

A/B Mozartshus

Mozartsvej 15 og Straussvej 3-17
2450 København SV



Drift- og Vedligeholdelsesplan

Udarbejdet af:
Bygningskonstruktør
Kevin David Poulsen
Mail: kdp@topdahl.dk

VVS-tekniker
Jesper Jensen
Mail: jjn@topdahl.dk

Sagsnr. IA3188

marts 2019

Indholdsfortegnelse

1.0 Indledning	3
1.1 Standardbeskrivelse og -forbehold for den udførte vedligeholdelsesplan	3
1.2 Aktiviteter og levetider	3
1.3 Rapportens opbygning.....	3
2.0 Ejendomsbeskrivelse	4
2.1 Ejendommens stamdata	4
2.2 Administrative oplysninger.....	4
2.3 Renoveringer og forbedringer udført på ejendommen	4
3.0 Konklusion	5
3.1 Overordnet oversigt over ejendommens tilstand	5
3.2 Nært forestående arbejder, der bør arbejdes videre med	5
5.0 Eftersynskort.....	7
01. Tagværk.....	8
02. Kælder / fundering	10
03. Facader / sokkel	12
04. Vinduer	14
05. Udvendige døre	16
06. Trapper	18
07. Porte / gennemgange.....	19
08. Etageadskillelser.....	20
09. Wc / bad - 10. Køkken	21
11. Varmeanlæg	23
12. Afløb	25
13. Kloak	26
14. Vandinstallation.....	28
15. Gasinstallation	30
16. Ventilation	31
17. El / svagstrøm.....	32
18. Øvrige ombygningsarbejder	33
19. Private friarealer.....	34
20. Byggeplads	35

1.0 Indledning

1.1 Standardbeskrivelse og -forbehold for den udførte vedligeholdelsesplan

Vedligeholdelsesplanen udarbejdes med det formål at give foreningen et komplet overblik over bygningens vedligeholdelsesbehov, så fremtidig drift og vedligehold kan planlægges herudfra.

Vedligeholdelsesplanen beskriver bygningens aktuelle fysiske tilstand, herunder eventuelle akutte problemer, så disse kan afhjælpes inden de bliver til større skader.

Rapporten er udarbejdet på grundlag af udført eftersyn af bygningernes synlige og tilgængelige bygningsdele, samt suppleret med foreningens oplysninger. Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser og utilgængelige rum, hulrum, installationsgange og skjulte installationer, herunder afløbsinstallationer, er ikke besigtiget. Rapporten giver ingen garanti i forhold til skjulte fejl og mangler.

Alle konstruktioner, installationer og bygningsdele er vurderet ud fra bygningens alder.

Informationer modtaget fra bestyrelsen eller driftsansvarlige vedr. bygningen er generelt ikke kontrolleret og oplysningernes art og indhold er angivet i rapporten under de respektive eftersynskort.

1.2 Aktiviteter og levetider

Aktiviteter og levetider er udelukkende udført som et skøn, og udgifter til disse skal betragtes som overslagspriser og er ikke, at betragte som egentlige tilbud.

Alle udgifter og levetider er en kombination af egne erfaringer samt V&S prisbøger.

I vedligeholdelsesplanen er de anbefalede aktivitetstidspunkter foreslået uden hensyntagen til ejendommens økonomiske forhold og skal betragtes som et oplæg til den videre debat om ejendommens vedligeholdelse.

1.3 Rapportens opbygning

Eftersynskort

Hvert eftersynskort indeholder en kort beskrivelse af den enkelte bygningsdels konstruktion og materialer, samt af dennes nuværende tilstand og estimerede restlevetid og en beskrivelse af eventuelle konstaterede skader.

Hvis der i eftersynskortet er anbefalet en reovering, er en eventuelt estimeret levetid angivet som restlevetiden for bygningsdelen, såfremt reovering undlades.

I eftersynskortet er afslutningsvist indeholdt en beskrivelse af de anbefalede arbejder og / eller den nødvendige vedligeholdelse, for optimal bevarelse af bygningsdelen.

Økonomioversigt

For hver bygningsdel er udfærdiget en økonomioversigt der angiver i hvilket år, reovering eller vedligehold bør udføres.

Beløb er anført ekskl. moms.

Fotos

Billeder af den pågældende bygningsdel.

2.0 Ejendomsbeskrivelse

2.1 Ejendommens stamdata

Opførelsesår:	1935
Matrikel nr.:	283
Beliggenhed:	Mozartsvej 15 og Straussvej 3-17, 2450 København SV
Antal opgange:	9
Antal Boliger:	69 med køkken
Antal etager:	3 uden kælder og tagetage
Samlet erhvervsareal:	0 m ²
Samlet boligareal:	4232 m ²
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Save-værdi:	Bevaringsværdi – 3, høj værdi

Vedr. SAVE værdi: Bygningerne får karakterer fra 1 til 9 ud fra forskellige kriterier. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middelværdi og 7-9 for lav værdi.

Ejendommen har kælder, der indeholder cykelopbevaring, pulterrum, tørrerum samt varmecentral m.m.
Derudover forefindes der diverse erhverv i ejendommens kælder.

Ejendommens øvrige etager samt tagetage er udnyttet til boliger og ejendommens spidsloft er uudnyttet.
Ejendommens enheder er mellem 45-113 m².

Ejendommen er for byggetidspunktet traditionelt udført i blankt murværk, med røde sten mod gade og gård.

Ejendommens tag er saddeltag med røde teglsten og fast undertag på hele tagfladen

Vinduer og døre er udført som trævinduer og trædøre i facader mod gade og gård.

2.2 Administrative oplysninger

Administrator

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

2.3 Renoveringer og forbedringer udført på ejendommen

Foreningens formand kunne oplyse om nedenstående historik i form af vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Ejendommens vinduer er udskiftet ca. i år 1997.

Ejendommens tagværk er renoveret ca. i år 2000.

Ejendommens kloak mod gård er udskiftet ca. i år 2006.

Ejendommens varmecentral er renoveret i år 2005 og ca. i år 2010.

Ejendommens karnapper er renoveret ca. i år 2015.

Ejendommens facader og vinduer er istandsat i år 2018 ifm. byfornyelsesprojekt.

