



AB HAABET

VEDLIGEHOELDELSESPLAN

11/2021

Formål og læsevejledning

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

Bestyrelsen har specifikt udtryk ønske om at få belyst mulighederne for at istandsætte lyskasser mod gaden og udvendige trapper i gården.

Rapporten er opbygget således, at du præsenteres for konklusion af tilstanden på ejendommen, den 10-årige vedligeholdelsesplan, ejendomsoplysninger samt forklaring af byggesagens udgifter.

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 denne. 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, elinstallationer, køkken og bad/toilet. Af de indvendige forhold, som typisk varetages af foreningen, er brugsvandinstallationen, varmeanlægget samt faldstammer.

God læselyst,
Peter Jahn & Partnere A/S
Mikkel Spietz og Rasmus Green

Karakterskala

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

Karakter: 4, 5 og 6: Bygningsdele er i middel stand (lettere nedbrudt), og almindelig vedligeholdelse eller istandsættelse er nødvendig for at hindre yderligere forfald.

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

Foranstaltninger

I skemaet nævnes kortfattet, 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.

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 kosmetisk art eller som er "nice to have".

De foreslåede foranstaltninger prissættes overslagsmæssigt. Priserne er udregnet ekskl. moms og er baseret på udførelse af fagmæssigt uddannede håndværkere. Enkelte arbejder kan eventuelt udføres af beboerne selv til en væsentligt lavere udgift.

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.

Ejeren af ejendommen har ikke oplyst om forbehold i deres forsikringspolice.

Hvad angår de sekundære bygningsdele er standen generelt god. Tagbeklædningen er i god stand. Facaderne er generelt i god stand, dog ses der revner og afskalning omkring trappetårne på gårdsiden. Vinduerne mod gård- og gadesiden fremstår generelt i god stand. Hovedtrapper er nyligt renoverede. Bitrapperne er i middel stand med overflader præget af slitage.

De tekniske installationer er rimeligt godt vedligeholdte og fungerer tilfredsstillende, idet der foretages løbende vedligehold og udskiftning, hvor dette er hensigtsmæssigt.

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

For at sikre en ordentlig vedligeholdelsesstand fremover, bør følgende arbejder iværksættes:

- Istandsættelse af bitrapper.
- Vedligehold af gårdfacader ved trappetårne.

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 efteråret 2021. Vejret har været ustadigt i perioden op til besigtigelsen.

Kortfattet beskrivelse af ejendommen og BBR

Ejendommen er beliggende på Amager i Københavns Kommune og er af kulturstyrelsen vurderet til 3 i SAVE-registret, svarende til høj bevaringsværdi.

Ejendommen ejes af andelsboligforeningen og administreres af DEAS.

Ejendommen er opført som en karréejendom og ejendommen er beliggende i karréen, der afgrænses af gaderne Amagerbrogade, Ved Amagerport, Ved Linden og Svinget.

Ejendommen omfatter 15 opgange med hver 6 etager samt kælder og loft i dele af ejendommen. Der er boliger i hovedparten af ejendommen, idet der dog er erhverv i en del af kælder- og stueetagen. Lejlighederne er forsynet med eget køkken og toilet. Flere af de større lejligheder og enkelte af de mindre har indrettet badeværelse i varierende udførelse og kvalitet.

Taget er et sadeltag med tagdækning af tegl. Gadefacaden er opført i mursten. Gårdfacaden fremstår i pudset og malet murværk. Der er altaner og karnapper til enkelte af gadefacaderne. Vinduerne mod gaden og gården er nyere træ/alu-vinduer med termoruder fra 2005.

Der er fra alle boliger adgang til to trapperum, der fungerer som adgangsvej og flugtvej.

Der er indlagt fjernvarme i ejendommen, som via varmecentralen forsyner lejlighedernes radiatoranlæg samt producerer varmt brugsvand.

Der er adgang til gård via portgennemgang fra Amagerbrogade og gennemgang i kælder fra Ved Linden og Ved Amagerport.

BBR basisoplysninger

Oplysninger iht. BBR-ejermeddelelse jf. oplysninger fra www.boligejer.dk.

- Matr.nr og ejerlav	155, Amagerbros Kvarter
- Opførelsestidspunkt	år 1913
- Antal boliger med køkken	168 stk.
- Bebygget areal for bygningen	16.651 m ²
- Kælderareal	3.377m ²
- Samlet boligareal	17.655 m ²
- Samlet erhvervsareal	2.070 m ²

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

Byggesagens udgifter

I forbindelse med gennemførelse af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder er der ud over håndværkeromkostningerne en række nødvendige øvrige udgifter. Alle priserne i tilstandsrapporten 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.
- Indhentning af miljøundersøgelser fra ekstern miljørådgiver.
- 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.

