



FORSLAG TIL VEDLIGEHOELDELSBUDGET

Dato: 11. maj 2017
Ejendomsnr.: 601

Udarbejdet af: Jan Møller

Ejendom: Vennemindevej 18 - 26 & Tåsingegade 41 Samlet areal
Beliggenhed: 2100 København Ø 5593 m²

Besigtigelse foretaget: 02. maj 2017

Deltagere: Helle Christoffersen - ABs bestyrelse
Jan Møller - CEJ ejd. Adm.



OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Opvarmning Fjernvarme Gas olie Andet

Bemærkninger:

Vedligeholdelsesstand Særlig god Normal Dårlig Særlig dårlig

EJENDOMSDATA

Matr. nr.:		Opførelsesår:	2003
Bygningsareal i alt :	5593 m ²	Bebygget areal:	1125 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²	Areal tagetage:	0 m ²
Samlet kælderareal:	1125 m ²	Antal etager:	5
Samlet boligareal:	5593 m ²	Antal lejligheder:	58
Erhvervsareal i alt :	0 m ²	Antal erhverv:	0

SAMMENDRAG AF BUDGET

Planlagt vedligehold pr. år:	kr. 305.200	55 kr./m ² -fordelingstal
Løbende vedligehold pr. år:	kr. 200.000	36 kr./m ² -fordelingstal
Vedligeholdelsesudg. i alt pr. år:	kr. 505.200	90 kr./m ² -fordelingstal

Vennemindevej 18 - 26 & Tåsingegade 41

Vedligeholdelsesplanen er gældende for hele ejendommen.

Vedligeholdelsesplanen er udfærdiget som et internt værktøj for bestyrelsen, i forbindelse med plan- og budgetlægning af forestående vedligeholdelsesarbejder.

Vedligeholdelsesplanen er en oversigt over forslag, registreret som vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen de kommende 10 år.

Eventuelle anbefalede eftersyn/kontrol af bygningsdelse er medtaget som en aktivitet i vedligeholdelsesplanen.

Ønskes teknisk bistand, i forbindelse med igangsætning og opfølgning af de anbefalede arbejder, afregnes dette efter særskilt aftale.

Da der ikke er foretaget destruktive indgreb eller måling, tages der forbehold for evt. skjulte fejl, mangler og andre defekter, der ikke er konstateret ved gennemgang af ejendommen, herunder eventuelle forekomster af asbest, PCB eller lignende.

Ifølge BBR er der ikke tagetage, dette er ikke helt korrekt, men det vil kræve en opmåling at få rettet.

VEJLEDNING TIL VEDLIGEHOLDELSPLAN

Eventuelt anbefalede eftersyn/kontrol af bygningsdele er medtaget som en aktivitet i vedligeholdelsesplanen. Arbejderne i budgettet er angivet som stikord og er opstillet i rækkefølge efter bygningsdele (SFB-koder).

Alle arbejderne er tildelt en teknisk prioritering fra 1 - 5, hvor 1 er akutte arbejder og 5 er arbejder af kosmetisk karakter.

Hvilke arbejder der bør igangsættes først, hvis der skal prioriteres mellem arbejderne, fremgår af den tekniske prioritering, som de enkelte arbejder har fået.

Således vil arbejder med prioritet 1 skulle igangsættes før arbejder med prioritet 2 osv.

Budgettallene er anslåede håndværkerudgifter inkl. 25 % moms, tillagt 10 % til uforudsete udgifter. For større byggesager er desuden medregnet 10 % til teknikerhonorar, samt 3 % til administrationshonorar.

Hvor intet andet er nævnt, er budgettallene inkl. eventuelle følgearbejder, såsom opstilling af stillads, leje af skurvogne og lignende.

GENEREL VURDERING

Ejendommen er en andelsboligforening bestående af to længer (en hjørneejendom), opført i 1918 med 6 opgange. Facaderne er udført i røde mursten og tagbelægningen er udført i røde tegl. er i alt 4 boligblokke med facader bestående af mursten og tilhørende svalegange i beton. Tag er udført med belægning af tagpap.

Bygningerne fremstår generelt vel vedligeholdt. der vil derfor kun være enkelte større udgiftsposter på budgettet over de kommende 10 år.

