

A/B KURLAND

TILSTANDSRAPPORT

EFTERÅR 2016



INDHOLD:

Pkt.	Emne:	Side
1.0	INDLEDNING	3
2.0	BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN	3
3.0	EJENDOMSOPLYSNINGER	4
3.01	KOMMUNALE OPLYSNINGER	
4.0	VURDERING AF BYGNINGSDELENES STAND	5
4.01	TAGVÆRK	5
4.02	KÆLDER OG FUNDERING	12
4.03	FACADER/SOKKEL	14
4.04	VINDUER	19
4.05	UDVENDIGE DØRE	21
4.06	TRAPPER	22
4.08	ETAGEADSKILLELSER	25
4.09 og 4.10	WC/BAD og KØKKEN	27
4.11	VARMEANLÆG	28
4.12	AFLØB	29
4.13	KLOAK	30
4.14	VANDINSTALLATION	30
4.15	GASINSTALLATION – Ikke medtaget	
4.16	VENTILATION	30
4.17	EL/SVAGSTRØM	31
4.18	ØVRIGE BYGNINGSDELE	31
4.19	PRIVATE FRIAREALER	31
4.20	BYGGEPLADS/STILLADS	33
5.0	DIVERSE UFORUDSETE ARBEJDER	34
6.0	OVERORDNET KONKLUSION	34
7.0	TEKNISK RÅDGIVNING	36
8.0	VEDLIGEHOLDELSESPLANER - BILAG	36

1.0 INDLEDNING:

Denne overordnede tilstandsrapport beskriver kort den byggetekniske tilstand i ejendommen – A/B Kurland.

Formålet med rapporten er at give en overordnet vurdering af ejendommens tilstand således at andelsboligforeningen dels får et overblik over ejendommens byggetekniske tilstand og dels et redskab til at gennemføre anbefalede byggearbejder i en prioriteret rækkefølge set ud fra et byggeteknisk synspunkt.

Rapporten omhandler alle de besigtigede bygningsdele – men rapporten omhandler ikke de områder hvortil der ikke har været adgang i forbindelse med bygningsgennemgang.

Bilag til nærværende rapport er to stk. udkast til vedligeholdelsesplaner. Disse kan efter aftale revideres og ændres efter gennemgang med andelsboligforeningens bestyrelse.

2.0 BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN:

Ejendommen er opdelt i to bygninger der er beliggende henholdsvis på Kurlandsgade 17–29 samt på Kurlandsgade 20–28 / Romsdalsgade 7-13 i bydelen Sundby - Københavns Kommune.

Ejendommen er ifølge BBR-ejermeddelelse opført i årene 1935-1936 og består af 16 opgange / hovedtrapper med hver 5 beboelsesetager fra stueetage til 4 .sal samt tilsvarende 16 bitrapper fra kælder til tagetage over 4 sal.

I ejendommen er der i alt 155 beboelseslejligheder og 1 erhvervslokale.

Boliger varierer imellem 1 – 5- værelses lejligheder.

Der er to stk. sammenlagte lejligheder.

Alle lejligheder har eget køkken og wc-/ baderum.

I tagetagen er der indrettet enkelte tørrerum, den øvrige del af arealet i tagetagen er udnyttet til private pulterrum

Kælderen bruges til pulterrum for beboerne, tørrerum, cykelrum, varmecentral.

Fundamenterne er støbte.

Taget er et sadeltag med overflade af røde tegltagsten

Facaderne fremstår i blankt murværk. Vinduerne er plastvinduer med termoglas.

Der er indlagt fjernvarme i ejendommen som producerer varme til lejlighedernes radiatoranlæg og til varmt brugsvand.

Faldstammer er nyere rustfri stålør.

Ejendommen har sit eget gårdanlæg med diverse skure, bænke og borde til ophold m.v.

3.0 EJENDOMSOPLYSNINGER:

3.01 KOMMUNALE OPLYSNINGER

BBR-meddelelse pr. 22.06.2015

Opførelsestidspunkt: 1935 - 1936

Ejendomsnummer: 7979

Matrikelnummer: 26m, 13d og 1847 Sundbyvester, København

Bebygget areal for bygningen: 2050m²

Samlet bygningsareal: 9948m²

Samlet boligareal: 9788m²

Antal beboelseslejligheder: 155

Samlet erhvervsareal: 392 m²

Antal erhvervslejemål: 1

4.0 INSPEKTION OG VURDERING AF BYGNINGSDELES TILSTAND

De vigtigste af bygningsdelene er kort beskrevet.

Taget er registreret gennem tagvinduer, fra terræn samt fra vinduer på bygninger (modsat) og/på hjørner – Der er ikke adgang udvendigt til nogen dele af taget, eksempelvis fra taglemme.

Facaderne er registreret fra terræn og fra vinduer.

Alle kældre er inspiceret i alle de rum hvortil der var adgang i forbindelse med gennemgangen.

Samtlige trapper – hoved- og bitrapper - er gennemgået.

Der er ikke foretaget inspektion/syn af lejligheder i forbindelse med gennemgangen af ejendommen. Dog har TPD Arkitekter generelt inspiceret et ganske stort antal lejligheder på ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af vurderingsrapporter. Anførte bemærkninger om henholdsvis køkkener, badeværelser samt installationer i lejligheder er baseret på disse vurderingsgennemgange.

Der er ikke taget hul i/lukket op for konstruktionsdele/foretaget destruktive indgreb i forbindelse med gennemgangen, og tilstandsrapporten indeholder ikke en vurdering af lovligheden af konstruktioner og indretninger. Dog vil det fremgå af rapporten, hvis det vurderes at der skal foretages yderligere undersøgelser - herunder lukkes op for konstruktioner eller hvis lovligheden af en given bygningsdel skal undersøges nærmere.

Alle priser i vedligeholdelsesbudgetter er angivet i ultimo 2015.

Priserne er håndværkerudgifter ekskl. moms og ekskl. evt. honorar til rådgivere.

Priser jf. vedligeholdelsesbudgetter er enten på baggrund af erfaringspriser fra tilsvarende byggearbejder eller på baggrund af overslagspriser fra entreprenører.

4.01 TAGVÆRK

Tagoverflade:

Tagoverfladen udgøres af røde vingetagsten.

Det er ikke umiddelbart muligt at vurdere tagstenenes alder, men der gættes på en alder på ca. 40-50 år.

Tagsten vurderes at være af en oprindelig god kvalitet. Tagsten fremstår generelt i meget forskellig stand – generelt i rimelig stand og der er kun konstateret få helt ødelagte/defekte tagsten med revner eller større manglende/afbrækkede dele.

Tagstenene fremstår dog visse steder med delvist forvitrede/afskallede overflader og det vurderes at nedbrydningen af tagstenene vil tage fart/være tiltagende over den nærmeste årrække, og at restlevetiden derfor må antages at være maksimalt 5-10 år.

Tagsten ligger generelt jævnt og godt på lægter, men der er områder og enkelte sten som ligger ujævnt med risiko for at falde ned/rive sig løs i forbindelse med voldsom blæst og generelt med risiko for indtrængende regnvand.

