



Nyelandsvej 22-24

09/2015

TILSTANDSRAPPORT OG VEDLIGEHOELDELSESPLAN

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 bygningsdelsbeskrivelse.

Den økonomiske prognose tager udgangspunkt i prioriteringerne som angivet i den 10-årige vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen anbefales å 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 Nyelandsvej 22-24. Der er generelt ikke foretaget vurdering af de vedligeholdelsesarbejder, som påhviler den enkelte beboer. 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. Af 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 & Partnerne A/S
Lotte Krusegaard og Martin Nielsen



Indholdsfortegnelse

Formål og læsevejledning	2
Konklusion	3
Kortfattet beskrivelse af ejendommen	5
Bæredygtigt byggeri	20
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.

Der er dog nogle fugtproblemer i kælderen, som forårsager at ydervægge mod gade fremstår fugtige. Enkelte steder har fugten trængt op til stueetagen.

Hvad angår de sekundære bygningsdele er standen ligeledes god. Tagbeklædningen med tilhørende inddækninger er i god stand. Vinduerne mod gård- og gadesiden er i god stand. Facaderne er dog i middel til dårlig stand, idet især gadefacaden fremstår nedbrudt.

Overflader i både hovedtrapper og bitrapper er ligeledes i god stand. Wc/badeværelserne er etableret i 1994 og er i rimelig god stand.

De tekniske installationer er udskiftet i forbindelse med byfornyelse af ejendommen i 1994 og vurderes overordnet at være i god stand og funktion. Der er dog ældre hydrofor på varmtvandsanlæg, som bør skiftes for at opnå tilstrækkelig tryk på vandinstallationen. Desuden bør ventilationsanlægget indreguleres og serviceres for optimal drift.

Ejendommen er tilsluttet varmecentral med fjernvarmeforsyning som er i god stand.

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



Forudsætninger

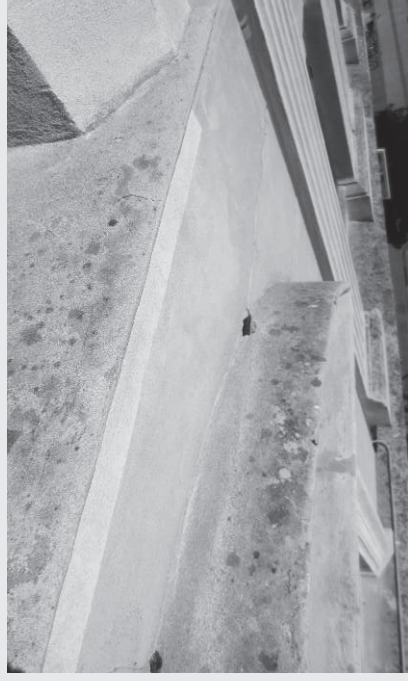
I forbindelse med besigtigelse af ejendommen har der ikke været tilgængelighed til samtlige bygningskonstruktioner, ligesom der "kun" er besigtiget et udvalg af lejligheder.

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 juni 2015.

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

- Istandsættelse af gedefacade.
- Etablering af fugtsikring mod gadesiden.
- Sikring af frisklufttilgangen til kælderen.
- Indregulering og servicering af ventilationsanlæg.
- Udskiftning af hydrofor på vandforsyningen.
- Undersøgelse af om vandrør er tærede pga. korrosion.



Hvad siger myndighederne?

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

Ifølge oplysninger fra www.kulturarv.dk er ejendommen tildelt bevaringsværdien 3, som er høj.

Kortfattet beskrivelse af ejendommen

Generelt:

Ejendommen er beliggende på Frederiksberg i Frederiksberg Kommune.

Ejendommen ejes af Nyelandsvej 22-24 og administreres af Boligforeningens Administrationskontor ApS.

Ejendommen er opført som en selvstændig ejendom som en hjørneejendom på gaderne Nyelandsvej og Yrsavej, og er beliggende i karreén, der afgrænses af gaderne Nyelandsvej, Yrsavej, Rolfsvej og Rolfs Plads.

Ejendommen omfatter 2 opgange med hver 5 etager samt kælder og loft.

