

Tilstandsrapport Med 10 års vedligeholdelsesplan

EF Seierøehus
Februar 2023



INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|----|
| Rapportens hensigt..... | 2 |
| Sammenfatning | 4 |
| Ejendommens tilstand | 5 |
| Vedligeholdelsesplan..... | 7 |
| 01 Tag..... | 8 |
| 02 Kælder | 14 |
| 03 Facader | 19 |
| 04 Vinduer | 24 |
| 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..... | 46 |
| Byggeteknisk rådgivning | 47 |
| Byggesagsadministration | 47 |
| Energirenovering og bæredygtighed | 48 |
| Ejendomsudvikling..... | 49 |
| Energibesparelser | 49 |
| Vedligeholdelsesbudget..... | 50 |

Forudsætninger

På foranledning af EF Seierøehus, 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 [^]/_s

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

For EF Seierøehus deltog:
Christian Myrndorff og foreningens
ejendomsinspektør

Besigtiget:
Dato: 07. Februar 2023

BBR-udskrift d.: 15.02.2023
Energimærke af d.: 30.08.2017
Energimærke **D**

Seneste tilstandsrapport:
Dato: December 2013
Firma: BOLIGEXPERTEN
TEKNISK AFDELING [^]/_s

Rapportens hensigt

Hensigten med denne rapport er, at udarbejde et beslutningsgrundlag vedrørende den fremtidige vedligeholdelse af EF Seierøehus 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 2022 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 består af en karre med 28 hovedtrappeopgange, med i alt 250 enheder, herunder 240 stk. ejerlejligheder og 10 stk. garager. Der findes ligeledes 3 stk. erhvervslejemål mod Borgmester Christiansens gade.

Bygningen er opført i år 1936-1937 med 3 etager og udnyttet tagetage, samt kælder.

Kælderen benyttes til fælles faciliteter som opbevaringsrum, varmecentral mv.

I henhold til BBR-meddelelsen, er ejendommens samlede bebyggede areal på 3.753 m², og det samlede bygningsareal er på 17.570 m².

Bygningen er opført med kældervægge i beton og fuldmuret ydervægge som blankt murværk. Karnapper er pudses i mørtel.

Altaner er monteret på bærende stålprofiler på facaderne (gade og gård) Altaner er udført med malerbehandlet alu-beklædning og alu-bund. Der afvandes udover sider på bunden, ingen afløb.

Sålbænke er udført som støbt beton.

Etageadskillelser er udført som træbjælkelag med indskudsler. Badeværelsesgulv er udført som betondæk med armering af stålprofiler.

Tagkonstruktionen er udført som sadeltag, med tagbelægning af teglsten med fast undertag.

Kviste mod gaden er inddækket i zink, med spejl og gesims i træ.

Kviste mod gården er inddækket i zink, med spejl, gesims og front i træ.

EJENDOMSIDENTIFIKATION

| | |
|------------------------------|--|
| Adresse | Offenbachsvej 19-39 Borgmester Christiansens Gade 2-4 Sjælør Boulevard 20-42 Mozartsvei 26-30 2450 KBH SV |
| Matr.nr. | 294 -295 Kongens Enghave, KBH |
| Ejendomsnr. | 498611 |
| Opførelsesår | 1936 - 1937 |
| Etager | 3 |
| ekskl. kælder og tagetage | |
| Antal Lejligheder | 249 boliger |
| Bebygget areal | 3753 m ² |
| Bygningsareal | 17570 m ² |
| Boligareal | 13433 m ² |
| Erhvervsareal | 475 m ² |
| Bevaringsværdi | 5 (FBB) |

Oplysninger iht. BBR og FBB

Sammenfatning

Ejendommens klimaskærm vurderes til at være over middel hvad det gælder tag, facader og ejendommens vinduer og døre.

Ejendommens trapper og fællesarealer vurderes til at være over middel.

Installationerne vurderes til at være middel.

Første prioritet er:

Partiel renovering af kældervægge

Anden prioritet er:

Tagkontrol

Indlægning af flere faser i lejlighederne

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 | | |

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 istandsættelsesarbejde 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 | Tagkontrol | |
| 01.00 Tagkonstruktion | B | | | |
| | C | | | |
| Registrering | | | | |
| <p>Bygningen har sadeltag. Der er udført komplet tagrenovering i år 2000.</p> <p>Taget har en hældning på ca. 45 grader på de skrå flader. Spær afstanden er ca. 1,0 m.</p> <p>Tagkonstruktionen er opført i 125 x 125 mm tømmer. Der er lagt fast undertag under tagbelægning. Der er indrettet pulterrum på noget af loftet, den anden del af loftrummet er indrettet til lejligheder.</p> <p>Der sat naturlig ventilationsriste i tagrummet. Depotrummene er placeret på loftet og er opbygget som lette trævægge. Trævæggene er i normal stand.</p> <p>Tagkonstruktionen fremstår tør og i velvedligeholdt stand. Taget vurderes at have en restlevetid på 10 år eller derover forudsat, at der løbende og systematisk overvåges for utætheder, og at disse partielt repareres.</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 | X | Tagkontrol |
| 01.01 Belægning | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Tagbelægningen er en rødvingetegl som er blevet udskiftet i år 2000</p> <p>Ved en visuel gennem af tagbelægningen, kunne det ikke konstateres at der var løse teglsten.</p> <p>Tagbelægningen vurderes at være intakt ud fra besigtigelse dagen.</p> <p>Der ses enkle steder hvor der er begyndt at gro mos på tagbelægning.</p> <p>Tagbelægningen er 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> <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p> | | | |