Flere steder – især på tagflade mod gårde er der udført reparationer i form af overstrygning, og et enkelt sted er der repareret med blyplade – øjensynligt for at dække en eller flere defekte eller manglende tagsten.

Generelt billede af
tagoverflade på
ejendommen



Reparation med bly over
defekte/evt. manglende
sten



Tagoverfladen er udført med understrygning – Der er ikke undertag.

Understrygningen fremstår generelt i dårlig stand, porøs og mange steder helt eller delvist manglende.

Generelt billede af
understrygning



Bindere fastgjort til lægter fremstår generelt i mindre pæn stand - irret/rustne, løstsiddende og flere steder manglende.

Flere steder i pulterrum har beboere selv etableret "undertag" i form af ophængning af plast. Dette vidner om utætheder i tagoverfladen.

Indvendigt i trapperum til bitrapper er der flere steder med fugtskader på vægge øverst (ca. hvor tag møder facader/tagfod). Det formodes at fugtskaderne indvendigt i trappetårne skyldes defekte og visse steder manglende inddækninger langs trappetårne.

Manglende inddækning
langs trappetårn



I øvrigt er der ikke konstateret problemer med inddækninger ved taghætter samt ved kele og skotrender. Inddækninger er dog generelt af varierende alder og restlevetiden er begrænset.

Tagkonstruktion:

Tagkonstruktionen er udført som saddeltag med hanebåndsspærfag med taghældning på ca. 40 grader

Der kunne mange steder konstateres spor af indtrængende vand. Dette i form af større og mindre fugtpletter på både spær, lægter, fodrem og generelt på gulv og øvrige overflader i tagetagen.

Opfugtning af træværk –
her ved loft og vægge ved
trapperum



Uanset at der visse steder kunne konstateres utætheder i tagoverfladen, så er der ingen steder konstateret høj fugtighed i/på spær og lægter m.m..

Det antages at den relativt lave fugtighed i trækonstruktionerne skyldes tilstrækkelig ventilation – tilstrækkelig ventilation som dog delvist må tilskrives utætheder, især utætheder ved manglende understrygning.

Spor af indtrængende
vand på henholdsvis
lægter, spær og
hanebånd



Når tagoverfladen har udstået sin levetid – og gerne i god tid før - bør der foretages en udskiftning af tagoverfladen.

Det vurderes ikke at være økonomisk hensigtsmæssigt at udføre delvise renoveringsarbejder på taget (i form af udskiftning af defekte tagsten og ny understrygning) – hertil vurderes selve tagoverfladen/tagstenene at have en for begrænset restlevetid.

Når tag skal udskiftes bør der dette opbygges med undertag, og i bedste fald med fast undertag som giver den maximale levetid.

Tagkonstruktion er opbygget således at det er muligt at etablere tagboliger. Mest hensigtsmæssigt vil det være at etablere lodrette udvidelser til lejligheder på øverste etager. Det er muligt at etablere nye tagboliger - men dette vil kræve en fordyrende og evt. besværlig forlængelse af hovedtrapperne.
Se nærmere herom under konklusion.

Tagpaptag – (på Cafe Fairplay)

Tag på Cafe Fairplay er udført med overflade af tagpap, lagt på kileskåret isoleringsmateriale.

Tagoverfladen fremstår hvor det har været muligt at inspicere (fra vinduer i trappe opgange) generelt i god stand.

Tagpaptag på Cafe Fair Play – fald mod bygningen, forkert overlæg på tagpapbaner samt delvist tilstoppet afvandingshul



Det vurderes at være uhensigtsmæssigt at fald på taget er udført ind mod hovedbygningen og at der øjensynligt afvandes indvendigt i/ned gennem cafelokalerne.

Endvidere skal det bemærkes at tagpapbaner enkelte steder er udført med forkert overlæg.

Det er yderst vigtigt at det flade tag inspiceres jævnligt – gerne 1 gang pr. måned således at evt. begyndende utætheder konstateres i god tid og således at afvandingshuller ikke stopper til.

Tagoverfalden vurderes at have en restlevetid på minimum 5-10 år.

Ved fremtidig renovering bør det overvejes at ændre opbygningen på det "flade" tag så tagfald vender væk fra hovedbygning - således bliver det ligeledes muligt at undgå afvanding indvendigt i bygningen.

Øvrige bemærkninger og fotos vedr. tag!

Pulterrum hvor beboer
selv har etableret
undertag med plast



Spor efter
vand/indtrængende vand
på gulv i tagetagen



Tagoverflade med
områder med
løst/ujævnliggende
tagsten



Område omkring
ventilationsrør med flere
huller i form af
manglende
understrygning



Mørtelrester/støv på gulv
i tagetagen fra løs
understrygning



4.02 KÆLDER OG FUNDERING

Kældrene benyttes primært til cykelopbevaring, pulterrum, tørrerum, vaskekælder, varmecentraler og til beboerlokaler.

Fundamenter og kælderydervægge er generelt udført støbt i beton til umiddelbart over terræn.

Adgang til kældre sker via bitrapper samt via udvendige trapper fra terræn til kælder.

Der ses ikke umiddelbart større/betydelige revner i kælderydervægge hvorfor bæreevnen under kælderydervægge/fundamenter tilsyneladende er god.

I forbindelse med gennemgangen kunne der enkelte steder konstateres afskalninger på overflader af hhv. kælderydervægge og indvendige vægge i kældre, som formodes at skyldes udefra- eller nedefrakommende fugtpres.

Generelt synes problemer med fugtpres dog ikke at være så betydelige, at der kan anbefales større tiltag, eksempelvis i form af etablering af udvendigt fugtisolering, injicering af murværk eller vandret fugtsikring i form af jernplader ("indbanket" i / over fundament).

Kælderydervæg /
fundament



Gulv og indvendige
vægge i kælder.



Gulve/betondæk i kældre fremstår generelt i god stand – dog visse steder med større og mindre revner.

Kælderen synes generelt at være tilstrækkeligt ventileret – formodes at dette generelt skyldes oplukning af vinduer, da der ikke generelt er etableret ventilationshuller til udluftning. Hvis der i ikke inspicerede lokaler i kældrene er problemer med stillestående luft/manglende ventilation, kan dette løses relativt nemt ved etablering af ventilationshuller i facader eller lignende.

Det er blevet oplyst, at der mange steder i forbindelse med kraftige eller vedvarende regnfald opstår problemer med vand i kældre.

Det er ligeledes oplyst, at der er igangværende tiltag vedr. skybrudsforanstaltninger.

NB! Rev. i forbindelse med nedrivning og bortskaffelse af kokskælder i gård bag

Kurlandsgade 24 og 26 – Tilstødende varmekælder.

Oprindelig kokskælder under terræn – udenfor bygningens hovedstruktur er nedrevet og bortskaffet – Oprindeligt dørhul mellem varmekælder/den indvendige og udvendige kælder er muret op og udvendigt fugtisoleret.