Normaletagerne i ejendommen anvendes til beboelseslejemål og tagetagen anvendes til pulterrum. Alle lejligheder er på mellem 59-93 m² og indeholder 2-4 værelser. Ejendommen er byfornyet i 1994, hvor alle lejligheder fik etableret nyt wc/badeværelse og nyt køkken, nye vinduer, nyt tag og tagrum m.v.

Der er adgang til gård via portgennemgang fra Nyelandsvej.

01 - Tag:

Opbygning

Taget er opført som et københavntag med tagbeklædning af eternitskifer på den skrå tagflade og tagpap på den flade del. Taget er udvendigt udført med snesikring og indvendigt med banevare undertag. Tagrender, tagnedløb og inddækninger er udført i zink.

Ejendommen indeholder 3 skorstene som alle er berappede og afsluttet med betonaftdækning.

Den bærende del af tagkonstruktionen er forstærket i forbindelse med byfornyelsen i 1994, hvor tagbelægning blev skiftet.

Ved besigtigelsen var der ikke tilgang til den flade del af taget, som er belagt med tagpap.



Tagbeklædning med eternitskifer.

Tilstandsvurdering

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

Den bærende del af tagkonstruktionen på ejendommen fremstår i god stand, hvad angår de synlige spær, bjælker m.v.

Tagbeklædningen fremstod ved besigtigelsen i god stand med intakte inddækninger, tagsten og murværk.

Der gøres opmærksom på, at idet undertag er udført som løst undertag (med banevare), skal beboerne være forsigtige med ikke at beskadige undertaget, når loftrum benyttes som pulterrum.

Anbefalede foranstaltninger

Ved besigtigelsen blev der fundet en revnet rude i et tagvindue. Foreningen kender i forvejen til revnen og har sat glarmester til at udskifte denne.

I forbindelse med at der alligevel er stillads stillet op på ejendommen, anbefales det at inddækninger, murværk, tagpap og brandkamme eftergås for revner, samlinger og evt. løse sten.

02 - Kældre og fundamenter:

Opbygning

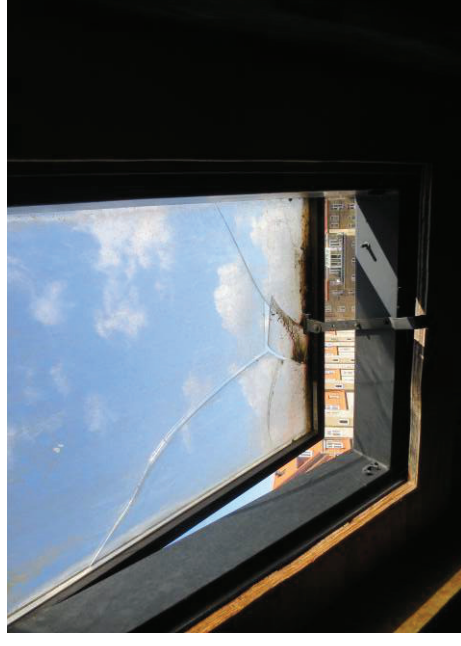
Fundamenter og kælderydervægge er opført af murværk.

Kælderen benyttes som cykelkælder, varmecentral og erhvervsudlejning (som i øjeblikket står tomt).

Tilstandsvurdering

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

På den indvendige side af kældervægge mod gadeside (X) ses kraftig opfugtning i form af afskallet puds og fugtigt murværk. Mod gårdside fremstår kælderydervægge (Y) med almindelig opfugtet murværk.



Revnet rude i tagvindue.



Kældervæg mod gade med afskalning i puds.

Øvrigt kældergulv og kælderloft (Y) fremstår ellers i rimelig god stand.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler at der etableres omfangsdræn på den udvendige side af kældervæggene mod gade, som på sigt vil sikre tørre kældervægge og hindre grundvandet i at stige op til stuelejlighederne.

Vi anbefaler yderligere, at der etableres udluftning i form af ventiler i ydervæggene mod gård, samt at den mekaniske udsugning mod gade udskiftes for at opnå større luftskifte i kælderen.

03 - Facader/sokkel:

Opbygning

Gadefacaden er opført med pudsede overflader på over- og underfacade. Gadefacaden er opført med pudsede, gennemgående gesimsbånd, sælbænke, fordakninger, søjler og lignende facadefremspring. Facaden er sidst renoveret i forbindelse med byfornyelsen i 1994.