3.0 Konklusion

3.1 Overordnet oversigt over ejendommens tilstand

Flere af ejendommens bygningsdele trænger til renovering / udskiftning, mens andre trænger til almindeligt vedligehold.

Nedenfor er opstillet en visuel oversigt over bygningsdelenes overordnede tilstand, samt prioriteringsgrad mht. krævet vedligehold, efterfulgt af en oplistning af hvilke arbejder der bør iværksættes inden for de kommende år.

Der gøres opmærksom på, at de beskrevne arbejder kun er de væsentligste og mest omkostningstunge vedligeholdelses- og renoveringsarbejder.

Bygningsdel/ Tilstand	God	Acceptabel	Middel	Dårlig
01. Tagværk		X		
02. Kælder / fundering			X	
03. Facader / sokkel	X			
04. Vinduer		X		
05. Udvendige døre		X		
06. Trapper		X		
07. Porte		X		
08. Etageadskillelser		X		
09. Wc/bad / 10. Køkkener				X
11. Varmeanlæg			X	
12. Afløb				X
13. Kloak		X		
14. Vandinstallation				X
15. Gasinstallation		X		
16. Ventilation			X	
17. El / svagstrøm			X	
18. Øvrige ombygningsarbejder			X	
19. Private friarealer		X		
20. Byggeplads				

3.2 Nært forestående arbejder, der bør arbejdes videre med

Det anbefales, at der arbejdes videre med nedenstående aktiviteter i henhold til udarbejdet tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan, så ejendommens vedligeholdelsesstandard opretholdes og væsentlige bygningsvigt undgås:

- Renovering af ejendommens sokkel og kældernedgange
- Udskiftning af ejendommens varmeanlæg
- Udskiftning af ejendommens faldstammer
- Udskiftning af ejendommens vandinstallationer
- Senere vedligehold/udskiftning af vinduer/altandøre

Det videre arbejde

Efter modtagelsen af denne rapport anbefaler vi at bestyrelsen, med rådgivning fra **Topdahl** og administrator, tager beslutninger omkring det videre forløb for ejendommens vedligeholdelse, herunder økonomi.

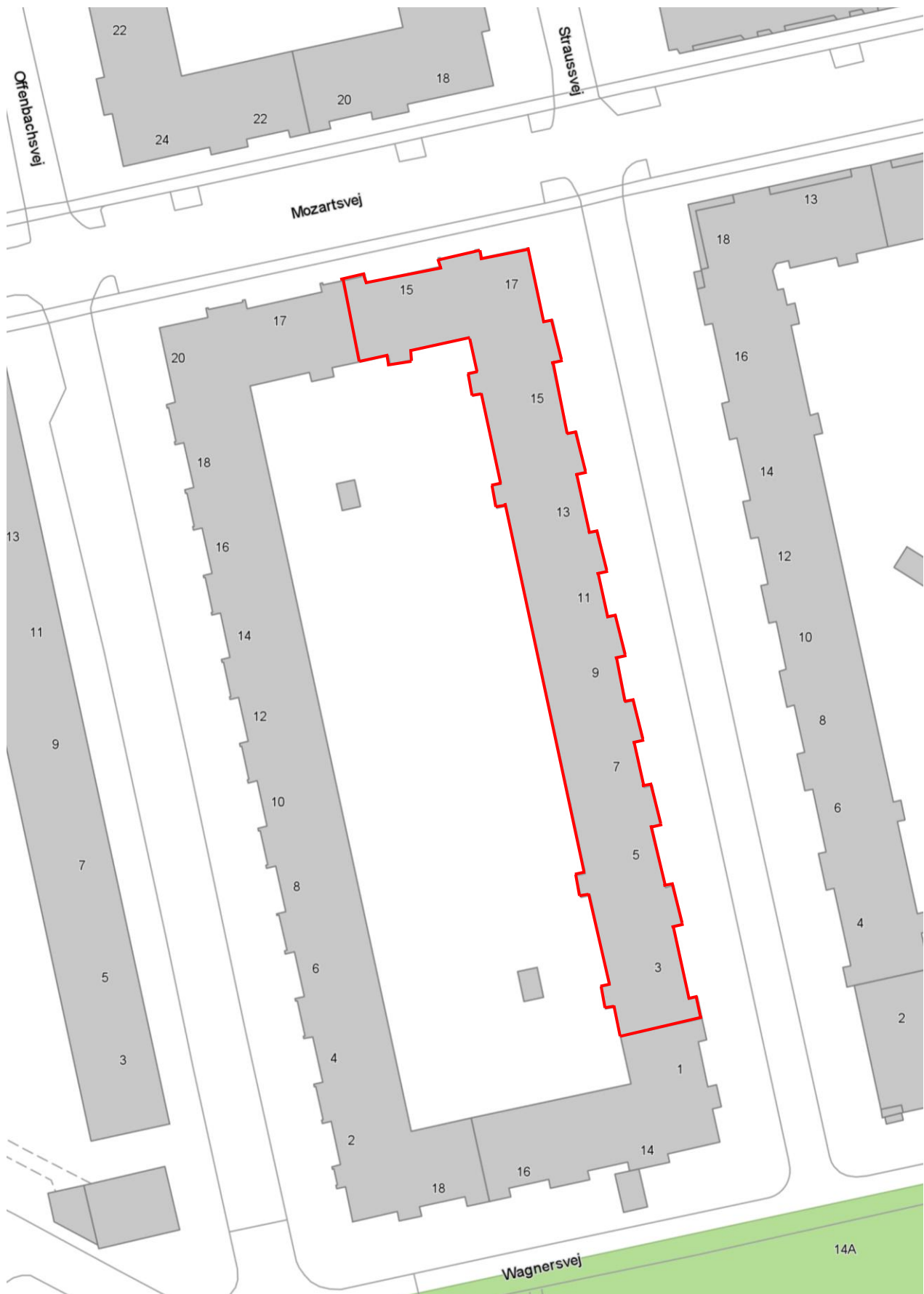
Topdahl har stor ekspertise i renovering og vedligeholdelse af ejendomme og påtager sig gerne gennemførelsen af de arbejder, som skal udføres på ejendommen og ydelser kan bestå af:

