fast og bæredygtigt underlag. Herefter genopbygges soklen med korrekt opbygget og armeret netpudssystem iht. leverandøransvisninger.</p> <p>Der bør samtidig etableres fald på oversiden af soklen, så overfladevand ledes væk fra facaden. Afslutningsvis anbefales en diffusionsåben overfladebehandling egnet til terrænnære konstruktioner.</p> <p>Terrænforhold omkring soklen bør desuden kontrolleres, så der sikres tilstrækkelig afstand til terræn og korrekt afledning af overfladevand.</p>		

03 Facader	A	Renovering af sålbænke
03.03 Sålbænke	B	X
Registrering	C	
<p>Ejendommens sålbænke er på et tidligere tidspunkt udskiftet til naturskifer.</p> <p>Der er flere steder registreret skader i form af afskalninger og mindre kantnedbrydninger. Skaderne vurderes overvejende at være overfladiske, men kan ved fortsat påvirkning medføre øget vandoptag og opfugtning af tilstødende murværk. Risikoen er størst på facadepartier uden overdækning fra altaner, hvor eksponeringen for slagregn og frostpåvirkning er væsentligt højere.</p> <p>Tilstanden på sålbænkene er under normal</p>		
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales, at de beskadigede sålbænke holdes under skærpet observation og udbedres ved behov, herunder udskiftning af enkeltsten eller reparation af tilstødende fuger, inden følgeskader på murværk udvikler sig.</p>		

03 Facader	A	X	Ingen bemærkninger
03.05 Altaner	B		
	C		
Registrering			
<p>Altanerne på gedefacaden er oplyst etableret i 2007 og udført som indspændte stålkonstruktioner med alu-bund samt tremmeværn med metalhåndliste. Altanerne fremstår generelt ensartede og velholdte uden synlige væsentlige skader. Tilstanden vurderes som god. Løbende kontrol af befæstelser anbefales.</p> <p>De røde altaner på gårdfacaden er udført som franske altaner med pladebeklædt brystning og stålbeslag. Det er ikke oplyst, hvornår disse er monteret. Altanerne fremstår ved besigtigelsen i tilfredsstillende stand uden synlige væsentlige skader.</p> <p>Altanerne vurderes til at være i varierende stand.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>			

04 Vinduer	A	X	Service gennemgang af vinduer.
04.00 Vinduer gedefacaden	B		
	C		
Registrering			
<p>Vinduer til både beboelse på gedefacaden er udskiftet i 2018 og udført som træ/alu-elementer med termoruder. Vinduerne fremstår malet i hvid farve og er monteret med udvendige skifersålbænke. Elementerne fremstår ensartede og korrekt indpasset i murhullerne.</p> <p>Vinduerne i lejlighederne er udført som 2- og 3-fagsvinduer. Overflader, samlinger og glasfelter fremstår ved besigtigelsen uden synlige tegn på væsentlige skader. Der er ikke konstateret forhold, der indikerer svigt i konstruktion eller fastgørelse.</p> <p>Vinduerne er udført som relativt tætte konstruktioner sammenlignet med ældre vinduestyper. Det er derfor væsentligt, at lejlighederne ventileres regelmæssigt for at sikre tilfredsstillende luftskifte og begrænse risikoen for kondensdannelse på indvendige glasflader og kuldebroer. Såfremt vinduerne er forsynet med ventilationsventiler, anbefales det, at disse holdes åbne og renses løbende for at sikre funktion.</p> <p>Det anbefales generelt, at beboerne foretager daglig udluftning ved gennemtræk 2–3 gange dagligt for at opretholde et sundt indeklima og reducere fugtbelastningen.</p> <p>På baggrund af besigtigelsen vurderes gedefacadens vinduer samlet set at være i over normal stand.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales, at vinduerne gennemgås systematisk minimum hvert 5. år. I den forbindelse bør samtlige tætningslister kontrolleres for slid, deformation og manglende elasticitet samt udskiftes ved behov. Hængsler og øvrige bevægelige beslag skal renses og smøres med egnet smøremiddel for at sikre korrekt funktion og forlænge vinduernes levetid.</p>			


04 Vinduer	A	X	Service gennemgang af vinduer.
04.01 Vinduer gårdfacaden	B		
	C		
Registrering			
<p>Vinduer til både beboelse på gårdfacaden er udskiftet i 2018 og udført som træ/alu-elementer med termoruder. Vinduerne fremstår malet i hvid farve og er monteret med udvendige skifersålbænke. Elementerne fremstår ensartede og korrekt indpasset i murhullerne.</p> <p>Vinduerne i lejlighederne er udført som 2- og 3-fagsvinduer. Overflader, samlinger og glasfelter fremstår ved besigtigelsen uden synlige tegn på væsentlige skader. Der er ikke konstateret forhold, der indikerer svigt i konstruktion eller fastgørelse.</p> <p>Vinduerne er udført som relativt tætte konstruktioner sammenlignet med ældre vinduestyper. Det er derfor væsentligt, at lejlighederne ventileres regelmæssigt for at sikre tilfredsstillende luftskifte og begrænse risikoen for kondensdannelse på indvendige glasflader og kuldebroer. Såfremt vinduerne er forsynet med ventilationsventiler, anbefales det, at disse holdes åbne og renses løbende for at sikre funktion.</p> <p>Det anbefales generelt, at beboerne foretager daglig udluftning ved gennemtræk 2–3 gange dagligt for at opretholde et sundt indeklima og reducere fugtbelastningen.</p> <p>På baggrund af besigtigelsen vurderes gårdfacadens vinduer samlet set at være i over normal stand.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales, at vinduerne gennemgås systematisk minimum hvert 5. år. I den forbindelse bør samtlige tætningslister kontrolleres for slid, deformation og manglende elasticitet samt udskiftes ved behov. Hængsler og øvrige bevægelige beslag skal renses og smøres med egnet smøremiddel for at sikre korrekt funktion og forlænge vinduernes levetid.</p>			

