

Tilstandsrapport Med 10 års vedligeholdelsesplan

EF Yrsavej 9-11
December 2021



INDHOLDSFORTEGNELSE

Rapportens hensigt.....	2
Sammenfatning	4
Ejendommens tilstand	5
Vedligeholdelsesplan	7
01 Tag.....	8
02 Kælder	13
03 Facader	18
04 Vinduer	23
05 Udvendige døre	27
06 Trapper	28
07 Port.....	30
08 Etageadskillelser	31
09 WC/BAD.....	32
10 Køkkener.....	33
11 Varmeanlæg	34
12 Afløb	35
13 Kloak.....	36
14 Vandinstallationer	37
15 Gas Installationer	38
16 Ventilation	39
17 EL-Installationer.....	40
18 Øvrige bygningsdele	43
19 Private fællesarealer og skybrudsikring	44
20 Byggeplads.....	46
Byggeteknisk rådgivning	47
Byggesagsadministration	47
Energirenovering og bæredygtighed	48
Ejendomsudvikling.....	49
Energibesparelser	49
Vedligeholdelsesbudget.....	50

Forudsætninger

På foranledning af EF Yrsavej 9-11, er der foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Den byggetekniske gennemgang beror på en overordnet visuel besigtigelse af ejendommens bygningsdele, herunder kældre og lofter.

Der er udelukkende foretaget en visuel besigtigelse, af udvalgte dele af el-, vand, varme- og afløbsinstallationer.

Der er ikke foretaget målinger eller udført undersøgelser, der kræver destruktive indgreb i bygningsdele.

Der er ikke taget prøver for bygningsdelenes eventuelle indhold af bly, PCB, asbest eller skimmel.

UDFØRT AF
BOLIGEXPERTEN TEKNISK AFDELING ^{A/s}

Byggeteknisk gennemgang:
Navn: Lennert Weidekamp
Bygningskonstruktør
M.A.K

For EF Yrsavej 9-11 deltog:
Nanna Fleur Kokholm og
Katja Nielsen

Besigtiget:
Dato: 04. November 2021

BBR-udskrift d.: 24.11.2021
Energimærke af d.: 12.08.2021
Energimærke klasse **C**

Seneste tilstandsrapport:
Dato: Februar 2015
Firma: A4 arkitekter

Rapportens hensigt

Hensigten med denne rapport er, at udarbejde et beslutningsgrundlag vedrørende den fremtidige vedligeholdelse af EF Yrsavej 9-11 bygninger. Rapporten indeholder en vurdering af den overordnede bygningsmæssige tilstand og forslag til en hensigtsmæssig vedligeholdelsesplan, med tilhørende budget. Foreningen, kan på denne baggrund prioritere og planlægge nødvendige arbejder, indenfor en 10 års periode.

Alle budget tal er i 2021 priser og er baseret på erfaringspriser. Alle priser er vejledende overslagspriser. Endelig fastsættelse af omkostningerne for de forskellige arbejder må baseres på indhentning af tilbud efter en nærmere beskrivelse af arbejdernes omfang og kvalitet.

Udgifter til drift er ikke indeholdt i vedligeholdelsesplanen.

Det anbefales at rapporten opdateres ca. hvert 3. – 5. år så den hele tiden holdes á jour med hensyn til priser og tidspunkter for planlægning af gennemførelse af arbejder.

Boligexperten, tilbyder at gennemgå ejendommen for en opdatering af vedligeholdelsesplanen og for vurdering af eventuelle nyopståede fejl og mangler. Denne ydelse tilbydes for 50% af nypris.

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er en enfløjet bygning, beliggende langs Yrsavej.

Ejendommen er opført i 5 etager med kælder og uisolaret loftsrum med pulterrum og adgang til hanebåndsloft. Der er fuld kælder under hele ejendommen. Kælderen benyttes til pulterrum, cykelkælder, varmecentral og diverse disponible rum.

Der er 2 opgange og 24 lejligheder, lejlighedsstørrelserne er fordelt på mellem 2 og 3 værelser.

Bygningen er i klassisk stil i blankt murværk i røde sten på gadesiden. Murværk er udsmykket med Markeret, sokkelpræget underfacade (bossage, refend, kvader- og diamantkvaderpuds) frise, bånd. indgangspartier er indrammet af pudsede og malede. Vinduer er to-fags dannebrogsvinduer i fast rytme på alle facader.