- ✓ Deltagelse af teknikere ved budgetmøder.
- ✓ Fastlæggelse af foreningens ønsker og istandsættelsesarbejder.
- ✓ Deltagelse ved generalforsamling med byggeteknisk information.
- ✓ Ansøgninger og forhandlinger med myndigheder.
- ✓ Udarbejdelse af udbudsmateriale.
- ✓ Indhentning af tilbud fra kvalificerede håndværkere.
- ✓ Vurdering af indkomne tilbud samt forhandling med håndværkere og indstilling af tilbud til bestyrelsen.
- ✓ Indledende og løbende beboerorientering
- ✓ Afholdelse af byggemøder, fagtilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring.
- ✓ Iværksættelse af ekstra-/uforudseelige arbejder indenfor aftalt budget.
- ✓ Godkendelse af månedlige fakturaer vedr. entreprisen og udarbejdelse af byggeregnskab.
- ✓ Afholdelse af afleveringsforretning inkl. udarbejdelse af afleveringsprotokol.
- ✓ 1 og 5-års garantigennemgang af entreprisarbejdet.

Byggeteknisk rådgivning af **Topdahl** udføres efter nærmere aftalt honorar, som et fast honorar eller en procentsats af samlede håndværkerudgifter.

Til tryk af tegninger, beskrivelse og lign. afsættes normalt et aftalt beløb alt afhængig af omfang og udformning.

5.0 Eftersynskort



01. Tagværk

Taget blev besigtiget fra gade, tagaltan og fra lift, samt inde på ejendommens spidsloft. Den nederste del af tagkonstruktionen er lukket inde pga. loft i tagboliger, og dermed kunne denne del af tagkonstruktionen ikke besigtiges.

Taget er udført som saddeltag med røde tegl på de skrå flader og fast undertag. Tagets kviste er beklædt med delvist zink og træ.

Det er oplyst at taget er renoveret omkring år 2000.

Taget fremstår generelt som værende i fin stand.

Da taget ikke kunne besigtiges i tagboliger, antages det at fremstå i samme stand som den øvre del.

Det anbefales, ikke at afsætte et beløb til vedligehold, i denne 10-årige plan.

Tagets tagvinduer er udført varieret og fremstår som værende i fin stand.

Det anbefales, ikke at afsætte et beløb til vedligehold, i denne 10-årige plan.

Tagets kviste er beklædt med zink på flunke og med zink og træ på fronter.

Kvistenes trædele fremstår ikke som værende i god stand.

Det anbefales som minimum at udskifte disse samt en malerbehandling.

Alternativt bør man overveje at beklæde alle kviste med en vedligeholdelsesfri beklædning evt. zink, for at undgå fremtidigt vedligehold. Dette kan med fordel udføres samtidig med en evt. vinduesudskiftning/vinduesmalerbehandling.

Det forudsættes at disse arbejder udføres samtidig med malerbehandling/evt. udskiftning af vinduer.

Tagrender og nedløb er udført i zink og fremstår som værende i fin stand.

Derudover er der ikke oplyst om problemer med tagrender eller nedløb.

Det anbefales, ikke at afsætte et beløb til vedligehold, i denne 10-årige plan.

Faldstammeudluftninger og taghætter er udført i zink og fremstår som værende i fin stand.

Derudover er der ikke oplyst om problemer med faldstammeudluftninger og taghætter.

Det anbefales, ikke at afsætte et beløb til vedligehold, i denne 10-årige plan.

Brandkammene er udført muret og med zinkinddækninger. Brandkammene fremstår som værende i god stand.

Det anbefales, ikke at afsætte et beløb til vedligehold, i denne 10-årige plan.

OBS. grundet kendskabet til de asbestholdige varmerør på spidsloft anbefales det at etablere 3 stk. inspektionssluser, for i fremtiden at have sikker adgang til spidsloft.

Det anbefales generelt at få kontrolleret sit tag løbende, uanset om det er nyt eller gammelt. Tagkontrol ved entreprenørfirma, med kontrol af tagfladen fra lift, samt af alle inddækninger, hætter, tagrender m.m. hvert 2. år.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Løbende tagkontrol inkl. lift.		20.000		20.000		20.000		25.000		25.000	
Udskiftning af beklæde på alle kviste med en vedligeholdelsesfri beklædning.											340.000
Etablering af inspektionssluser på ejendommens spidsloft.	15.000										

01. Tagværk - fotos



Tag mod gård.



Tagvinduer mod gade.



Skotrende mod gård.



Ejendommens spidsloft.



Kviste og altan på karnap mod gade.



Brandkam mod gård.



Nedløb mod gård.



Tagrende mod gård.

02. Kælder / fundering

Der er fuld kælder under ejendommen, hvor der er varmecentral, pulterrum, tørrerum og cykelopbevaring. Kælderen fremstår som helhed i middel stand.

Det er oplyst at man i området har store problemer med opsivende grundfugt.

Det er oplyst og registreret ved besigtigelsen at der tit ligger vand ved kældergulvenes kanter.

Det er oplyst at man tidligere har tillukket fuger/revner mellem gulve og vægge.

Det anbefales at tillukke revner mellem gulve og vægge for at forsøge at holde grundvandet ude. Der afsættes derfor beløb til dette hvert 5. år.

Generelt bør kælderens ydervægge friholdes for inventar m.m. således, at eventuel indtrængende fugt kan ventileres bort. Der er stor risiko for skimmel hvor der placeres inventar eller andet der kan hindre fugten i ventilere bort fra væggene. Såfremt der er monteret vægbeklædning nogen steder i kælderen, bør dette fjernes.

Udvendige kældertrapper af beton/sten fremstår generelt med sætninger og revner i vanger og trin.

Derfor anbefales det at istandsætte ejendommens kældertrapper.

Det anbefales at afsætte et fast beløb på driften, til løbende udførelse af fuger- og pudsreparationer.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Løbende pudsreparation af kældervægge.	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
Tillukning af revner i og omkring kældergulve, afsat beløb.	50.000					55.000					
Istandsættelse af alle kældertrapper.	300.000										

02. Kælder / fundering - fotos



Kældernedgang mod gade.



Medtagede vanger, kældertrappe mod gade.



Medtagede vanger, kældertrappe mod gård.



Medtagede vanger, kældertrappe mod gård.