04 Vinduer	A	Maling af kælder vinduer
04.02 Kælder vinduer	B X	
	C	
Registrering		
<p>Det er oplyst, at kældervinduerne mod både gade og gård er udskiftet i 1995. Vinduerne er udført i træ med termoruder og fremstår malerbehandlede i lys grå farve.</p> <p>Ved besigtigelsen fremstår vinduerne i varierende stand. Der ses stedvis nedslidt overfladebehandling, begyndende afskalning samt generel ældning af træværket. Placeringen tæt ved terræn medfører øget fugtbelastning, hvilket stiller særlige krav til vedligeholdelsen.</p> <p>Kældervinduerne vurderes at være i under normal stand.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales, at kældervinduerne malerstandsættes inden for den nærmeste fremtid, herunder afrensning, udbedring af eventuelle begyndende træskader samt fornyelse af overfladebehandlingen, for at sikre fortsat holdbarhed og tæthed.</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 de udskiftede vinduer på facaderne er udført som elastiske fuger i forbindelse med vinduesudskiftningen i 2018.</p> <p>Elastiske fuger (bløde fuger) har en normeret levetid på ca. 5–10 år, mens mørtelfuger typisk har en levetid på 20–30 år afhængigt af eksponering, placering og løbende vedligehold.</p> <p>Når en elastisk fuge mister sin elasticitet, bliver sprød eller slipper vedhæftningen til de tilstødende bygningsdele, reduceres tætheden. I sådanne tilfælde skal fugerne udskiftes for at forhindre indtrængning af fugt og vand. Fugernes primære funktion er at sikre tæthed og optage bevægelser mellem materialer.</p> <p>Fugerne vurderes ved besigtigelsen at være i normal stand set i forhold til alder.</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 døre
05.00 Døre	B	X
Registrering	C	
<p>Opgangsdørene til hovedtrapperne er udført som malerbehandlede pladedøre med smalt, lodret glasfelt. Dørene er monteret med termoruder, slutblik og greb i rustfrit stål samt dørlukker.</p> <p>Dørene vurderes ud fra det oplyste at være udskiftet i 1995. Beslåning er helt eller delvist udskiftet efterfølgende.</p> <p>Overflader fremstår i varierende vedligeholdelsesstand med begyndende nedbrydning af maling, særligt i bundstykker og nederste karmdele. Der ses almindeligt slid omkring greb og låsekasser.</p> <p>Det anbefales, at gadedørene maleristandsættes inden for den nærmeste fremtid, herunder forbehandling af nedbrudte partier samt kontrol af bundstykker og samlinger for at begrænse risiko for fugtpåvirkning.</p> <p>Døre mod baggård er udført som malerbehandlede fyldningsdøre i træ med overparti med glas.</p> <p>Dørene fremstår ligeledes i varierende stand med slid og begyndende overfladenedbrydning.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales, at dørene mod baggård indgår i en samlet maleristandsættelse inden for den nærmeste fremtid. Arbejdet bør omfatte afrensning og forbehandling af nedbrudte partier, udbedring af eventuelle åbne samlinger samt kontrol og reparation af bundstykker og false, hvor fugtpåvirkning typisk er størst.</p> <p>Trædøre i facader bør generelt vedligeholdes med malerbehandling med intervaller på ca. 5–10 år afhængig af eksponering, orientering og konstruktiv beskyttelse.</p> <p>Det anbefales endvidere, at dørene gennemgås med ca. 5 års interval, herunder kontrol og eventuel udskiftning af tætningslister samt smøring og justering af hængsler og lukkebeslag, således at funktion og tæthed opretholdes.</p>		




06 Trapper	A	X	Partiel maler reparation
06.00 Hovedtrapper	B		
	C		
Registrering			
<p>Hovedtrapperne er udført som terrazzotrapper med terrazzo på trin, reposer og gangarealer. Indgangsrepositet i stueetagen er ligeledes belagt med terrazzo.</p> <p>Undersiden af trappeløb og reposer er malerbehandlede. Balustrene er udført i jern med olieret træhåndliste.</p> <p>Vægge fremstår generelt i pæn stand efter malerbehandling i 2021. Der er registreret enkelte hakker og mindre overfladeskader, som vurderes at være af kosmetisk karakter.</p> <p>Terrazzobelægningerne fremstår overordnet i god stand uden væsentlige skader. Der er dog observeret enkelte mindre revner og lokale kantafskalninger på trin, som bør holdes under observation med henblik på eventuel udvikling.</p> <p>Opgangsdørene er af ældre dato og vurderes udskiftet i 1980'erne. Dørene fremstår med almindeligt slid svarende til alder.</p> <p>Trappeopgangene vurderes samlet set at være i god stand.</p>	  		
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales, at der årligt udføres partielle malerreparationer i opgangene samt en grundig rengøring af trapper og reposer for at fastholde den nuværende stand og forebygge unødigt slidage.</p> <p>Herudover bør mindre skader på terrazzo, herunder begyndende revner og kantafskalninger, løbende udbedres for at hindre videre nedbrydning. Håndlister og metalbalustre bør samtidig gennemgås for fasthed og overfladestand som led i den almindelige bygningsdrift.</p>			