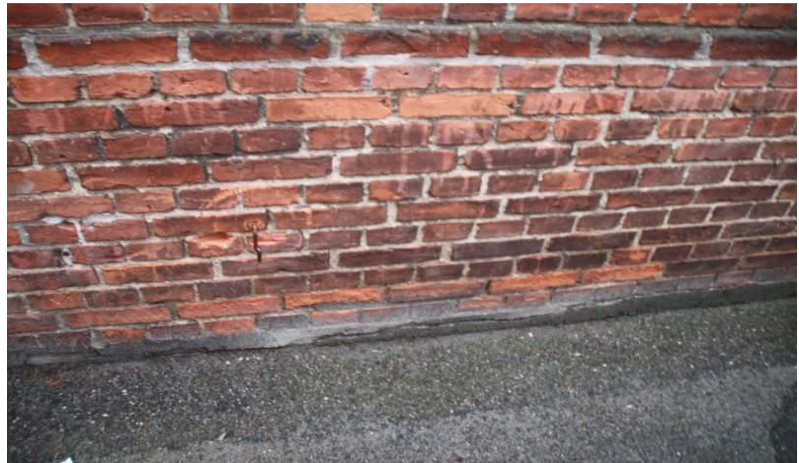
Ovenstående iht. byggetilladelse pr. 22.08.2016 – Se bilag 03.

4.03 FACADER/SOKKEL

Gadefacader fremstår i blankmuret rødstensmurværk med facadegesimser svarende til etageadskillelser i form af fremskudte (øjensynligt) hårdtbrændte tegl i mørkrød farvenuance. Overlukninger over vinduer og døre til franske altaner er udført som murede stik.

Overordnet fremstår gadefacaderne i meget varierende stand. Der ses områder hvor facaderne fremstår i rimelig god stand – hvor fuger og facadesten er stort set intakte og uden nævneværdigt behov for udbedringer. Dog er der også konstateret relativt mange og til dels store områder på gadefacaderne, hvor fuger er forvitrede, visse steder manglende, og hvor flere facadesten fremstår med manglende brændhud (manglende/porøs overflade), afbrækkede dele og med lodrette revner gennem sten.

Område med generelt dårligt murværk – revnede sten, sten med manglende brandhud og kraftigt forvitrede fuger



Der er ligeledes generelt mange spor efter tidligere facadeudbedringer, især udbedringer af sætningsrevner under vinduer/vinduesbrystninger. Generelt fremstår tidligere udførte facadeudbedringer i god stand – men dog fremstår udbedringsarbejderne ganske tydelige i form af farveforskelle.

Murværk omkring vindue/altandør ved fransk altan – div reparationer samt ommurede dele af murværket



NB! Rev. i forbindelse med facaderenovering facadehjørne Kurlandsgade/Romsdalsgade.

Sommer 2016:

Stik over døre og vinduer ved franske altaner fremstår generelt med skader som følge af demontering af oprindelige/tidligere altaner/altanjern. I forbindelse med kommende facaderenovering skal der påregnes udskiftning af samtlige stik over vinduer/døre ved franske altaner i lejligheder på 1, 2 og 3. sal. Udgifter til udskiftning af stik over vinduer er medtaget i gældende vedligeholdelsesbudget

Gesimser – herunder hoved/taggesims og gesimser ved (ca.) etageadskillelser fremstår generelt i nogenlunde god stand – dog tilsvarende øvrige facadesten og fuger - med delvist manglende/porøse overflader samt med revner og forvitrede/porøse fuger i mellem. Overkanter af facadegesimser er begroet med mos, hvilket tyder på manglende afledning af vand.

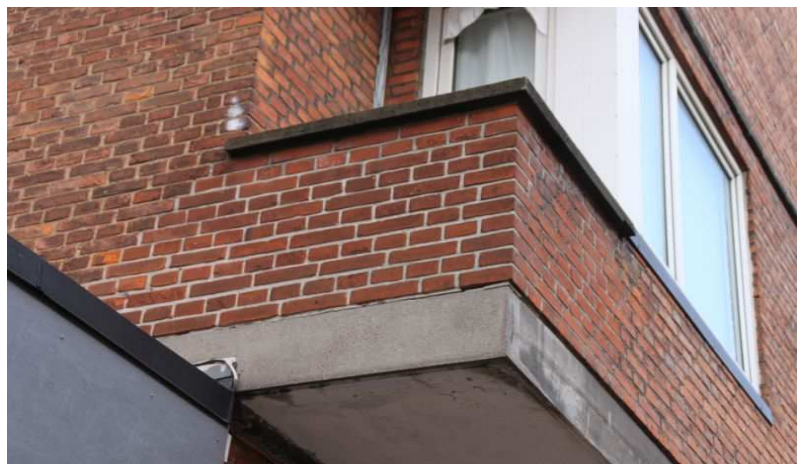
NB! Rev. i forbindelse med facaderenovering facadehjørne Kurlandsgade/Romsdalsgade.

Sommer 2016:

Det skal bemærkes, at jern i og omkring altan/karnapkonstruktioner tilhørende lejlighederne i hhv. Romsdalsgade 13, 1-4 tv. samt i Kurlandsgade 28, 1-4 th. alle er udskiftet eller renoveret, og således fremstår uden yderligere behov for renoveringsarbejder på langt sigt.

Endvidere skal det bemærkes at der i forbindelse med ovenstående arbejder er udført en fuldstændig facaderenovering i form af udkradsning og retablering af facadefuger, udbedring af mindre revner i murværk, samt imprægnering af murværk omkring karnapper på facade på hele facadestykker over Cafe Fairplay – fra bagside af karnap på Kurlandsgade 28 til bagside af karnap på Romsdalsgade 13.

Dokumentation for udførelse/færdiggørelse af ovenstående arbejder er vedlagt nærværende rapport i form af kopi af tilbud fra entreprenør, entrepriseaftale, sidste byggemødereferat, afsluttende byggeregnskab, samt diverse datablade, arbejdsanvisninger, dokumentation for ingeniørtlinsyn m.m – Alt samlet i bilag 03



Altanbund og murværk v.
altan/karnap Kurlandsgade 28
– Inden renovering

Altanbund og murværk v.
altan/karnap Kurlansgade 28
– Inden renovering



Der ses generelt mange revner i murværk især ved vinduesbrystninger. Mange af disse revner er tidligere forsøgt udbedret. Visse steder synes revner at bryde frem igen - formodentligt på grund af forkert mørtelvalg eller manglende fugeforstærkning. Facader mod gårde fremstår med blank mur, gule sten. Gårdfacader fremstår generelt i samme varierende tilstand som beskrevet vedrørende gadefacader. Altså med områder med revnede facadesten, sten med manglende brandhud, samt generelt med dårlige fuger.

Facadesten på gårdfacade
med manglende brandhud
(overflade på facade sten
mangler – samt generelt
forvitrede fuger



Revnet facadesten på
gårdfacade



Gavle på begge sider af Kurlandsgade fremstår generelt som beskrevet vedr. gade- og gårdfacader. Gavle er opmuret med samme røde facadesten som på gadefacader.

Sokler, alle steder på ejendommen, gade og gårdfacade samt ved gavle fremstår generelt i delvist pæn stand. Som beskrevet vedrørende kældre er der kun få tegn på gennemgående revner (gennem sokkel og fundament/kælderydervæg).