Ejendommens klimaskærm er i god stand. Vinduerne er malet for ca. 9 år siden og fremstår rimeligt intakte i overfladen. Det anbefales dog at budgettere med maler istandsættelse og snedker gennemgang af vinduerne, indenfor de næste 3 år. Vinduer mod syd og vest er som regel mest udsat.

Tegltaget er tæt og understrøget, men der kunne måles varierende fugt i øvre del af enkelte bagtrappeskakte - Dette kan være slagregn eller mindre utæthedere ved inddækning. Det er aftalt at bestyrelsen kontakter CEJ for en fugtmåling til efteråret.

Der er monteret nye lette altaner på gårdsiden i 2012 - Der bør foretages en 5- års gennemgang/kontrol med entreprenøren (evt. mangler/fejl).

De tekniske installationer fremstår i god stand, varmecentralen er etableret i 2002 og brugsvandsinstallationerne er udskiftet i 2002, hvilket sandsynligvis også er gældende for vandmåler-ne - Der skal foretage lovpligtig stikprøvekontrol eller udskiftning af vandmålere hvert 6. år. Varmeanlægget er et to-strengs anlæg.

Ejendommens fællesarealer, trapper, kældre og lofter fremstår pæne. Der foretages løbende maling af hovedtrapper m.m. - Gården indgår i fælles gårdlaug.

601 Vennemindevej 18 m.fl.

Vedligeholdelsesplan

Økonomisk oversigt

Planlagt vedligehold pr. år: 305.200 kr.
Løbende vedligehold pr. år: 200.000 kr.
Samlede vedligeholdelsesudgifter pr. år: 505.200 kr.

Vedligeholdelsesareal: 5.593 m²
Budgetår: 1/7-30/6
55 kr./m²-fordelingstal
36 kr./m²-fordelingstal
90 kr./m²-fordelingstal

Dato: 11.05.2017
REV. 1:
REV. 2:
Udført af: JAM

Nr.	Aktivitets beskrivelse	Ar	Tek.p.	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
12	Fundamenter												
12.01	Kældervægge afsat til pudsreparationer		4	10.000		10.000		10.000		10.000		10.000	
21	Ydervægge												
21.01	Rep. På murværk / sålbænke (vinduer)		3		40.000								
21.02	Pletmaling og rep. på pudset facade		4			15.000							
26	Altaner												
26.01	5-års gennemgang altaner		2		15.000								
27	Tag												
27.01	Eftersyn tag, kviste, rens tagrender m.m.		3		5.000		5.000				5.000		
27.02	Gennemgang tag (i forb. med vinduer)		3		20.000	20.000							
27.03	Opretn. & rep. tagrender (i forb. m. vinduer)		2		25.000	25.000							
27.04	Kontrol fugtmåling tag bagtrapper		1	2.000									
31	Vinduer & døre ydervægge												
31.01	Maling kældervinduer gade		3	35.000									
31.02	Maling kældervinduer gård		3		35.000								
31.03	Maling af vinduer, gade (2008)		2		700.000								
31.04	Maling af vinduer, gård (2008)		2			700.000							
31.05	Maling døre i opgange, gade og gård		3				25.000	25.000					
34	Trapper (indvendige)												
34.01	Opgange - maling loftvæg/balustre/gelænder		5										600.000
34.02	Opgang - rensning og polering terrazzo		5										20.000
34.03	Bagtrapper - Maling loftvæg/balustre		5										40.000
34.04	Bagtrapper - lakering trappetrin		4		40.000				40.000				
52	Afløb & sanitet												
52.01	Rensning faldstammer		3	80.000								80.000	
52.02	Rens tagbrønde langs bygning		1		5.000	5.000			5.000	5.000		5.000	
52.03	TV-undersøgelse kloak		1									50.000	
57	Ventilation												
57.01	Rensning af aftrækskanaler		3							80.000			
64	Kommunikationsanlæg (dørtelefonlæg)												
64.01	Nyt dørtelefonlæg, video		5				220.000						
91	Vedligeholdelsesplan												
91.01	Vedligeholdelsesbudget revideres					10.000				10.000			10.000
Planlagt vedligeholdelse i alt				127.000	100.000	795.000	775.000	260.000	70.000	20.000	90.000	140.000	675.000
Løbende generel vedligeholdelse				200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Samlede vedligeholdelsesudgifter				327.000	300.000	995.000	975.000	460.000	270.000	220.000	290.000	340.000	875.000

601

Vennemindevej 18 m.fl.



