

PETER JAHN & PARTNERE

BYGNINGSRÅDGIVNING / ARKITEKTER / INGENIØRER

PJP



10/2015

KORT TILSTANDSRAPPORT OG VEDLIGEHOLDELSPLAN

35 43 10 10
pjp@pjp.dk
www.pjp.dk

PETER JAHN & PARTNERE A/S
HJALMAR BRANTINGS PLADS 6
2100 KØBENHAVN Ø

Formål og læsevejledning

Denne tilstandsrapport med tilhørende vedligeholdelsesplan har til formål at sikre det fornødne overblik, som skaber den rationelle planlægning af ejendommens fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Rapporten er opbygget således, at du præsenteres for konklusion af tilstanden på ejendommen, muligheder for ejendommen, en økonomisk prognose (med udgangspunkt i 10-års vedligeholdelsesplanen), ejendomsoplysninger, forklaring af byggesagens udgifter og en bygningsdels beskrivelse.

Den økonomiske prognose tager udgangspunkt i prioriteringerne som angivet i den 10-årige vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen anbefales á jour ført ca. hvert 3.-5. år, for at sikre det rette overblik over den kommende vedligeholdelse.

Rapporten er udarbejdet med det formål at belyse hvilke arbejder, der er foreningsrelaterede og skal vedligeholdes af AB Tjørnen. Der er generelt ikke foretaget vurdering af de vedligeholdelsesarbejder, der påhviler den enkelte beboer eller lejer af erhvervslejemålene. De vedligeholdelsesarbejder, som typisk påhviler den enkelte beboer eller lejer, er de indvendige forhold, herunder vedligeholdelse af gulve, lofter, vægge, den indvendige side af vinduerne, el-installationer, køkken og bad/toilet. De indvendige forhold, som typisk varetages af foreningen, er brugsvandinstallationen, varmeanlægget samt faldstammer.

Der er som bilag vedlagt en 10-års vedligeholdelsesplan.

God læselyst,

Peter Jahn & Partnere A/S

Claus Dam og Susie Kaas-Carlsson



Indholdsfortegnelse

Formål og læsevejledning	2
Konklusion.....	3
Kortfattet beskrivelse af ejendommen.....	5
Bæredygtigt byggeri	21
Byggesagens udgifter	22
Vedligeholdelsesplanen.....	23
BBR oplysninger og forsikringsforhold	24

Konklusion

Generelt må ejendommen betegnes som værende i god stand, hvad angår dens primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillerum, etageadskillelser, trapper og bærende elementer i tagkonstruktionen m.v.

Hvad angår de sekundære bygningsdele, tagbelægning, vinduer og facader er standen ligeledes god. Ifølge ejendommens vicevært er vinduer, tag og opgangsdøre fra 2002. Gavlen mod Prags Boulevard blev efterisoleret i 2006. I 2013 blev ejendommens facader omfuget, facadens bærejern blev udskiftet og vinduer og altandøre blev malet.

I 2006-2007 blev lejlighedsdørene udskiftet til nye branddøre og opgangene blev istandsat. I forbindelse med udskiftning af stigstreng og faldstammer i 2008 blev alle badeværelsernes bærejern i etagedækket udskiftet eller istandsat.

Dog skal der være fokus på ejendommens støbte fundamentet pga. fugtindtrængen, særligt i fyrrummet.

Overflader i både hovedtrapper og bitrapper er i god stand, men der ses dog tegn på slid og mindre skader på overfladerne.

De tekniske installationer, dog undtagen varmeinstallationer, er udskiftet indenfor de sidste par år og vurderes overordnet at være i god stand og funktion. Ejendommens centralvarmeanlæg samt radiatorer, stigstreng og kælderledninger er af ældre dato og har overskredet den forventede levetid og bør udskiftes.

Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er god stand, når man tager dens alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning.



Forudsætninger

I forbindelse med besigtigelse af ejendommen har der ikke været tilgængelighed til samtlige bygningskonstruktioner, ligesom der "kun" er besigtiget et udvalg af lejligheder.

Kloakken er besigtiget fra overfladebrønde og det anbefales, at der foretages en kloak tv-inspektion for at afklare den eksakte stand og vedligeholdelsesbehovet af kloakken.

Ejendommen er besigtiget i august 2015.

For at bevare denne standard, bør der dog snarest iværksættes følgende arbejder:

- Udskiftning af varmecentralanlæg.
- Etablering af rottespærre på faldstammer.
- Udbedring af huller i asfalt belægning på private fællesarealer.

Derudover skal foreningen fortsætte den gode kurs med løbende vedligeholdelsesarbejder.



Hvad siger myndighederne?

Ifølge oplysninger fra BBR-ejermeddelelsen er der ingen verserende sager vedrørende bygningsmangler, ombygningssager eller lignende.

Ifølge oplysninger fra www.kulturarv.dk er ejendommen tildelt bevaringsværdien 4, hvilket svarer til middel.

Kortfattet beskrivelse af ejendommen

Generelt:

Ejendommen er beliggende på Tjørnerækken 2-8 og Poppelrækken 1-7 i Københavns Kommune.

Ejendommen ejes af andelsboligforeningen og administreres af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Ejendommen er opført som en fritliggende ejendom, der afgrænses af gaderne Tjørnerækken, Prags Boulevard, Poppelrækken og Holmbladsgade.

Ejendommen omfatter 8 opgange med hver 5 etager samt kælder og loft.