07 Port og Portgennemgange	A	X	Service af porte
07.00 Port	B		
	C		
Registrering			
<p>Ejendommen har i alt 3 stk. stålporte mod baggård, udført som 2-fløjede gitterporte i galvaniseret stål, monteret i murede portåbninger.</p> <p>Portene fremstår generelt i normal vedligeholdelsesmæssig stand uden oplyste funktionsproblemer. Der er ikke konstateret synlige deformationer eller væsentlige korrosionsskader på de viste porte. Overflader fremstår med almindelig patinering.</p> <p>Porten vurderes til at være i god stand.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Det anbefales, at hængsler, beslag og lukkebeslag efterses og smøres årligt for at sikre fortsat funktion og begrænse slitage. Fastgørelser mod murværk bør kontrolleres for løstsiddende bolte/ankre. Betonsålbænke og bundfælde ved portåbninger bør løbende kontrolleres for revnedannelser og afskalninger.</p> <p>Der afsættes midler til almindelig løbende vedligehold og mindre reparationer i planperioden. Udskiftning vurderes ikke påkrævet på nuværende grundlag.</p>			




07 Port og Portgennemgange	A X	Ingen bemærkninger
07.01 Portgennemgange	B	
Registrering	C	
<p>Ejendommen har 3 stk. gennemgange med portadgang til baggården fra Højdevej 31, Højdevej 57 og Tycho Brahes Allé 40. Gennemgangene er gennemgående til gårdrum.</p> <p>Vægge fremstår i blankt murværk. Loft er pudset/beton og efterisoleret mod overliggende beboelsesrum. Gulve er udført i asfalt/belægning med opkanter mod murværk.</p> <p>Der er observeret mindre afskalninger og fugeskader i murværk, vurderet primært af kosmetisk karakter. Der ses endvidere mindre brugsspor på vægge og loft, uden tegn på konstruktive svigt.</p> <p>Belægninger fremstår generelt plane uden væsentlige sætninger eller revnedannelser.</p> <p>Samlet vurderes portgennemgangene at være i normal vedligeholdelsesmæssig stand. Der bør påregnes løbende vedligehold af fuger samt udbedring af mindre puds- og murværksskader i planperioden.</p>		
Anbefalet aktivitet		
<p>Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>		

08 Etageadskillelser	A	Brandteknisk gennemgang
08.00 Etageadskillelser	B	
	C	X
Registrering		
<p>Etageadskillelserne vurderes at være udført som en kombination af pudset træbjælkelag og udstøbt beton mellem bærejern.</p> <p>Flere lofter i kælderen er efterisoleret og beklædt, hvilket begrænser den visuelle adgang til den bærende konstruktion. Der er ikke observeret revnedannelser eller fugtskader af større betydning i de tilgængelige områder.</p> <p>Der ses dog flere steder manglende puds i loftet, hvorved underliggende konstruktion delvist er blotlagt. Endvidere er der registreret rørgennemføringer uden brandbøsninger samt installationer ført gennem etageadskillelsen uden synlig brandtætning. Disse forhold reducerer konstruktionens brandmodstand og udgør en brandteknisk svaghed.</p> <p>Etageadskillelsen fremstår samlet set i blandet stand, primært som følge af mangelfuld brandsikring og lokale overfladeskader.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales, at der laves en brandteknisk gennemgang af kælder og loftet da eksisterende etagebjælker i loft over kælder og på loftet er blotlagte. Dette udgør en risiko i tilfælde af brand, da bjælkerne ikke er tilstrækkelig brandinddækkede.</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 SBI-anvisning vedr. vådrum, der er gældende (p.t. SBI-anvisning nr. 252 Vådrum) Dvs., at krav vedrørende vådrumssikring er gældende.</p> <p>Vedligeholdelsesstanden af badeværelser er individuel og er derfor ikke medtaget i denne rapport.</p> <p>Der er monteret ventilator i aftrækskanelen. Der gøres opmærksom på, at ventilatoren optager plads i kanalåbningsarealet og dermed reducerer mængden af det naturlige aftræk og luftskifte i lejligheden. Særligt i slukket tilstand har dette betydning. Det er uvist om ventilatoren styres af lystænding eller fugt. Den bør altid været fugtstyret, da lyset ofte slukkes efter bad hurtigere end fugten har forladt rummet.</p> <p>Der gøres opmærksom på at nedsænkede lofter skal udføres med brandklasse 1 beklædning, f.eks. gips, og overgangen mellem vægge og nedsænket loft skal være tæt. Der bør være en inspektionslem.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Ansvar for overfladernes beskaffenhed og tæthed påhviler normalt den enkelte beboer, men eventuelle skader fra utætte konstruktioner kan medføre skader på resten af bygningen.</p> <p>Det anbefales derfor, at forening fremadrettet stiller krav om dokumentation for at nye badeværelser udføres i jf. gældende lovgivning samt nyeste SBI anvisning, SBI 252.</p> <p>Derudover bør foreningen stille krav til at arbejdet udføres af faguddannede fagpersoner, indsamle/gemme kopier af fakturaer så et evt. krav til entreprenøren kan stilles efter den nuværende ejer er fraflyttet.</p>			