Gårdfacaden fremstår med berappet overflade på overfacade og glatpudset underfacade. Gårdfacade er totalistandsat ved byfornyelse i 1994 og er efterfølgende repareret i enkelte revner i murværk. På gårdfacaden er sælbænke udført som murede, berappede sælbænke.

Tilstandsvurdering

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

Gadefacaden (X) fremstår i dårlig stand med flere revner og afskalninger specielt på gesimsbånd og fremspring.

Overflade på gesimsbånd, sælbænke og øvrige vandrette overflader mod gadesiden fremstår med gennemtærede overflader uden beskyttelse for vind og vejr.

Gårdfacaden (Y) fremstår i rimelig god stand, idet der kun ses enkelte revner i murværk på overfacade.



Facade mod gård.

Anbefalede foranstaltninger

Det anbefales, at gadefacade totalstandsættes, hvor alle flader afrenses, revner og afskalninger eftergås, kraftige revner armeres med rustfrit stål, alle vandrette overflader pudses op og der etableres ny vandbestandig overflade. Efterfølgende anbefales det, at facade filtses med indfarvet filt.

Det anbefales, at gavl ved nr. 24 mod gade efterisoleres udvendigt med 125 mm mineraluld som en forbedrende foranstaltning for at spare på varmen.

Gårdfacaden bør eftergås om 6-7 år for revner og afskalninger i murværk og sålbænke. Alternativt anbefales det, at murede sålbænke udskiftes til nye skifersålbænke, idet skifersålbænke er mere vandbestandige end murede sålbænke.

04 - Vinduer:

Opbygning

Ejendommen har nyere træ-/aluminiumsvinduer med termoruder, som er udskiftet ved byfornyelsen i 1994. Alle fuger omkring vinduerne er udført som bløde fuger.

Tilstandsvurdering

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

Vinduerne fremstår i god stand mod gade- og gårdside. Fuger omkring vinduer fremstår ligeledes i god stand.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at hængsler og håndtag justeres/smørres for at sikre lang levetid på de mekaniske dele af vinduerne.



Gadefacade med afskalninger i pudset murværk.



Vinduer mod gårdfacade.

Anbefalede foranstaltninger

Det anbefales, at afskallet murværk på vægge lige inden for hoveddøre nedbankes, udtørres og pudses op igen med åndbar puds, så evt. fugt i murværk kan trænge ud igennem puds. Det anbefales i øvrigt, at hovedtrapper pletmales i forbindelse med almindelig løbende vedligeholdelse for at holde den fine standard af trapperummene.

Det anbefales, at bitrapperum reparerer for revner og afskalninger i murværk og puds på vægge og underside af trappeb. Der gøres opmærksom på, at der skal foretages undersøgelser for bly i malingen inden arbejderne udføres.

07 - Porte og gennemgange:

Opbygning

Adgang til gården sker via en portgennemgang ved Nylandsvej 24. Porten er istandsat ved byfornyelsen i 1994 og fremstår efterisoleret med mineraluld og pladebeklædning på væg og loft ind mod beboelse.

Belægning er udført i støbt beton.

Der er opsat stålporte i begge ender af gennemgangen. Portgennemgangen benyttes som cykelparkering.

Tilstandsvurdering

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

Portlåger og gennemgangsareal fremstår i god stand. Portoverligger fremstår med rustudblomstringer, dog vurderes bæreevnen at være bevaret, da det blot er overfladerust.

Anbefalede foranstaltninger

Det anbefales, at portoverliggeren rustsaneres og malerbehandles i forbindelse med at der er opstillet stilads på eiendommen.



Portgennemgang ved Nylandsvej 24.



Overligger af port med rustudblomstringer.

08 - Etageadskillelser:

Opbygning

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.

Badeværelserne er opført med støbte gulve beklædt med fliser, hvilket er etableret under byfornyelsen i 1994. Badeværelsesgulvene er umiddelbart støbt oven på de eksisterende etagebjælker med et højt trin mellem wc/bad og entré.

Gulve i kældere er udført i beton. Etageadskillelse mellem kælder og beboelse er efterisoleret nedefra med mineraluld og pladebeklædning.