De 5 normaletager anvendes til 69 andelslejligheder, 1 lejelejlighed og 2 erhvervslejemål. Lejlighederne varierer i størrelse, idet de største på 106 m² indeholder 4 værelser og de mindste på 38 m² indeholder 1 værelse. Alle lejlighederne indeholder eget køkken og toilet.

Ejendommen har været igennem en større renovering over en ca. 10-årig periode. Samtidig maler ejendommens viceværter jævnligt sokler, opgangsdøre mv., hvorved ejendommen fremstår pæn.



Ejendommen set fra Tjørnerækken.



Ejendommen og den private vej, Poppelrækken.

01 - Tag:

Taget er opført som saddeltag med tagbeklædning af bølge-eternitplader. Taget er udført uden undertag. Tagrender, -nedløb og inddækninger er udført i zink. Der er etableret snefang.

Midt på ejendommen er en brandkam, som er istandsat i forbindelse med taget. Siderne af brandkammen er i zink med røde vingetegl på toppen.

Tagbeklædningen er udskiftet i 2002 og fremstår i god stand.

Den bærende del af tagkonstruktionen fremstår i rimelig stand, hvad angår de synlige spær, bjælker mv.

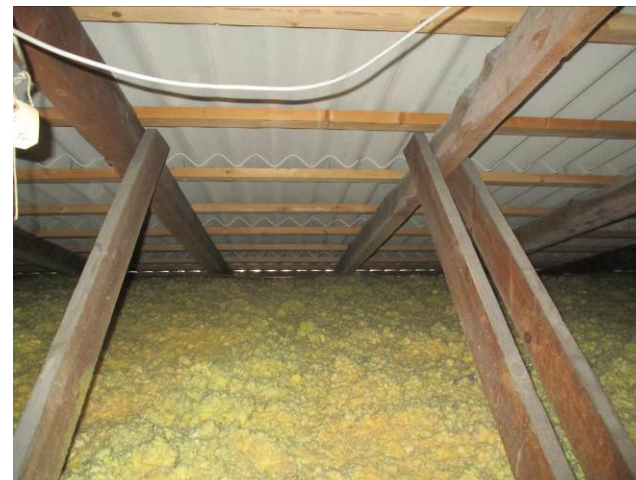
Det anbefales, at taget indenfor 5-10 år eftergås nærmere udefra for knækkede plader, løse skruer mv., da der ikke er meget højde på loftet og ikke er gangbroer på loftet ud mod facaden.

Tilstandsvurdering

	X							
God stand (1-3)		Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)			



Tagbelægning er bølgeplader og brandkarm i baggrunden.



Undersiden af tagbelægningen.

02 - Kældre og fundamenter:

Fundamenter er støbt og kælderydervægge er opført af murværk.

På den indvendige side af kældervægge ses almindelig opfugtning i form af afskallet puds. Kælderen anvendelse til pulterrum, vaskekælder mv. taget i betragtning, bør revner og lignende udbedres, for at opnå tæt overflade.

Kælderydervæggene er ikke isoleret.

Kælderen virker tør. Det blev oplyst, at kælderen i forbindelse med skybruddet i 2011 også blev ramt, men kun fyrrummet mangler oprydning.

Kælderen fremstår ellers i middel-god stand.

Rækværk ved kældertrapper trænger til maling, hvilket udføres snarest, ifølge viceværten.

Der er revnedannelse i betonen ved flere af rækværkets fastgørelser i terræn.

Det anbefales, at indersiden af kælderen ydervægge eftergås for revner og pudsskader for tæt overflade. Derudover bør der være fokus på revnedannelsen i betonen ved trappenedgangene, særligt ved gelænderets fastgørelse.

Tilstandsvurdering

			X				
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)		Dårlig stand (7-9)		



Kælderydervæg i fyrrum.



Tørrerum i kælder.



Revnedannelse ved rækværk til kælder.

03 - Facader/sokkel:

Facaderne er opført med blankmuret facade i gule mursten og fremstår i rimelig god stand.

Facaderne er i 2013 omfugtet og facadens bærejern blev istandsat/udskiftet samtidig.

Afskalningerne på sokkelpuds skyldes fugtophobning i puds og murværk samt at der gennem tiden er blevet saltet kraftigt ved trapperne til hoveddøre.

De to frie gavle er isoleret med mineraluld. Mod Holmbladsgade er gavlen pudset og malet, og mod Prags Boulevard er der afsluttet med skalmur.

Sålbænke er udført af skifer.

På facaden mod Tjørnerækken er opsat stålaltaner, hhv. 8 mindre altaner og 28 større altaner som 2 lejligheder deles om. Altanerne er fra slutningen af 1980'erne.

Det anbefales, at pudsskaderne udbedres inden næste opmaling af soklen.

Tilstandsvurdering

	X							
God stand (1-3)		Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)			



Sokkel ved indgangsdør, hvor fuger jævnligt bliver vedligeholdt.



Mindre pudsskade på sokkel ved indgangsdør.



Altanerne forefindes kun mod Tjørnerækken.

04 - Vinduer:

Ejendommen har nyere trævinduer af fabrikatet 'Storke Vinduer' og altandøre med energiglas og vendebeslag, som er udskiftet i 2002 og malet i 20013. Vindueselementerne er med friskluftsventil i toppen. Vinduerne har alu-bundglaslister. Vinduerne fremstår i god stand.

Alle fuger omkring vinduerne er udført med blød fuger. Fugerne fremstår i god stand.

Det anbefales, at de bløde fuger indenfor 5-10 år gennemgås for revner og om de slipper i kanten. Vinduerne bør malerbehandles indenfor 5-10 år for at bevare den gode stand.