På gårdsiden, er bygningen i blank gul mursten, med to-fags dannebrogsvinduer. Bagtrappetårne, er trukket frem fra facaden og afsluttet med karnapper med saddeltag.

Tagkonstruktionen er saddeltag med valmtag og tagbelægningen er i eternitskifer.

Der er portadgang til gården fra Yrsavej. Det fælles gårdanlæg, er indrettet med legeplads, boldspil, tørreplads og skraldeskur.

EJENDOMSIDENTIFIKATION

Adresse	Yrsavej 9-11 2000 Frederiksberg
Matr.nr.	11dx/11ek, Frederiksberg
Ejendomsnr.	30473/130481
Opførelsesår	1885
Etager	5
ekskl. kælder og tagetage	
Antal Lejligheder	24 boliger
Bebygget areal	241 m ²
Bygningsareal	1708 m ²
Boligareal	1377 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Bevaringsværdi	4 (FBB)

Oplysninger iht. BBR og FBB

Sammenfatning

Ejendommen må generelt betegnes som værende i god stand, og der er løbende blevet foretaget visse vedligeholdelsesarbejder. Skorstene og brandkamme fremstår hele og uden revner af betydning. Tagbelægninger er blevet udskiftet i 1987, tagrender og nedløb er blevet udskiftet til zinkmateriale sammen med taget, som stadig er funktionsduelige og uden synlige utætheder.

Facaderne er blevet vedligeholdt med renovering af sætningsskader og efterfølgende pudsreparationer og maling. De fremstår generelt med en pæn ensartet overflade.

Vinduerne er blevet udskiftet til termovinduer i tidens løb.

Opvarmningsformen på det eksisterende centralvarmeanlæg er blevet ændret til fjernvarme, og vand og varmerør på loftetagen er blevet ekstraisoleret.

Hovedtrapperne er blevet renoveret i 2016 med maling og ny trinbelægning.

Bitrapper fremstår i mindre god stand og betontrin på udvendige kældertrapper er i god stand.

Køkkenfaldstammerne er tidligere blevet udskiftet.

Generelt er vandinstallationerne fra bygningernes opførelse.

Vandinstallationernes tekniske levetidsgrænse er nået og trænger generelt til udskiftning.

Det må anbefales, at der foretages en systematisk udskiftning af badeværelsesfaldstammer og de lodrette brugsvandsinstallationer inden for de næste par år.

Det anbefales således at der afsættes midler til forholdsvis store projekter.

Det vigtigste er at forhindre nedbrydning af ejendommens bygningsdele. Fugt er bygningens fjende nr. 1 og bør derfor elimineres først, hvorfor taget prioriteres højt.

Første prioritet er:

Udskiftning af stigerør til varmt og koldt vand.

Undersøges af fugt i kælderen under Yrsavej nr. 9

Anden prioritet er:

Istandsættelse af bagtrapper.

Renovering af opgangsdøre

Maling af vinduer og døre

Renovering af varmecentral

Renovering af ventilationsanlæg

El-Tjek af ejendommens elinstallationer

Nedenstående prioritering samt budget er defineret ud fra et byggeteknisk optimalt behov. Der er ikke taget hensyn til om foreningen finansielt er i stand til at afsætte midler til de relativt store udgifter indenfor en 10 årig periode. Kan midlerne afsættes, vil bygningerne efter perioden fremstå i en stand, der svarer til over middel, og udgifter til vedligeholdelse vil derefter være på et væsentligt lavere niveau.

Ejendommens tilstand

Klimaskærm								
Tag, Facader/sokkel, Vinduer og Udvendige døre								
						X		
Under middel			Middel			Over middel		

Fællesarealer								
Trapper, og Porte/ gennemgange								
					X			
Under middel			Middel			Over middel		

Etageadskillelser								
					X			
Under middel			Middel			Over middel		

WC/Bad og køkken								
					X			
Under middel			Middel			Over middel		

Installationerne								
Varme, Afløb, Kloak, Vand, Gas, Ventilation, og El-installationer								
			X					
Under middel			Middel			Over middel		

Øvrige bygningsdele								
				X				
Under middel			Middel			Over middel		

Private fællesarealer								
				X				
Under middel			Middel			Over middel		

Skybrudssikring								
				X				
Under middel			Middel			Over middel		

Bygningsdele

Alle fællesarealer er gennemgået, så vidt det har været muligt at få adgang.

