



Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan

3045 – A/B Tjørnen

13. november 2019

Udført af:
Julie Norus og Mikkel Rasmussen

Focus2 A/S
Kobbelvænget 72
2700 Brønshøj
Telefon 32 95 37 17
Mail focus2@focus2.dk
Internet www.focus2.dk

INDHOLDFORTEGNELSE

1.0	FORMÅL OG GENERELLE BEMÆRKNINGER	3
2.0	BEBYGGELSENS ANVENDELSE OG FUNKTION	3
3.0	OVERORDNET KONKLUSION	4
4.0	BEBYGGELSENS STAND	5
	(01) Tag	5
	(02) Kælder / fundering	7
	(03) Facader / sokkel	8
	(04) Vinduer	9
	(05) Udvendige døre	10
	(06) Trapper	11
	(07) Porte og gennemgange	12
	(08) Etageadskillelser	13
	(09) WC / Bad	14
	(10) Køkkener	15
	(11) Varmeforsyning	16
	(12) Afløb	17
	(13) Kloak	18
	(14) Vandinstallationer	19
	(15) Gasinstallationer	20
	(16) Ventilation	21
	(17) El-installationer	22
	(18) Øvrigt	23
	(19) Private friarealer	24
	(20) Byggeplads/Stillads	25
5.0	DRIFTSPLAN	26
6.0	VEDLIGEHOLDELSESPLAN	27
7.0	BILLEDDOKUMENTATION	28

Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan
© Focus2 A/S, 1. udgave
Fremstillet til 3045 – A/B Tjørnen
Printet på MPC2800 i Danmark 2019

1.0 FORMÅL OG GENERELLE BEMÆRKNINGER

Denne byggetekniske vurdering skal betragtes som en generel overordnet vurdering af ejendommens bygningsdele og installationer. Vurderingen er baseret på en visuel gennemgang af ejendommen.

Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget d. 13. november 2019, og der blev ved gennemgangen registreret 3 repræsentative lejligheder.

Tilstandsvurderingen beskriver bebyggelsen A/B Tjørnen, Mozartsvej 18-20 og Straussvej 19-29, 2450 København SV, matrikel nr.: 299, Ejerlav: Kongens Enghave.

Besigtigelsen omhandler tag, facader, trappeopgange, kælder, loft og udvendige arealer. Installationer blev besigtiget fra lejlighed og fælles arealer.

Facader og tagflader besigtiges fra vinduer og terræn. Eventuelle mangler eller skader i skjulte bygningsdele, utilgængelige eller aflåste rum og

ikke besigtigede områder er ikke omfattet af gennemgangen.

Formålet med tilstandsvurderingen er at give en overordnet beskrivelse af bebyggelsens stand og samtidig omtale nødvendige vedligeholdelsesarbejder, der bør udføres inden for en 10-årig periode. Disse arbejder prisfastsættes som overslagspriser med prisbasis ultimo 2019. Alle priser er ekskl. moms. Der er indeholdt i priserne at arbejderne er omfattede i bygninger

Det skal understreges, at budgettet er et overslag og har til formål at vurdere det samlede økonomiske billede af ejendommen. Priserne er vejledende. Dertil skal lægges uforudselige udgifter (ca. 10 %), teknisk rådgivning (ca. 12 %) og moms (25 %).

Overslagspriserne tillægges de ovennævnte tillægspriser i vedligeholdelsesplanen under afsnit 6. Vedligeholdelsesplanen er en prioriteret 10 års plan med budgetoversigt for de registrerede tiltag.

2.0 BEBYGGELSENS ANVENDELSE OG FUNKTION

Ejendommen er beliggende på Mozartsvej 18-20 og Straussvej 19-29, 2450 København SV og er iflg. BBR-meddelelse opført i år 1937. Ejendommen består af 65 boliger fordelt på 8 opgange i 4 etager.

I alt anføres det samlede bygningsareal for hele ejendommene til 4.280 m². Ejendommens samlede boligareal er oplyst til 3.928 m², herudover har ejendommen en kælder på 1.070 m², der bl.a. anvendes til varmecentral, opbevaring og cykelkælder. Der er iflg. BBR meddelelsen ikke erhverv i ejendommen.

I bebyggelsen er der 8 hovedtrapper med adgang fra gade til lejligheder og kælder. Der er ikke bi-trapper i ejendommen.

Oplysninger ifølge BBR-meddelelse:
65 lejligheder har eget køkken.
65 lejligheder har eget toilet og bad.

Lejligheder og brugsvand opvarmes samlet ved fjernvarme.

Siden opførelsen er der udført løbende forbedringer / ændringer på ejendommen.

Af større ændringer kan nævnes:

- 1994: Renovering af karnapper og altaner
- 1992: Renovering af tag
- 1994: Vinduer skiftet
- 1994: Kloakinspektion
- 1980'erne: Omfangsdræn mod gader
- Faldstammer og brugsvand skiftes løbende
- 2016: Loft i port efterisoleret.

3.0 OVERORDNET KONKLUSION

Efter at have gennemgået ejendommen, kan det konstateres, at den overordnet set fremstår i god og velholdt stand. Ejendommen har dog nu en alder hvor flere af dets oprindelige bygningsdele, må forventes at skulle undergå en istandsættelse eller udskiftning, inden for overskuelig fremtid.

Taget er opbygget som et saddeltag beklædt med tegl. Tegltaget fremstår på udvendig side med teglsten som er begyndt at krakelere i overfladen flere steder og der ses mange afknækkede hjørner på teglene. Ventilationsgennemføringer i taget er udført i zink.

Foreningen beretter at taget i 1992 fik monteret alle tegl. Herefter blev der etableret undertag af tagpap og tegl blev genmonteret.

Kviste fremstår med medtagede træbeklædninger og inddækninger.

Kælderen er udført med fuldmurede vægge. Kældervægge fremstår i god stand med sundt indeklima og er i god stand til dens anvendelse.

Facaden mod gade og gård er udført i gule teglsten med pudset sokkel. Facaden fremstår generelt i fin stand.

Facadedele som er malerbehandlet fremstår enkelte steder med afskalninger – dette skal udbedres. Arbejder på facaden kan med fordel udføres i forbindelse med en evt. vinduesudskiftning.