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

Formidling af dokumenter mellem byggesagens parter foretages via fildelingstjeneste (OneDrive) og dette afregnes for kr. 2.500 ekskl. moms svarende til kr. 3.125 inkl. moms. Ved anvendelse af digital fildelingstjeneste reduceres klientens trykomsninger, idet formidling på papir formindskes væsentligt.

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 forundersøgelser, miljøarbejder, 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.

Vedligeholdelsesplan 2022

AB Haabet 06.2567.17

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
01 - Tag Karakter 2-3 Løbende vedligeholdelse	Løbende reparation og istandsættelse af tag, murværk, inddækninger, tagrender mv. Inspektion med drone kan overvejes.	B	200		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
02 - Kælder og fundament Karakter 3-4														
Reparation af lyskasser, Ved Amagerport og Ved Linden	Reparation af lyskasser ved opretning af bund og kanter samt udstøbning af en ny betonafdækning.	B	60			60								
Kældervægge, vedligehold	Reparation og vedligehold af kælderydervægge mod gården samt overflader i p-kælder.	B	10		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
03 - Facader/sokkel Karakter 3-6														
Gadefacaden, eftergang	Eftergang af gadefacaden for sætningsrevner og gennemgående revner i gesimser og sålbænke.	B	30		10			10			10			10
Gadefacaden, reparation af murværk	Reparation af murværk ved gadedøre.	B	80		10			20			10			20
Karnapaltaner, vedligeholdelse	Vedligeholdelse og tætning af karnapaltaner.	B	80		20			20			20			20
Indeliggende altaner, vedligeholdelse	Vedligeholdelse og opretning af overflader på indeliggende altaner.	B	40		20			20			20			20

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Gårdfacade, eftergang	Omfattende udbedring af sætningsrevner og revner i gesimser og sålbænke samt afskallet puds på gårdfacaden, herunder pudsreparation af træbetårne over tag.	B	395			375			10			10		
Miljøarbejde	PCB i epoxybelægninger, altanmembraner m.v.		20											
04 - Vinduer Karakter 2-4														
Vinduer mod gade og gård, vedligeholdelse	Vedligeholdelse af vinduer og altandøre. Istandsættelsen bør omfatte almindelig vedligeholdelse ved smøring af bevægelige dele.	A	100			20		20		20		20		20
Vinduer mod gade og gård, udskiftning af termoruder	Udskiftning af punkterede termoruder. Afsat beløb.	B	50			10		10		10		10		10
05 - Udvendige døre Karakter 2-3														
Udvendige døre, renovering	Snedker- og malermæssig eftergang af døre mod gade og gård.	B	Drift	6-8 år										
Miljøarbejde	PCB i fuger omkring døre.		20											
	Bly i maling på døre.		10											
	Vedhæftningsanalyse inkl. litopone i forbindelse med istandsættelse af døre.		20											
06 - Trapperum Karakter 1-5														