Kælderydervæg mod gård.



Medtaget kældervæg.

03. Facader / sokkel

Bygningen har murede ydervægge i varierende tykkelse. Ejendommens Blanke murværk mod gade og gård er udført med røde mursten.

Ejendommens sokkel fremstår som værende i middel stand. Soklen ses med få afskalninger som bør udbedres.

Det anbefales at istandsætte ejendommens sokkel.

Ejendommens blanke murværk fremstår som værende i god stand. Murværket er istandsat i år 2018, og der bør ikke forekomme udgifter til vedligehold i denne 10-årige plan.

Det anbefales dog at afsætte et fast beløb på driften, til løbende vedligehold af ejendommens facader.

Ejendommens murede gesimser fremstår som værende i god stand. Gesimserne er istandsat i år 2018, og der bør ikke forekomme udgifter til vedligehold i denne 10-årige plan.

Det anbefales dog at afsætte et fast beløb på driften, til løbende vedligehold af ejendommens facader.

Sålbænke er dels udført i beton og dels udført med skifer. Sålbænke fremstår som værende i god stand. Sålbænkene er istandsat i år 2018, og der bør derfor ikke forekomme udgifter til vedligehold i denne 10-årige plan.

Det anbefales dog at afsætte et fast beløb på driften, til løbende vedligehold af ejendommens facader.

Ejendommens karnapper fremstår generelt med revner, afskallet maling og maling der har mistet vedhæftningen.

Det anbefales at malerbehandle ejendommens karnapper.

Det forudsættes at disse arbejder udføres samtidig med malerbehandling/evt. udskiftning af vinduer.

Altaner mod gade fremstår tilsmudsede. Det er oplyst at altaner mod gade indenfor de seneste år er blevet malerbehandlet.

Altaner mod gård fremstår med enkelte buler og mindre afskallet maling.

Det bør overvejes at afrense altaner mod gade og derudover anbefales det, ikke at afsætte beløb til vedligehold, i denne 10-årige plan.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Istandsættelse af ejendommens sokkel.	60.000										
Løbende vedligehold af facader, afsat beløb.	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
Malerbehandling af ejendommens karnapper.						300.000					

03. Facader / sokkel - fotos



Gadefacade.



Gårdfacade



Facade mod Straussvej.



Afskaldning på karnap mod gade.



Betonsålbænk mod gård.



Skifersålbænk mod gade.



Tilsmudset altan mod gade.



Altan mod gård.

04. Vinduer

Ejendommens vinduer og altandøre er udført i træ, dog i varieret alder. Derudover er vinduer og altandøre malerbehandlet og omfuguet i år 2018.

Facadevinduer i boliger og kviste er trævinduer udført med 2-lags termoruder og varm kant. Vinduerne er oplyst som værende fra år 1997 dog er en del udskiftet siden og derfor har ejendommens vinduer varierede aldre.

Termoruder har en forventet levetid på 20-25 år, derfor må det forventes at ejendommens ruder løbende skal skiftes i denne 10-årig periode.

Det anbefales løbende at malerbehandle trævinduer hvert. 5-7. år.

Derudover bør vinduer løbende serviceres hvert 5. år

Ift. vinduernes termoruder, afsættes der et beløb til udskiftning af evt. punkterede ruder.

OBS. kun løbende udskiftning af punkterede ruder er medtaget i økonomioversigten.

Alternativt kan man udskifte alle ejendommens vinduerne til nye træ/alu, 3-lags lavenergivinduer, for at spare på udgifter til vedligehold fremover.

Det er registreret at fuger omkring ejendommens vinduer er udført som elastiske fuger.

Det anbefales, ikke at afsætte et beløb til vedligehold, i denne 10-årige plan.

OBS. ved den evt. udskiftning af vinduer er pris for nye fuger medregnet i prisen.

Altandøre i boliger og kviste er træelementer udført med 2-lags termoruder og varm kant. Altandørene er oplyst som værende fra år 1997.

Termoruder har en forventet levetid på 20-25 år, derfor må det forventes at ejendommens ruder løbende skal skiftes i denne 10-årig periode.

Det anbefales løbende at malerbehandle altandørene hvert. 5-7. år.

Derudover bør altandøre løbende serviceres hvert 5. år

Ift. termoruder, afsættes der et beløb til udskiftning af evt. punkterede ruder.

Alternativt kan man udskifte alle ejendommens altandøre til nye træ/alu, 3-lags lavenergivinduer, for at spare på udgifter til vedligehold fremover.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Løbende udskiftning af termoruder i ejendommens vinduer og altandøre.	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	25.000	25.000	25.000	25.000	
Evt. udskiftning af ejendommens vinduer og altandøre inkl. stillads.											4.750.000

04. Vinduer - fotos



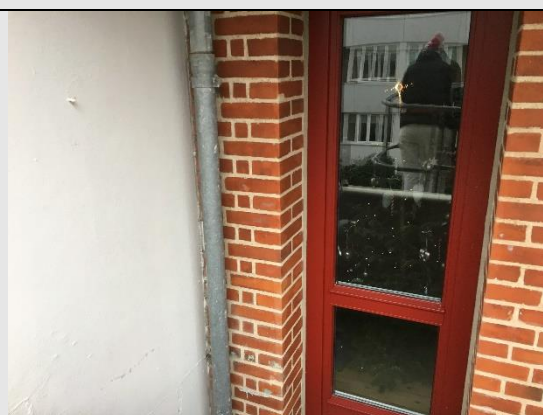
Vinduer i gadefacade.



Vinduer i gårdfacade.



Vindue i gadefacade.



Altandør mod gade.



Vindue i gadefacade.



Vindue i gadefacade.



Kældervindue mod gade.



Vindue i gadefacade.

05. Udvendige døre

Ejendommens hoveddøre til hovedtrapper er udført i træ og er umiddelbart i acceptabel stand.

Dørene er malerbehandlet og omfuget i år 2018.

Der må påregnes særligt vedligehold af de ældre døre, der benyttes meget og derfor belastes hårdt.

Det anbefales at man servicerer ejendommens hoveddøre hvert 3. år.

Derudover anbefales det at malerbehandle hoveddøre hvert 5-7 år.

Ejendommens kælderdøre er udført i træ og er umiddelbart i acceptabel stand.