Tilstandsvurdering

	X						
God stand (1-3)	Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)			



Vinduer er med vendebeslag.



Vinduerne fremstår i god stand og er med alu-bundliste.

05 - Udvendige døre:

Alle døre i ejendommen er udskiftet i 2002. Hoveddøre og kældertrappedøre er alle med glasfyldning.

Dørene fremstår i god stand men med enkelte skrammer og bliver løbende malet.

Det anbefales at dørene males hvert 5.-7. år (afhængig af slidtage) for at holde den gode stand.

Tilstandsvurdering

	X							
God stand (1-3)	Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)				



Opgangsdør til Tjørnerækken 2.



Dobbelt kælderdoor mod Tjørnerækken.

06 - Trapper:

Hovedtrapper er udført som betonelementtrapper med malet underside.

Trinoverflader på alle trapper er linoleum. Indgangsreposen og kældertrappen er af terrazzo. Vægge i trapperum er opført af pudset murværk påført maling.

Alle trapperum er istandsat i 2006-2007, hvor lejlighedsdørene blev udskiftet til brand- og lyddøre, og der blev opsat røgmelder og brandslukningsudstyr.

Trapperummene er generelt i god stand. Trappeopgangene bærer præg af brug og har derfor små skrammer.

Det anbefales, at der planlægges med løbende eftergang af malingen på trappevæggene og pleje af linoleum jævnlgt for at bevare den fine standard.

Tilstandsvurdering

Trappe med nyere lejlighedsdøre.



Trappe fra indgangsrepos og til kælder er af terrazzo.

07 - Porte og gennemgange:

Forefindes ikke på ejendommen.

08 - Etageadskillelser:

Etageadskillelserne er opført som traditionelle etageadskillelser af træbjælker, der spænder fra facaderne til de indvendige bærende vægge. Gulvene er på oversiden beklædt med gulvbrædder og på undersiden med brædder og puds. Herimellem er indskudsler.

Enkelte steder i kælderen er der hul på pudsoverfladen. Etagedæk mellem stueetagen og kælder ses ikke at være isoleret.

Badeværelserne er opført med støbte gulve beklædt med fliser. I forbindelse med udskiftning af stigstreng og faldstammer blev badeværelsesgulve og bærejern istandsat i alle lejlighederne.

Gulve i kælder er udført i beton.

Etageadskillelsen mellem beboelse og loftsrum er isoleret ved indblæsning af granuleret mineraluld ovenpå etagedækket ca. 400 mm.

Det anbefales, at etagedæk mod kælderen eftergås og puds reetableres pga. brandsikkerheden.

Tilstandsvurdering

				X				
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)		Dårlig stand (7-9)			



Etagedæk set fra kælder, brud på overflade.



Brud på overfladen på etagedæk over kælder.

09 - Wc/bad:

Alle lejligheder har eget toilet og bad. I de besigtigede lejligheder fremstår de i rimelig god stand.

I 2002 fik alle lejligheder etableret nyt badeværelsegulv med klinker. Badeværelserne er beklædt med fliser på vægge i brusenichen.

De besigtigede wc/badeværelser fremstår i god stand.

Vi anbefaler, at ejendommen fortsat lader de enkelte andelshavere forestå modernisering af badeværelser på individuel basis.

Peter Jahn & Partnere anbefaler dog, at arbejderne udføres i henhold til en række væsentlige krav fra foreningen for at sikre en vis ensartethed i installationer, opbygninger mv., herunder at krav og anbefalinger i anvisning for vådrum (SBI-200) overholdes og følges.

Tilstandsvurdering

	X							
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

10 - Køkkener:

Alle ejendommens lejligheder er forsynet med køkken i varierende stand og udformning. I nogle lejligheder er etableret nyere elementkøkkener mv.

Ansvar for påhviler den enkelte beboer, herunder indhentning af nødvendige godkendelser og eventuelle byggetilladelser mv. fra myndighederne eller forening. Karaktergivning er derfor udeladt i dette afsnit.

Vi anbefaler, at ejendommen fortsat lader de enkelte andelshavere forestå modernisering af køkkener på individuel basis.

11 - Varmeforsyning:

Varmeforsyning til ejendommens 2-stagede centralvarmeanlæg kommer fra fælles fjernvarmeforsynet varmecentral i kælderen. Centralvarme og varmt brugsvand produceres via vekslersystem.

I varmecentralen står 1 stk. varmtvandsbeholder fra 1982 og rummer 2000 liter, 1 stk. varmeveksler fra 1982 og 1 stk. ekspansionsbeholder fra 1982 på 400 liter.

Varmtvandsbeholderen og mandedækslet er isoleret.

Der er monteret varmeautomatik af typen Clorius, som styrer fremløbstemperaturen i varmeinstallationen, som reguleres af udetemperaturen.

Afregning af ejendommens fjernvarmeforbrug sker via værkets energimåler på fjernvarmeinstallationen i varmecentral.

Der er monteret statiske strengreguleringsventiler af typen STAD, som sikrer god fordeling af varme, såfremt de er korrekt forindstillede.

Nyere cirkulationspumpe (Grundfos Ups) for centralvarmeanlæg er med elektronisk ydelse.

Nyere cirkulationspumpe (Smedegaard) for varmt brugsvandcirkulation er med elektronisk styring af ydelse.

Ledninger er delvist isolerede. Isolering er afsluttet med lærred og isogenopak. Lærred er ikke malerbehandlet. Der er ikke udført rørmærkning af installationen.