Den pudsede overflade på sokler er generelt intakt dog med få afskallede dele og visse steder med revner. Sokler bærer dog præg af opfugtning, hvor sokler møder terræn hvilket antages at skyldes at der generelt er terrænfald mod facader og visse steder større og mindre lunger ved facader og gavle.

Der ses enkelte steder hvor fugt er trængt hele vejen op gennem sokler til nederste facadesten og har givet frostsprængninger. Der er generel risiko for frostsprængninger hvor sokler er opfugtede, hvorfor det anbefales at der gøres tiltag for at sikre fald på terræn væk fra facader/sokler.



Revnet og opfugtet sokkel
samt frostsprængt
facadesten umiddelbart
over sokkel

Sålbænke under vinduer er udført af aluminium, som er fastgjort formodentligt til underkarm samt til facadesten med små skruer.

Under sålbænke synes der flere steder at mangle udfyldning/mørtelpude hvilket kan give betydelige gener i form af træk indvendigt i boliger.

Sålbænke er udført ”nedbøjet” langs facade og fylder i bredden kun knapt vindueshullets størrelse. Generelt synes den valgte sålbænk at være en meget dårlig løsning og sålbænken synes på ingen måde at sørge for den nødvendige bortledning af vand, hvilket generelt giver problemer med forvitrede og porøse facadefuger under vinduer.

De små skruer til fastgørelse til facadesten er generelt løstsiddende og flere steder helt eller delvist bortrustede.

Et enkelt sted er sålbænk helt manglende og det formodes, at der generelt vil opstå problemer fremadrettet, hvorfor det anbefales, at man senest i forbindelse med en generel facaderenovering overvejer etablering af skiffersålbænke eller lignende.

Sålbænk under vindue. Hul under sålbænk samt forvitrede facadefuger på grund af manglende bordledning af vand



På ejendommens gårdfacader ses især over vinduer til lejligheder i stueetagen en "rodebutik af ledninger" Der er ikke taget stilling til om og i så fald i hvilket omfang alle ledningerne er i brug, men det vurderes at placeringen og fastgørelsen udvendig på facaden er kraftigt medvirkende til udvaskningen af facadefugerne - især i områderne umiddelbart hvor ledningerne er placeret.

Facadefuger – Udvaskede og generelt i meget dårlig stand omkring ledningsføringer på gårdfacader



Bort set fra murværk og betonbunde ved altaner på hjørne over cafe Fairplay er der ikke konstateret områder som umiddelbart fremstår med akutte behov for udbedringer.

Dog vurderes facaderne i al almindelighed at være i en sådan tilstand at en generel facaderenovering må påregnes inden for maksimalt 5-10 år.

Facadesten med manglende brandhud, sten med revner, samt generelt forvitrede porøse facadefuger er tegn på at der skal udføres renoveringsarbejder snarest for således at undgå mere udbredte og betydelige skader.

Foreningen kan eventuelt med fordel overveje at udføre udvendig isolering af facaderne mod gårde samt isolering af gavle.

4.04 VINDUER

Ejendommens vinduer til henholdsvis boliger samt trapperum vurderes at være ca. 25 - 30 år gamle. Vinduer er udført som plastvinduer med termoglas.

Plast vinduer er som udgangspunkt vedligeholdelsesfri, da de ikke skal overfladebehandles/males. De mekaniske dele skal dog justeres og smøres jævnligt. Dog har plastvinduer generelt en maximal levetid ca. 30 år og vil især på grund af solpåvirkning med tiden blive mørre og løse omkring de mekaniske dele.

Ved gennemgangen er det alene vinduer i trapperum som er blevet undersøgt nærmere. Generelt kunne der ikke konstateres større problemer med vinduernes funktionalitet i form af besvær med at åbne og/eller lukke. Dog formodes der at være et væsentligt større slid på især visse af vinduerne i boligerne, og der er i forbindelse med forskellige gennemgange blevet oplyst om vinduer hvor der er større og mindre problemer med især tæthed og til dels problemer med at åbne og lukke.

Sålbænk under vindue. Hul under sålbænk samt forvitrede facadefuger på grund af manglende bordledning af vand



Termoglas begynder at punktere efter ca. 15-25 år, og alle vinduerne må forventes at være punkteret efter 30 år. I forbindelse med gennemgang på ejendommen er det oplyst at der i enkelte boliger allerede er foretaget fuldstændig udskiftning af ruder – og behovet for udskiftning af ruder vil utvivlsomt tage til.

Da de efterhånden gamle plastvinduer ingenlunde lever op til nutidens energikrav, og generelt isolerer meget mindre end halvt så godt som et moderne vindue, vurderes det at ejendommen og ikke mindst beboerne på længere sigt er bedst tjent med at udskifte vinduerne.

Nye vinduer – evt. træ/aluvinduer som ligeledes (næsten) er vedligeholdelsesfrie vil ikke blot give en betydeligt løft i komfort for ejendommens beboere, det vil ligeledes give en betydelig energibesparelse som vil kunne tjene sig selv hjem på relativ kort sigt.

Fuger omkring vinduer til boliger og trapperum er fremstår alle steder i meget dårlig stand. Vinduesfuger har for længst mistet sin elasticitet og fremstår således fuldstændigt størknede med revner og visse steder har fuger "sluppet" mod hhv. vinduer og murværk.

Samtlige vinduesfuger til vinduer i boliger og tapperum bør udskiftes snarest.

Vinduesfuge med hul/revne.
Bemærk endvidere
mellemrum mellem
sålbænk/murværk



Kældervinduer er på gadesiderne udført som støbejernsvinduer. Vinduerne fremstår generelt i nogenlunde god stand - dog med snarligt behov for overfladebehandling.
Vinduer til kældre er på gårdsiderne formodentligt de oprindelige udført i træ. Vinduerne til kældre fremstår generelt i dårlig stand med udpræget behov for renovering eller udskiftning.

Sålbænk under vindue. Hul
under sålbænk samt
forvitrede facadefuger på
grund af manglende
bordledning af vand



Vinduer til kældre er alle steder udført med 1 lags ruder. Det kan med fordel overvejes at skifte vinduer til kældre alene med henblik på energibesparelse. Dette er naturligvis især gældende i rum der opvarmes.

Vinduer/vinduespartier til Cafe Fairplay fremstår generelt i god stand. Vinduespartier fremstår med relativ ny overfladehandling uden umiddelbart påtrængende behov for renovering.

Der er dog ikke taget stilling til rudernes isoleringsevne – der kan evt. være store besparelser forbundet med udskiftning af vinduer/vinduespartier/ruder til nye der lever op til nutidens isoleringskrav.

4.05 UDVENDIGE DØRE

Udvendige døre til henholdsvis hovedtrapper, bitrapper samt til kældre er af nyere dato. Udvendige døre fremstår generelt i god stand og uden umiddelbart påtrængende behov for renovering – herunder overfladebehandling.

Dør til hovedtrappe – flig
slået af dørramme ved
håndtag/lås



Dog skal det bemærkes, at visse døre til hovedtrapper synes at have visse problemer i form af skævheder eller manglende justering. Flere steder synes dørene at være løse i håndtag, træge at lukke op- og i, og enkelte steder kunne der konstateres delvist afbrækkede dele af rammer – især omkring dørhåndtag.