Vinduer i boliger og trapper er udskiftet i 1994. Vinduerne fremstod generelt i god stand, dog bør disse undergå en malerbehandling. Vinduer i kældere er de oprindelige og fremstod i ringe stand. Fuger omkring vinduer er hullede og udtjente og det formodes at de er utætte. Grundet vinduernes alder og stand, samt fugernes stand, bør en vindues udskiftning af alle vinduer overvejes til nye vedligeholdelsesfrie vinduer i træ/alu, som har bedre isoleringsevner og en forventet levetid på +40 år.

Ejendommens **udvendige døre** til hovedtrapper fremstår generelt i god stand. Kælderdøre er oprindelige og kan overvejes udskiftet.

Udvendige døre bør undergå almindelig løbende malerbehandling min. hvert 7.-8. år, eller efter behov, samt løbende smøring og justering.

Hovedtrapper er udført med træ på trin og reposer, som fremstår med meget slidte. Indgangsreposer er udført med terrazzogulv. Trapper fremstår generelt i slidt stand og bør istandsættes.

Ejendommen opvarmes ved **fjernvarmeanlæg**. Selve varmeanlægget er opbygget som et 1-strengt anlæg, med nyere radiatorer i besigtigede lejligheder.

Ejendommens varmeanlæg vurderes fra udvendig besigtigelse, samt oplysninger fra foreningen, som værende velfungerende og der blev ikke oplyst om problemer med varmen.

Foreningen beretter dog at de får straf på varme-regningen hvert år.

Faldstammer oplyses løbende udskiftet og fremstår i de besigtigede områder i god stand.

Brugsvandsinstallationerne er udført i galvaniseret rør/ stålrør og fremstår i fin stand i de besigtigede områder. Foreningen oplyser at brugsvandsinstallationer løbende udskiftes.

Ventilation er udført som naturlig ventilation via aftrækskanaler, som er ført over tag. Naturlige aftrækskanaler skal løbende renses.

4.0 BEBYGGELSENS STAND

(01) Tag

Forhold:

- Tagkonstruktionen er udført som et sadeltag beklædt med tegl. Undertag er banevare af tagpap.
- Der er boliger i tagetagen. Boliger har altaner på toppen af karnapper.
- Kviste er udført med zink på flunker, stolper og tag og stern/ udhæng i træ. Inddækninger omkring kviste er udført i bly.
- Der er spidsloft over boliger.
- Ventilationshætter og faldstammeudluftninger er udført i zink.
- Tagrender og nedløb er udført i plast.



Registrering – Tiltag:

- Tagbelægningen vurderes at være de oprindelige teglsten fra 1937. Teglene er begyndt at krakelere i overfladen og har en del skår og manglende hjørner.
- Foreningen beretter at i 1992 blev taget renoveret ved at tegl blev demonteret, der blev isoleret med 100 mm. Herpå blev banevareundertag af tagpap etableret og oprindelige tegl blev genmonteret.
- Ved en fremtidig tagudskiftning ville der blive etableret mellem 200 – 250 mm. isolering på de skrå tagflader og op til 300 mm. på spidsloftet.
- Det kunne ved besigtigelsen ikke registreres hvorvidt tagkonstruktionen er ventileret. Spidsloft over boliger fremstår dog i velventileret stand.
- Kvistes træbeklædninger fremstår med afskallende maling. Ligeledes er blyinddækninger enkelte steder revnet og derved kan tagvand trænge ind i kvistkonstruktionerne. Kvisttage fremstår med blottet træunderlag på sider og front. Træunderlag fremstår slidt og bør undergå en opretning. Ud-hæng fremstår med begyndende råd.
- Foreningen beretter at der er udført lapninger på kviste med wakaflex af flere omgange grundet vandindtrængen.
- I forbindelse med en tagudskiftning, ville kviste undergå totalrenovering med ny supplerende isolering samt ny beklædning på alle sider og fronter samt tag.
- Ventilationskanaler af beton på spidslofter fremstår med huller. Dette nedsætter funktionen og bør derfor udbedres. I forbindelse med en tagudskiftning vil alle ventilationskanaler blive skiftet.
- Det må forventes at udgifterne til at reparere taget vil være stigende fremadrettet i takt med at overfladerne fortsat nedslides.
- Taget fremstår overordnet set i ringe stand og bør undergå en udskiftning indenfor 3-5 år.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Udskiftning af tag inkl. fast undertag samt renovering kviste: kr. 2.900.000,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt:

kr. 50.000,-

(02) Kælder / fundering

Forhold:

- Kældervægge er fuldmurede, mens kældergulve er støbt i beton.
- Vægge og døre til pulterrum er udført i træ.
- Der er adgang til kælder via hovedtrapper og udvendige kældernedgange i gården.
- Kælderen anvendes til varmecentral, vaskerum, tørrerum, pulterrum, cykelrum og bestyrelsesloka-
le.



Registrering – Tiltag:

- Kælderen fremstod generelt med et sundt og tørt indeklima.
- Kældergulve er støbt i beton, som er delvist malerbehandlet.
- Der er installeret højt vandlukker på alle gulv afløb i kælderen.
- Døre og vægge til pulterrum er udført i træ som går helt til gulvet. Der er dog ikke tegn på at der trækker vand op i disse.
- Det anbefales overordnet at der ikke anvendes organiske materialer til pulterrum inddelinger og døre i kældre.
- Ved hovedtrapper blev observeret opstigende grundfugt i vægge. Dette er i et forventeligt niveau for en ejendom af denne type. Foreningen rådes til at holde dette under løbende opsyn.
- Der er enkelte steder skader på pudslaget lofter. Dette skal udbedres da puds fungerer som brandadskillende lag mod boliger.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| 1. Udbedring af pudsskader på lofter: | kr. 10.000,- |
|---------------------------------------|--------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 10.000,- |
|-----------------------|--------------|

(03) Facader / sokkel

Forhold:

- Facader mod gade og gård fremstår i blankt murværk af gule teglsten.
- Ved opgangsdøre samt opgangsvinduer er der udført murede fremspring.
- Der er karnapper både mod gade og gård.
- Sokkel er udført som pudset.