Det forventes, at eksisterende rørisolering indeholder asbest. Såfremt der skal foretages arbejde på installationer, der indeholder asbest, skal der forinden foretages asbestsanering af installationen, hvor asbest indkapsles/fjernes.

Radiatorer i lejlighederne er overvejende placeret midt i bygningen. Desuden forefindes der støbejernsradiatorer i kælderen.

Radiatoranlægget er forsynet med individuelle varmfordelingsmålere. Målere er den elektroniske type. Varmefordelingsmålere er af type Doprino fra Ista.

Det anbefales, at varmeanlægget udskiftes, og at der opsættes opmærkning på ledninger.



Varmtvandsbeholder.



Manglende isolering på rør.

Tilstandsvurdering

				X					
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)			

12 - Afløb:

Faldstammerne i ejendommen er udskiftet i 2008 med udluftning over tag indenfor de sidste par år.

Faldstammer er placeret i installationskanaler i lejligheder.

Der er ikke monteret rottespærre.

Det er oplyst, at der er monteret bolde i afløb for at sikre imod vandopstigning i afløb i kælderen.

Det anbefales, at der monteres synlig rottespærre.

Tilstandsvurdering

	X								
God stand (1-3)		Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)				

13 - Kloak:

Da kloakledninger er gemt under bygningen og i jord, kan standen ikke umiddelbart vurderes. Der er dog umiddelbart ingen tegn på skader i form af indtrængende fugt, sætninger i belægninger eller lignende.

Karaktergivning er ikke anført, da der ikke foreligger en tv-inspektion.

Det anbefales, at der udføres tv-inspektion, og der årligt bliver rensset sandfangsbrønde.



Faldstammer i kælder, uden rottespærre.



Kloak i fortov mod Tjørnerækken.

14 - Vandinstallationer:

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

Vandinstallationer er udskiftet i 2008 til rustfri stålør påsat vandmålere.

Der er observeret komponenter og fittings af messing, som indgår i den nyere brugsvandsinstallation. Dette kan i visse tilfælde give anledning til korrosion i samlinger mellem messing og rustfri stål. Det anbefales derfor, at der afsættes et mindre vedligeholdelsesbeløb til løbende udskiftning af komponenter og fittings.

For regulering af brugsvandscirkulation er der monteret dynamiske temperaturregulerede strengereguleringsventiler (CirCon+) på alle stigstrengene ved tilslutning til cirkulationsledning i kældere.

Det anbefales, at bestyrelsen følger op på om rørene i lejlighederne er isoleret. Er dette ikke tilfældet, bør alle rør isoleres for at nedsætte varmetabet på varmtvandsinstallationen og kondensering på koldvandsinstallationen.

Tilstandsvurdering

	X							
God stand (1-3)		Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)			



Nye vandinstallationer med afspærringsventiler og målere, som ikke er isoleret i lejlighed, samt fittings i messing.



CirCon på stigstrenge.

15 - Gasinstallationer:

Ejendommen er tilsluttet gasnettet til forsyning af gaskomfurer i lejlighederne. Dog har flere lejligheder lukket for gastilslutningen.

Gasinstallationen er den oprindelige gasinstallation.

Det anbefales, at almindelig løbende vedligeholdelse foretages.

Tilstandsvurdering

	X							
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		



Gaskomfur i en af lejlighederne.

16 - Ventilation:

Ejendommen er forsynet med kanaler for naturlig ventilation i køkkener og wc/badeværelser, der afsluttes i udluftningshætter på tag.

Ventilation af boligen er nødvendig for at sikre et sundt indeklima, hvor særligt fugtig luft (tørring af tøj, bad, madlavning mv.) kan transporteres ud af lejlighederne, således at risikoen for dannelse af skimmelsvamp mv. nedsættes.

Der er ikke foretaget destruktivt indgreb. Der ses tydeligt skidt i stor del af kanalhullet.

Det anbefales, at kanaler og kontrolventiler/emhætter bør renses for at sikre optimal drift af ventilationsanlægget.

Tilstandsvurdering

				X				
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		



Ventilationshul i en af lejlighedernes køkken, som trænger til at blive renses.

17 - El-installationer:

Ejendommens el-forsyning er gennemgået og delvist fornyet indenfor de sidste 10 år.

I forbindelse med trappestandsættelse er installationer og lamper på trapperne udskiftet til LED. Ligeledes er der monteret nye udendørslamper på facaderne ved hoveddøre og kælderdøre samt på gavl ved skraldespandene.

El-installationerne fremstår generelt i rimelig god stand.

Der er porttelefon ved gadedørene til samtlige lejligheder. Porttelefonanlægget er et traditionelt samtaleanlæg med mulighed for åbning af hoveddør ved deaktivering af el-blik i lås.

Det er oplyst, at ejendommen er tilsluttet kabel-tv fra YouSee og ComX og at foreningen selv ejer kablerne i ejendommen.

Den enkelte andelshaver kan udbygge el-installationen som en forbedring af lejligheden, men dette er en individuel foranstaltning.

Der er ingen anbefalede foranstaltninger.

Tilstandsvurdering

	X							
God stand (1-3)	Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)				

18 - Øvrige:

De øvrige bygningsdele omfatter indvendige vægge, gulvbelægninger og døre i selve lejlighederne. Idet vedligeholdelsen af disse bygningsdele påhviler den enkelte beboer, er tilstanden ikke beskrevet nærmere i denne rapport.

Vaskekælder er i nystandsat med 2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler af mærket Miele.