Enkelte lejligheder er besigtiget for vurdering af vinduer set indefra og for fællesinstallationer i lejligheder. Selve tilstandsvurderingen er opdelt i punkter fra 01 – 19(20).

Eksisterende forhold er beskrevet og registreret med foto for hver enkelt bygningsdel. Hvorefter der er forslag til hvordan eventuelle skader eller manglende vedligehold kan udbedres.

- 01 - Tag
- 02 – Kælder
- 03 – Facader
- 04 – Vinduer
- 05 – Udvendige døre
- 06 - Trapper
- 07 – port og gennemgang
- 08 – Etageadskillelser
- 09 – WC/Bad
- 10 – Køkken
- 11 – Varmeanlæg
- 12 – Afløb
- 13 – Kloak
- 14 – Vand
- 15 – Gas
- 16 - Ventilation
- 17 – EL
- 18 – Øvrige bygningsdele
- 19 – Private friarealer
- 20 – Byggeplads

Karakterskala

De enkelte bygningsdeles tilstand er vurderet i forhold til, hvad man kan forvente af ejendomme af den aktuelle type og alder.

I rapporten er der givet karakterer i henhold til skema.

VURDERING AF TILSTAND

GOD: <table border="1"> <tr><td>A</td><td>X</td></tr> <tr><td>B</td><td></td></tr> <tr><td>C</td><td></td></tr> </table>	A	X	B		C		Bygningsdelen har løbende været vedligeholdt og er i god stand. Egentlige istandsættelsesarbejde er ikke nødvendige
A	X						
B							
C							
MIDDEL: <table border="1"> <tr><td>A</td><td></td></tr> <tr><td>B</td><td>X</td></tr> <tr><td>C</td><td></td></tr> </table>	A		B	X	C		Vedligeholdelse eller istandsættelse er nødvendig for at hindre yderligere forfald.
A							
B	X						
C							
DÅRLIG: <table border="1"> <tr><td>A</td><td></td></tr> <tr><td>B</td><td></td></tr> <tr><td>C</td><td>X</td></tr> </table>	A		B		C	X	Bygningsdelen er i så dårlig forfatning, at egentlige udskiftninger eller store istandsættelser er nødvendige.
A							
B							
C	X						

Vedligeholdelsesplan

På oversigtsskema sidst i rapporten er de foreslåede arbejder indplaceret i en 10 års periode ud fra en vurdering af hvornår de teknisk bedst udføres.

Skemaet udgør således et forslag til en plan for ejendommens fremtidige vedligeholdelse.

Vedligeholdelsesplanen, indeholder håndværkerpriser (dvs. Ekskl. Moms) og budgettal, som er inklusive moms.

Der er afsat rådighedsbeløb til uforudseelige udgifter samt tekniker honorar, som indgår i foreningens udgifter ved større byggesager.

Herudover skal der tillægges udgifter til byggesagsadministration, forsikring og udgifter til finansiering og byggelånsrenter.

PRIORITERING

De aktiviteter der er anbefalet i rapporten er prioriteret i vedligeholdelsesplanen med en prioritet 1, 2, og 3.

1; Står for det arbejde der bør udføres nu og her.

2; Almindeligt vedligehold.

3; Mindre nødvendige arbejder, som er af mere kosmetisk art.

01 Tag	A	X	Tagkontrol
01.00 Tagkonstruktion	B		
	C		
Registrering			
Bygningen har sadeltag. I bunden af den skrå tagflade er der beboelseslejlighed, og ovenover er spidsloftet uudnyttet. Taget har en hældning på ca. 45 grader og synlige hanebåndsspær på loftetage, tagkonstruktionen er opført i 125 x 125 mm tømmer, spær afstanden er ca. 1,0 m, undertaget er udført som blødt undertag. Taget er med frie gavle med brandkam og afvalmning mod Yrsavej 11. Tagkonstruktionen fremstår tør og i velvedligeholdet stand. Taget vurderes at have en restlevetid på 10 år eller derover forudsat, at der løbende og systematisk overvåges for utætheder, og at disse partielt repareres. Tagkonstruktionen vurderes til at være i normal stand			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes.			