| | | | |
|---|--|---|------------|
| 01 Tag | A | X | Tagkontrol |
| 01.02 Murværk over tag | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Brandkamme er istandsat og synes i pæn stand.</p> <p>Skorstenene på ejendommen er udført i pudset murværk og står med afdækningsplader i beton. Skorstenene har zinkinddækninger. Generelt er skorstenene i normal stand, når man ser på overfladerne. Skorstenene er besigtiget fra det flade tag.</p> <p>Tilstanden på skorstenene og 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 | X | Tagkontrol |
| 01.03 Tagrender og nedløb | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Tagrenderne og nedløbet er skiftet sammen med taget.</p> <p>Tagrender og nedløb er udført i zink.</p> <p>Almindelig levetid for zink er ca. 15-30 år.</p> <p>Bestyrelsen oplyser, at tagrender løbene bliver rensset.</p> <p>Generelt er tagrenderne og nedløbene i en relativ fornuftig stand. Der er ikke registreret utætheder.</p> |  <p>The first photograph shows a close-up of orange roof tiles with a metal gutter. The second photograph shows a view from a roof looking down into a courtyard with a brick building and a small green area. The third photograph shows a brick wall with a dark door and a blue electrical meter.</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> | | | |

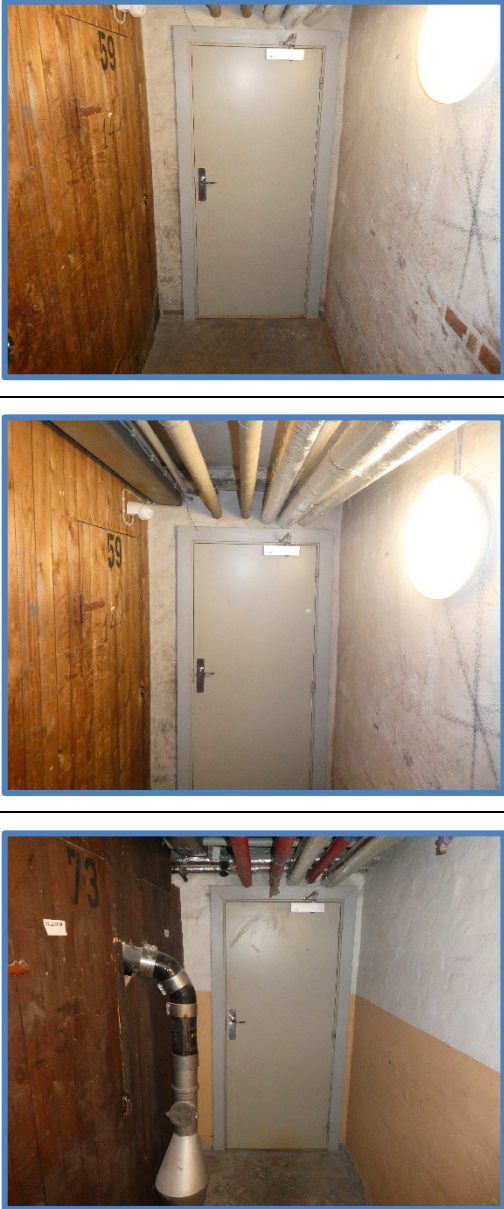
| | | | |
|---|---|---|------------|
| 01 Tag | A | X | Tagkontrol |
| 01.04 Taghætter og inddækninger | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Taggennemføringer samt inddækninger, som taghætter og faldstammegennemføringer mv. er udført i zink.</p> <p>Det vurderes at gennemføringerne med tilhørende 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> | | | |


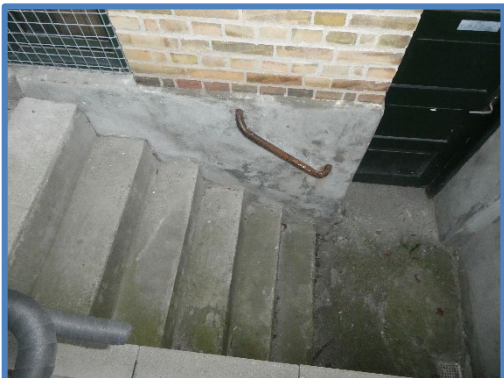

| | | | |
|--|--|---|--------------------|
| 01 Tag | A | X | Ingen bemærkninger |
| 01.05 Branddøre | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Der er adgang til noget af loftrummet fra hovedtrappen. Det er vigtigt at disse døre holdes lukket hele tiden.</p> <p>Tilstanden på dørene og dørpumperne er normal.</p> |   | | |
| Anbefalet aktivitet | | | |
| <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>Ejendommen har fuld kælder. Kælderen anvendes til depotrum, cykelopbevaring, fællesrum og varmecentral. Der er adgang til kælderen via hovedtrapper og fra gården.</p> <p>Kælderen har generelt et fornuftigt indeklima.</p> <p>Tilstanden af kælderen er generel i god stand, taget alderen i betragtning.</p> |    | | |
| Anbefalet aktivitet | | | |
| <p>Det anbefales at kælderen har en temperatur på min. 18°C. året rundt samt at den udluftes med naturlige ventilation.</p> <p>Disse tiltag mindsker risiko for forfald af bærende konstruktioner herunder svampeskader, råd i bjælker og korrosion i armeringer.</p> | | | |