Dørene er malerbehandlet og omfuget i år 2018.

Der må påregnes særligt vedligehold af de ældre døre, der benyttes meget og derfor belastes hårdt.

Det anbefales at man servicerer ejendommens kælderdøre hvert 3. år.

Derudover anbefales det at malerbehandle kælderdøre hvert 5-7 år.

Generelt bør der påregnes løbende servicering af låseblik og dørpumper ved smøring og justering og årlig kontrol af tæthed af fuger på døre hvert 3 år.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Malerbehandling af alle ejendommens udvendige døre.					45.000						
Servicering af alle ejendommens udvendige døre.			30.000			35.000			35.000		

05. Udvendige døre - fotos



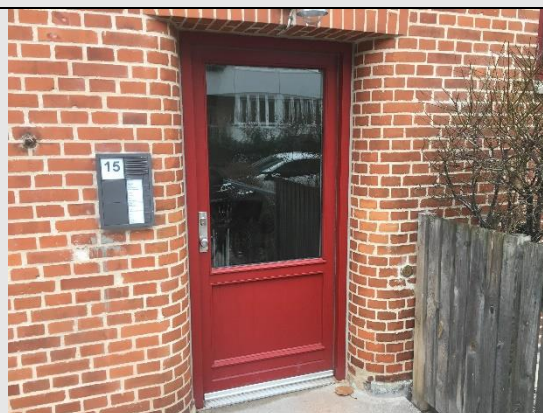
Hoveddør til trapperum, nr. 3 Strausvej.



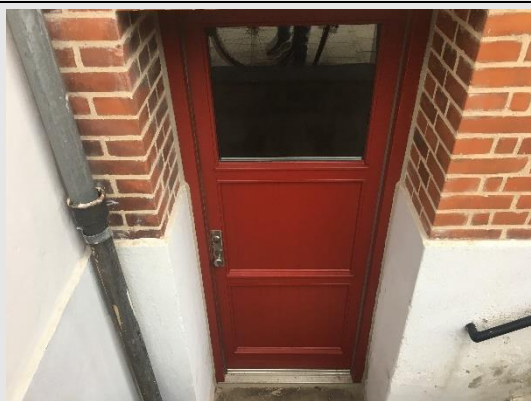
Hoveddør til trapperum, nr. 7 Strausvej.



Hoveddør til trapperum, nr. 13 Strausvej.



Hoveddør til trapperum, nr. 15 Strausvej.



Kælderdør mod gård.



Kælderdør mod gade.

06. Trapper

Ejendommen har 9 hovedtrapper og ingen bagtrapper.

På hovedtrapper er trin og reposer beklædt med linoleum og afsluttet med metalforkanter. Trappereposer i gadeniveau er udført med terrazzo.

Trappernes balustre er udført i malet metal og håndliste er udført i træ, denne er ligeledes malerbehandlet.

Det anbefales at renovere ejendommens hovedtrapper hvert 10. år, da man ikke kan undgå slitage over årene.

Døre til boliger i hovedtrapperum er oplyst som værende meget tynde.

Der er derfor fra foreningens side givet udtryk for at man ønsker disse udskiftet til nye mere stabile, sikre og brandsikre hoveddøre til boliger.

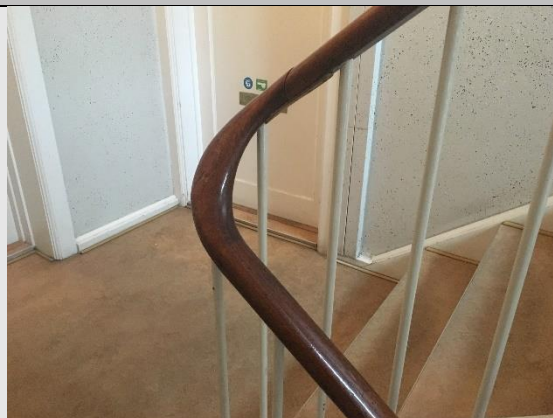
Det anbefales at udføre en komplet udskiftning af alle døre til boliger jf. foreningens ønsker.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Renovering af alle hovedtrappeopgange.										650.000	
Udskiftning af alle døre til boliger i hovedtrapperum.											800.000

06. Trapper - fotos



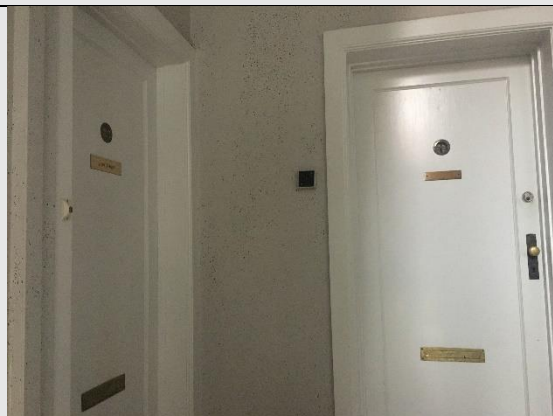
Diverse overflader i hovedtrapperum.



Diverse overflader i hovedtrapperum.



Mindre medtagede overflader på trapper.



Hoveddøre til boliger.

07. Porte / gennemgange

Ejendommens ene portgennemgang er placeret mellem Straussvej 13 og Straussvej 15. Portgennemgangen er fælles, da dette er den eneste vej ind til gårdarealet.

Ejendommens port fremstår som værende i middel stand.

Det er oplyst at gårdlauget står for vedligehold af denne.

Der er fra foreningens side givet udtryk for at man ønsker at udskifte den eksisterende port med en ny.

Da gårdlauget står for porten vil man evt. skulle hjælpe til med finansieringen af dette.

Det anbefales at udskifte ejendommens port jf. foreningens ønsker, dog er evt. udgift til dette ikke medtaget i økonomiarket.

Vægge i portgennemgangen er delvist udført i metal profilplader og dels som blankt murværk som ejendommens facader. Overfladerne i portgennemgangen fremstår som værende i middel stand.

Da diverse skader m.m. er af kosmetisk karakter nedprioriteres denne post de næste 10 år.

Det anbefales, ikke at afsætte et beløb til vedligehold, i denne 10-årige plan.