Etageadskillelsen mellem beboelse og loft er isoleret ved indblæsning af granuleret mineraluld.

Tilstandsvurdering

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

Etageadskillelserne vurderes at være i god stand, idet der er efterisoleret mod loft og kælder.

Anbefalede foranstaltninger

Der er ingen anbefalede foranstaltninger for etageadskillelserne.



Loft over kælder er isoleret med mineraluld og lukket med pladebeklædning.

09 - Wc/bad:

Opbygning

Alle lejligheder har fået etableret nyt tungt wc/badeværelse i forbindelse med byfornyelsesarbejderne i 1994. Badeværelserne er beklædt med fliser på gulv og vægge til ca. 1,80 m i højden.

I badeværelser er placeret installationsskakt, som ligeledes er beklædt med fliser.

Tilstandsvurdering

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

Badeværelser fremstår i de besigtigede lejligheder i god stand.

Anbefalede foranstaltninger

Det anbefales, at fuger imellem fliser eftergås for at sikre, at der ikke trænger vand ned i etageadskillelserne, som en del af den almindelige løbende vedligeholdelse.

10 - Køkkener:

Opbygning

Alle lejligheder er forsynet med køkkener med skabelementer og hårde hvidevarer. Køkkenerne er etableret i 1994.

Tilstandsvurdering

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

Køkkenerne vurderes at være i rimelig god stand.

Anbefalede foranstaltninger

Beboerne kan efter behov modernisere køkkenerne som en individuel forbedring af lejligheden.



Nyere badeværelse med flisebelægning.



Elementkøkken fra 1994.

11 - Varmeforsyning:

Opbygning

Varmeforsyning til ejendommen sker via et 2-stenget centralvarmeanlæg, som er placeret i ejendommens kælder. Centralvarme og varmt brugsvand produceres via 2-trins vekslersystem.

Opvarmning sker i lejlighederne via radiatorer som hovedsageligt er placeret under vinduerne i ejendommen. Aflæsning af varme udføres af Ista via fordampningsmålere, som er placeret på radiatorerne. Fordampningsmålere er fra byfornyelsen i 1994.

Energimærkning:

Energimærkning af boliger er lovpligtigt. Formålet med energimærkningsordningen er at sætte energiforbruget på dagsordenen og synliggøre de muligheder, der er for at spare på energien i den enkelte bygning.

Den udliveredede Energimærkningsrapport er udarbejdet i oktober 2014. Energimærkningsrapporten belyser fem hovedpunkter, hvoraf to er med henblik på varmebesparelser. Punkterne er efterisolering af gavl ved Nyelandsvej nr. 24 og efterisolering af gårdfacader. Arbejderne kan udføres som en forbedring af ejendommen med henblik på at opnå varmebesparelser.

Tilstandsvurdering

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

Ved besigtigelse i varmecentralen kunne konstateres, at der var en aktuel afkøling på fjernvarmesiden på ca. 55 grader. Da kravet fra Varmeforsyningen er minimum 32 grader, er dette en meget god afkøling, hvorved varmforsyningen (X) fremstår i god stand.

Fordampningsmålere (Y) på radiatorer er over 20 år og restlevetiden er derved minimal.



Fjernvarmforsyning og målerunit.



Radiator under vindue og 2-strengt varmforsyning.

Anbefalede foranstaltninger

Det anbefales at fordampningsmålere udskiftes til nye elektroniske målere som er mere præcise og kan aflæses via radio fra gaden.

Det anbefales at gavlen ved nr. 24 efterisoleres, som beskrevet under punkt 03 – Facade/sokkel.

12 - Afløb:

Opbygning

Afløbsinstallation er udført i støbejern med udluftning over tag. Faldstammer er placeret i installationsskakt i lejligheder. Der er installeret én faldstamme for hver lejlighed. Faldstammer og afløbsinstallationer er udskiftet ved byfornyelsen i 1994.

Tilstandsvurdering

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

Faldstammer og afløb vurderes at være i god stand.

Anbefalede foranstaltninger

Der forventes ingen arbejder på afløbsinstallationen.

13 - Kloak:

Opbygning

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 ved brønde, sætninger i belægninger eller lignende.