| | | |
|--|---|--------------------|
| 02 Kælderen | A | 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, taget alderen i betragtning.</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 | Partiel renovering af |
| 02.02 Kælderydervægge og skillevægge | B | X |
| Registrering | C | kældervægge |
| <p>Kælderydervægge og skillevægge er udført i massiv tegl. Skillevæggene er ligeledes udført som opmurede skillevægge.</p> <p>Kælderen kalkede overflader fremstår med store afskallinger og udvasket fuger i murværket.</p> <p>Det anbefales at murværk eftergås for udvasket fuger mv. indenfor planperioden men vurderes at ligge under driften.</p> <p>I KREA rummet ses der vandindtrængning gennem ydervæggen.</p> <p>Bestyrelsen oplyser, at dette problem pågår en renovering</p> <p>Det vurderes overordnet at væggene er i normal til mindre god stand.</p> |  | |
| |  | |
| |  | |
| Anbefalet aktivitet | | |
| <p>Det anbefales at kældervæggene istandsættes.</p> <p>Pudsreparationer og malervedligehold er delvist et spørgsmål om foreningens ønske til udseende.</p> | | |

| | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 02 Kælderen | A | X | Ingen bemærkninger |
| 02.03 Branddøre | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Der er monteret dørpumper på næsten alle dørene i kælderen.</p> <p>Der er adgang til kælderen fra hovedtrapperne. Det er vigtigt at disse døre holdes lukket hele tiden.</p> <p>Tilstanden på dørene og dørpumperne er normal.</p> |  | | |
| Anbefalet aktivitet | | | |
| <p>Det anbefales at dørene til kælderen holdes lukket og at dørpumperne eftergås</p> <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>Nedgangen fra opgangstrapperne er blevet renoveret i 2022.</p> <p>De udvendige nedgange er udført i beton. Der ses afskallinger flere steder på trapperne.</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 | Ingen bemærkninger |
| 03.00 Gadefacade | B | |
| | C | |
| Registrering | | |
| <p>Gadefacaden er udført i blankt murværk i en gul facadesten med en skrabet fuge.</p> <p>Bestyrelsen oplyser, at der er blevet udbedret sætningsskader og skiftet fuger i 2019</p> <p>Foreningen må 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> <p>Gadefacaden fremstår i god 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>Gårdfacaden er udført i blankt murværk i en gul facadesten med en skrabet fuge.</p> <p>Bestyrelsen oplyser, at der er blevet udbedret sætningsskader og skiftet fuger i 2019</p> <p>Foreningen må 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> <p>Gårdfacaden fremstår i god 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 | 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 2019.</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 | Ingen bemærkninger |
| 03.03 Sålbenke | B | |
| | C | |
| Registrering | | |
| <p>Sålbenkene på facaderne er udført som præfabrikeret betonsålbenke.</p> <p>Betonsålbenken er hele og uden store skader og der er ikke registreret sålbenke med afskalninger.</p> <p>Det anbefales dog at betonsålbenkene eftergås i form en overfaldebehandling via driften og skifersålbenkene visuelt eftergås.</p> <p>Der forventes ingen vedligeholdelsesarbejder inden for planperioden udover den almindelige drift omkostninger.</p> <p>Tilstanden på sålbenkene er normal</p> |  | |
| Anbefalet aktivitet | | |
| <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p> | | |