Ejendommens portloft er udført med eternitplader og fremstår som værende i acceptabel stand. Loftet fremstår sænket, hvilket tyder på at loft mod bolig formentlig er isoleret.

Det anbefales, ikke at afsætte et beløb til vedligehold, i denne 10-årige plan.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Ingen aktivitet.											

07. Porte / gennemgange - fotos



Port mod gade.



Portgennemgang.

08. Etageadskillelser

Etageadskillelser blev besigtiget fra kælder, boliger og spidsloft.

Ejendommens etageadskillelser fremstår som værende udført, som træbjælkelag med mellemliggende pudsede lofter og med in-situ støbte gulve ved wc-rum. Loft i kælder fremstår uden isolering.

Det anbefales at afsætte et fast beløb på driften, til løbende udførelse af pudsreparationer på ejendommens kælderlofter.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Løbende pudsreparation af kælderlofter.	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	

08. Etageadskillelser - fotos



Pudset loft, etageadskillelse mod kælder.



In-situ støbt etageadskillelse mod kælder.



In-situ støbt etageadskillelse mod kælder.



Isoleret etageadskillelse mod spidsloft.

09. Wc / bad - 10. Køkken

Ved besigtigelsen var der adgang til i alt 4 stk. boliger, herunder:

- Straussvej 5, st. mf.
- Straussvej 11, 1. th.
- Straussvej 13, 1. mf.
- Straussvej 15, 3. th.

Alle lejligheder er ifølge BBR forsynet med køkken og wc/bad.

Vedligeholdelsesstanden af wc/bad og køkken er individuel og er derfor ikke medtaget i denne rapport.

Ved udskiftning af vand- og afløbsinstallationer vil der i den forbindelse skulle etableres nye wc/bad-rum.

Der er derfor afsat beløb til etablering af nye wc/bad-rum ifm. udskiftning af vand- og afløbsinstallationer.

Ved udskiftning af vand- og afløbsinstallationer vil der i den forbindelse skulle foretages reetablering af de eksisterende køkkener.

Der er derfor afsat beløb til reetablering af køkkener ifm. udskiftning af vand- og afløbsinstallationer.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Etablering af nye wc/bad-rum ifm. udskiftning af vand- og afløbsinstallationer.			2.350.000	2.350.000							
Reetablering af køkken ifm. udskiftning af vand- og afløbsinstallationer.			600.000	600.000							

09. Wc / bad - 10. Køkken - fotos



Wc/bad-rum i bolig.



Wc/bad-rum i bolig.



Køkken i bolig.



Køkken i bolig.

11. Varmeanlæg

Ejendommen opvarmes med fjernvarme fra HOFOR.

Ejendommen er forsynet med en fjernvarmecentral i kælderplan.

Varmeanlægget er forsynet med vejrkompensatoranlæg og automatik, fabrikat Clorius KC 2002.

Centralvarmeanlæg er udført som indirekte anlæg med 2 stk. isolerede rørvekslere.

Cirkulationspumpe for centralvarme er en elektronisk styret pumpe, fabrikat Grundfos MAGNA 3, type 80-60 F.

Det varme brugsvand produceres i 1 stk. isoleret varmtvandsbeholder, fabrikat Megatherm, med en volumen på 1600 liter. Beholderen er fra år 2010.

Det varme brugsvand cirkuleres rundt i ejendommen ved hjælp af 1 stk. cirkulationspumpe, fabrikat Grundfos, fabrikat Grundfos Alpha 2, type 25-60 N.

Varmecentralen vurderes til at være i middel stand.

Det anbefales at udføre et årligt serviceeftersyn på varmecentralen, hvor indregulering af vejrkompensator, kontrol af motorventiler, pumper, ekspansionsbeholder og sikkerhedsventiler indgår.

Fjernvarmeveksler renses/afsyres generelt hvert andet år.

Anlæg for centralvarme er udført som 1-strengs anlæg.

Præcis årstal/alder for centralvarmeanlægget kendes ikke.

Fordelingsledninger og centralvarmestreng er udført i sorte stålrør.

Der er foretaget partiel besigtigelse af radiatorer i boliger.

Centralvarmeanlægget vurderes til at være i middel/mindre god stand.

Der må forventes udskiftninger af radiatorer og ventiler på centralvarme.

Det anbefales i denne 10-årige vedligeholdelsesplan at udskifte nuværende 1-strengs anlæg til et nyt 2-strengs anlæg, med nye radiatorer, som samtidigt flyttes ud under vinduespartierne, hvorved der opnås en optimal varmefordeling.

Samtidigt vil et nyt 2-strengs anlæg sikre optimal afkøling af returjernvarmevandet.

OBS. Asbestsanering af varmerør er indeholdt under pkt. 14 vandinstallation.

Håndtering af asbestholdige rør indeholdt i dette pkt. ift. udskiftning af varmeanlæg.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Komplet udskiftning af centralvarmeanlæg i ejendommen inkl. fjernelse af asbestholdige rør.											3.600.000
Løbende drift af varmecentral, afsat beløb.	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	

11. Varmeanlæg - fotos



Elektrolyseanlæg



Varmtvandsbeholder



Vejrkompensatoranlæg



Cirkulationspumpe til varmt brugsvand



Røkslere for fjernvarme



Cirkulationspumpe til centralvarme

12. Afløb

Faldstammer er generelt udført i oprindelige støbejernsrør med muffesamlinger. Faldstammer vurderes til at være i dårlig stand. Der er udført partielle udskiftninger i forskellige rørmaterialer.

Der må forventes større udskiftninger på afløbsinstallationer i denne 10-års plan. **Det anbefales at foretage en komplet udskiftning af ejendommens afløbsinstallationer.**

OBS: Udskiftning af ejendommens afløbsinstallationer bør udføres samtidigt med udskiftning af vandinstallationerne, for at minimere udgiften til reetableringsarbejder.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Komplet udskiftning af afløbsinstallation i ejendommen.			1.100.000	1.100.000							

12. Afløb - fotos



Faldstamme / grenstykke



Støbejernsfaldstamme i kælderplan



Faldstamme med rottestop i kælderplan



Udskiftet faldstamme i kælderplan

13. Kloak

Det er oplyst at ejendommens kloakinstallationen er udskiftet i år 2006.
Dog foreligger der ikke en tidligere TV-inspektion.