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			
<p>Køkkener fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på disse.</p>			


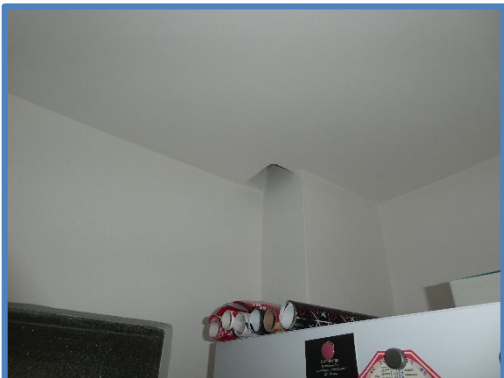
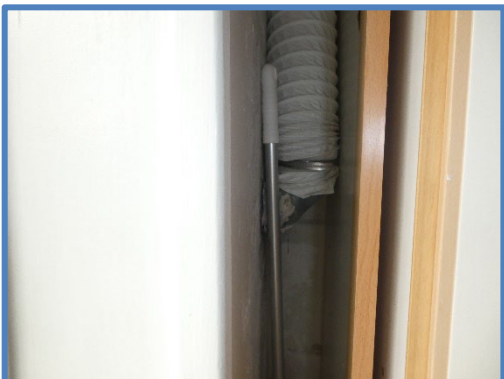
11 Varmeanlæg	A	X	Energi optimering af varmecentral
11.00 Varmecentral og installationer	B		
	C		
Registrering			
<p>Ejendommens 3 varmecentraler er tilsluttet fjernvarmeforsyningen og forsyner bebyggelsen med centralvarme og varmt brugsvand. Fjernvarmestikket er indført i de respektive varmecentraler i kældere, hvor varmen veksles til det interne distributionsnet via varmeveksler.</p> <p>Varmeinstallationen er udført som et 1-strengt radiatoranlæg etableret i 1985. der er monteret en ny varmeveksler i 2023. Opvarmning sker primært via radiatorer i boligerne, og samtlige radiatorer er forsynet med termostatiske reguleringsventiler.</p> <p>Radiatorerne er ikke konsekvent placeret under vinduer, hvilket kan medføre kuldenedfald og mindre optimal termisk komfort. Varmefordelingsrør i kældere er udført som stålrør isoleret med ca. 20-30 mm isolering.</p> <p>Varmt brugsvand produceres i isolerede varmtvandsbeholdere placeret i de enkelte varmecentraler. Cirkulationspumper for varmt brugsvand er delvist af ældre type og bør ved fremtidig udskiftning erstattes med energieffektive, automatisk modulerende pumper.</p> <p>Varmecentralerne er løbende istandsat, og der anbefales fortsat service ved fast tilknyttet VVS-firma. Varmeinstallationen fremstår generelt vedligeholdt og funktionsdygtig.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Der vurderes at være potentiale for energioptimering af ejendommens varme- og brugsvandsinstallationer, herunder automatik, rørisolering og ældre cirkulationspumper.</p> <p>Det anbefales, at der i samarbejde med teknisk underrådgiver udarbejdes en samlet energigennemgang med konkrete og prioriterede løsningsforslag, herunder investeringsoverslag, besparelspotentiale og tilbagebetalingstid. Formålet er at skabe beslutningsgrundlag for en trinvis gennemført optimering af anlæggene.</p> <p><i>Pr. 1. januar 2027 skal alle forbrugsmålere for varme, varmt vand og køling være fjernaflæselige. Det gælder for alle bygninger uanset deres anvendelse og omfatter både nybyggeri og bestående bebyggelse.</i></p>			