Registrering – Tiltag:

- Murværk både mod gården og gaden fremstod generelt i fin stand.
- Karnapper er beklædt med steni-plader på brystningerne. Dette fremstod i god stand.
- Karnappers sider samt midter-søjle er malerbehandlet med epoxy eller lignende. Denne behandling skaller enkelte steder af. Det må forventes at der fremadrettet vil forekomme tiltagende afskalning på områderne. Medtaget er beløb til udbedring af registrerede skader.
- Ved hoveddøre er der ligeledes malerbehandlet på murede fremspring. Denne er defekt flere steder. Medtaget er beløb til udbedring af registrerede skader.
- Det kunne ikke konstateres hvorvidt der er udført efterisolering af ydervægge. Det anbefales at foreningen får undersøgt nærmere om dette kan udføres. Der er medtaget beløb til undersøgelse af hvorvidt efterisolering er mulig.
- Soklen er enkelte steder defekt og puds har sluppet. Medtaget er beløb for reparation af registrerede skader.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Udbedring af skader på malerbehandlede overflader karnapper | kr. 30.000,- |
| 2. Udbedring af skader på malerbehandlede overflader omkring hoveddøre | kr. 10.000,- |
| 3. Hulmursisolering – undersøgelse af hvorvidt det er muligt | kr. 15.000,- |
| 4. Reparation af sokkel | kr. 10.000,- |

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 10.000,-

(04) Vinduer

Forhold:

- Ejendommens vinduer er udført i træ med termoruder.
- Kældervinduer er i træ med 1-lags glas.
- Sålbenke er udført i malerbehandlet beton.



Registrering – Tiltag:

- Vinduer mod gade er udskiftet i 1994 og blev malerbehandlet sidste gang 2011.
- Vinduerne er udført som trævinduer med 2 lags termoruder. Vinduerne fremstod generelt i acceptabel stand, dog bør disse undergå en malerbehandling indenfor en kort årrække.
- Trævinduer bør undergå almindelig vedligehold i form af snedkergennemgang, malerbehandling og udskiftning af punkterede termoruder hver 6-7 år.
- Det kan overvejes hvorefter de kan udskiftes til træ/alu vinduer, som ikke skal undergå løbende malerbehandling.
- Termoruder har en estimeret levetid på 25-30 år. Der må ud fra vinduernes alder derfor forventes øgede udgifter til udskiftning af punkterede ruder. I stedet for forsat vedligehold af de eksisterende vinduer kan det overvejes at stoppe den løbende malervedligehold, og derved spare udgifterne og lade vinduerne udtjene, for om en årrække at udskifte vinduerne til "vedligeholdelsesfrie" træ/alu vinduer. Hermed undgås udgifter til løbende malerbehandling. Medtaget er beløb til udskiftning af vinduer i boliger og opgange.
- Vinduer af træ/alu skal dog ligeledes undergå løbende kontrol. Ved udskiftning til en træ/alu løsning anbefales det at foreningen vælger 3-lags lavenergiruder for et lavere varmeforbrug i de enkelte boliger.
- Kældervinduer vurderes at være de oprindelige vinduer med 1-lags glas. Vinduerne fremstod i ringe stand og bør udskiftes inden for en kort årrække. Dette kan med fordel gøres i samme omgang som udskiftning af øvrige vinduer. Medtaget er beløb til udskiftning af kældervinduer.
- Fuger omkring vinduerne på gård og gadesiden fremstår med huller flere steder. Fugerne omkring vinduerne skal skiftes, da de ikke er tætte og er udtjente.
- Sålbenke mod gade og gård er udført i malerbehandlet beton. Behandling er udført med epoxy eller lignende. Ved trappevinduer kunne det konstateres at overflader krakelerer. Det anbefales at der ved en fremtidig vinduesudskiftning foretages en udbedring af defekte overflader sålbænke. Medtaget er afsætningsbeløb til dette.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Udskiftning af vinduer i boliger og trapper: | kr. 2.200.000,- |
| 2. Udskiftning af kældervinduer | kr. 375.000,- |
| 3. Eftergang sålbænke - afsætningsbeløb: | kr. 100.000,- |

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 10.000,-

(05) Udvendige døre

Forhold:

- Ejendommen har følgende udvendige døre, alle udført i træ:
 - 8 hoveddøre mod gader
 - 8 kælderdøre mod gård
 - Altandøre i boliger til altaner



Registrering – Tiltag:

- Hoveddøre til hovedtrapper er udført i træ. De vurderes ikke at være de oprindelige døre. Dørene fremstod i fin stand og bør undergå almindelig vedligehold.
- Ved bundstykke hoveddøre er indstøbt stålskinne i terrazzo. Denne er rusten og vil efterhånden som den ruster mere, ødelægge terrazzoen. Det anbefales at få fjernet stålskinner og repareret terrazzoen.
- Udvendigt foran hoveddøre er støbt trappesten. Disse fremstår med mindre revner og bør undergå opretning indenfor en 10 årig periode.
- Kælderdøre er udført i træ og vurderes at være de oprindelige døre. Dørene fremstod slidte og blakkede og med malingsafskalninger og de bør undergå en malerbehandling inden for 2-3 år.
- Altandøre fra 1994 er udført i træ. Termoruder har en estimeret levetid på 25-30 år. Der må ud fra altandørenes alder derfor forventes øgede udgifter til udskiftning af punkterede ruder. I stedet for forsat vedligehold af de eksisterende vinduer kan det overvejes at stoppe den løbende malervedligehold, og derved spare udgifterne og lade altandørene ud tjene, for om en årrække at udskifte altandørene til "vedligeholdelsesfrie" træ/alu vinduer. Hermed undgås udgifter til løbende malerbehandling. Medtaget er beløb til udskiftning af altandøre til altan.
- Udvendige døre bør undergå almindelig løbende vedligehold i form af malerbehandling, ca. hvert 6.-8. år, samt smøring og justering efter behov.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Malerbehandling af udvendige hoveddøre (8 stk.):	kr. 40.000,-
2. Fjerne rustne stålskinner og rep. af terrazzo (8 stk.)	kr. 50.000,-
3. Opretning udvendige trappesten:	kr. 40.000,-
4. Malerbehandling af udvendige kælderdøre (8 stk.):	kr. 20.000,-
5. Udskiftning af altandøre til boliger (54 stk):	kr. 750.000,-

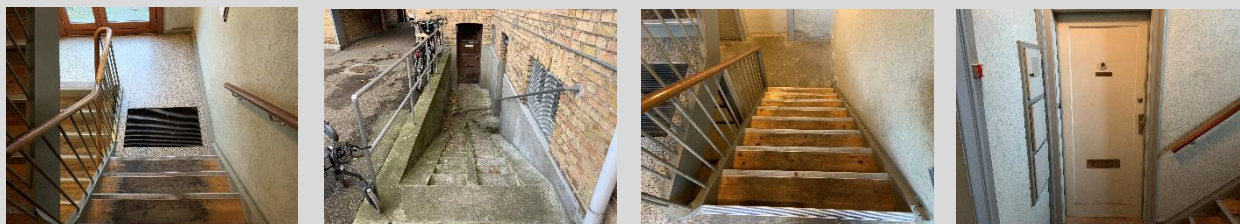
Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 10.000,-

(06) Trapper

Forhold:

- Ejendommen har 8 hovedtrapper.
- Hovedtrapper løber fra terræn til tagetagen/ 3. sal, og giver adgang til lejligheder.
- Derudover er der adgang til kælder fra hovedtrapper.
- Fra hovedtrapper er der adgang til spidsloft via loftlemme.