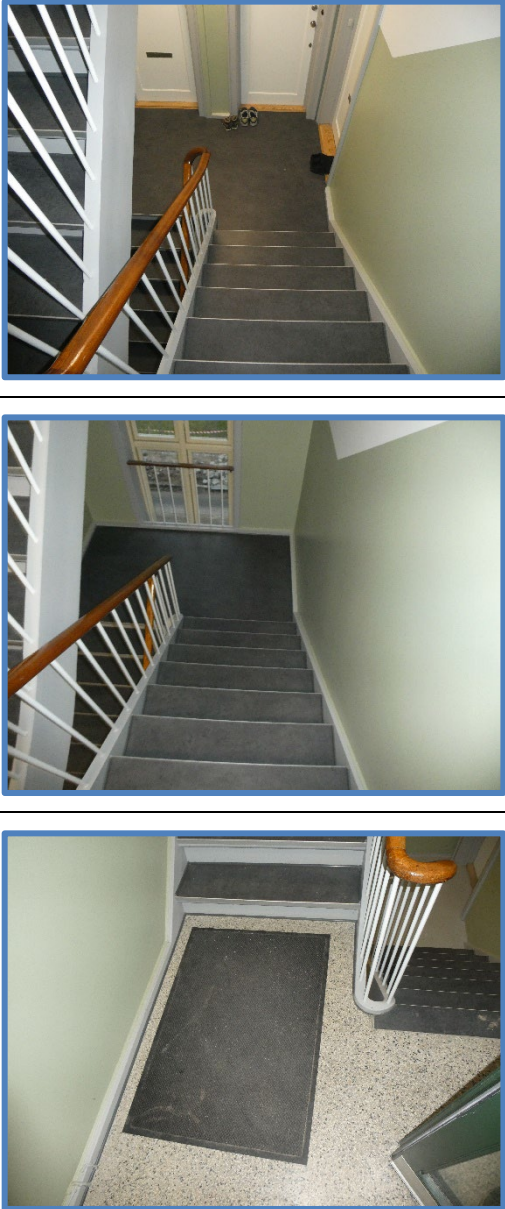
| | | |
|--|---|--------------------|
| 03 Facader | A | Ingen bemærkninger |
| 03.05 Altaner | B | |
| | C | |
| Registrering | | |
| <p>Karnapper/karnapaltaner mod gaden og gården er totalrenoveret i år 2011, herunder nye altandæk og brystninger samt overfladerenovering. Karnapper fremstår generelt i over middel pæn stand.</p> <p>Altaner mod gade og gård: Altaner er udført med bund og værn i aluminium, monteret på synlige montageprofiler i stål. Værn i profileret alu er sprøjtemalet. Altaner fremstår i middel god stand, dog er udvendig overflade på altanværn svagt falmet i overfladen.</p> <p>Franske altaner mod gade Altanværn er udført af aluminium, sprøjtemalet. Altanværn fremstår i middel god stand. Tilstanden på altanerne er god.</p> |  | |
| Anbefalet aktivitet | | |
| Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger. | | |



| | | | |
|--|---|---|--------------------|
| 04 Vinduer | A | X | Ingen bemærkninger |
| 04.00 Vinduer gade facaden | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Vinduer til beboelse er ejernes eget ansvar og ejendom.</p> <p>Vinduer er af forskellig alder og oprindelse, og tilstanden varierer meget.</p> <p>Nogle vinduer fremstår i fornuftig stand, dog med lettere falmet overflade.</p> <p>Andre fremstår i særdeles dårlig stand med tegn på begyndende rådskader.</p> <p>Generelt vurderes langt størstedelen til at trænge til vedligeholdende malerbehandling.</p> <p>Alle vinduer til beboelserne på gadefacaden er 2 og 3 - fagsvinduer.</p> <p>Vinduerne i trappeopgange på gadefacaden er udskiftet i 2019-2022, og udført i træ med termoruder og malet i creme hvid farve, og med betonsålbænke.</p> <p>Alle vinduer til beboelserne på gadefacaden er 2 og 3 - fagsvinduer.</p> <p>Kalfatringsfugerne er udført med bløde fuger.</p> <p>Tilstanden på ejendommens vinduerne er i normal stand.</p> |    | | |
| Anbefalet aktivitet | | | |
| <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> <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 er ejernes eget ansvar og ejendom.</p> <p>Vinduer er af forskellig alder og oprindelse, og tilstanden varierer meget. Nogle vinduer fremstår i fornuftig stand, dog med lettere falmet overflade. Andre fremstår i særdeles dårlig stand med tegn på begyndende rådskader.</p> <p>Generelt vurderes langt størstedelen til at trænge til vedligeholdende malerbehandling.</p> <p>Alle vinduer til beboelserne på gadefacaden er 2 og 3 - fagsvinduer.</p> <p>Kalfatringsfugerne er udført med bløde fuger.</p> <p>Der ses enkle steder, at der mangler fuger efter vindues udskiftning. Dette skal ejerne sørger for at få bragt i orden.</p> <p>Tilstanden på ejendommens vinduerne er i normal stand.</p> |  | | |
| Anbefalet aktivitet | | | |
| <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> <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 |
| 04.02 Kælder vinduer | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Næsten alle ejendommens kældervinduer er blevet skiftet sammen med renovering af facaden. Der er kun et par enkle stykker som er fra bygningens oprindelse, som er udført med 1-lags glas.</p> <p>Vinduer fremstår i normal stand, dog er der 3 gamle vinduer, med falmet og afskallende maling, samt udfaldet kit.</p> <p>Vinduer er uden spalteventil.</p> <p>Vinduerne er udført i træ med enkellags ruder og malet i en grå farve.</p> <p>Tilstanden på ejendommens kældervinduer er i normal stand.</p> |    | | |
| Anbefalet aktivitet | | | |
| <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> <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> | | | |

| | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 05 Udvendige døre | A | X | Ingen bemærkninger |
| 05.00 Døre | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Opgangsdørene til hovedtrapper er blevet skiftet i 2011. Døre fremstår i over middel pæn stand, dog med enkelte brugsspor.</p> <p>Dørene er blevet malet i 2022</p> <p>Tilstanden på gadedørene er normal stand, taget alderen i betragtning.</p> <p>Kælderdøre er blanding af gamle døre og nye som er blevet skiftet i 2019.</p> <p>Døre fremstår generelt lettere brugt, men i en vedligeholdt stand. Overflader fremstår i god stand. Døre er uden spalteventil.</p> <p>De døre som ikke er blevet udskiftet, bør udskiftes på et tidspunkt.</p> <p>Tilstanden på kælderdørene er i god stand.</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 vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres.</p> <p>Dørene er fuget med en gummifuge. Fugninger skal jævnlige 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 trætrappe med linoleum på trin, reposer og gangarealer. Trinene har forkantlister i messing. Indgangsrepositet i stueetagen er udført med terrazzo gulv. Vanger og stødtrin er malede og fremstår i en flot stand. Balustre udført i træ med profil og olieret træhåndliste.</p> <p>Væggene og lofter fremstår som malede flader med profileret træpaneler. Der er observeret at der forekommer enkelte hakker o. lign. på væggene, som alene har en kosmetisk karakter.</p> <p>Det er oplyst at trapperne er blevet istandsat i 2022</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 | Ingen bemærkninger |
| 07.00 Port | B | |
| | C | |
| Registrering | | |
| <p>Ejendommen har egen port til gården. Det er ikke oplyst at der er nogle problemer med denne.</p> |   | |
| Anbefalet aktivitet | | |
| <p>Porten bør løbende vedligeholdes hvor alle hængsler smøres.</p> <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p> | | |




| | | | |
|--|---|---|--------------------|
| 07 Port og Portgennemgange | A | X | Ingen bemærkninger |
| 07.01 Portgennemgange | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Ejendommen har egen port til gården. Det er ikke oplyst at der er nogle problemer med denne.</p> <p>Loftet og væggene i gennemgang er blevet efterisoleres mod overliggende beboelsesrum.</p> <p>Tilstanden på portgennemgangen er normal.</p> |  | | |
| Anbefalet aktivitet | | | |
| <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p> | | | |




| | | |
|--|---|--------------------|
| 08 Etageadskillelser | A X | Ingen bemærkninger |
| 08.00 Etageadskillelser | B | |
| Registrering | C | |
| <p>Etageadskillelse fra kælder mod stueetage er udført som traditionel træbjælkelag med indskuds ler.</p> <p><i>Der er tidligere blevet isoleret op mod overliggende lejligheder.</i></p> <p><i>Badeværelsesgulv er udført som betondæk med armering af stålprofiler.</i></p> <p><i>Etageadskillelsen fremstår i normal stand.</i></p> |  | |
| Anbefalet aktivitet | | |
| <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</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 ejers 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 skal oplyses at ejerne 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 | | | |
| <p>WC og bad fremstår velvedligeholdte og i god stand, der anbefales ingen arbejder på disse.</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 ejeres 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 velvedligeholdte og i god stand, der anbefales ingen arbejder på disse.</p> | | | |

| | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 11 Varmeanlæg | A | X | Ingen bemærkninger |
| 11.00 Varmecentral og installationer | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Ejendommen har to varmecentraler som opvarmes med fjernvarme. Anlæggene er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarme i fordelingsnettet. Anlægget bliver løbende serviceret vedligeholdt, og enkeltkomponenter bliver løbende udskiftet efter behov. Varmevekslere er tidligere blevet udskiftet og varmtvandsbeholderne er fra år 1993</p> <p>Varmecentralen 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 2-strengt system, med radiatorerne placeret primært under vinduerne i lejlighederne. Samtlige radiatorer i foreningen er forsynet med termostatiske reguleringsventiler</p> <p>Varmeinstallationen fremstår velvedligeholdt og i god stand.</p> |    | | |
| Anbefalet aktivitet | | | |
| <p>I forbindelse med gennemgang kan vi se potentiale for energioptimering af eksisterende varme- og brugsvansinstallation. Det anbefales at vi i samarbejde med en teknisk uerrådgiver 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 | X | Ingen bemærkninger |
| 12.00 Faldstammer | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Faldstammerne vurderes at være udskiftet løbende i forbindelse med individuelle renoveringer af lejlighederne samt nedbrud. Ejendommen er forsynet med faldstammer fra henholdsvis køkkener og toiletrum. Faldstammerne er fra forskellig tid og materialer. Faldstammerne er generelt placeret skjult i individuelle skakter i boligerne. Faldstammerne er udluftet over tag. Gulv afløb i badeværelser er generelt forsynet med vandlås under loft på underliggende etage. Vandlåse 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 kan ikke vurderes da disse fleste steder er skjult i ejendommen.</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>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 | X | Ingen bemærkninger |
| 14.00 Vandinstallationer | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Ejendommen forsynes med vandværksvand fra Københavns Vand. Ejendommen er forsynet med 2 vandstik i kælderen. Vandstik føres ind fra gadeplan med hovedvand måler placeret i kælderen. Rørinstallationerne fra vandstik til varmecentral er udført i galvaniserede stålrør.</p> <p>Ejendommen har ikke fået skiftet udskiftet alle vandrørene. Foreningens Politik er at når der ansøges om renovering henviser vi til en gennemgang af faldstammer for at se om det giver mening at skifte dem samtidig med en renovering.</p> <p>Vandinstallationerne kan ikke vurderes da disse fleste steder er skjult i ejendommen.</p> |    | | |
| Anbefalet aktivitet | | | |
| <p>Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på brugsvandsinstallationen.</p> <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p> | | | |