12 Afløb	A	Total registrering/udskiftning af faldstammer
12.00 Faldstammer	B	X
	C	
Registrering		
<p>Ejendommen er forsynet med faldstammer fra henholdsvis køkkener og toiletrum. Installationerne fremstår med varierende materialer og udførelsesperioder. Faldstammerne er generelt placeret skjult i individuelle installationskakte i boligerne og er udluftet over tag. Gulvafløb i badeværelser er typisk forsynet med vandlås placeret under loftet på den underliggende etage, og køkkenvaske er forsynet med separate vandlåse.</p> <p>De synlige faldstammer er hovedsageligt udført i dimension Ø110 mm og i en kombination af støbejern (Loro-X) og stål.</p> <p>Der er oplyst om flere udfordringer siden sidste gennemgang med faldstammer, som flere steder er rustet igennem. Ved besigtigelsen blev der ikke registreret gennemtæringer i de tilgængelige lejligheder, men i kælderen ses begyndende gennembrydninger og nedbrydning af materialet.</p> <p>Faldstammerne fremstår overordnet vedligeholdte, dog med begyndende nedbrydning, hvilket indikerer, at dele af systemet må påregnes renoveret eller udskiftet inden for en overskuelig årrække.</p>	  	
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales, at der gennemføres en samlet teknisk gennemgang af ejendommens faldstammer og vandinstallationer. Gennemgangen bør omfatte visuel kontrol af tilgængelige installationer i kælder og lejligheder samt TV-inspektion af faldstammerne og stikprøvevis kontrol af vandrør.</p> <p>Formålet er at klarlægge den faktiske tilstand, herunder omfanget af tæring, gennemtæringer, samlingssvigt og eventuelle skjulte skader. For vandinstallationerne bør der vurderes korrosion, materialenedbrydning og risiko for lækager.</p> <p>På baggrund af gennemgangen bør der udarbejdes en samlet tilstands- og restlevetidsvurdering med tilhørende prioriteret handlingsplan for renovering eller udskiftning. Dette vil skabe et beslutningsgrundlag for foreningen og reducere risikoen for akutte skader og uforudsete driftsudgifter.</p>		

13 Kloak	A	Renovering af kloakken
13.00 Kloakanlægget	B	X
Registrering	C	
<p>Den seneste TV-inspektion viser, at der er problemer i kloaksystemet. Der konstateres forhold, som indikerer svigt i ledninger og/eller brønde, hvilket kan have sammenhæng med den registrerede rotteaktivitet samt sætninger i terræn og belægninger.</p> <p>På den baggrund vurderes det nødvendigt, at kloaksystemet gennemgås samlet og systematisk. Hele kloaknettet på matriklen bør undersøges og vurderes med henblik på renovering, således at utætheder, brud og øvrige svagheder udbedres.</p> <p>Der bør udarbejdes en samlet plan for gennemgang og renovering af kloakanlægget, herunder prioritering af akutte skader og efterfølgende helhedsorienteret istandsættelse.</p>	  	
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales, at en autoriseret kloakmester gennemgår TV-materialet og udarbejder en konkret handlingsplan for udbedring og renovering, herunder prioritering af akutte skader med risiko for rotteindtrængning, underminering og yderligere sætninger.</p> <p>Herefter bør der gennemføres en samlet renovering af de berørte strækninger, så kloaksystemets tæthed og funktion genetableres, og den fremtidige driftssikkerhed sikres.</p>		

14 Vandinstallationer	A	Total registrering/udskiftning af vandinstallationer
14.00 Vandinstallationer	B	X
	C	
Registrering		
<p>Ejendommen forsynes med vandværksvand fra Københavns Vand. Ejendommen er forsynet med ét vandstik i hver varmecentral. Vandstikkene føres ind fra gadeplan med hovedvandmåler placeret i kælderen. Ledninger uden for matrikelskel er vandforsynings ejendom.</p> <p>Rørinstallationerne fra vandstik til varmecentral er udført i galvaniserede stålør.</p> <p>Varmtvandsproduktionen foregår i 3 stk. varmtvandsbeholdere med indbygget varmespiral, hvor fjernvarmen overføres til brugsvandet.</p> <p>Der forekommer en blanding af forskellige rørmaterialer i ejendommens brugsvandsinstallationer, herunder galvaniseret stål, kobber og øvrige materialer. Den blandede materialeanvendelse øger risikoen for galvanisk korrosion og medfører nedbrud på installationerne med deraf følgende driftsforstyrrelser og skadesrisiko.</p> <p>Installationerne har varierende alder og udførelsesmæssig kvalitet, hvilket vanskeliggør en ensartet vurdering af restlevetiden. Der må påregnes øget risiko for gennemtæring, utætheder og reduceret gennemstrømning i de ældre rørstrækninger. Store dele af installationerne er skjult i konstruktioner og installationsskakte, hvilket kan medføre, at begyndende skader ikke konstateres rettidigt og kan udvikle sig til følgeskader.</p> <p>Vandinstallationerne vurderes samlet set at være i middel til ringe stand, og der bør påregnes løbende vedligeholdelses- og reparationsarbejder, såfremt installationerne ikke fornyes samlet.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales, at der med udgangspunkt i installationernes alder planlægges en samlet udskiftning af brugsvandsinstallationerne. Vandinstallationerne må forventes at have en begrænset restlevetid med stigende vedligeholdelsesomkostninger til følge, og fortsat stykvis reparation vil indebære øget risiko for driftsforstyrrelser og følgeskader.</p> <p><i>Pr. 1. januar 2027 skal alle forbrugsmålere for varme, varmt vand og køling være fjernaflæselige. Det gælder for alle bygninger uanset deres anvendelse og omfatter både nybyggeri og bestående bebyggelse.</i></p>		

15 Gas Installationer	A	X	Ingen bemærkninger
15.00 Gas Installationer	B		
	C		
Registrering			
<p>Ejendommen er tilsluttet bygasnettet, Københavns Energi.</p> <p>Gasforsyningen anvendes alene til madlavning, ikke alle boliger har gaskomfur.</p> <p>Forbruget afregnes via individuel gasmåler i hver boligenhed, og det samlede gasforbrug kendes derfor ikke.</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> <p>Der er gasinstallation i kælderen til tørretumblerne. Disse fremstår i god stand.</p>	 		
Anbefalet aktivitet			
Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på gasinstallationen.			