Foreningen oplyser, at i forbindelse med skybruddet i juni 2011 blev en stor del af kælderen oversvømmet med vand.



Faldstammer er udført i støbejern.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurderingen af kloakken er udeladt i dette afsnit, da der ikke er udført tv-inspektion af kloakken.

Anbefalede foranstaltninger

Det anbefales at der udføres tv-inspektion af kloakken, for at synliggøre evt. sætninger og skader på rør under jorden i forbindelse med drænprojekt.

14 - Vandinstallationer:

Opbygning

Vandinstallationer er udført i nyere galvaniseret stålør med pressamlinger og er udskiftet ved byfornyelsen i 1994. Vandør til lejligheder er ført i installationsskakt og isoleret. I skakt er ligeledes placeret individuelle vandmålere, som er fra 2011.

Der gøres opmærksom på at der er benyttet flere forskellige materialer til vandforsyningen (messing og galvaniseret stål). Ved blanding af rørmaterialer kan der opstå korrosion i vandrørene.

Flere beboere har oplyst, at det ikke er muligt at opnå højt tryk på vandet til bruseren.

Foreningen oplyser, at varmvandsbeholder udslammes og tilses ofte. Foreningen har serviceaftale med BWT HOH A/S, som udfører service i varmecentralen årligt. Ved kontakt med servicefirma, oplyser de at anoder efteres og skiftes efter behov og at varmtvandsbeholder sidst er udsyret i 2009, hvilket ligeledes udføres efter behov.

I varmecentral er placeret elektrolysesystem. Elektrolysesystem er fra 2002. Hydrofor er af ældre dato og har højt energiforbrug, men kører fortsat.



Ældre Hydrofor.

18 - Øvrige:

Opbygning

Pulterrumsvægge på loft er udført i Troax-net under byfornyelsen i 1994.

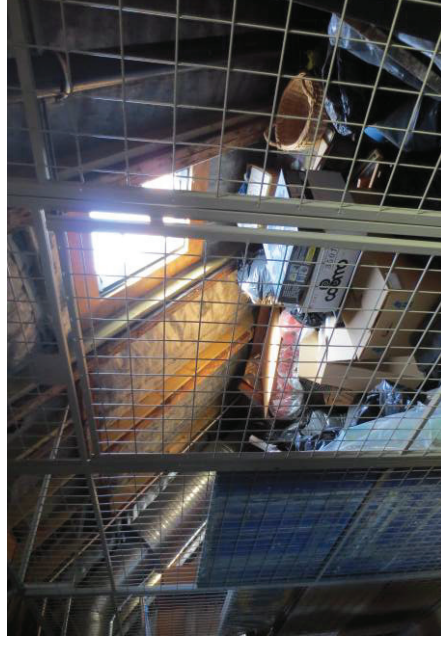
Tilstandsvurdering

</			

Pulterrum er i god stand.

Anbefalede foranstaltninger

Der er ingen anbefalede foranstaltninger på de øvrige bygningsdele.



Pulterrumsvægge udført i Troax, placeret på loft.

19 - Private friarealer:

Opbygning

Ejendommen har fælles gårdanlæg med adgang til grønt område som er fælles for gårdlauget. Gården anvendes til ophold for beboerne, cykelparkering, tørrestativer, affaldsbeholdere og storskrald.

Tilstandsvurdering

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

Gården fremstår i rimelig god stand.

Anbefalede foranstaltninger

Der er ingen anbefalinger for gårdanlægget.



Gårdanlæg.

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, tag og facader 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 oplistet nogle af de tiltag, der gøres meget ved i øjeblikket. Listen er ment som inspiration:

Mindre varmekonservering

Fjernvarmekonservering: Ved at konvertere til fjernvarme sparer man op til 24 % på CO₂ udledningen, da fjernvarme primært foregår ved affaldsforbrænding.

Solfangere: Kan dække op mod 60-70 % af en families varmtvandsforbrug. Solfangere koster 3.000-6.000 kr./m² solfanger installeret.

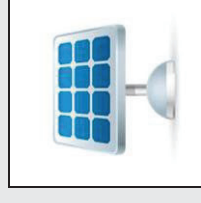
Mindre vandforbrug

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.