Det er ved besigtigelse både registreret og oplyst at afløb/kloak i kældernedgang mod gade er tilstoppet, og derfor forårsager vandophobninger i kælder.

Det anbefales at undersøge og udbedre det tilstoppede afløb.

Det anbefales at få foretaget TV-inspektion af hele kloakinstallationen, for at få et komplet overblik over kloakkens tilstand, så eventuel reovering kan planlægges i god tid.

TV-inspektioner bør foretages hvert 10. år.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
TV-inspektion.	20.000										
Udbedring af tilstoppet afløb i kældernedgang mod gade.	20.000										

13. Kloak - fotos



Tilstoppet afløb i kældernedgang mod gade.



Afløb i kældernedgang.



Afløb og kloak mod gård.



Afløb i kælder.

14. Vandinstallation

Ejendommen er forsynet med koldt brugsvand fra kommunalt vandstik samt varmt brugsvand med cirkulation fra varmtvandsbeholder i varmecentralen.

Hoved-og fordelingsledninger for koldt og varmt brugsvand er installeret i kældere. Lodrette stigestrange er tilsluttet forsyningsledninger i kældere. Afgreninger på stigestrange forsyner, via fordelings-og koblingsledninger, tapsteder i køkkener og wc/bad.

Kælderledninger og stigestrange er udført i galvaniseret rør.

Det vurderes at eksisterende vandinstallationer er i dårlig stand.

Det anbefales at udskifte ejendommens vandinstallationer komplet, til nye installationer i rustfrit stål. Vand- og afløbsinstallationer bør udskiftes samtidigt for at minimere udgifter til reetableringer.

Eksisterende vandinstallationer (stigestrange) på baderum er generelt placeret med gennemføringer direkte i den vådbelastet zone.

Ved etablering af ny vandinstallationer skal stigestrange fremføres udenfor den vandbelastet zone.

Det vurderes at den eksisterende isolering indeholder asbest.

Heraf skal der i forbindelse med udskiftning af vandinstallationer udføres en asbestsanering af installationer på spidsloft og i kælderplan.

Derudover anbefales det at foretage diverse forundersøgelser af installationer og omkringliggende overflader.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Udskiftning af komplet vandinstallation i ejendommen.			1.300.000	1.300.000							
Forundersøgelse af asbestforurening på loft og kælder.		50.000									
Asbestsanering af installationer på spidsloft, samt kælderplan			1.000.000								

14. Vandinstallation - fotos



Vandinstallationer i kælderplan



Isolering på vandinstallationer i kælderplan



Vandmålerinstallation i kælderplan



Afspærringsventiler i kælderplan



Stigstrengene i køkken



Stigstrengene på baderum er placeret i vådzone

15. Gasinstallation

Det er registreret at ejendommen er forsynet med gasinstallation.
Det er vigtigt at vedligeholde denne installation samt sørge for, at installationer er tætte, funktionsdygtige og lovlige.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Ingen aktivitet.											

15. Gasinstallation - fotos



Gasmåler i bolig.



Gasmåler i bolig.

16. Ventilation

Ejendommen er naturligt ventileret i boliger sim sker naturligt via aftrækskanaler i facade og loft.

Det er registreret at flere af aftrækskanalerne i facader er tillukkede.

Disse bør snarest muligt genåbnes for at boliger ventileres korrekt.

Det anbefales at eftergå genåbne alle aftrækskanaler i facader snarest muligt.

Det anbefales at eftergå og kontrollere alle aftrækskanaler for at konstatere evt. huller/utætheder.

Derudover anbefales at aftrækskanaler renses hvert 10. år.

Det er oplyst at flere beboere har tilkøbt emhætter på ejendommens aftrækskanaler.

Dette giver diverse lugtgener for diverse beboere.

Det anbefales derfor at frakoble alle emhætter og etablere emhætter med kulfilter.

Alternativt bør man overveje at få etableret nye ventilationskanaler fra hver enkelt emhætte.

OBS. beboere står selv for udgiften til nye emhætter med kulfilter.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Løbende rensning af aftrækskanaler.					20.000						
Eftergang samt kontrol af alle ejendommens aftrækskanaler.					20.000						
Reetablering af alle aftrækskanaler i facader.					85.000						
Evt. etablering af ventilationskanaler fra hver lejlighed.											2.000.000

16. Ventilation - fotos



Aftrækskanal i loft i bolig.



Emhætte i bolig.

17. El / svagstrøm

Ejendommens elektriske installationer består dels af stærkstrømsinstallationer (230-400 V) og svagstrømsinstallationer herunder dørtelefonanlæg, tv-kabler, telefonikabling m.v.

Overordnet set skelnes der, her i rapporten, mellem installationer i boligen, dvs. fra målertavle (stærkstrøm)/hovedstik og fælles installationer.

Disse installationer er kun omtalt, såfremt der konstateres væsentlige, forsyningsmangler eller manglende fejlstrømsrelæ (HFI/HPFI).

Der er ikke oplyst om problemer med de elektriske installationer.

Der blev ved besigtigelsen registreret blotlagte stofledninger i ejendommens kælder.

Det anbefales at få en autoriseret elektriker til at gennemgå installationerne, for at konstatere, om der er forhold der skal udbedres/lovliggøres.

Det blev oplyst at foreningen har et ønske om at etablere automatik vedr. låsesystem vi brikker.

Derfor er der i økonomioversigten angivet et estimeret beløb for etablering af dette.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Gennemgang af ejendommens elinstallationer af en autoriseret elinstallatør.	20.000										
Evt. Etablering af automatik vedr. låsesystem med brikker, anslået beløb.											500.000

17. El / svagstrøm - fotos



El-tavle i hovedtrapperum.



El-tavle i bolig.

18. Øvrige ombygningsarbejder

Ejendommens pulterrum er placeret i ejendommens kælder.
Pulterrummets stand fremstår som værende acceptabel.
Derudover benyttes kælder også til cykelopbevaring.

Det anbefales, ikke at afsætte et beløb til vedligehold, i denne 10-årige plan.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Ingen aktivitet.											

18. Øvrige ombygningsarbejder - fotos



Pulterum i kælder.



Pulterum i kælder.