Der vurderes at være et generelt behov for gennemgang og justering af beslag, låsemekanismer, håndtag og dørpumper.

4.06 TRAPPER

Hovedtrapper:

Vægge, underkant af trappeløb, lofter samt træværk – vanger, håndlister, balustre og dørindfatninger m.m. i trapperum ved hovedtrapper fremstår generelt i meget pæn stand – relativt nyrenoverede. (bortset fra Kurlandsgade nr. 29 hvor malerarbejde var igangværende) .

Trappetrin og reposer i hovedtrapperum fremstod derimod i meget dårlig stand – med flere større og mindre huller i linoleumsoverflader på trin og reposer og mange steder med forvitret eller porøs og ujævn overflade.

Der gættes på at den forvitrede overflade skyldes at der er anvendt et kraftigt rengøringsmiddel som ikke er egnet til rengøring af linoleumsoverflader.

Overflader på trin og reposer bør udskiftes snarest muligt.

Hul i linoleumsbelægning på
trappetrin – hovedtrappe



Forvitret/ødelagt linoleum på
repose – hovedtrappe



Indgangsreposer ved ejendommens hovedtrapper er udført som betondæk med overflade af terazzo. Der er generelt konstateret revner i overfladen på indgangsreposerne, men ikke så betydelige at der er behov for snarlige tiltag. Rum under indgangsreposer til hovedtrapper er ligeledes undersøgt i kælderen –og heller ikke her er der tegn på problemer med alvorlige skader på beton eller bærejern.

Bitrapper / Bagtrapper:

Vægge og træværk på i bitrapperum fremstod ligeledes i meget pæn stand, og det skal især bemærkes at der ikke ved trappeløb fra indgangsrepose ved terræn til gulv i kælder er tegn på opfugtning af ydervægge – Et problem som ellers ses på stort set alle ældre etageejendomme. Trin i bitrapperum fremstår alle steder med overflade af et tykt lag lak/bejse.

Trin er hvor der sker mest trafik (de nederste trappeløb) generelt præget af mange års slid således at trinforkanter er helt eller delvist manglende, visse steder i en sådan grad at der bør udføres en snedkermæssig gennemgang for at sikre at trin der ikke er sikre at færdes på, kan blive udbedret/udskiftet.

Nedslidt trinforkant på på
repose –bagtrappe.



Enkelte trin fremstod dog med "boblet" overflade der umiddelbart ligner brandskader. Der gættes ligeledes her på at der har været anvendt et kraftigt rengøringsmiddel som ikke var egnet til lakerede/bejsede overflader.

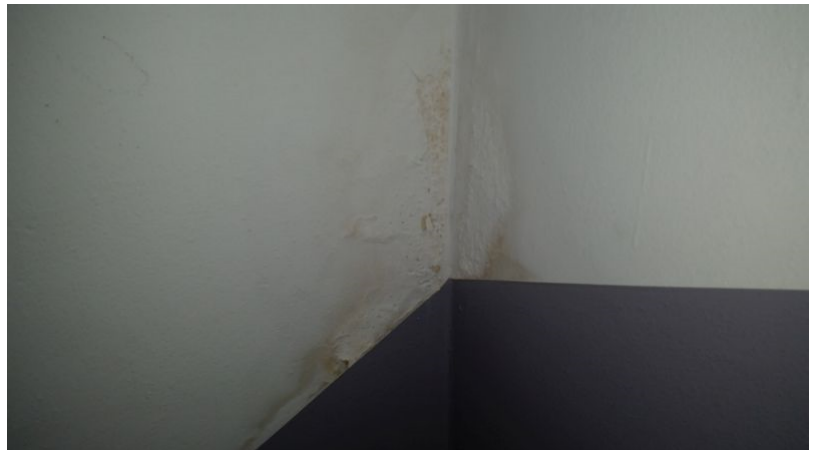
Ødelagt overflade på trin til
bagtrappe



Indvendigt øverst i trapperum til bitrapper er der flere steder tegn på fugtindtrængning formodentligt som følge af manglende eller defekte inddækninger mellem tag og murværk.

Det har ikke været muligt at afdække den direkte årsag til fugtproblemerne øverst i trapperum – men det formodes umiddelbart at skyldes defekte eller ligefrem manglende inddækninger mellem tag og øverste del af trappetårne – som beskrevet under pkt. 01 tag

Fugt gennemtrængning af væg
i trapperum til bi/bagtrappe
øverst



Udvendige trapper til kældre:

Udvendige betontrapper til kældre fremstår generelt i meget forskellig stand – visse uden de store behov for udbedringsarbejder, hvor i mod andre fremstår med ødelagte vanger og trin.

Ødelagt trappevange/væg i
trappeskakt ved udvendig
trappe til kælder



4.08 ETAGEADSKILLELSER

Lofter i kældre fremstår generelt som pudsede lofter mellem delvis blotlagte etagebjælker.

De blotlagte etagebjælker synes, hvor inspiceret, generelt at være i god stand og der er ingen steder konstateret fugtproblemer eller tegn på råd/svampeangreb ved bjælkeender ved facader.

Der er flere steder- især i rum til cykelopbevaring spor efter nedtaget/demonteret isolering af lofterne.



Delvist blotlagte etagebjælker
i kælder.

Generelt synes det muligt at udføre isoleringsarbejder enten under lofter i kældre eller indblæst i etageadskillelsen mellem kælder og lejligheder i stueetagen.

Umiddelbart kunne de delvist blotlagte etagebjælker godt tyde på at der ikke er plads nok i etageadskillelsen til indblæsning af en fornuftig mængde/tykkelse isoleringsmateriale.

For at fastslå muligheden for isolering af etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen kræves der oplukning flere steder i ejendommens kældre.

Flere steder især omkring rørgennemføringer (rør til vand- varme og afløbsinstallationer) er den pudsede del af loftsoverfladen manglende.

Generelt bør disse områder med manglende pudset overflade blive udbedret for at undgå trækgener i overliggende lejligheder samt ikke mindst for at bevare en vis sikkerhed mod brandsmitte.

I varmecentraler samt i vaskeri er lofter isoleret med isolering over nedhængte gipsplader. Især loft i varmecentral ved Kurlandsgade – lige numre – er flere steder ødelagt med revnede og helt eller delvist manglende loftsplader.

Enkelte steder hvor lofter er udført af beton på bærejern, synes der at være problemer i form af rustangreb på bærejernene.

Loft i kælder hvor
betonoverflade er manglende
på grund af rustangreb på
bærejerne



Etageadskille mellem tagetage og lejligheder på 4.sal
Etageadskillelsen herunder etagebjælker er kun undersøgt, hvor muligt yderst ved tagfod
henholdsvis i tørrerum samt i enkelte uaflåste pulterum.

Der er ingen steder konstateret tegn på hverken fugt eller råd/svampeproblemer.

Som beskrevet under pkt. 4.1 Tag/Tagværk er der dog flere steder i tagrummet tegn på
gennemtrængende vand i form af større og mindre pletter på gulv i tagetagen.

Der er ikke tegn på at der er udført isolering i etageadskillelsen mellem tagetagen og
lejligheder på 4. sal.