Energiproduktion

Solceller: Ved opsætning af solceller kan man ved en investering på ca. 300.000 kr. producere 14.000 kWh om året og få opsat 60 solcellepaneler på taget. Ved et "her og nu" forbrug på 40 % bliver tilbagebetalingstiden 14 år.



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 Frederiksberg Kommune:

www.frb-forsyning.dk

www.frederiksberg.dk

Mindre el-forbrug

Cirkulationspumper: Nye A-pumper er 4-5 gange så effektive som gamle pumper, og sparer derved 4-5 gange på energiforbruget til pumperne.

Hvidevarer: Ved udskiftning af hårde hvidevarer til energiklasse A++ bruges halvt så meget energi til den nye hvidevare ift. hvidevarer der er 10 år eller ældre.

Belysning: Ved udskiftning af gamle belysningssystemer til nye med LED kan der spares 40-75 % på elforbruget til belysning, med en simpel tilbagebetalingstid på under 4 år.

Elsparemuligheder: Styrring af stikkontakter og elforbrug gennem kontrollede timerfunktioner. Sørger for at alt slukkes, når det ikke har været brugt i kort tid.

Belysning: Bevægelsessensorer i opgang, vaskerier og køldre kan reducere energiforbruget til belysning med 20-50 %.

Genbrug og sortering

Regnvand: Opsamling og brug af regnvand fra tage til toiletskyl eller i vaskeri.

Affaldssortering: Implementering af hensigtsmæssig affaldssortering i flere kategorier: madaffald, plast, aviser og blade, pap, glas, metal, træ, møbler mm.

Gårdmiljø: Etablering af grønne gårdmiljøer med plads til lej, affald, cykler, planter og hyggeområder.

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 håndværkerpriser ekskl. moms. Således skal der tillægges ca. 10 % til uforudseelige udgifter, 12-15 % 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. 10-12 % af de samlede håndværkerudgifter, dog afhængig af arbejdernes omfang og karakter.

Til tegningstryk, reproduktion af beskrivelser, byggemødereferater, fotos m.v. anlås en post på typisk ca. kr. 2-5.000 afhængig af omfang, udformning, art af arbejder, der skal udbydes m.v.



Hvordan regnes det hele med?

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

Administrator viderebehandler 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 beslutende 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. 10/8 2015

- Opførelsestidspunkt	1888
- Ejendomsnummer	89562
- Matrikelnummer	11er, Frederiksberg
- Bebygget areal for bygningen	360 m²
- Samlet boligareal	1770 m²
- Antal beboelseslejligheder	20 stk.
- Samlet erhvervsareal	0 m²

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 Gjensidige Forsikring. Iht. den udleverede police fremgår det, at ejendommen er dækket for:

- Brand
- Anden bygningsbeskadigelse
- Svamp- og insekt
- Glas
- Kumme
- Elskade
- Retshjælp
- Kommunikation- og lysstander
- Stikledning og rørskade
- Bestyrelsesansvarsforsikring

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

Vedligeholdelsesplan 2015

Nyelandsvej 22-24 07.2772.40

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	Tkr.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
01 - Tag Karakter 2 Eftergang af tag	Eftergang af inddækninger, tagpapsamlinger, murværk og fuger på tag.	B	20				10			10			
02 - Kælder og fundament Karakter 3-8 Forbedring af ventilation	Etablering af tværventilation. Boring af huller i kælderydervæg og montering af riste udvendigt mod gård (4 stk.).	A	25-30		30								
	Forbedring af eksisterende ventilation	A	5		5								
	Grundmursplader og dræn		180-200				200						
03 - Facader/sokkel Karakter 4-8													
	Gadefacaden, renovering	A	200-225				225						
	Afrensning og filtsning, gadefacade	A	275-300				300						
	Gårdfacade, eftergang	B	75							75			
	Gårdfacaden, sålbænke	B	75							75			
	Gavlen, efterisolering		150										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
04 - Vinduer Karakter 3 Vinduer mod gård og gade	Smørring og justering af hængsler som en del af den almindelige løbende vedligeholdelse.												
05 - Udvendige døre Karakter 3 Hoved-, bi- og kælderdøre	Påligning af sprosser på bitrappedøre som en del af den almindelige løbende vedligeholdelse.												
06 - Trapperum Karakter 3-6 Hovedtrapper	Nedbankning af løst puds ved 2 hovedindgangsdøre, udtørring og etablering af nyt puds afsluttet med silicatmaling. NB: Arbejder udføres i forbindelse med drænprojekt, se punkt 02.	A	20		20								
	Bitrapper, eftergang	B	50-60							60			
	Miljøarbejde	A	5-10							10			
07 - Port og gennemgange Karakter 4 Portoverligger	Rustsanering af portoverligger.	B	10		10								
08 - Etageadskillelser Karakter 3 Etageadskillelser	Brandsikring af etageadskillelse mod kælder som en del af den almindelige løbende vedligeholdelse.												
09 - Wc/bad Karakter 3 Badeværelser	Eftergang af fuger som en del af den almindelige løbende vedligeholdelse.												