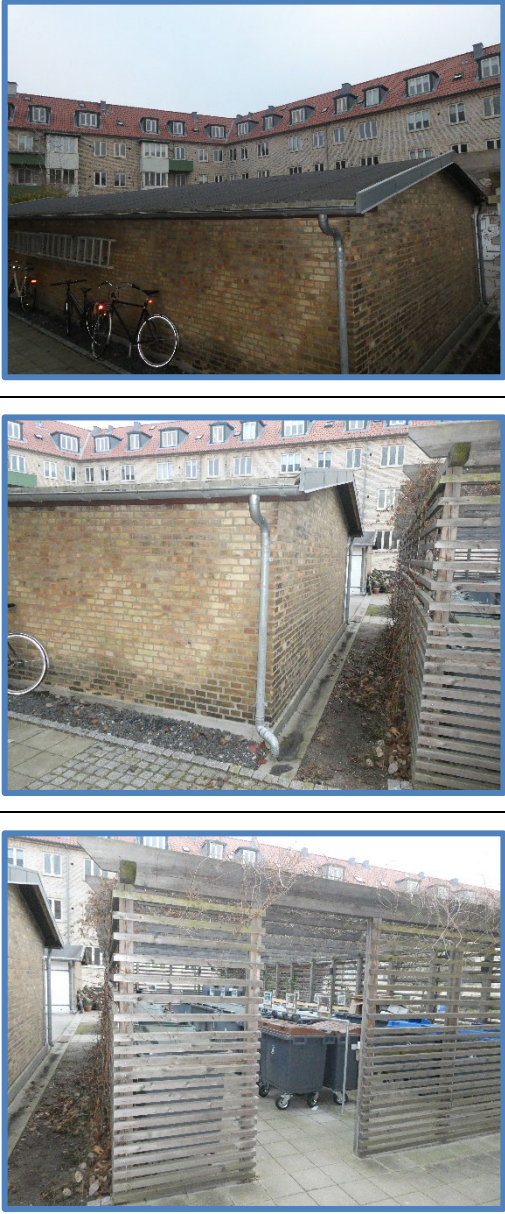
| | | | |
|--|---|---|--------------------|
| 15 Gas Installationer | A | X | Ingen bemærkninger |
| 15.00 Gas Installationer | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Ejendommen er tilsluttet bygasnettet, Københavns Energi.</p> <p>Gasforsyningen anvendes alene til madlavning, ikke alle boliger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



| | | | |
|--|---|---|--------------------|
| 16 Ventilation | A | X | Ingen bemærkninger |
| 16.00 Ventilation | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Ejendommen ventileres ved naturlig ventilation, via betonkanaler fra bygningens oprindelse/spiorør på spidsloft.</p> <p>På badeværelser og i køkkener forefindes aftrækskanal.</p> <p>Det er vigtigt at der ikke tilsluttes mekaniske ventilatorer på de naturlige aftrækskanaler, da dette ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet, og der er risiko for at rørsamlingerne ikke er tætte/har sat igennem årene, hvilket kan medfører fugtskader samt lugtgener i ejendommen.</p> <p>Ventilationsanlægget kan ikke vurderes da disse fleste steder er skjult i ejendommen.</p> |    | | |
| Anbefalet aktivitet | | | |
| <p>Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på ventilationsinstallationen.</p> <p>Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.</p> | | | |

| | | | |
|--|---|---|--------------------|
| 17 EL-Installationer | A | X | Ingen bemærkninger |
| 17.00 El-Installationer | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Ejendommens elforsyning kommer fra SEAS-NVE Der er indført stikledninger i kældrene (stikledninger og hovedbly).</p> <p>Forbruget afregnes via måler i ejendomstavler samt målere ved hver boligenhed, det samlede forbrug kendes ikke.</p> <p>Forbruget til fællesinstallationer afregnes efter målere i de fælles ejendomstavler.</p> <p>Stikledningen er gamle stof og tjære isolerede kabler. Stigeledninger er delvis stofisolerede ledninger fremført i rør og delvis plastisolerede kabler. Der er ikke blevet demonteret materiel ved gennemgangen.</p> <p>Fra hovedbly er der fremført hovedledning til ejendomstavlen. Ejendomstavlen er placeret på væg, i kælderen.</p> <p>Fra ejendomstavlen er der fremført hovedledninger til varmecentraltavle og øvrige undertavler.</p> <p>Bestyrelsen oplyser at, beboer oplever at der ikke er nok strøm i lejlighederne, så der ikke kan monteres induktions kogeplader.</p> <p>El-installationerne er 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 |
| 17.01 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>Det er oplyst at der er skiftet El-installationerne på hovedtrapperne i 2022</p> <p>Standen vurderes at være normal.</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>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 | X | Ingen bemærkninger |
| 18.00 Øvrige bygningsdele | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Garager står i blankt murværk, med tagbelægning af tagpap. Tagpap er ca. fra år 2000-2002. Murværk fremstår generelt i god stand. Murværket er blevet renoveret i 2021, hvor der blev udbedret udvaskede fuger, revnede mursten, musetrapper/ sætninger mv. Tagpapbelægning fremstår generelt i middel god stand, dog med mindre mosbegroning ved vindskeder</p> <p>Affaldsskure er opført i år 2008. Bærende konstruktion samt beklædnings brædder, er udført med trykimprægneret træ. Tagbelægning er tagpap. Bræddebeklædning er af Serbisk lærk som står direkte i jord/asfalt. Tagpapbelægning fremstår generelt i over middel god stand,</p> |  | | |
| Anbefalet aktivitet | | | |
| <p>Træværk bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males/oieres med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af geografiske orientering.</p> | | | |