Det foreslås, at der foretages oplukninger i etageadskillelsen for at undersøge muligheden for
indblæsning af isoleringsmateriale der kan give en fornuftigt energibesparelse.

4.09 WC/BAD OG KØKKENER

4.10

Badeværelser:

Badeværelser fremstår i meget forskellig stand.

Det vurderes at tæt på 2/3 del af badeværelserne i ejendommens lejligheder er ombygget og moderniseret – langt de fleste af disse er renoveret af ejendommens tidligere ejer og er således udført i perioden inden år 2003 / 2004.

Badeværelser og køkkener i lejligheder er ikke særskilt gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende rapport. Dog er henved 50 procent af ejendommens badeværelser og køkkener inspiceret gennem de seneste ca. 10 år i forbindelse med udarbejdelse af vurderingsrapporter til brug ved overdragelse af andelslejligheder.

De badeværelser som er ombygget/moderniseret af ejendommens tidligere ejer fremstår generelt både pænt og håndværksmæssigt korrekt udførte, og der er i ingen af disse delvist nyrenoverede badeværelser fundet problemer eksempelvis i form af manglende fuger generelt, eller ved samlinger i hjørner, gulve og vægge eller ved gulvafløb.

Den resterende ca. 1/3 del af ejendommens badeværelser fremstår enten som oprindeligt udført eller visse steder ombygget/renoveret af beboere selv.

Badeværelser der ikke er ombygget/renoveret fremstår generelt i mindre pæn stand – visse endda i meget dårlig stand og flere steder med udpræget behov for udbedringsarbejder. Opmærksomheden henledes eksempelvis på lejligheden Kurlandsgade 22, 3. tv.

NB! Rev. Sommer 2016: Eksempler på badeværelser hvor der har været problemer / er sket udbedringer

Opmærksomheden henledes endvidere på sager vedr. badeværelser i lejlighederne Kurlandsgade 26, 2. th. og (problemer med strøm) og Kurlandsgade 23, 3. th. (påbudt ombygning).

Køkkener:

Køkkener i ejendommen er ligesom badeværelser i meget forskellig stand. Et stort antal køkkener er udskiftet/renoveret af ejendommens tidligere ejer og et antal køkkener er renoveret af andelshavere selv. Der er dog stadig et betydeligt antal køkkener som må formodes at stå delvist som oprindeligt udført. Generelt er der ikke noget umiddelbart problem set med foreningens øjne i at der stadig er oprindelige køkkener i ejendommen. Men der er konstateret steder især i oprindelige køkkener hvor gulvkonstruktionen under køkkenvaske er ødelagte og hvor der har været behov for råd- og svampeundersøgelser.

Erfaringsmæssigt er det en god ide at foreningen med mellemrum benytter et par minutter på en generalforsamling eller endnu bedre et par sider i et nyhedsbrev i at forklare beboere/andelshavere at vedligeholdelsespligten generelt ligger hos andelshaverne selv, og at det derfor er vigtigt at der holdes øje med om eksempelvis vand- og afløbsinstallationer er uden utætheder og at fuger og fliser i badeværelser ikke er løse eller sågar faldet af.

Det vil kræve en gennemgang af samtlige udførte vurderingsrapporter for at opnå et nogenlunde godt (men ikke præcist) overblik over hvor mange badeværelser der er oprindelige og som derfor må formodes at have behov for renovering. Foreningen bør overveje at gøre tiltag for at få de resterende badeværelser bragt op til daglig standard.

4.11 VARMEANLÆG

Ejendommens varmeanlæg er gennemgået af Roboteks's energikonsulent og tilstand samt evt. behov for udbedringer og ændringer samt evt. forslag til energiforbedringer fremgår af energirapporten.

Der bør gøres tiltag for at få etableret orden på diverse rod i lokalerne som huser ejendommens varmeanlæg – mange af de i varmecentralen opbevarede effekter bør opbevares i særskilte lokaler herunder diverse havemaskiner. Som minimum bør der etableres reoler således af genstande ikke bare flyder på gulvene.

Der bør kunne findes andre lokaler til opbevaring af diverse effekter som ikke umiddelbart skal bruges – eksempelvis under indgangsreposer ved ejendommens hovedtrapper. Her er loftshøjden godt nok minimal men ok! til opbevaring af effekter som ikke skal benyttes lige nu eller jævnligt.

Generelt trænger der til en grundig rengøring og udsmidning af effekter der opbevares unødigt.

Diverse opbevarede effekter i ejendommens varmecentraler – bør flyttes til særskilte rum eller placeres på reoler



Det bør undersøges om ejendommens viceværter lovmæssigt har behov for/krav på ordentlige badeforhold – i bekræftende fald skal der snarest gøres tiltag vedr. disse.

Badeforhold i varmecentral.



4.12 AFLØB

Fælles afløb herunder faldstammer er generelt af nyere dato – udskiftet i forbindelse med byggesag omfattende alle lejligheder i alle opgange.

I kældre er der dog konstateret enkelte steder hvor fælles afløbsinstallationer ikke er skiftet, ligesom det skal bemærkes at de nye afløbsinstallationer generelt er tilsluttet de oprindelige installationer ved fodbøjninger og lignende/hvor disse har "afgang" fra kældre til kloakker på gård og gadeside.

Der bør eventuelt foretages en generel undersøgelse af afløbsinstallationer - især i kældre – for at fastlægge eventuelt behov for udskiftning af dele – ikke medtaget i/omfattet af nyligt afsluttet renovering/udskiftning af afløbsinstallationer.

Oprindelig/"gammel"
afløbsinstallation – ikke
skiftet i forbindelse med
generel udskiftning af
faldstammer/afløbsinstallation
er



Ny faldstamme – ført til
oprindelig/"gammel"
fodbøjning i kælder



4.13 KLOAK

I forlængelse af påbud fra Københavns Kommune om udbedring af kloakker diverse steder på ejendommen er der i år 2013 udført diverse kloakinspektioner af alle ejendommens kloakker. Der er fremkommet forskellige tilbud på udbedring – både hvad angår påbudsarbejder samt en generel udbedring af kloakker. Det vides, at påbudsarbejder er udført og godkendt af Københavns Kommune, og det er endvidere oplyst at kloakker i baggårde er renoveret ved hjælp af strømpeforing.

Et generelt overblik over tilstanden på ejendommens kloakker i al almindelighed og især et overblik over tilstanden på kloakker der ikke har været omfattet af nyligt overståede renoveringer vil kræve gennemgang af den afsluttede kloaksag samt eventuel udarbejdelse af ny kloakregistrering / foto/videoundersøgelse.

4.14 VANDINSTALLATION

Der er ikke foretaget en egentlig gennemgang af ejendommens vandinstallationer – dog er vandinstallationer i kældre inspiceret i forbindelse med gennemgange af ejendommen, og der er i den forbindelse ikke konstateret emner/installationer med behov for udbedring.