Det anbefales, at der udføres løbende service på maskinerne.



Fælles el-installation i kælder.

Tilstandsvurdering

Y								
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

(Y) Vaskekælder og maskiner fremstår i god stand.



Vaskekælder med nye Miele-maskiner.

19 - Private friarealer:

Der er for nylig etableret ny forhave mod Tjørnerækken.

Gården for enden af ejendommen mod Prags Boulevard anvendes til ophold for beboerne, affaldsbeholdere og storskrald. Gårdens belægning fremstår i god stand.

Poppelrækken er en privat vej, som andelsboligforeningen råder over alene. Asfaltbelægningen er istandsat indenfor de sidste 10 år og fremstår i god stand. Fortovet har dog enkelte knækkede fliser.

Tjørnerækken er en privat fælles vej, som andelsboligforeningen har vedligeholdelsesforpligtigelsen sammen med to andre foreninger.

Asfaltbelægningen er i dårlig stand med huller og revner med ukrudt i.

Fortovet er i god stand, dog med enkelte knækkede fliser.

Ved cykelstative foran børnehaven er der hul i asfaltbelægningen under cykelstativet. Ligeledes er der hul i belægningen ved husmuren på hjørnet af Prags Boulevard og Poppelrækken.

Det anbefales at den private fælles vej, Tjørnerækken, renoveres.

Det anbefales at hullerne i belægningen ved henholdsvis cykelstative og facadehjørnet Poppelrækken/ Prags Boulevard udbedres hurtigst muligt, herunder at klarlægge årsagen til at asfalten synker.



Privat fællesvej, Tjørnerækken, er i middel-dårlig stand.

Tilstandsvurdering

X, Y	Z
God stand (1-3)	Dårlig stand (7-9)

(X) Gård og have fremstår i god stand

(Y) Den private vej, Poppelrækken, fremstår i godstand.

(Z) Den private fællesveje, Tjørnerækken, fremstår i dårlig stand.



Hul i belægning under cykelstativ ved børnehaven på Tjørnerækken.



Hul i belægning ved husmuren på hjørnet af Prags Boulevard og Poppelrækken.

20 - Byggeplads/stillads:

Når der skal gennemføres større istandsættelsesarbejder, der involverer flere håndværkere, skal der afsættes et beløb til etablering af byggeplads og skurforhold.

For arbejder på vinduer og tag er det nødvendigt at opstille stillads.

Disse udgifter fremgår separat i den økonomiske oversigt.

Bæredygtigt byggeri

Generelt:

Energibesparende tiltag

Den generelle holdning i Danmark peger i retning af, at vi skal beskytte naturen og minimere vores forbrug og mindske forbruget af fossile brændstoffer og drikkevand.

Der sker i øjeblikket rigtigt meget inden for bæredygtig renovering af bygninger og ressourcebesparende foranstaltninger. Udarbejdelse af et energimærke er et godt skridt på vejen til at danne sig et overblik over, hvor det bedst kan betale sig at sætte ind og igangsætte forbedringer.

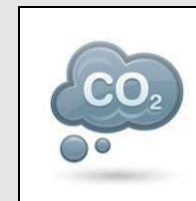
Her er kort oplyst nogle af de tiltag, der gøres meget ved i øjeblikket. Listen er ment som inspiration:

Mindre vandforbrug

Vandhaner: En dryppende vandhane kan koste over 1.000 kr. i vand om året.

Toiletter: Et toilet der løber, så man næsten ikke kan se det, kan nemt bruge for ca. 4.000 kr. i vand ekstra om året.

Andelsforeningen er allerede godt i gang med energibesparende tiltag og derfor opfordres foreningen til at forsætte dette arbejde.



Links om energibesparelse m.v.

Vi kan anbefale følgende links, hvis I vil vide mere om mulighederne. I er naturligvis altid velkomne til at kontakte os, vi kan hjælpe med at forme og konkretisere jeres tanker om fremtidssikring af jeres ejendom

Generelt:

www.femsek.dk

www.ens.dk

www.energiforskning.dk

www.energitjenesten.dk

www.natur-energi.dk

www.goenergi.dk

For Københavns Kommune:

www.hofor.dk

www.kk.dk

Byggesagens udgifter

I forbindelse med gennemførelse af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder er der ud over håndværkeromkostningerne en række nødvendige øvrige udgifter. Alle priserne i vedligeholdelsesplanen er anført som håndværkspriser ekskl. moms. Således skal der tillægges ca. 10 % til uforudseelige udgifter, 10-15 % til byggeteknisk rådgivning samt 25 % til moms. Udgifter til administrative omkostninger (såsom finansiering, forsikring, administrator, advokat m.v.) tillægges efterfølgende af advokat/administrator.

Hvad dækker byggeteknisk rådgivning?

- Drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov.
- Udarbejdelse af forprojekt.
- Udarbejdelse af hovedprojekt, inkl. udbudsmateriale.
- Indhentning af underhåndsbud.
- Vurdering af tilbud.
- Byggestyring og koordinering af entreprenører.
- Tilsyn med arbejdets udførelse.
- Afholdelse af byggemøder.
- Byggeregnskab, attestering af fakturaer m.v.
- Afslutning og mangelgennemgang.
- Diverse forhandlinger med myndigheder.
- Sikring af at bygherres arbejdssikkerhedsforpligtigelser opfyldes.

Rådgivning vil beløbe sig til ca. 10-15 % af de samlede håndværkerudgifter, dog afhængig af arbejdernes omfang og karakter.