Registrering – Tiltag:

- Hovedtrapper er udført i træ på trin og reposer, balustre af jern og håndlister i træ.
- Trappeløb til kælder er udført i træ. Foreningen rådes til at holde løbende øje med om der er tegn på opfugtning af trappeløbet. Der var ikke noget at bemærke ved registreringen.
- På nederste 3 trappeløb samt på løb til kælder er der etableret aluminiumsforkanter på trin.
- Indgangsreposer er udført i terrazzo – disse fremstår i god stand bortset fra indstøbt stålskinne under hoveddøre. Disse er omtalt under punktet "Hoveddøre".
- Hovedtrappeløb fremstår i slidt stand, og bør istandsættes.
- Hoveddøre til boliger fremstår i slidt stand. Medtaget er en udskiftning af alle hoveddøre mod boliger.
- Udvendige kældertrapper mod gård fremstår i varierende stand. Alle kældertrapper på nær 2 stk. er istandsat.
- De 2 kældertrapper som ikke er istandsat, bør renoveres. Foreningen beretter at de pga. det kommende gård-projekt afventer med at igangsætte dette arbejde. Beløb er dog synliggjort nedenfor og i vedligeholdelsesplanen.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Renovering af hovedtrapper (8 stk.) | kr. 800.000,- |
| 2. Renovering af udvendige kældertrapper i gård (2 stk.) | kr. 100.000,- |
| 3. Udskiftning af hoveddøre til lejligheder (72 stk.) | kr. 900.000,- |

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 20.000,-

(07) Porte og gennemgange

Forhold:

- Ejendommen har 1 porte til gård.
- Vægge er blankt murværk.
- Selve porten er udført i galvaniseret stål.



Registrering – Tiltag

- Port er efterisoleret på loftet med 300 mm., hvorefter der er opsat beklædningsplader.
- Portautomatik bør løbende undergå service for optimal drift.
- Port bør undergå løbende vedligehold i form af smøring og justering efter behov.
- Port fremstår i fin stand og forventes at have en lang restlevetid ved almindelig vedligehold.

Prisoverslag ekskl. moms:

- Ingen tiltag nødvendige. kr. 0,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 5.000,-

(08) Etageadskillelser

Forhold:

- Etageadskillelser vurderes at være udført som traditionelle træbjælkelag med lerindskud.



Registrering – Tiltag:

- Etageadskillelser vurderes opbygget som traditionelle træbjælkelag, med bærende bjælker udlagt mellem de bærende vægge. Etageadskillelser er udført med lerindskud, og afsluttet med forskalingsbrædder, rørvæv fastgjort med galvaniseret ståltråd og afsluttet med pudslag.
- Pudslaget fungerer som brandsikring, hvorfor det skal sikres at dette er intakt.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget. kr. 0,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 5.000,-

(09) WC / Bad

Forhold:

- Ifølge BBR-meddelelsen er der følgende forhold i ejendommen:
 - Alle lejligheder har eget toilet.
 - Der er toilet i gården.



Registrering – Tiltag:

- Den enkelte andelshaver står selv for den løbende vedligehold af toiletrum og badeværelser.
- Foreningen/beboerne skal være opmærksomme på, at elastiske fuger i hjørner har en kortere levetid end hårde flisefuger, og disse bør udskiftes ca. hvert 5.-7. år.
- Der er 1 stk. gårdtoilet i ejendommen. Dette fremstod i fin stand.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---------------------------|---------|
| 1. Ingen tiltag medtaget. | kr. 0,- |
|---------------------------|---------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 2.000,- |
|-----------------------|-------------|

(10) Køkkener

Forhold:

- Alle lejligheder har ifølge BBR-meddelelsen eget køkken.
- Køkkener er indrettet individuelt.



Registrering – Tiltag:

- Det er den enkelte andelshavers eget ansvar, at vedligeholde eget køkken.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget. kr. 0,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 0,-

(11) Varmeforsyning

Forhold:

- Ejendommen opvarmes via et fjernvarmeanlæg.
- Varmeanlægget er opbygget som et 1-strengt anlæg.
- Varmecentral er placeret i kælder.



Registrering – Tiltag:

- Ejendommens varmeanlæg er et fjernvarmeanlæg fra 1991 som har undergået løbende udskiftninger og optimeringer.
- Varmeanlægget er opbygget som et 1-strengt anlæg.
- Foreningen beretter at radiatorer løbende udskiftes.
- Varmeanlægget fremstod som værende løbende vedligeholdt og var velfungerende. Der oplyses ikke om problemer med varmfordelingen.
- Foreningen har i indeværende år fået etableret ny varmestyring.
- I indeværende år har foreningen fået etableret strengreguleringsventiler på alle varmføringer samt fået indreguleret alle TA ventiler i kælder.
- Det anbefales at der fortages service 2 gange årligt, ved opstart og afslutning af fyringssæson.
- Varmeanlægget vurderes at have en fortsat rest levetid på +30 år, ved fortsat løbende vedligehold.
- Varmerør hovedledninger i kælder fremstår som de oprindelige. Oprindelige varmerør – både i kælder og i resten af ejendommen - må forventes at skulle udskiftes indenfor en 10-15 år. Det anbefales foreningen at få foretaget en nærmere registrering af varmerørens tilstand.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---------------------------|---------|
| 1. Ingen tiltag medtaget. | kr. 0,- |
|---------------------------|---------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 15.000,- |
|-----------------------|--------------|

(12) Afløb

Forhold:

- De besigtigede faldstammer var alle udskiftet og fremstod i god stand.
- Besigtigede faldstammer var overvejende udført i sorte MA rør/ støbejern.
- Enkelte faldstammer i kælder var udført i stål.