4.16 VENTILATION

Ventilation fra køkken og bad i lejligheder er alle steder passiv/naturlig – ventilation/aftræk fra køkken og bad i lejligheder (1 stk. pr. lejlighed) er ført til det fri via ventilationsskakte i de beboede etager samt via ventilationsrør over spidsloft/over hanebånd. Generelt er det problematisk, at ventilations/aftræksrør mange steder ikke slutter tæt til ventilationsåbninger i tagoverfladen – Generelt vil udluftning herunder kondens fra lejligheder samle sig under taget. Endvidere er der konstateret flere steder hvor ventilationsrør er afbrudt/fjernet hvor ventilation går fra kanaler til rør – ved hanebånd i tagetagen.

Der bør generelt foretages en gennemgang af ventilationsrør over hanebånd. Gennemgangen skal have til formål at fastlægge om og i så fald hvor aftræk ikke er tilsluttet lejligheder og steder hvor aftræk ikke i tilstrækkeligt omfang når ud til ventilationsåbninger i tag/til det fri.

Ventilation/Rør til aftræk fra bad og køkkener i lejligheder – Visse steder afbrudt over hanebånd visse steder når rør ikke ud til ventilationsåbninger i tag



4.17 EL/SVAGSTRØM

Ledninger på nederste ¼ af gårdfacaderne bør gennemgås og flyttes til kabelkanaler/kabelbakker og eller indfræses.

Øvrige bemærkninger til ejendommens el-installationer fremgår af Roboteks rapport

4.18 ØVRIGE BYGNINGSDELE

Skure/udbygninger i baggårde til henholdsvis skrald/storskrald og materielskure fremtår generelt i pæn stand.

Optrin til/foran hoveddøre på gadeside fremstår udført med overflade af hårdtbrændte klinker - visse steder i mindre pæn stand. Det vurderes at de ødelagte optrin til hoveddøre skyldes saltning i forbindelse med sne/frost samt deraf kommende frostsprængninger.

Der bør foretages en gennemgang og udbedring af optrin til hovedtrapper.

Emner / Bygningsdele der IKKE er medtaget i rapporten:

- Indvendig inspektion i Cafe Fairplay - herunder inspektion af aflåst kælder under Cafe
- Kælderrum hvortil der ikke var adgang i forbindelse med gennemgangen af ejendommen herunder især private pulterrum og rum under hovedtrapper – det vurderes at ca. 20 % af kælderarealet ikke er blevet inspiceret
- Pulterrum i tagetagen hvortil der ikke var adgang i forbindelse med gennemgangen af ejendommen - Det vurderes at der kun var adgang til ca. 5 – 10 % af de private pulterrum i tagetagen

I ovennævnte rum i ejendommen hvortil der ikke var adgang i forbindelse med gennemgang af ejendommen kan der være emner/skader/problemer som eksempelvis – fugtproblemer, råd/svampeskader, defekte installationer og lignende. Umiddelbart vurderes det dog at der har været adgang til et areal der på alle måder burde være repræsentativt for ejendommen

4.19 PRIVATE FRIAREALER

Private friarealer på gadeside:

Ejendommens udenomsarealer på gadeside er udført med to rækker fortovsfliser med asfalt på begge sider mod henholdsvis facader samt mod vejbane/ parkeringsarealer.

På Kurlandsgade ved ulige nr. fremstår både fortovsfliser og asfalterede områder meget dårligt vedligeholdte – mange fortovsfliser er knækkede, skævt- og/eller løstliggende. Visse steder er flisebelægning så ujævn/skæv, at der syntes reel risiko for at folk kan risikere at falde over kanterne og komme galt afsted.

Skader på fortovsfliser skyldes utvivlsomt at mere end ¼ af fortovsarealet benyttes til parkering, idet at underlaget for fortovsfliser øjensynligt ikke er dimensioneret til kørsel/parkering af biler.

På modsatte side af Kurlandsgade (ved lige nr.) er terræn/arealet foran bygninger udført tilsvarende Kurlandsgade foran ulige nr. – med parkeringsareal et godt stykke inde på fortovsfliser. Her fremstår terrænoverflader dog i anderledes god stand uden påtrængende behov for udbedringer.

På Romsdalsgade ved opgange nr. 9-13 samt på arealet foran Cafe Fairplay er der etableret forholdsvis nye fortovsfliser samt parkeringsarealer som fremstår i god stand. Fortove og parkeringsarealer er adskilt af kantsten.

Der bør snarest foretages en gennemgribende renovering af fortovsarealet på Kurlandsgade ved ulige nr.



Defekte/knækkede fliser samt
asfalterede områder

Private friarealer på gårdside:

Terræn på gårdside – henholdsvis gårdside ved Kurlandsgade ulige nr. samt gårdside ved Kurlandsgade lige nr. / Romsdalsgade – fremstår delvist udført med et asfalteret køreareal foran facader samt et areal med græsplæne i midten af gård / mod nabogårde.

De asfalterede arealer fremstår generelt i dårlig stand med større og mindre huller samt ikke mindst med relativt dybe lunger, hvor der opstår ”søer” i forbindelse med nedbør.

De asfalterede arealer i baggårde bør udskiftes/renoveres, og det bør i den forbindelse overvejes at udføre en alternativ planløsning samt en alternativ overflade/belægning, som kunne give et mere velkomment/hyggeligt gårdmiljø.

Private friarealer på gadeside:

Asfalterede områder i
baggårde – mange steder med
store lunger i overflade



4.20 BYGGEPLADS/STILLADS

Når man sætter større byggearbejder i gang skal der afsættes et beløb til byggepladsindretning til opstilling af skure, materiale- og affaldscontainere, byggestrøm, vand og afløb etc., hvilket erfaringsmæssigt andrager ca. 5 % af håndværkerudgifterne. Når der skal udføres byggearbejder på ejendommens tag, facader og vinduer er det nødvendigt at opstille stillads.

Overslagspriser vedr. stillads- og byggepladsudgifter er medtaget i priser der fremgår af vedligeholdelsesbudgetter.

5.0 DIVERSE UFORUDSETE ARBEJDER

Når der gennemføres byggearbejder på en ældre ejendom er det ofte er vanskeligt at forudsige hvad der gemmer sig i de gamle konstruktioner. Der bør derfor erfaringsmæssigt afsættes ca. 10 % til diverse uforudsete udgifter.

Udgifter til diverse uforudsete arbejder i forbindelse med renovering er medtaget i vedligeholdelsesbudgetter – Dog kun vedr. arbejder der beløbsmæssigt er sat til ca. kr. 1.000.000,- eller derover.

6.0 OVERORDNET KONKLUSION

Bemærk at nærværende rapport er revideret efter færdiggørelse af følgende arbejder:

- Renovering af altaner/karnapper i hhv. Kurlandsgade 28 og Romsdalsgade 13. **Pkt. 4.03**
- Facaderenovering af hushjørne over Cafe Fairplay fra karnap Kurlandsgade 28 til karnap Romsdalsgade 13 **Pkt. 4.03**
- Udskiftning af stik over vinduer i lejligheder med franske altaner i Kurlandsgade 28 og Romsdalsgade 13 (fra 1 – 3 sal) **Pkt. 4.03**
- Nedrivning og bortskaffelse af udvendig kokskælder i baggård ved Kurlandsgade 26/24v **Pkt. 4.02**

Bortset fra den oprindelige kokskælder udvendigt i baggård ved Kurlandsgade nr. 26 samt de små altaner på hjørne over Cafe Fairplay er vi ikke stødt på bygningsmæssige problemer som kræver ”her og nu udbedring”.