Vedligeholdelsesplan
Bemærkninger

Dato: 11.05.2017

REV. 1:

REV. 2:

Udført af:

Nr.	Aktivitets beskrivelse	Ar	Tek.p.
12	Fundamenter		
12.01	Kældervægge afsat til pudсреparationer		4
	Afsat til mindre løbende reparationer herunder reparationer i kældergennemgangen.		
21	Ydervægge		
21.01	Rep. På murværk / sålbænke (vinduer)		3
	Afsat til reparationer i forbindelse med maling af vinduer (stillads)		
21.02	Pletmaling og rep. på pudset facade		4
	Afsat til reparationer i forbindelse med maling af vinduer (stillads)		
26	Altaner		3
26.01	5-års gennemgang altaner		2
	Garantigennemgang af evt. fejl og mangler altaner mod gård.		
27	Tage		
27.01	Eftersyn tag, kviste, rens tagrender m.m.		3
	Kontrol af tag og rening af tagrender		
27.02	Gennemgang tag (i forb. med vinduer)		3
	Gennemgang og evt. reparation af tag i forbindelse med maling af vinduer (stillads)		
27.03	Opretn. & rep. tagrender (i forb. m. vinduer)		2
	Gennemgang og evt. reparation af tagrender i forbindelse med maling af vinduer (stillads)		
27.04	Kontrol fugtmåling tag bagtrapper		1
	Aftalt måling af trappetarne øverst i bagtrapper, grundet lidt fugt målt ved besigtigelse d. 2. maj. 2017		
31	Vinduer & døre ydervægge		
31.01	Maling kældervinduer gade		3
	Udførelse af overfladebehandling og evt. snekkerreparationer af kældervinduer mod gade		
31.02	Maling kældervinduer gård		3
	Udførelse af overfladebehandling og evt. snekkerreparationer af kældervinduer mod gård		
31.03	Maling af vinduer, gade (2008)		2
	Udførelse af overfladebehandling og snekergennemgang af vinduer mod gade		
31.04	Maling af vinduer, gård (2008)		2
	Udførelse af overfladebehandling og snekergennemgang af vinduer mod gård		
31.05	Maling døre i opgange, gade og gård		3
	Udførelse af overfladebehandling og snekergennemgang af opgangsdøre mod gade & gård		
34	Trapper (indvendige)		
34.01	Opgange - maling loft/væg/balustre/gelændre		5
	Afsat til istandsættelse af opgange		
34.02	Opgang - rensning og polering terrazzo		5
	Rensning, polering og oilering af Terrazzo i indgangspartier		
34.03	Bagtrapper - Maling loft/væg/balustre		5
	Afsat til istandsættelse af bagtrapper		
34.04	Bagtrapper - lakering trappetrin		4
	Lakering af trappetrin vil minimere sliddet og anbefales udført ca. hvert 4. år.		
52	Afløb & sanitet		1
52.01	Rensning faldstammer		3
	Rensning af faldstammer optimerer kanalernes virkning og anbefales udført ca. hvert 8. år		
52.02	Rens tagbrønde langs bygning		1
	Tagbrønde bør renses og friholdes jævnligt for at undgå blokering med fugtskader tilføje		
52.03	TV-undersøgelse kloak		1
	Det anbefales generelt, at tv-undersøge kloakker hvert 7. - 10. år.		
57	Ventilation		
57.01	Rensning af aftrækskanaler		3
	Rensning af aftrækskanaler optimerer kanalernes virkning og anbefales udført ca. hvert 8. år		
64	Kommunikationsanlæg (dørtelefonanlæg)		
64.01	Nyt dørtelefonanlæg, video		5
	Dørtelefonanlæg er ældre og der kan stadigvæk fås reservedele - Ved udskiftning anbefales at tilføje video.		
91	Vedligeholdelsesplan		
91.01	Vedligeholdelsesbudget revideres		
	Opdatering anbefales udført hvert 3. år.		