16 Ventilation	A	X	Ingen bemærkninger
16.00 Ventilation	B		
	C		
Registrering			
<p>I køkkenerne er der aftrækskanaler for naturlig ventilation. Kanalerne er ført op i tagrum.</p> <p>I baderummene er der aftrækskanaler for naturlig ventilation. Kanalerne er ført op i tagrum.</p> <p>I tagrum er aftrækskanaler samlet, og føres over tag i udluftningshætter.</p> <p>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 rensset kanalerne. Dette udføres af et specialistfirma, og kan gøres nedefra de enkelte lejligheder.</p>	  		
Anbefalet aktivitet			
<p>Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p>			

17 EL-Installationer	A	El-Tjek
17.00 El-Installationer	B	X
Registrering	C	
<p>Ejendommens elforsyning leveres af SEAS-NVE. Stikledninger er ført ind i kælderen og tilsluttet hovedbly.</p> <p>Elforbruget afregnes via målere i ejendomstavler samt individuelle målere i hver boligenhed. Det samlede forbrug for ejendommen er ikke oplyst. Forbruget til fællesinstallationer afregnes via målere i de fælles ejendomstavler.</p> <p>Stigeledninger er fremført i rør og delvist udført som plastisolerede kabler. Der er ikke foretaget demontering af materiel i forbindelse med gennemgangen.</p> <p>Fra hovedbly er der ført hovedledning til ejendomstavlen, som er placeret på væg i kælderen. Herfra er der videreført hovedledninger til varmecentraltavle og øvrige undertavler.</p> <p>Elinstallationerne i lejlighederne fremstår som en blanding af ældre og nyere installationer. Der er etableret HPFI- eller HFI-relæ i hver lejlighed.</p> <p>Ejendommens elinstallationer vurderes samlet set at være i normal til mindre god stand.</p>		
Anbefalet aktivitet		
<p>Det anbefales at der udføres et el-tjek af ejendommen installationer. Dette vil omfatte en stikprøvevis kontrol af eksisterende installationer med hensyn til lovlighed, beskrivelse af evt. brandrisici samt generelle vedligeholdelsesbehov. Yderligere bør indgå forslag til energibesparelser. El-tjekket sammenfattes i en rapport.</p>		

17 EL-Installationer	A	X	Ingen bemærkninger
17.01 Belysning	B		
	C		
Registrering			
<p>Bestyrelsen oplyser at der er skiftet amature ved udskiftning af installationer i begge bygningerne i kælderen og på køkkentrapperne og på loftet. Anlæggene styres af lysfølere/skumringsrelæ.</p> <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>Ejendommens belysninger vurderes at være i normal stand.</p>	  		
Anbefalet aktivitet			
<p>EL/svagstrøm fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på dette.</p>			

17 EL-Installationer	A X	Ingen bemærkninger
17.02 Øvrige installationer	B	
	C	
Registrering		
<p>Ejendommen har i 2025 fået etableret nye dørtelefonanlæg med video. Anlæggene giver via tryk ved gadedøren forbindelse til de enkelte lejligheder, hvorefter beboeren kan åbne døren. Udendørs betjeningspaneler er placeret i gadedørens false.</p> <p>Der er ikke oplyst om driftsmæssige udfordringer, og dørtelefonanlæggene vurderes at være i god stand. Det anbefales, at anlæggene løbende serviceres for at sikre stabil funktion. Udgifter til service afholdes over ejendommens almindelige driftsbudget.</p> <p>Ejendommen er i 2022 forsynet med elektroniske røgalarmer i alle 18 opgange. Anlægget fungerer som et internt varslingsanlæg i trapperummene. Der er ikke oplyst om fejl eller mangler, og installationerne vurderes at være i normal og funktionsdygtig stand.</p> <p>Det anbefales, at ABA-/røgalarmanlægget kontrolleres og vedligeholdes i henhold til leverandørens anvisninger, herunder regelmæssig funktionsafprøvning.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
EL/svagstrøm fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på dette.		

18 Øvrige bygningsdele	A X	Ingen bemærkninger
18.00 Øvrige bygningsdele	B	
Registrering	C	
<p>I ejendommens baggård er der indrettet legepladser, tørrearealer, cykelparkering, opholdsarealer samt garager. Det påhviler den til enhver tid værende ejer at vedligeholde og reparere legepladser og tilhørende udstyr, således at disse til enhver tid opfylder bygningsreglementets krav og sikrer tilfredsstillende sikkerhed mod personskade, jf. byggeloven § 17.</p> <p>Ejeren bør sikre, at der udføres rutinemæssig visuel inspektion på dagligt eller ugentligt basis eller efter behov, samt driftsinspektion med intervaller på 1–3 måneder. Derudover bør der gennemføres en årlig hovedinspektion udført af certificeret legepladsinspektør eller anden kompetent fagperson. I forbindelse med hovedinspektionen bør der blandt andet kontrolleres for hals-, hoved- og snorefælder. Stabilitet, fastgørelser og faldunderlag bør indgå i både drifts- og hovedinspektioner.</p> <p>Ved løbende vedligehold bør mekaniske dele som bolte, beslag og skruer kontrolleres og efterspændes. Beskadede dele skal repareres eller udskiftes, og bevægelige dele smøres efter behov. Drift, inspektion og vedligehold skal ske i overensstemmelse med producentens anvisninger.</p> <p>Det fremgår, at legepladsen blev opgraderet i 2022.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
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.		