Til tegningstryk, reproduktion af beskrivelser, byggemødereferater, fotos m.v. anslås en post på typisk ca. kr. 5-15.000 afhængig af omfang, udformning, art af arbejder, der skal udbydes m.v.



Hvordan regnes det hele med?

Foreningen skal tidligt i processen kontakte tekniker og administrator. Teknikeren kan, ud fra foreningens ønsker og behov, fastlægge budgettal for de håndværksmæssige omkostninger, et anbefalet beløb til uforudseelige omkostninger og et afsat beløb til byggeteknisk rådgivning.

Administrator viderebearbejder teknikerbudgettet og sørger for at foretage beregning af låneomkostninger, forsikringsomkostning, byggetilladelser og byggesagsadministration samt eventuel advokatbistand, som er nødvendig for sagens gennemførelse. Administrator foretager typisk også en konsekvensberegning for huslejen på månedsbasis.

Det færdige budget benyttes som grundlag for vedtagelse af projektet ved en besluttende generalforsamling.

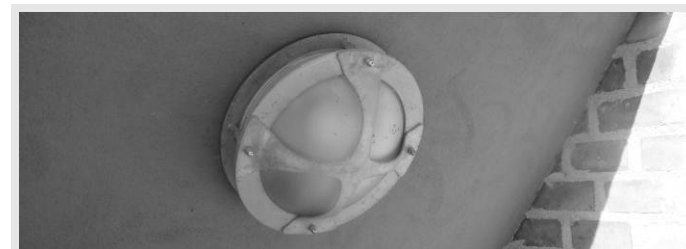
Vedligeholdelsesplanen

Vedligeholdelsesplanen er en økonomisk oversigt over hvilke foranstaltninger, der foreslås udført på de enkelte bygningsdele. I visse tilfælde foreslås alternative foranstaltninger. De foreslåede foranstaltninger er prioriteret med A, B og C.

Alle arbejder er prissat overslagsmæssigt og prisen er baseret på udførelse af fagmæssigt uddannede håndværkere. Enkelte arbejder kan eventuelt udføres af beboerne selv til en væsentligt lavere udgift.

Tidspunkt anføres for, hvornår man teknisk set bør udføre den foreslåede foranstaltning.

Hver bygningsdel gives en eller flere karakterer eller et karakterspænd, som angiver den overordnede stand for bygningsdelen som helhed.



Foranstaltninger

Prioritet A er de meget nødvendige arbejder, som skal udføres for at forhindre forfald og/eller dyre følgeskader.

Prioritet B er de almindelige vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres for at opretholde bygningens stand.

Prioritet C gives til de arbejder, der er mindre nødvendige for ejendommens stand og som er mere af kosmetiske art eller som er "nice to have".

Karakterskala

Karakter: 1, 2 og 3 gives, når bygningsdelen er i **god stand**, og der ikke kræves egentlige vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejder.

Karakter: 4, 5 og 6 gives, hvor bygningsdelen er i **middel stand** (lettere nedbrudt), og almindelig vedligeholdelse eller istandsættelse er nødvendig for at hindre yderligere forfald og for at vedligeholde til acceptabel stand.

Karakter: 7, 8 og 9 gives, hvor bygningsdele er i en **dårlig stand** (nedbrudt), bygningsdelen er i en sådan forfatning, at egentlige udskiftninger eller store istandsættelser er nødvendige.

BBR oplysninger og forsikringsforhold

Oplysninger iht. BBR-ejermeddelelse jf. oplysninger fra www.boligejer.dk d. 2/6-2015.

- Opførelsetidspunkt	1938
- Ejendomsnummer	571823
- Matrikelnummer	3870 Sundbyøster, København
- Bebygget areal for bygningen	3640 m ²
- Samlet boligareal	3428 m ²
- Antal beboelseslejligheder	70 stk.
- Samlet erhvervsareal	212 m ²
- Antal erhvervslejemål	2 stk.

BBR oplysningerne kan løbende ændres. Der henvises derfor til www.boligejer.dk, hvor dagsaktuel BBR-ejermeddelelse kan fremskaffes.



Hvad er forsikret?

Ejendommen ses at være forsikret hos Alm. Brand Forsikring. Iht. den udleverede police fremgår det, at ejendommen er dækket for:

- Brand
- Svampe- og insektskade
- Glas og sanitet
- El-skade
- Rørskade
- Udvidet rørskade
- Stikledning og jordskade
- Bestyrelsesansvarsforsikring

Det bemærkes, at Peter Jahn & Partnere A/S ikke yder forsikringsrådgivning. Foreningen henvises til daglig administrator eller assurandør.