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bitrapper, istandsættelse	Istandsættelse af samtlige bitrapper, herunder ny belysning, reparation af vægge, filt på vægge, malerarbejde på vægge, loft og træværk, linoleum på gulv og trin samt tømmermæssig eftergang af balustre mv. Afsat beløb	B	4.000				4.000							
Miljøarbejde	Forhold omkring miljøarbejder skal undersøges nærmere. Afsat beløb.						150							
07 - Port og gennemgange Karakter 2-3	Ingen fælles foranstaltninger.													
08 - Etageadskillelser Karakter 3-4	Ingen fælles foranstaltninger.													
09 - Wc/bad Renovering af badeværelsesgulve	Andelsboligforeningens andel af reparation af defekte badeværelsesgulve, bærejern mv. ved utætheder og istandsættelse af badeværelser. Afsat beløb.	A	1.500	30-40 år	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
10 - Køkken	Ingen fælles foranstaltninger.													
11 - Varmeforsyning Karakter 2-3 Diverse arbejder i varmecentral	Diverse arbejder i varmecentral. Afsat beløb.	B	200		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Udskiftning af afspærringsventiler	Løbende udskiftning af afspærringsventiler. Afsat beløb.	B	100		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Udskiftning af radiatorer	Udskiftning af tærede radiatorer. Afsat beløb.	B	140		10	10	15	15	15	15	15	15	15	15
Miljøarbejde	Bly i maling på rør og radiatorer.		10											
12 - Afløb Karakter 2-4														
Løbende udskiftning	Det anbefales, at man fortsat partielt udskifter de dele af faldstammerne, som er gennemtærede eller har store rustudblomstringer. Omkostningen er en årlig udgift vurderet på baggrund af tilstanden af faldstammerne sammenholdt med de omkostninger, der pt. afholdes til sådanne arbejder.	A	1.000	50 år	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Miljøarbejde	Bly i maling.		10											
	Bly i pakninger i samlinger på faldstammer.		10											
13 - Kloak														
Vedligeholdelse af pumpebrønde	Vedligeholdelse af 6 stk. pumpebrønde. Afsat beløb.	A	35		5		10		5		10		5	
Løbende udskiftning	I forbindelse med at der opstår problemer med kloakken, f.eks. tilstopning, utætheder eller sætning, udbedres disse skader punktvis. Afsat beløb til reparation over paraller.	A	140		10	10	10	10	10	10	50	10	10	10
Vedligeholdelse af kloak	Rensning af sandfangsbrønde bør foretages hvert 3. år og kloak tv-inspektion hvert 10. år af drifts- og forsikringsmæssige hensyn. Er fortaget i forbindelse med gårdprojekt	B	130				20			20			90	

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Miljøarbejde	Bly i glaserede lerrør.		10											
	Bly i pakninger/samlinger på rør.		10											
14 - Vandinstallation														
Karakter 3-4														
Nye stigestrenge/ fordelings- og koblingsledninger	Udskiftning af tærede stigestrenge til ny installation udført i rustfrit stålør i forbindelse med utætheder eller andelshaveres istandsættelse af badværelse/køkken.	A	1.000	30-40 år	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Eftergang af pakninger	Løbende eftergang af pakninger i lejligheder.	A	120		40				40				40	
Miljøarbejde	Bly i maling og pakninger på faldstammerne, hvilket skal håndteres forskriftmæssigt korrekt i forbindelse med udskiftning af faldstammer.		20											
15 - Gasinstallation														
	Ingen fælles foranstaltninger.													

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
16 - Ventilation Karakter 3-4														
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.	B	240	10 år	120									120
Regulering af ventilationsanlæg	Det anbefales, at der foretages en indregulering af kontroludsugningsanlægget, herunder sikring af utilsigtet ændring af indstilling af kontrolventiler ved rengøring m.v. ved montering af kontramøtrik eller lignende	B	100	5 år	50					50				
17 - El/svagstrøm Karakter 3-4														
Hovedforsyning	Udvidelse af eksisterende hovedforsyning i opgange til 400V. Fortages løbende.	B	500		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
20 - Stillads	Lift til arbejder på tag og facade.	-	370	-	150	20	20	40	20	20	40	20	20	20
20 - Byggeplads	Byggepladsomkostninger.	-	5%	-	45	48	234	31	28	30	32	27	32	36
Håndværkeromkostninger, ekskl. moms.					950	1.013	4.919	656	588	635	667	572	672	761
Uforudseelige udgifter	Afsat beløb til uforudseelige udgifter ved gennemførelse af byggesagen.	-	10%	-	95	101	492	66	59	64	67	57	67	76
Forundersøgelser	(Miljøscreening/bygningsundersøgelse i forhold til ovenstående)		20											

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
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%	-	157	167	812	108	97	105	110	94	111	126
Byggetekniske omkostninger i alt, ekskl. moms.					1.202	1.282	6.223	830	744	804	843	724	850	963
Moms			25%		301	320	1.556	208	186	201	211	181	213	241
Byggetekniske omkostninger i alt, inkl. moms.					1.503	1.602	7.779	1.038	930	1.004	1.054	905	1.063	1.204
Afsat beløb til almindelig løbende vedligeholdelse. Ejendommen anbefales som minimum at afsætte kr. 55/m ² pr. år, svarende til kr. 900.000 pr. år til almindelig vedligeholdelse. Beløbet er afsat under forudsætning af, at de i vedligeholdelsesplanen foreslåede arbejder gennemføres.					900	900	900	900	900	900	900	900	900	900

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er fra i medio 2021 ekskl. udgifter til finansiering, forsikring, byggesagsadministration, byggesagsgebyrer og andre administrative bygherreudgifter.

Peter Jahn & Partnere A/S

Mikkel Spietz & Rasmus Green

Den 11. november 2021