| | | | |
|--|---|---|--------------------|
| 18 Øvrige bygningsdele | A | X | Ingen bemærkninger |
| 18.01 Fællesvaskeri | B | | |
| | C | | |
| Registrering | | | |
| <p>Ejendommen har 3 fællesvaskeri er udstyret med 2 stk. vaskemaskiner og 1 stk. tørretumbler.</p> <p>Det ene fællesvaskeri er blevet renoveret i 2020-2022, bestyrelsen oplyser at der i 2023 vil pågå en renovering af det andet vaskeri.</p> <p>Der er fælles betalingsanlæg.</p> <p>Det ene vaskeri fremstår i god stand og det andet fremstår i under middel god stand.</p> |    | | |
| Anbefalet aktivitet | | | |
| | | | |

| | | | |
|--|---|---|--------------------|
| 19 Private fællesarealer og skybrudsikring | A | X | Ingen bemærkninger |
| 19.00 Belægninger | B | | |
| Registrering | C | | |
| <p>Arealet ud for facaden på er en bladning af gangareal med kvadratiske fliser fra gaden og langs facaden og græsarealer.</p> <p>På gårdsiden er græsareal med flisebelagte gangarealer.</p> <p>På gårdsiden er opsat tørrestativ, træskure til cykler og barnevogne m.m., samt flisebelagt terrasse.</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 | | |
| | 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

Energirenovering 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. 30.08.2017, som er gyldigt i 10 år fra udstedelsesdagen, uanset hvad der måtte stå på energimærkningsrapporten.

Tidligere var energimærket kun gyldigt i 5-10 år fra den dag, det var registreret. Pr. 1.9.2017 blev dette – med tilbagevirkende kraft – ændret til 10 år fra udstedelsesdatoen.

Det er lovpligtigt at have et til enhver tid gældende energimærke.

Forslag til rentabel energi optimering i henholdt energimærke rapporten:

- **Vinduesbrystninger isoleres**
- **Skillevægge imellem opvarmet og uopvarmet kælder efterisoleres**
- **Gulv mod uopvarmet kælder isoleres**
- **Uisolerede varmfordelingsrør og komponenter i varmecentral isoleres**
- **Uisolerede varmtvandsrør på loft isoleres**
- **Uisolerede varmtvandsrør og komponenter i kælder og varmecentral isoleres**
- **Varmtvands stigstreng isoleres**
- **Varmtvandsrør på loft efterisoleres**
- **Montering af solceller til elproduktion**
- **Skråvægge i tagetagen efterisoleres**
- **Kælderydervægge i opvarmet del af kælder efterisoleres**
- **Vinduer og altandøre med 2-lags termoglas eller 1+1-lags glas udskiftes**
- **Dør imellem opvarmet og uopvarmet kælder udskiftes**
- **Varmefordelingsrør i kælder efterisoleres**