Vedligeholdelsesplan 2015

AB Tjørnen 04.2337.40

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
01 - Tag Karakter 2														
Eftergang af tag	Eftergang af taget fra lift. Pris er ekskl. lift.	B	10	hvert 10. år							10			
02 - Kælder og fundament Karakter 4														
Eftergang af ydervægge	Eftergang af kælderens ydervægge for revner og pudsskader. Pris inkl. udbedring. Afsat beløb.	B	50	-		50								
Forbedring. Pulterrum i metalnet	Etablering af 70 stk. nye pulterrum i trådned (Thorax).	C	400	-										
Revner ved gelænder	Revnedannelse ved gelænder i kældertrappe, ca. 24 stk. Afsat beløb.	B	100	-				100						
03 - Facader/sokkel Karakter 2														
Oppudsning af sokkel	Oppudsning af mindre arealer på sokkel, ekskl. maling. Afsat beløb.	B	50	1-5 år		10		10		10		10		10
Gelænder	Maling af udendørs gelænder ved kældernedgange, ca. 24 stk.	B	60	3-5 år	15			15			15			15
04 - Vinduer Karakter 2														
Vinduer mod Tjørnerækken.	Vedligeholdelse af vinduer og altandøre. Istandsættelsen bør omfatte almindelig vedligeholdelse udvendigt og i kant og fals, malerbehandling og snedkereftergang samt kontrol af vendebeslag, ca. 110 stk.	B	270	5-7 år						270				
Vinduer mod Poppelrækken.	Vedligeholdelse af vinduer og altandøre. Istandsættelsen bør omfatte almindelig vedligeholdelse udvendigt og i kant og fals, malerbehandling og snedkereftergang samt kontrol af vendebeslag, ca. 130 stk.	B	330	5-7 år						330				
Vinduer i gavl	Vedligeholdelse af vinduer og altandøre. Istandsættelsen bør omfatte almindelig vedligeholdelse udvendigt og i kant og fals, malerbehandling og snedkereftergang, 2 store vinduespartier.	B	20	5-7 år						20				

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bløde fuger ved vinduer	Eftergang af bløde fuger ved vinduer og udbedring af defekte fuger. Afsat beløb, pris pr. 100 lbm elastisk fuge. Skønnet omfang.	B	10	5-10 år						10				
05 - Udvendige døre Karakter 2														
Yderdøre, malerbehandling	Malermæssig eftergang af døre, ca. 20 stk.	B	50	5-7 år						50				
06 - Trapperum Karakter 2														
Løbende malerbehandling af trapperum	Løbende malerbehandling af trapperummenes vægge og træoverflader, 8 trapperum.	B	360	5-7 år			180					180		
Linoleum på trapper	Opskuring og voksning af linoleum på hovedtrapper. Pris pr. trappe ca. 10.000 kr., 8 trapperum.	B	80	-						80				
Forbedring. Istandsættelse af trapperum	Forundersøgelse af overflader for at klarlægge vedhæftning. Istandsættelse af hovedtrapperum omfattede: Udskiftning af linoleum og maling af samtlige væg- og træoverflader samt lakering af træ-gelænder. Renoveringen kan alt afhængigt af ambitionsniveau variere mellem kr. 150.000 - kr. 250.000 ekskl. moms pr. trappe, 8 trapperum. Besparelse på 10-15% kan opnås, såfremt alle trapper istandsættes samtidigt.	C	1.200-2000	10-20 år										
07 - Port og gennemgange														
	Forefindes ikke på ejendommen.													
08 - Etageadskillelser Karakter 5														
Pudsskader	Reparation af pudsskader på etagedækket mellem kælder og stueplan, brandsikkerhed, ekskl. maling. Afsat beløb.	A-B	15	-	15									
Forbedring. Etagedæk i kælder, efterisolering	Isolering af etageadskillelsen mod kælderen ved montering af hårde mineraluldsmåtter i kælderloftet kombineret med indblæsning af mineraluld, hvor dette er muligt, ca. 360 m ² .	C	220	40 år										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
09 - Wc/bad	Andelshaver har vedligeholdelsesforpligtigelsen.													
10 - Køkken	Andelshaver har vedligeholdelsesforpligtigelsen.													
11 - Varmeforsyning Karakter 5														
Service	Løbende service på varmecentral samt udslamning af varmtvandsbeholder hver 14. dag (drift).	B	-	-										
Ny varmecentral	Etablering af en ny varmecentral med fjernvarmveksler, cirkulationspumper, ekspansionsbeholdere, motorventiler, sikkerhedsaggregat, automatik og styring mm.	B	250	ca. 30 år				250						
Rådighedsbeløb. Asbestsanering i varmecentral	Asbestsanering af installationer i varmecentral. Afsat beløb.	B	50	-				50						
Maleristandsættelse af varmecentral	Det anbefales, at der ved etablering ny varmecentral gennemføres en maleristandsættelse af væggene samt mindre pudsreparationer.	B-C	25					25						
Nye strengreguleringsventiler	Den monterede type strengreguleringsventil er vanskelig at indregulere/tager ikke hensyn til varierende varmebehov. For at sikre den bedst mulige varmefordeling i ejendommen bør ventiler udskiftes til dynamiske f.eks. typen FlowCon, som efter beregnet forindstilling sikrer den korrekte vandmængde til de enkelte stigestreng/radiatorer, såfremt der er et vist minimum differenstryk tilstede ved den fjerneste ventil, 16 stk.	B	80	ca. 40 år				80						
Rådighedsbeløb. Beregning og indregulering	Der skal påregnes rådighedsbeløb til beregning og indregulering af nye ventiler.	B	25	-				25						
Varmefordelingsmålere	Udgifterne til installering af elektroniske varmefordelingsmålere med fjernaflysning på samtlige radiatorer. Batteriet har en levetid på ca. 6 år. Skønnet 3 stk. pr. lejlighed. Årstal for udskiftning er skønnet.	B	200	hvert 6. år				100						100
Nye jordledninger	Nye jordledninger varme frem og retur imellem blokkene ved samtidig udskiftning af centralvarmeanlæg.	B-C	50	ca. 30 år										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nyt centralvarmeanlæg og radiatorer	Etablering af nyt 2-strengt underfordelt centralvarmeanlæg, inkl. flytning af radiator fra placering midt i bygningen til ydervæg.	C	2.500	ca. 50 år										
12 - Afløb Karakter 2 Etablering af rottestop	Etablering af rottestop (model "gravide kone") med renselem i kælder på 16 stk. faldstammer. Der skal være minimum 1 meter lodret stamme i kælder til rottestop og renselem.	B	100	-		100								
13 - Kloak Karakter Vedligeholdelse af kloak	Rensning af sandfangsbrønde bør foretages hvert år og kloak-tv-inspektion hvert 10. år af drifts- og forsikringsmæssige hensyn.	B	90	årligt	10	10		10	10	10	10	10	10	10
TV-inspektion	TV-inspektion af kloak. Udgifter til reparation er ikke medtaget, da dette afhænger af tv-inspektion.	B	35	hvert 10. år			35							
14 - Vandinstallation Karakter 2														
Forbedring. Eftergang af isolering på fællesarealer	For at nedsætte varmetabet bør isoleringen på vandinstallationerne i fællesområder eftergås, således at alle rør/ventiler er isolerede. Afsat beløb.	B	10	-		10								
Forbedring. Eftergang af isolering i lejligheder	For at nedsætte varmetabet bør isoleringen på fælles vandinstallationerne i lejlighederne eftergås, således at alle rør/ventiler er isolerede. Afsat beløb.	B	30	-		30								
Udskiftning af vandmålere	Som følge af målerdirektiverne skal foreningen forvente at udskifte vandmålere ca. hvert 6. år. Vandmålere kan forsynes med modul, der giver mulighed for fjernaflæsning. I hver lejlighed forudsættes der hhv. koldt- og varmtvandmåler for køkken og badeværelse, ca. 280 målere. Årstallet er skønnet årstal for udskiftning.	B	620	hvert 6. år			310						310	
Korrosion	Udskiftning af komponenter og fittings. Årligt beløb.	B	150		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
15 - Gasinstallation	Ingen anbefalede foranstaltninger.													
16 - Ventilation Karakter 5 Rensning af kanaler	Kanalerne bør eftergås og renses, så deres funktion igen bliver optimal. Rensningen er en specialopgave, som kun bør udføres af firmaer med stor erfaring på området, idet snavset i kanalerne ellers kan forvolde stor skade på bygningsdele og inventar. En effektiv rensning kræver, at der er fri adgang til alle kanalåbninger i lejligheder, hvilket indebærer, at eventuelle nedhængte lofter skal delvist nedtages, 2 kanaler pr. bolig.	B	300	hvert 5. år		150					150			
17 - El/svagstrøm Karakter 2	Ingen anbefalede foranstaltninger.													
18 - Øvrige bygningsdele Karakter 1 Service på vaskeri	Løbende service på tørretumbler og vaskemaskiner i vaskeriet (drift).	B	-	-										
19 - Private friarealer Karakter 2-7 Huller i belægning	Huller i asfaltbelægning ved facaden og under cykelstativ. Afsat beløb.	A-B	10	-		10								
Privat fællesvej (Tjørnerækken). Huller	Lapning af huller (slaghuller) i den private fællesvej. Omkostning bør fordeles med de øvrige foreninger. Løbende udgifter til lapning af huller bør afsættes særskilt.	A-B	50	1-5 år		50								
Privat fællesvej (Tjørnerækken). Nyt slidlag	Lapning af huller og revner ved bortfræsning af større områder og efterfølgende udlægning af nyt slidlag. Omkostning bør fordeles med de øvrige foreninger, ca. 90 meter.	B	300	10-30 år					300					