Fotobilag

12 Fundamenter

Mindre skader på vægge i kælder-gennemgang, bl.a. grundet påkørsel med containere.

Der er forekommer ligeledes puds-afskallinger på indvendig side af fundamenter i kælder i øvrigt. Der afsættes et beløb i budgettet til løbende reparationer.



21 Ydervægge

Revne i sålbænk i stueplan skal udbedres for at undgå fugtskader på underliggende facade.

Der er afsat et beløb i budget til afhjælpning i forbindelse med istandsættelse af vinduer.

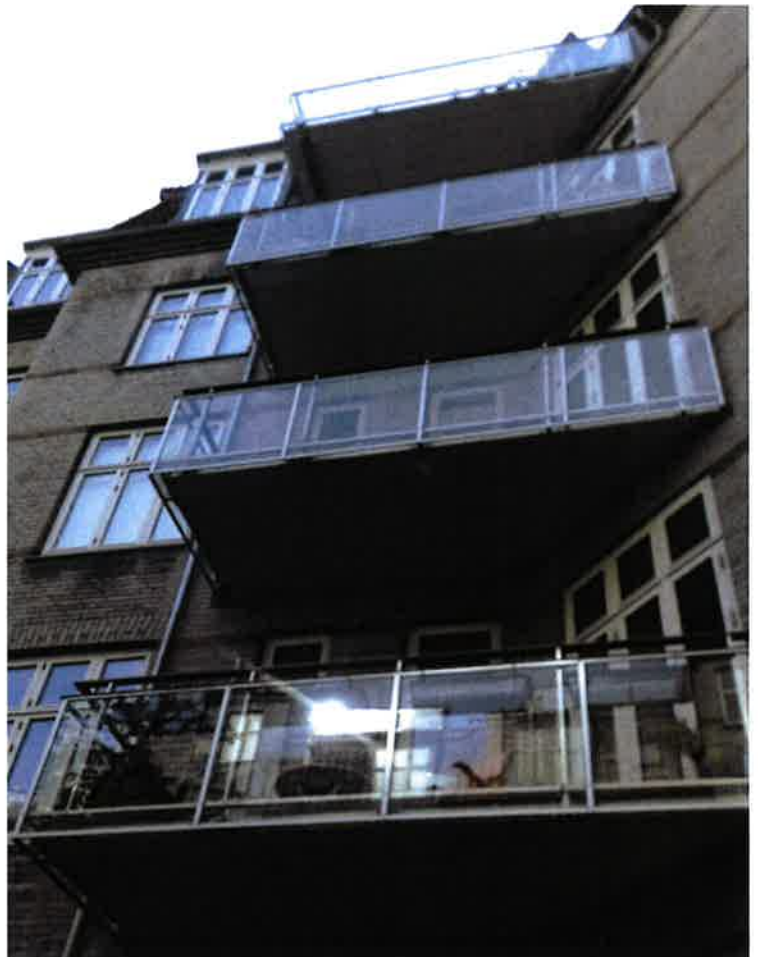


26 Altaner

Det er snart 5 år siden der blev monteret nye lette altaner mod gården.

Der bør gennemføres et 5 års syn med entreprenøren (Altan dk) for at kunne gøre krav på udbedring af evt. fejl eller mangler.

Alternativt vil garantien bortfalde.



Fotobilag

27 Tage

Der blev ved besigtigelsen målt fugt i den øvre del af bagtrappetårnene. Indvendigt på ydervæg mellem den pudsede del og den murede del. Det anbefales at foretage en kontrolmåling i efteråret.



31 Vinduer & døre ydervægge

Vinduerne er generelt i rimelig pæn stand, men der begyndende afsmitning og afskallinger. Vinduerne bør snedkergennemgås og males i perioden 2019 - 2021. Kældervinduerne bør dog males indenfor det næste år.



64 Kommunikationsanlæg (dørtelefonanlæg)

Ejendommens dørtelefonanlæg er af ældre dato. Der kan stadigvæk fås reservedele, men det må forventes at anlæggene skal erstattes med nye i 2021 - 2022.

I forbindelse med udskiftningen anbefales det at overveje anlæg med video.