Registrering – Tiltag:

- Faldstammer i besigtigede lejligheder var af nyere dato og var udskiftet til sorte støbejernsfaldstammer.
- Faldstammer i kælder var enkelte steder udskiftet til faldstammer i stål.
- Der er etableret rottespærre på faldstammer i kælder.
- Foreningen beretter at faldstammer udskiftes i takt med at vandrør skiftes.
- Der blev ved registreringen ikke observeret oprindelige faldstammer. Der er derfor afsat mindre beløb til at få udskiftet de resterende oprindelige faldstammer løbende henover en årrække.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Udskiftning af oprindelige faldstammer, løbende (Afsætningsbeløb pr. omgang). kr. 50.000,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 10.000,-

(13) Kloak

Forhold:

- Der er etableret højt vandlukker på afløb i kælder.
- Der er konstateret afløb i kældertrapper.



Registrering – Tiltag:

- Højt vandlukker skal undergå årlig service jf. producentens anvisninger, for at sikre deres funktion.
- Afløb skal løbende renholdes for at opretholde funktionen og imødekomme opstuvning af vand i kældertrapper.
- Foreningen beretter at de fik foretaget kloakinspektion for 15 år siden.
- Det anbefales at få foretaget en TV-inspektion af foreningens kloaknet ca. hvert 10. år, for at klarlægge standen af kloakken. Efterfølgende vil eventuelle skader blive prissat af rådgiver.
- Foreningen beretter at der er planlagt et kommende gårdrenoveringsprojekt som er et LAR projekt i samarbejde med HOFOR. Projektet er planlagt til gennemførelse i 2020. Projektet omfatter renovering af kloak i jord.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Udgift til TV-inspektion (afsætningsbeløb): | kr. 15.000,- |
|--|--------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|---|--------------|
| • Drift udgør årligt (Anslået for nuværende forhold): | kr. 10.000,- |
|---|--------------|

(14) Vandinstallationer

Forhold:

- Stigestrengsrør for koldt- og varmt brugsvand er udført i galvaniseret rør.
- Der er ikke individuelle målere på hverken koldt vand eller varmt vand.



Registrering – Tiltag:

- Stigestrengsrør for koldt- og varmt brugsvand er udført i galvaniseret rør samt i stålrør.
- Besigtigede vandvær i lejligheder fremstod alle i god stand.
- Foreningen beretter at vandvær løbende udskiftes efterhånden som de bliver defekte.
- Foreningen skal være opmærksom på tilkobling af forskellige rør-materialer på stigestrengsrørene grundet risiko for galvanisk korrosion. Der skal - når man kører fra galvaniseret stål til andre metaller - monteres enten ionfælder eller rødgoods i overgangen mellem de to typer metaller.
- Vandvær hovedledninger i kælder fremstår som de oprindelige. Oprindelige vandvær – både i kælder og i resten af ejendommen - må forventes at skulle udskiftes indenfor en 10 årig periode. Der er i vedligeholdelsesplanen afsat løbende beløb til dette.
- I indeværende år har foreningen fået etableret strengreguleringsventiler på alle vandføringer beretter foreningen.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Løbende udskiftning af oprindelige vandinstallationer – beløb pr. 2. år: | kr. 50.000,- |
|---|--------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 10.000,- |
|-----------------------|--------------|

(15) Gasinstallationer

Forhold:

- Ejendommen er tilsluttet bygas til madlavning.



Registrering – Tiltag:

- Der vurderes umiddelbart ikke at være nogen problemer med gasinstallationerne, der har en lang levetid.

Prisoverslag ekskl. moms:

- Ingen tiltag medtaget. kr. 0,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 3.000,-

(16) Ventilation

Forhold:

- Der blev registreret naturlige aftrækskanaler fra køkkener og toiletter.



Registrering – Tiltag:

- I de registrerede lejligheder ses aftrækskanaler for naturlig ventilation i både bad/toilet og i køkken.
- Der er individuelt monteret mekanisk udsugning på naturlige aftræk.
- Aftrækskanaler er ført til spidsloft hvor der er ført til over tag i zink kanaler.
- Der blev derudover registreret oprindelige fadeburs-vinduer i gårdfacader fra lejligheder, som vurderes at være de oprindelige fra ejendommens opførelse. Fadebure kan eventuelt lukkes til for at opnå et lavere varmekonsum i de enkelte lejligheder.
- Det anbefales at rense aftrækskanaler ca. hvert 5.-7. år, for at sikre optimal ventilation. Medtaget er beløb til løbende rensning af aftrækskanaler.
- Medtaget under drift er beløb til løbende vedligehold af ventilationskanaler.

1. Ingen tiltag medtaget.

kr. 0,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

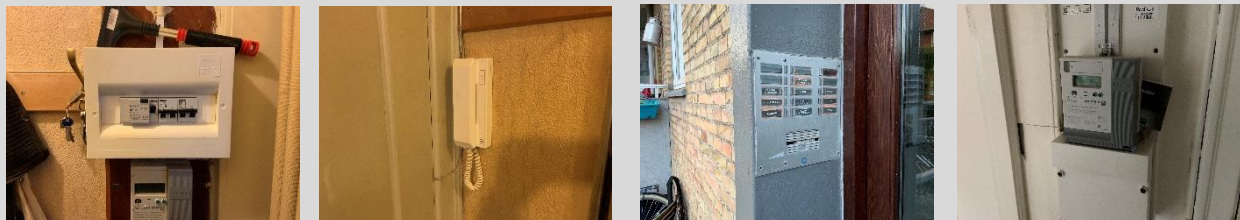
- Drift udgør årligt:

kr. 5.000,-

(17) El-installationer

Forhold:

- Ejendommens elinstallationer er en blanding af ældre og nyere installationer.
- Lejligheder er udført med dørtelefonanlæg.
- Individuelle relæ er placeret i de enkelte lejligheder.