18 Øvrige bygningsdele	A X	Ingen bemærkninger
18.01 Fællesvaskeri	B C	
Registrering		
<p>Ejendommens fællesvaskeri er indrettet med i alt 6 vaskemaskiner og 3 gastørretumblere. Maskinerne fremstår som nyere modeller og er tilkoblet fælles betalingsanlæg, hvilket muliggør individuel afregning af forbrug. Installationerne fremstår tidssvarende og funktionelle i forhold til ejendommens størrelse og anvendelse.</p> <p>Vaskeriet er indrettet med faste installationer for vand, afløb og el, og gulvarealet fremstår egnet til formålet. Der forudsættes etableret gulv afløb og nødvendige vådrumsmæssige forhold i overensstemmelse med gældende praksis på udførelsestidspunktet. Den løbende drift forudsætter regelmæssig service og vedligehold af maskiner samt kontrol af afløb og tilslutninger.</p> <p>Det fremgår, at der i 2020 blev foretaget udskiftning af 6 vaskemaskiner samt etableret betalingsanlæg. Endvidere er det oplyst, at der i 2025 er foretaget udskiftning af tre tørretumblere, hvilket indikerer en løbende teknisk opdatering af installationerne.</p> <p>Fællesvaskeriet vurderes samlet set at være i god og tidssvarende stand med nyere maskinpark og opdateret betalingssystem.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på fællesvaskeri.		

19 Private fællesarealer	A	X	Ingen bemærkninger
19.00 Belægninger	B		
	C		
Registrering			
<p>Arealet ud for facaden er belagt med gangareal udført i SF-sten langs bygningen. Belægningen fremstår generelt plan og funktionsdygtig uden væsentlige sætninger. Der ses almindeligt slid svarende til alder og brug. Langs facaden er der etableret pullerter til afskærmning mod køreareal.</p> <p>Adgangen gennem portåbningen til gårdrummet er ligeledes belagt med SF-sten og fremstår jævn og uden synlige skader.</p> <p>På gårdsiden er belægningen en kombination af SF-sten og græsarealer samt træbelagt terrasseområde. SF-stens belægningen fungerer som primære ganglinjer gennem gårdrummet og fremstår overordnet jævn med mindre lunger enkelte steder. Græsarealerne fremstår vedligeholdte, men med naturligt slid langs de mest benyttede stiforløb.</p> <p>Terrassearealet er udført i træ og indrettet som opholdszone med bænke og borde. Træbelægningen fremstår anvendelig, men må påregnes løbende vedligehold i form af rensning og overfladebehandling for at sikre holdbarhed.</p> <p>Gårdmiljøet er indrettet med mindre beplantning, opholdsarealer og lege-/fællesfunktioner. Området fremstår funktionelt og anvendes aktivt.</p> <p>Belægninger og opholdsarealer vurderes samlet set at være i normal stand, alderssvarende.</p>			
Anbefalet aktivitet			
<p>Udendørs fællesarealer fremstår i pæn stand og der forslås ingen arbejder på disse.</p>			

20 Byggeplads	A X	Ingen bemærkninger
20.00 Byggeplads	B	
Registrering	C	
<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> <p>Anbefaling: Bygningsarbejder der ændrer forhold vedr. installationer og bærende konstruktioner og ventilering, bør udføres efter forudgående projekt af rådgiver, og af professionelle håndværkere. Disse arbejder kan kræve myndighedsgodkendelse eller autorisation for udførelse.</p>		
		
		
Anbefalet aktivitet		
Det anbefales, at der ved et bygningsarbejd udføres en indledende miljøteknisk analyse af udvalgte overflader på ejendommen for at danne sig et overblik over de endelige omkostninger ved renoveringsarbejderne.		

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 op 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 om 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

Boligexpertens byggesagsadministration, 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. Forsyningsselskaberne 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. 17.05.2018, som er gyldigt i 10 år fra udstedelsesdagen, uanset hvad der måtte stå på energimærkningsrapporten.

Forslag til rentabel energi optimering i henholdt energimærke rapporten:

- Udvendig efterisolering af massive ydervægge med 200 mm isolering (Bemærket som meget omfattende og vanskelig pga. altaner og facadeændringer).
- Udskiftning af cirkulationspumpe for varmt brugsvand – Tycho Brahes Allé 40-46 Til ny automatisk modulerende Pumpe.
- Udskiftning af cirkulationspumpe for varmt brugsvand – Højdevej 31-43 Til ny automatisk modulerende Pumpe.