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
10 - Køkken Karakter 2 Køkkener	Ingen anbefalede foranstaltninger.												
11 - Varmeforsyning Karakter 2-6	Nye Ista elektroniske målere	B	45-50			50							
12 - Afløb Karakter 2 Afløb	Der forventes ingen arbejder på afløbsinstallationen.												
13 - Kloak Tv-inspektion	Tv-inspektion af kloakledning.	B	30-35		35								
14 - Vandinstallation Karakter 3-8	Ny hydrofor	A	40-50	50									
	Prøveskæring af vandrør	A	5-10	10									
	Nye vandmålere	B	70-80			40						40	
15 - Gasinstallation	Der er ingen gasinstallation på ejendommen.												
16 - Ventilation Karakter 6 Indregulering	Indregulering af ventilationsanlæg for at sikre jævn udsugning i hele ejendommen.	A	10	10									
	Servicering af centralanlæg og evt. udskiftning af tilstoppede filtre.	A	15	10					5				

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
17 - El/svagstrøm Karakter 2 Elinstallation	Ingen anbefalede foranstaltninger.												
18 - Øvrige bygningsdele Karakter 2 Pulterrum	Der forventes ingen arbejder på pulterrummene.												
19 - Private friarealer Karakter 3 Gårdrum	Der forventes ingen arbejder i gårdrummet.												
20 - Stillads	Lift til arbejder på tag og facade i gården.	-	20-40							40			
	Stillads med plastikinddækning mod gade til tag og facade, byggeplads, affaldshåndtering, rengøring m.v.	-	100-125		125								
	Byggepladsomkostninger.	-	5%	4	11	5	37	0	0	14	0	2	0
Håndværkeromkostninger, ekskl. moms. Uforudseelige udgifter Byggeteknisk rådgivning	Afsat beløb til uforudseelige udgifter ved gennemførelse af byggesagen.	-	10%	84	236	95	772	0	5	284	0	42	0
	Udarbejdelse af budget og forprojekt, projektmateriale, licitation, vurdering af tilbud, byggestyring, tilsyn, kontrol af mangeludbedring, aflevering, 1 års gennemgang og 5 års syn, økonomikontrol.	-	12%	11	31	12	102	0	1	37	0	6	0
Byggetekniske omkostninger i alt, ekskl. moms. Moms				103	291	116	951	0	6	349	0	52	0
			25%	26	73	29	238	0	2	87	0	13	0
Byggetekniske omkostninger i alt, inkl. moms.				129	364	146	1.188	0	8	437	0	65	0
Afsat beløb til almindelig løbende vedligeholdelse													
anbefales som minimum at afsætte kr. 50/m² pr. år, svarende til kr. 90.000 pr. år til almindelig vedligeholdelse. Beløbet er afsat under forudsætning af, at de i vedligeholdelsesplanen forslåede arbejder gennemføres.													
Ejendommen													
anbefales som minimum at afsætte kr. 50/m² pr. år, svarende til kr. 90.000 pr. år til almindelig vedligeholdelse. Beløbet er afsat under forudsætning af, at de i vedligeholdelsesplanen forslåede arbejder gennemføres.													
				90	90	90	90	90	90	90	90	90	90

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
-------------	----------------	-----------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

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

Peter Jahn & Partnere A/S
Lotte Krusegaard / Martin Nielsen
Den 29. september 2015