Registrering – Tiltag:

- Ejendommens fælles elinstallationer fremstod overordnet set i fin stand
- Der kan foretages en gennemgang af ejendommens elinstallationer af autoriseret elektriker, med henblik på at få et overblik over ejendommens elinstallationer, og kommende udskiftninger på disse. Medtaget er afsætningsbeløb til eftergang af foreningens elinstallationer.
- Ejendommen har et dørtelefonanlæg, hvilket vurderes at være fuldt funktionsdygtigt. Medtaget under drift er beløb til løbende vedligehold af dette.
- Det påhviler den enkelte andelshaver at foretage løbende vedligehold af egne elinstallationer.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|--|--------------|
| 1. El-efter syn af ejendommens fælles el-installationer (afsætningsbeløb): | kr. 20.000,- |
|--|--------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 10.000,- |
|-----------------------|--------------|

(18) Øvrigt

Forhold:

- Ingen forhold er medtaget.

Registrering – Tiltag:

- Ingen forhold er medtaget.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---------------------------|---------|
| 1. Ingen tiltag medtaget. | kr. 0,- |
|---------------------------|---------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|---------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 0,- |
|-----------------------|---------|

(19) Private friarealer

Forhold:

- Foreningen har gårdareal tilknyttet ejendommen.
- Foreningen deler gårdareal med 2 andre foreninger – der er oprettet gård-laug for dette.
- Gårdarealerne bruges til ophold, legeplads, cykelparkering og affaldshåndtering.
- Mod Straussvej er der haver foran ejendommen.



Registrering – Tiltag:

- Foreningens gårdarealer anvendes til legepladser, ophold, cykelskur og affaldshåndtering.
- Langs gårdfacader var gården asfalteret. Asfaltbelægningen fremstod med revner og reparationer, og var generelt i ringe stand.
- I midten af gården er grønt areal. Dette fremstår i god stand.
- Foreningen beretter at der gennemføres gårdrenoveringsprojekt i 2020. Derfor er der ikke medtaget nogle beløb til arbejder i gården.
- Mod Straussvej er der haver foran ejendommen. Andelshavere får lov til at bruge disse og har derfor også pasningspligten for dem.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---------------------------|---------|
| 1. Ingen tiltag medtaget. | kr. 0,- |
|---------------------------|---------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|--|--------------|
| • Drift udgør årligt (på baggrund af nuværende forhold): | kr. 20.000,- |
|--|--------------|

(20) Byggeplads/Stillads

Forhold:

- Når der skal udføres større arbejder med flere håndværkere kan der blive behov for at opstille stillads, og skurby mm. Det er en fordel at samle stilladskrævende arbejder og derved samle udgiften.

Registrering – Tiltag:

- I forbindelse med nedenstående arbejder skal der anvendes stillads/lift og skurby.

1. Stillads ifm. tagudskiftning, vinduesudskiftning samt arbejder på facader inkl. overdækning
kr. 1.300.000,-
2. Skurby i forbindelse med tagudskiftning, vinduesudskiftning samt facader kr. 240.000,-

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 20.000,-

5.0 Driftsplan

Årligt tillæg til ejendommens fællesudgifter. Beløbene er ekskl. moms.

Bygningsdel	Anbefalet minimumsarbejder pr år	Pris/år kr.
(01) Tag	<ul style="list-style-type: none"> - Tagrender bør renses efter behov. - Besigtigelse fra gadeplan 1 gang årligt i kraftigt regnvejr. - Gennemgang af tag på udvendig og indvendig side. 	50.000,-
(02) Kældre og fundamenter	<ul style="list-style-type: none"> - Visuel gennemgang af kælderrum og mindre reparationer. 	10.000,-
(03) Facader/sokkel	<ul style="list-style-type: none"> - Facader og sokkel bør 1 gang årligt gennemgås for mindre revner og fugt-skjolder/misfarvninger. 	10.000,-
(04) Vinduer	<ul style="list-style-type: none"> - Vinduer bør på den udvendige side jævnligt vaskes af med vand. - Kontrollere tætningslister 1 gang årligt. - Bevægelige dele skal smøres 1 gang årligt med syre fri olie. 	10.000,-
(05) Udvendige døre	<ul style="list-style-type: none"> - Døre bør på den udvendige side jævnligt vaskes af med vand. - Kontrollere tætningslister 1 gang årligt. - Bevægelige dele skal smøres 1 gang årligt med syre fri olie. 	10.000,-
(06) Trapper	<ul style="list-style-type: none"> - Primært kosmetisk vedligeholdelse af vægge lofter og belægninger. 	10.000,-
(07) Porte og gennemgange	<ul style="list-style-type: none"> - Bevægelige dele skal smøres 1 gang årligt med syre fri olie. - Portautomatik serviceres. 	5.000,-
08) Etageadskillelser	<ul style="list-style-type: none"> - Løbende visuel kontrol. 	5.000,-
(09) Wc/bad	<ul style="list-style-type: none"> - Service og rengøring af gårdtoilet. 	2.000,-
(10) Køkkener	<ul style="list-style-type: none"> - Individuelle forhold. 	0,-
(11) Varmecentral/forsyning	<ul style="list-style-type: none"> - Haner, samlinger, varmtvandsbeholder, veksler og pumper bør årligt eftergås. - Gennemgang af automatikken i anlægget, hvert 2. år 	15.000,-
(12) Afløb	<ul style="list-style-type: none"> - Afløb skal renholdes løbende i nødvendigt omfang. 	10.000,-
(13) Kloak	<ul style="list-style-type: none"> - Renhold af kloakriste samt brønde. - Vedligehold af højvandslukker. 	10.000,-
(14) Vandinstallationer	<ul style="list-style-type: none"> - Løbende visuel kontrol, kælderventiler bør åbnes og lukkes 2 gange årligt. - Mindre partielle udskiftninger. 	10.000,-
(15) Gasinstallationer	<ul style="list-style-type: none"> - Løbende visuel kontrol. 	3.000,-
(16) Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> - Løbende visuel kontrol. 	5.000,-
(17) EI-installationer	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrol af dette skal udføres 2 gange årligt (HFI/HPFI-relæ). - Løbende vedligehold af dørtelefonanlæg. 	10.000,-
(18) Øvrigt	<ul style="list-style-type: none"> - Ingen udgifter medtaget. 	0,-
(19) Private friarealer	<ul style="list-style-type: none"> - Gennemgang og vedligehold af gård, heriblandt saltning og snerydning. - Vedligehold af havemøbler, legeredskaber køkkenhave mv. 	20.000,-
(20) Byggeplads/Stillads-Lift	<ul style="list-style-type: none"> - Lift til brug ved rensning af tagrender. 	20.000,-
Sum, løbende vedligehold		215.000,-

6.0 Vedligeholdelsesplan

Prioriteret 10 års plan med budget for registrerede tiltag.