Vi er således ikke stødt på andre større problemer eller skader i form af voldsomme utætheder i tag, vinduer der skal udskiftes snarligt, voldsomme revner i facader eller voldsomt opfugtede kældre.

Generelt betyder dette, at der burde være god tid til en fornuftig planlægning af den fremtidige vedligeholdelse.

For når ovenstående er slået fast – at der ikke er voldsomme skader på de primære bygningsdele – så skal det også præciseres, at foreningen/ejendommen står foran en række ret så betydelige vedligeholdelsesarbejder som man bør forholde sig til planlægge udførelsen af.

Tag, facader og vinduer har en begrænset restlevetid – og ikke mindst tag- og facaderenovering skal udføres i god tid inden tilstanden bliver kritisk og således levner mulighed for forøgelse af problemer eller øger risikoen for følgeskader på tilstødende bygningsdele.

Utætte tage kan lede til råd- og svampeproblemer i spær, etageadskillelser og i værste fald facaderne. Utætte fuger og betydelige facaderevner leder til fugt i tilstødende bygningsdele og i værste fald i lejlighederne, og fugt i facaderne kan give frostskaader i facaderne som i sidste ende gør en renovering mere omfattende og mere bekostelig.

Vinduer derimod er af plast- og lever derfor deres eget separate liv – idet at vinduerne såmænd kan blive siddende til efter dommedag uanset at de vil blive mere og mere utætte, sværere og sværere at betjene og til stadighed mere og mere utidssvarende.

Det er i sidste ende andelsboligforeningens økonomi – eller vel at mærke andelsboligforeningens ønsker om hvordan økonomien skal forvaltes – der afgør i hvilken rækkefølge og med hvilken hastighed at vedligeholdelsesarbejderne skal udføres. Der er ikke nogen facitliste – men der er umiddelbart to oplagte scenarier/metoder til hvordan andelsboligforeningen kan tag fat på vedligeholdelsesarbejderne.

Model 1 – Vedligeholdelsesbudget 1:

Der udføres over de kommende år en række "lette" renoveringsarbejder med henblik på at beholde ejendommen i den nuværende tilstand samt med henblik på at undgå væsentlige forværringer af de i nærværende rapport nævnte problemer.

Ved at udpege de værst medtagne steder på hhv. tage og facader – eksempelvis udbedre manglende inddækninger mellem tag og trappetårne som beskrevet under Tagværk samt ved at udbedre de værste revner og områder med meget dårlige fuger på facader.

Fordelen ved denne model er – udover at andelsboligforeningen ikke her og nu skal skaffe et større millionbeløb – at man "køber" sig god tid til at planlægge- og evt. spare op til lige præcis den renovering som ejendommen har brug for, og som andelsboligforeningen ønsker.

Ulempen er selvfølgelig, at man ikke straks får udbedret alle de nødvendige steder – og økonomisk set skal man påregne at man alene køber sig udsættelse – at pengene spenderet på den "lette" renovering generelt er spildt og skal bruges en gang til når man tager fat på den totale renovering, som man altså ingenlunde undgår – men blot udskyder.

Uanset om det måske i sidste ende er økonomisk ufordelagtigt at "gå efter" model 1, så kan foreningens økonomi være årsagen til at man bliver nødt til at vælge denne – i så fald er der masser at spillerum når det gælder valg af rækkefølge for de enkelte vedligeholdelsesarbejder. Vi hjælper meget gerne med at revidere budgettet iht. andelsboligforeningens ønsker.

Model nr. 2 - Vedligeholdelsesbudget 2:

Model nr. 2 ligger anderledes drastisk op til at man en gang for alle (eller i hvert tilfælde engang inden for de næste mange år) løser et eller flere store bygningsmæssige problemer enten på en gang – alternativt over måske to eller tre omgange.

Der er sund fornuft i at planlægge renoveringsarbejder således at man kan udnytte de store udgifter til eksempelvis stilladser og andre byggepladsomkostninger til mere end blot et renoveringsprojekt/emne – således kan der eksempelvis være rigtig god fornuft i at udføre facaderenoveringer og vinduesudskiftninger sideløbende – og helt ideelt ville det være at medtage taget "nu man er i gang".

Fordelen ved model 2 er selvkært, at man får styr på alle de store bygningsmæssige problemer på en gang, og at man således ikke behøver at bekymre sig over disse de næste mange år.

Ulempen er imidlertid mindst lige så selvfølgelig – det kan være svært at finansiere de mange millioner der skal til at bringe ejendommen helt up to date.

7.0 TEKNISK RÅDGIVNING

Ved gennemførelse af større arbejder på ejendommen bør ejendommen søge byggeteknisk rådgivning.

Byggeteknisk rådgivning omfatter:

- Gennemgang ejendommens/andelsboligforeningens ønsker til vedligeholdelsesarbejder.
- Afdække evt. muligheder for offentlig støtte.
- Udarbejdelse af beslutningsgrundlag til brug for generalforsamling.
- Myndighedsbehandling – hvor nødvendig.
- Evt. udarbejdelse af forprojekt/myndighedsprojekt – hvis nødvendig.
- Udarbejdelse af udbudsmateriale /hovedprojekt.
- Udbud / Indhentning af tilbud fra håndværkere/ entreprenører.
- Vurdering af tilbud – indstilling af entreprenør.
- Tilsyn, Byggestyring og koordinering af håndværkere/ entreprenører.
- Afholdelse af byggemøder.
- Byggeregnskab, attestering af fakturaer etc.
- Afslutning og mangelgennemgang – og afsluttende byggeregnskab

Ved at bruge en teknisk rådgiver opnår ejendommen langt større sikkerhed for at projektet er fornuftigt sammensat i forhold til ejendommens behov, at der indhentes gode tilbud, at arbejdet udføres i en god kvalitet og at ejendommen har solid hjælp til at træffe gode beslutninger undervejs i byggeriet.

Der er i vedligeholdelsesbudgetter afsat ca. 10% de samlede håndværkerudgifter til teknisk rådgivning – men kun på de største poster – helt præcist tagudskiftning, fuldstændig facaderenovering og facadeisolering samt vinduesudskiftning. Øvrige poster er uden afsætningsbeløb til rådgivere.

8.0 VEDLIGEHOLDELSPLANER - BILAG

Bilag 01:

Vedligeholdelsesbudget 10 år model 2 – rev. E pr. 19.09.2016

Alle beløb der fremgår af vedligeholdelsesbudgetter er ekskl. moms

Bilag 02:

Dokumentation vedr. udførte / afsluttede renoveringsarbejder altaner/karnapper

Romsdalsgade 13 og Kurlandsgade 28 (INDHOLDSFORTEGNELSE SE SIDE 1):

Byggesagsbehandling, arbejdsanvisninger,, dokumentation for ingeniørtilsyn, datablade/produktblade m.m.

Bilag 03:

Dokumentation vedr. udførte nedrivningsarbejder – kokskælder bag Kurlandsgade 24/26.

(INDHOLDSFORTEGNELSE SE SIDE 1)