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 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|-----------|---|-------|--------------------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|--------|--------|--------|
| 01 | TAG | | | | | | | | | | | | |
| 01.00 | Tagkonstruktion - Tagkontrol | X | 2 | | 25.000 | | 25.000 | | 25.000 | | 25.000 | | 25.000 |
| 01.01 | Tagbelægning - Se punkt 01.00 | | | | | | | | | | | | |
| 01.02 | Murværk over tag - Se punkt 01.00 | | | | | | | | | | | | |
| 01.03 | Tagrender og nedløb - Rensning af tagrender | | 1 | 40.000 | | 40.000 | | 40.000 | | 40.000 | | 40.000 | |
| 01.04 | Taghætter og inddækninger - Se punkt 01.00 | | | | | | | | | | | | |
| 01.05 | Branddøre - Service af døre | X | 1 | 3.000 | | | 3.000 | | | 3.000 | | | 3.000 |
| 02 | KÆLDER | | | | | | | | | | | | |
| 02.00 | Kælder- Ingen prissatte arbejder | | | | | | | | | | | | |
| 02.01 | Kældergulv - Ingen prissatte arbejder | | | | | | | | | | | | |
| 02.02 | Kældervægge - Partiel renovering af væggen | X | 2 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
| 02.03 | Branddøre - Service af døre | | 1 | 5.000 | | | 5.000 | | | 5.000 | | | 5.000 |
| 02.04 | Kældernedgange - Ingen prissatte arbejder | | | | | | | | | | | | |
| 03 | FACADER | | | | | | | | | | | | |
| 03.00 | Gadefacade - Partiel renovering af fuger | X | 2 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 |
| 03.01 | Gårdfacaden - Se punkt 03.00 | | | | | | | | | | | | |
| 03.02 | Sokkel - Se punkt 03.00 | | | | | | | | | | | | |
| 03.03 | Sålbænke - Se punkt 03.00 | | | | | | | | | | | | |
| 03.04 | Lyskasser - Se punkt 03.00 | | | | | | | | | | | | |
| 04 | VINDUER | | | | | | | | | | | | |
| 04.00 | Vinduer gadefacaden - Maling af opgangs vinduer | X | 2 | | | | | 350.000 | | | | | |
| 04.02 | Kælder vinduer - Ingen prissatte arbejder | | | | | | | | | | | | |
| 05 | UDVENDIGE DØRE | | | | | | | | | | | | |
| 05.01 | Døre - Ingen prissatte arbejder | | 2 | | | | | | | 200.000 | | | |
| 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 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| 08 | ETAGEADSKILLELSER | | | | | | | | | | | | |
| 08.00 | Etageadskillelser - Partiel renovering | X | 2 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| 09 | WC/BAD | | | | | | | | | | | | |
| 09.00 | WC/BAD-Ingen prissatte arbejder | | | | | | | | | | | | |
| 10 | KØKKEN | | | | | | | | | | | | |
| 10.00 | Køkken -Ingen prissatte arbejder | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|--|---|---|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 11 | VARMEANLÆG | | | | | | | | | | | | |
| 11.00 | Fjernvarmeanlæg - Service af anlæg | X | 2 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 |
| 12 | AFLØB | | | | | | | | | | | | |
| 12.00 | Faldstammer - Udskiftning af faldstammer | X | 2 | 80.000 | 80.000 | 80.000 | 80.000 | 80.000 | 80.000 | 80.000 | 80.000 | 80.000 | 80.000 |
| 12.00 | Faldstammer - rensning af faldstammer | | | | | | 100.000 | | | | | | 100.000 |
| 13 | KLOAK | | | | | | | | | | | | |
| 13.00 | kloakanlægget - TV-inspektion | X | 2 | | | | | | | | | 60.000 | |
| 14 | VANDINSTALLATIONER | | | | | | | | | | | | |
| 14.00 | Vandinstallationer - partiel udskiftning | X | 2 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 |
| 15 | GASINSTALLATIONER | | | | | | | | | | | | |
| 15.00 | Gasinstallationer - Ingen prissatte arbejder | | | | | | | | | | | | |
| 16 | VENTILATION | | | | | | | | | | | | |
| 16.01 | Aftrækskanaler - Ingen prissatte arbejder | | | | | | | | | | | | |
| 17 | ELINSTALLATIONER | | | | | | | | | | | | |
| 17.00 | El-Installationer - partiel udskiftning | X | 2 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| 17.01 | Belysning - partiel udskiftning | | | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 |
| 17.02 | Øvrige installationer - Service af anlæg | X | 2 | 5.000 | | 5.000 | | 5.000 | | 5.000 | | 5.000 | |
| 18 | ØVRIGE BYGNINGSARBEJDER | | | | | | | | | | | | |
| 18.00 | Øvrige bygningsdele - Maling af skure | | | | | | | 40.000 | | | | | |
| 18.01 | Fællesvaskeri - Ingen prissatte arbejder | | | | | | | | | | | | |
| 19 | PRIVATE FRIAREALER OG SKYBRUDSIKRING | | | | | | | | | | | | |
| 19.00 | Belægninger - Ingen prissatte arbejder | | | | | | | | | | | | |
| 20 | BYGGEPLADS | | | | | | | | | | | | |
| 20.01 | Stillads og byggeplads | | | 69.000 | 62.000 | 67.000 | 89.000 | 164.500 | 62.000 | 119.000 | 62.000 | 82.000 | 89.000 |
| | Samlede håndværkerudgifter | | | 345.000 | 310.000 | 335.000 | 445.000 | 822.500 | 310.000 | 595.000 | 310.000 | 410.000 | 445.000 |
| | Uforudseelige udgifter, 10% | | | 34.500 | 31.000 | 33.500 | 44.500 | 82.250 | 31.000 | 59.500 | 31.000 | 41.000 | 44.500 |
| | Teknikerhonorar, aftales særskilt | | | | | | | | | | | | |
| | Byggesagsadministration, aftales særskilt | | | | | | | | | | | | |
| | Samlede udgifter eks. moms | | | 379.500 | 341.000 | 368.500 | 489.500 | 904.750 | 341.000 | 654.500 | 341.000 | 451.000 | 489.500 |
| | Moms | | | 94.875 | 85.250 | 92.125 | 122.375 | 226.188 | 85.250 | 163.625 | 85.250 | 112.750 | 122.375 |
| | Samlede udgifter incl. moms | | | 474.375 | 426.250 | 460.625 | 611.875 | 1.130.938 | 426.250 | 818.125 | 426.250 | 563.750 | 611.875 |
| | Til budgetpriserne i ovenstående 10 års vedligeholdelsesplan skal der tillægges udgifter til byggeadministration, forsikring og byggelånsrenter. | | | | | | | | | | | | |
| | Boligexperten Administration udregner gerne overslag over disse omkostninger. | | | | | | | | | | | | |