Nr	Bygningsdel	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
01	TAGVÆRK										
1.1	Udskiftning af tag, inkl. fast undertag samt renovering kviste			2.900.000							
02	FUNDAMENTER & KÆLDER										
2.1	Udbedring af pudsskader på lofter	10.000									
03	FACADER & SOKKEL										
3.1	Udbedring af skader på malerbehandlede overflader karnapper	30.000									
3.2	Udbedring af skader på malerbehandlede overflader omkring hoveddøre	10.000									
3.3	Hulmursisolering – undersøgelse af hvorvidt det er muligt	15.000									
3.4	Reparation af sokkel	10.000									
04	VINDUER										
4.1	Udskiftning af vinduer i boliger og trapper			2.200.000							
4.3	Udskiftning af vinduer i kælder			375.000							
4.4	Eftergang sålbænke (Afsætningsbeløb)			100.000							
05	UDVENDIGE DØRE										
5.1	Malerbehandling af udvendige hoveddøre (8 stk.):		40.000								
5.2	Fjerne rustne stålskinner og rep. af terrazzo (8 stk.)		50.000								
5.3	Opretning udvendige trappesten:		40.000								
5.4	Malerbehandling af udvendige kælderdøre (8 stk.):	20.000									
5.5	Udskiftning af altandøre til boliger (54 stk.):			750.000							
06	TRAPPER										
6.1	Renovering af hovedtrapper (8 stk.)				800.000						
6.2	Renovering af udvendige kældertrapper					100.000					
6.3	Udskiftning af hoveddøre til boliger (72 stk.)				900.000						
07	PORTE OG GENNEMGANGE										
08	ETAGEADSKILLELSER										
09	WC & BAD										
10	KØKKEN										
11	VARMEANLÆG										
12	AFLØB										
12.1	Udskiftning af oprindelige faldstammer, løbende (Afsætningsbeløb pr. omgang).		50.000		50.000		50.000		50.000		50.000
13	KLOAK										
13.1	TV-inspektion, Afsætningsbeløb.			15.000							
14	VANDINSTALLATIONER										
14.1	Udskiftning af brugsvandsinstallationer, inkl. følgearbejder:		50.000		50.000		50.000		50.000		50.000
15	GAS										
16	VENTILATION										
17	EL & SVAGSTRØM										
17.1	El-eftersyn af ejendommens fælles el-installationer (afsætningsbeløb):	20.000									
18	ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER										
19	PRIVATE FRIAREALER										
20	BYGGEPLADS/STILLADS										
20.1	Lift i forbindelse med arbejder på facader	20.000									
20.2	Stillads ifm. tagudskiftning, vinduesudskiftning samt facadearbejder inkl. overdækning.			1.300.000							
20.3	Skurby ifm. tagudskiftning, vinduesudskiftning samt facadearbejder inkl. overdækning.			240.000							
20.4	Skurby ifm. trapperenovering				150.000						
	Sum håndværkerudgifter pr. år	135.000	230.000	7.880.000	1.950.000	100.000	100.000	0	100.000	0	100.000
	Uforudsete udgifter, 10%	13.500	23.000	788.000	195.000	10.000	10.000	0	10.000	0	10.000
	Rådgiverhonorar, 12%	17.820	30.360	1.040.160	257.400	13.200	13.200	0	13.200	0	13.200
	Moms, 25%	41.580	70.840	2.427.040	600.600	30.800	30.800	0	30.800	0	30.800
	Sum byggearbejder	207.900	354.200	12.135.200	3.003.000	154.000	154.000	0	154.000	0	154.000

Priser er +/- 25%

7.0 BILLEDDOKUMENTATION



Ejendommen set fra gaden.



Ejendommen set fra gaden.



Facade mod gård.



Tag og kviste mod gaden.



Kvist mod gården ved brandlam ved naboejendom.



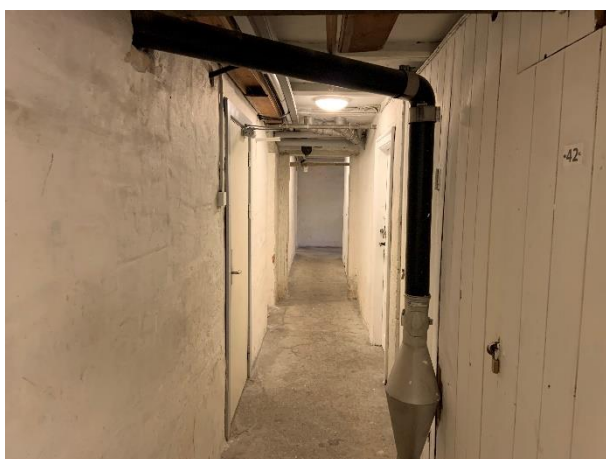
Kviste har nedslidt træbeklædning.



Spidsloft.



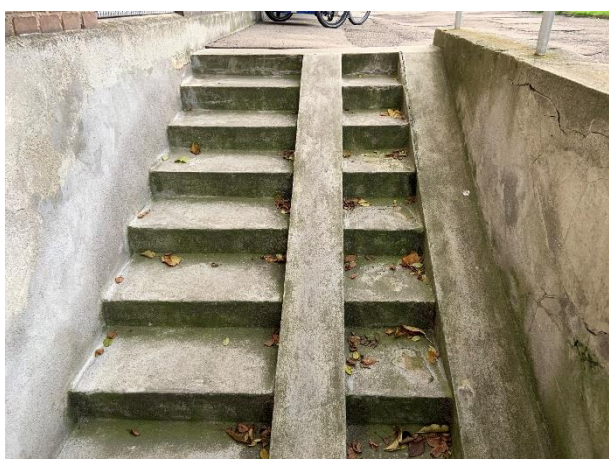
Banevareundertag af tagpap.