Cykelopbevaring i kælder.



Tørrerum i kælder.

19. Private friarealer

Mod gaden er der flisebelagt fortov.

Derudover er der enkelte havearealer mod gade i terrænniveau, hvilket har varierende belægninger af enten græs eller fliser. De mindre havearealer er dertil indhegnet med busk/hegn.

Vedligehold af disse arealer, udføres af de enkelte andelshavere.

Dette gælder ligeledes ejendommens trætrapper i haveareal mod gade, som bør malerbehandles hvert 5-7. år.

Det anbefales, ikke at afsætte et beløb til vedligehold, i denne 10-årige plan.

Adgang til gården foregår gennem portgennemgang og gennem bygningen.

Gårdens gangarealer er belagt med fliser og er indrettet med et større fælles græsareal med omkringliggende hæk. Derudover er der også placeret diverse skurer, tøjstativ og område til affald samt cykelparkering.

Ift. vedligeholdelse af ejendommens gårdareal er det gårdlaugets opgave at stå for dette.

Det anbefales, ikke at afsætte et beløb til vedligehold, i denne 10-årige plan.

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
Ingen aktivitet.											

19. Private friarealer - fotos



Haveareal mod gade.



Haveareal mod gade.



Græsareal mod gård.



Gårdareal.

20. Byggeplads

Eventuelle udgifter til byggeplads og stillads er indeholdt under hvert punkt, med mindre andet er angivet i beskrivelsen.

A/B Mozartshus

Mozartsvej 15 og Straussvej 3-17, 2450 København SV

Økonomioversigt

 Sagsnr. IA3188
 Dato 26.03.2019
 Rev. 12.07.2019

Bygningsdel	I alt	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere / forbedring
01. Tagværk												
Løbende tagkontrol inkl. lift.	110.000		20.000		20.000		20.000		25.000		25.000	
Udskiftning af beklæde på alle kviste med en vedligeholdelsesfri beklædning.	340.000											340.000
Etablering af inspektionssluser på ejendommens spidsloft.	15.000	15.000										
02. Kælder / fundering												
Løbende pudsreparation af kældervægge.	50.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
Tillukning af revner i og omkring kældergulve, afsat beløb.	105.000	50.000					55.000					
Istandsættelse af alle kældertrapper inkl. værn.	300.000	300.000										
03. Facader / sokkel												
Istandsættelse af ejendommens sokkel.	60.000	60.000										
Løbende vedligehold af facader, afsat beløb.	50.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
Malerbehandling af ejendommens karnapper inkl. stillads.	300.000						300.000					
04. Vinduer												
Løbende udskiftning af termoruder i ejendommens vinduer og altandøre.	220.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	25.000	25.000	25.000	25.000	
Evt. udskiftning af ejendommens vinduer og altandøre inkl. stillads.	4.750.000											4.750.000
05. Udvendige døre												
Malerbehandling af alle ejendommens udvendige døre.	45.000					45.000						
Servicering af alle ejendommens udvendige døre.	100.000			30.000			35.000			35.000		
06. Trapper												
Renovering af alle hovedtrappeopgange.	650.000										650.000	
Udskiftning af alle døre til boliger i hovedtrapperum.	800.000											800.000
07. Porte / gennemgange												
08. Etageadskillelser												
Løbende pudsreparation af kælderlofter.	50.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
09./10. Wc / bad - Køkken												
Etablering af nye wc/bad-rum ifm. udskiftning af vand- og afløbsinstallationer.	4.700.000			2.350.000	2.350.000							
Reetablering af køkken ifm. udskiftning af vand- og afløbsinstallationer.	1.200.000			600.000	600.000							
11. Varmeanlæg												
Komplet udskiftning af centralvarmeanlæg i ejendommen inkl. fjernelse af asbestholdige rør.	3.600.000											3.600.000
Løbende drift af varmecentral, afsat beløb.	100.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
12. Afløb												
Komplet udskiftning af afløbsinstallation i ejendommen.	2.200.000			1.100.000	1.100.000							
13. Kloak												
TV-inspektion.	20.000	20.000										
Udbedring af tilstoppet afløb i kældernedgang mod gade.	20.000	20.000										
14. Vandinstallation												
Udskiftning af komplet vandinstallation i ejendommen.	2.600.000			1.300.000	1.300.000							
Forundersøgelse af asbestforurening på loft og kælder.	50.000		50.000									
Asbestsanering af installationer på spidsloft, samt kælderplan.	1.000.000			1.000.000								

15. Gasinstallation												
16. Ventilation												
Løbende rensning af aftrækskanaler.	20.000					20.000						
Eftergang samt kontrol af alle ejendommens aftrækskanaler.	20.000					20.000						
Reetablering af alle aftrækskanaler i facader hvor muligt.	85.000					85.000						
Evt. etablering af ventilationskanaler fra hver lejlighed.	2.000.000											2.000.000
17. El / svagstrøm												
Gennemgang af ejendommens elinstallationer af en autoriseret elinstallatør.	20.000	20.000										
Evt. Etablering af automatik vedr. låsesystem med brikker, anslået beløb.	500.000											500.000
18. Øvrige ombygningsarbejder												
19. Private friarealer												
20. Byggeplads												
Håndværkerudgifter i alt	14.090.000	530.000	115.000	6.425.000	5.415.000	215.000	455.000	50.000	75.000	85.000	725.000	11.990.000
Uforudseelige håndværkerudgifter	1.184.000			642.500	541.500							1.199.000
Teknisk rådgivning	1.562.880			848.100	714.780							1.582.680
Byggesagsadministration	390.720			212.025	178.695							395.670
I alt ekskl. Moms	17.227.600	530.000	115.000	8.127.625	6.849.975	215.000	455.000	50.000	75.000	85.000	725.000	15.167.350
Moms 25%	4.306.900	132.500	28.750	2.031.906	1.712.494	53.750	113.750	12.500	18.750	21.250	181.250	3.791.838
Forsikring - ej moms	200.000			100.000	100.000							100.000
Byggesagsgebyr - ej moms	40.000			20.000	20.000							20.000
I alt inkl. moms	21.774.500	662.500	143.750	10.279.531	8.682.469	268.750	568.750	62.500	93.750	106.250	906.250	19.079.188