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
20 - Stillads	Lift til arbejder på tag.	-	20	-							20			
	Stillads på 2 facader til arbejder på vinduer.	-	250	-						250				
20 - Byggeplads	Byggepladsomkostninger.	-	5%	-	3	22	27	34	16	52	11	11	17	8
Håndværkeromkostninger, ekskl. moms.					58	457	567	714	341	1.097	231	226	352	158
Uforudseelige udgifter	Afsat beløb til uforudseelige udgifter ved gennemførelse af byggesagen.	-	10%	-	6	46	57	71	34	110	23	23	35	16
Forundersøgelser	(Miljøscreening/bygningsundersøgelse i forhold til ovenstående).													
Byggeteknisk rådgivning	Udarbejdelse af budget og forprojekt, projektmateriale, licitation, vurdering af tilbud, byggestyring, tilsyn, kontrol af mangeludbedring, aflevering, 1 års gennemgang og 5 års syn, økonomikontrol.	-	15%	-	10	75	94	118	56	181	38	37	58	26
Byggetekniske omkostninger i alt, ekskl. moms.					73	578	717	903	432	1.388	292	286	445	199
Moms			25%		18	144	179	226	108	347	73	71	111	50
Byggetekniske omkostninger i alt, inkl. moms.					91	722	897	1.129	540	1.735	365	357	556	249
Afsat beløb til almindelig løbende vedligeholdelse														
Ejendommen anbefales som minimum at afsætte kr. 50/m ² pr. år, svarende til kr. 182.000 pr. år til almindelig vedligeholdelse. Beløbet er afsat under forudsætning af, at de i vedligeholdelsesplanen forslåede arbejder gennemføres.					182	182	182	182	182	182	182	182	182	182

Der skal gøres opmærksom på, at nedenstående priser er fra medio 2015 priser ekskl. udgifter til finansiering, forsikring, byggesagsadministration, byggesagsgebyrer og andre administrative bygherreudgifter.

Peter Jahn & Partnere A/S

Claus Dam og Susie Kaas-Carlsson

Den 19. oktober 2015