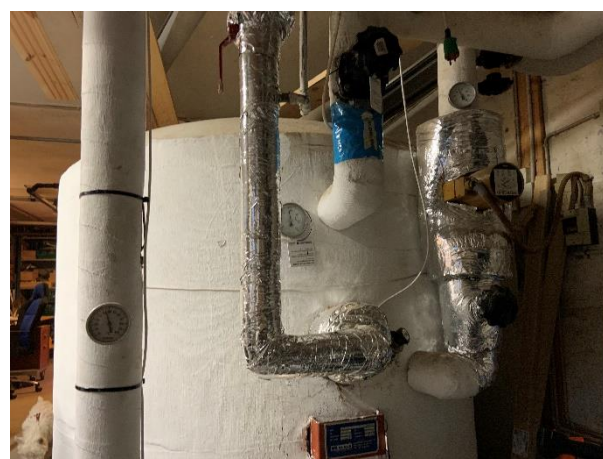
Kælder rummer pulterrum.



Cykelkælder.



Udvendig trappe i gården.



Varmecentral i kælder.



Vinduer i kviste.



Vindue mod gård



Facade og vinduer mod gade.



Skade på epoxy-maling mod Mozartsvej.



Fuger omkring vinduer udtjente.



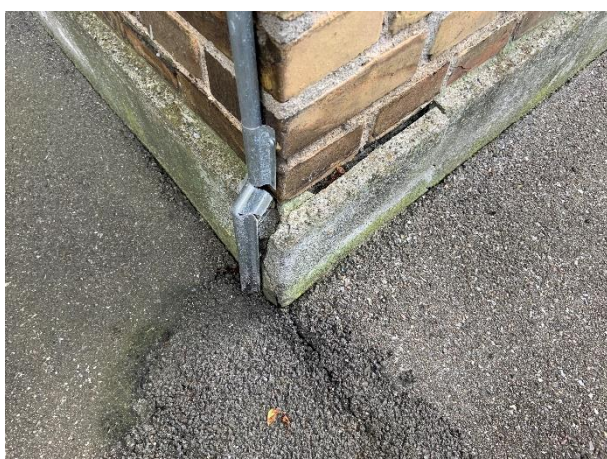
Maling defekte på portaler omkring hoveddøre.



Hoveddør.



Oprindelig kælderdoor mod gården.



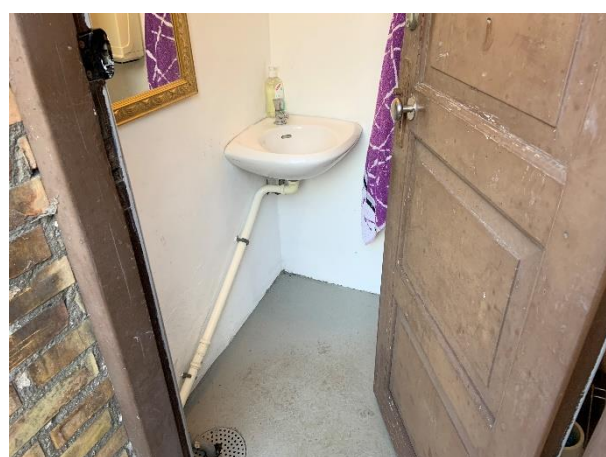
Sokkel defekt.



Oprindeligt vindue.



Tagvand ført gennem mur mod Mozartsvej.



Gårdtoilet.



Hovedtrapper.



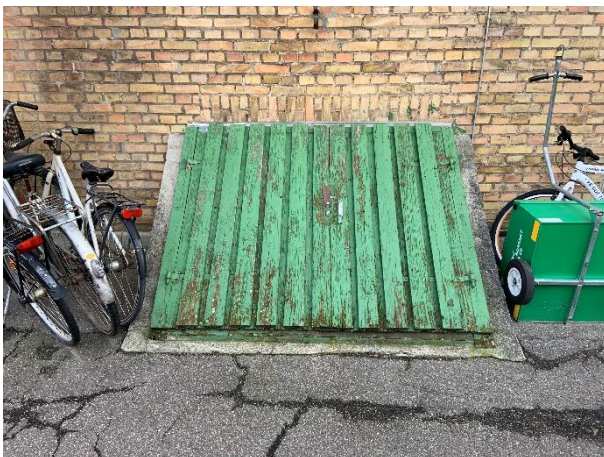
Repos på hovedtrapperne.



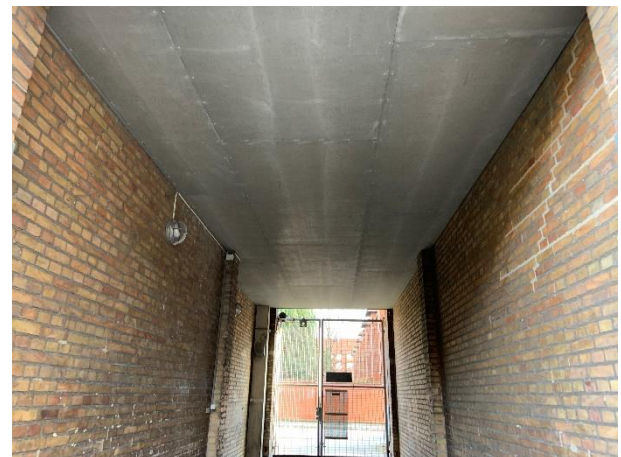
Sålbænke med epoxy revner.



Sålbænke med "perler" i malingen.



Oprindelig adgang til fyr-kælder fra gård.



Portgennemgang fra gården.



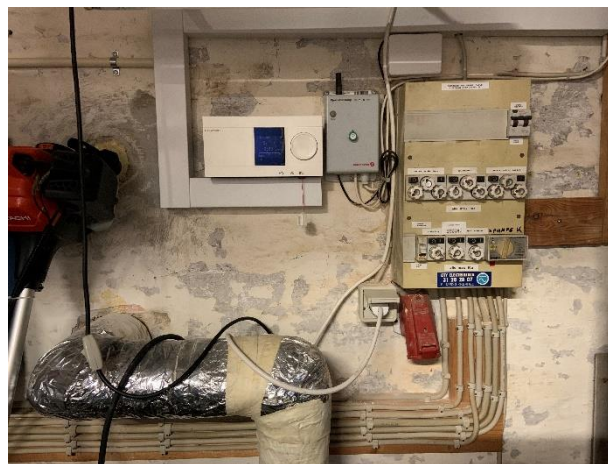
Ét-strengt varmeanlæg.



Ekspansionsbeholder i varmecentral.



Varmtvandsbeholder er fra 1991.



El-tavle og styring i varmecentral.



Oprindelig vindue i kælder.



Vandinstallationer.



Haver mod Straussvej.



Fællesareal i gården.



Gårdbelægning og arealer.