Besparesforslag ved renovering eller reparationer

- Efterisolering af loftsrum med 200 mm isolering (Relevant i forbindelse med fremtidig tagudskiftning).
- Efterisolering af varmerør op til 60 mm isolering
- Efterisolering af brugsvandsrør og cirkulationsledninger op til 60 mm isolering

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	Prioritet 1 - 3	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
01	TAG											
01.00	Tagkonstruktion - Tagkontrol	2	20.000		20.000		10.000		20.000		20.000	
01.01	Tagbelægning - Udskifning af tag (Højdevej)						14.000.000					
01.02	Murværk over tag - Se punkt 01.02											
01.03	Tagrender og nedløb - Se punkt 01.02											
01.04	Taghætter og inddækninger - Se punkt 01.02											
01.06	Branddøre - Se punkt 01.02											
02	KÆLDER											
02.00	Kælder- Ingen prissatte arbejder											
02.01	Kældergulv - Ingen prissatte arbejder											
02.02	Kældervægge - Partiel renovering af vægge	2	10.000			10.000			10.000			10.000
02.03	Branddøre - Service af døre	2		5.000			5.000			5.000		
02.04	Kældernedgange - Ingen prissatte arbejder											
03	FACADER											
03.00	Gadefacade - partiel omfugning af facader (højdevej)						1.000.000					
03.01	Gårdfacaden - Se punkt 03.00											
03.02	Sokkel - renovering af sokkel	2		350.000								
03.03	Sålbænke - Partiel udskiftning	2					150.000					
04	VINDUER											
04.00	Vinduer gadefacaden - Serive af vinduer	2	20.000					20.000				
04.01	Vinduer gårdfacaden - Serive af vinduer	2	20.000					20.000				
04.02	Kælder vinduer - Maling af kældervinduer	2	80.000								80.000	
05	UDVENDIGE DØRE											
05.01	Døre - Maling af udvendige døre		100.000					100.000				
06	TRAPPER											
06.00	Hovedtrapper - Partiel maler rep.	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	2	5.000		5.000		5.000		5.000		5.000	
08	ETAGEADSKILLELSER											
08.00	Etageadskillelser - Brand gennemgang	1	30.000									
09	WC/BAD											
09.00	WC/BAD-Ingen prissatte arbejder											
10	KØKKEN											
10.00	Køkken -Ingen prissatte arbejder											

PRIORITET 1: Arbejder, der bør igangsættes relativt hurtigt, da en udskydelse kan medføre yderligere skader, følgeskader og øgede udgifter.

PRIORITET 2: Vigtige vedligeholdelsesarbejder, hvor igangsætning kan udskydes uden væsentlig økonomisk konsekvens.

PRIORITET 3: "Nice to have" f.eks. forskønnelse af trapperum, have/ gårdanlæg, energimæssige besparelser etc.

11	VARMEANLÆG											
11.00	Fjernvarmeanlæg - Serive af anlæg	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 - Total registrering af faldstammer og vand	1	50.000									
13	KLOAK											
13.00	kloakanlægget - Gennemgang af kloakken	1	45.000									
14	VANDINSTALLATIONER											
14.00	Vandinstallationer - udskiftning af vand og afløb	1			20.000.000							
15	GASINSTALLATIONER											
15.00	Gasinstallationer - Ingen prissatte arbejder											
16	VENTILATION											
16.01	Aftrækskanaler - rensning af kanaler	2					50.000					
17	ELINSTALLATIONER											
17.00	El-Installationer - Eltjek	1	30.000									
17.01	Belysning - Ingen prissatte arbejder											
17.02	Øvrige installationer - Ingen prissatte arbejder											
18	ØVRIGE BYGNINGSARBEJDER											
18.00	Øvrige bygningsdele - maling af træværk	2	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
18.01	Fællesvaskeri - drift	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											
20	BYGGEPLADS											
20.01	Stillads og byggeplads, alt inkl.		53.500	120.000	5.037.500	33.750	3.836.250	66.250	40.000	32.500	57.500	33.750
	Samlede håndværkerudgifter		588.500	600.000	25.187.500	168.750	19.181.250	331.250	200.000	162.500	287.500	168.750
	Uforudseelige udgifter, 10%		58.850	60.000	2.518.750	16.875	1.918.125	33.125	20.000	16.250	28.750	16.875
	Teknikerhonorar, op til 15%		97.103	99.000	4.155.938	27.844	3.164.906	54.656	33.000	26.813	47.438	27.844
	Byggesagsadministration, op til 6%		44.667	45.540	1.911.731	12.808	1.455.857	25.142	15.180	12.334	21.821	12.808
	Samlede udgifter eks. moms		789.120	804.540	33.773.919	226.277	25.720.138	444.173	268.180	217.896	385.509	226.277
	Moms		197.280	201.135	8.443.480	56.569	6.430.035	111.043	67.045	54.474	96.377	56.569
	Samlede udgifter incl. moms		986.400	1.005.675	42.217.398	282.846	32.150.173	555.216	335.225	272.370	481.886	282.846
	Til budgetpriserne i ovenstående 10 års vedligeholdelsesplan skal der tillægges udgifter til byggeadministration, forsikring og byggelånsrenter.											
	Boligexperten Administration udregner gerne overslag over disse omkostninger.											

Afsat beløb til almindelig løbende vedligeholdelse. Ejendommen anbefales som minimum at afsætte kr. 85/m² pr. år, svarende til kr. 932.000 pr. år til almindelig vedligeholdelse.