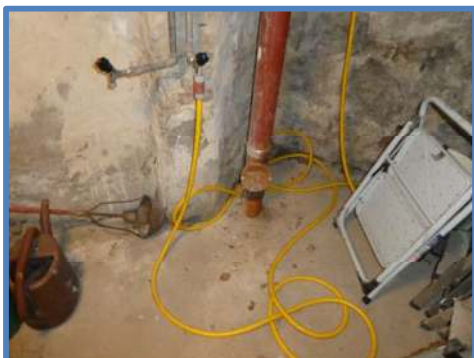
01 Tag	A		Tagrensning af eternitskifer
01.01 Belægning	B	X	
	C		
Registrering			
Tagbelægningen er en eternitskifer Ved en visuel gennem af tagbelægningen, kunne det ikke konstateres at der var løse eternitskifer. Tagdækning er tidligere skiftet til eternitskifer fra naturskifer, sidst eternitskiferne er skiftet var i 1987 Der ses flere steder at taget er mosbegroet Eternitplader nedbrydes med tiden af påvirkninger fra sol, vind og vejr samt tagrensninger og mosbegroinger. Eternitplader bliver ved nedbrydning "flossede" således, at taget får tendens til utætheder. Tagbelægningen vurderes at være intakt ud fra besigtigelse dagen. Tagbelægningen er i normal stand.	  		
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at taget bliver renset ned for alger og mos. Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

01 Tag	A		Tagkontrol
01.02 Murværk over tag	B	X	
	C		
Registrering			
Brandkamme er istandsat og synes i pæn stand. Skorstenene på ejendommen er udført i pudset murværk og står med afdækningsplader i beton. Skorstene har zinkinddækninger. Generelt er skorstenenes i normal stand, når man ser på overfladerne. Skorstenene er besigtiget fra et tagvindue. Tilstanden på skorstenene og brandkammen er normal.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

01 Tag	A		Tagkontrol
01.03 Tagrender og nedløb	B	X	
	C		
Registrering			
Tagrenderne og nedløbet er skiftet sammen med taget i 1987 Tagrender og nedløb er udført i zink. Almindelig levetid for zink er ca. 15-30 år. Generelt er tagrenderne og nedløbene i en relativ fornuftig stand. Der er ikke registreret utætheder.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

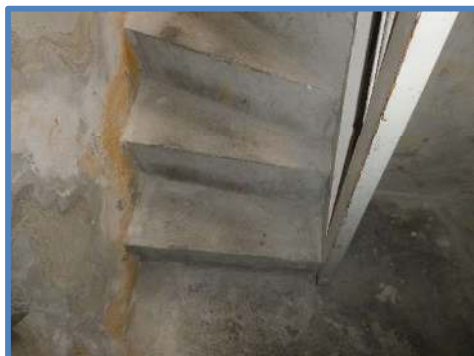
01 Tag	A		Tagkontrol
01.04 Taghætter og inddækninger	B	X	
	C		
Registrering			
Taggennemføringer samt inddækninger, som taghætter og faldstammegennemføringer mv. er udført i zink, disse er udskiftet i 1987. Det vurderes at gennemføringerne med tilhørende inddækninger er intakte og i normal stand, og dermed forekommer der ikke risiko for vand indtrængende på nuværende tidspunkt. Generelt er taggennemføringer samt inddækninger i en relativ fornuftig stand. Der er ikke registreret utætheder.	  		
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år af et entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

02 Kælder	A	X	Ingen bemærkninger
02.00 Kælderen	B		
	C		
Registrering			
Ejendommens kælder er opdelt i to. Kælderen bruges i dag til depotrum, cykelopbevaring og varmecentral. Der er adgang til kælderen via bagtrapper og fra gården. Kælderen under Yrsavej nr. 11 har generelt et fornuftigt indeklima, hvor kælderen under nr. 9 har et fugtigt indeklima. Bestyrelsen oplyser at alle kloakker blev udskiftet i 2003. I 2014 blev der etableret højt vandssikring (1 stk i nr. 9 + 2 stk i nr. 11) og rottesikring (1 stk i gården + 1 stk i fortovet på gadesiden). Der er monteret ny drænpumpe blev installeret (nr. 11) i 2021. Der er årlig servicering på disse ting via serviceaftale. I kælderen er der Ventilation i form af hulplader i vinduerne. Varmeanlægget i nr. 11 afgiver lidt varme til denne del af kælderen. Tilstanden af kælderen er generel i mindre god stand.	  		
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at der er en temperatur på min. 18°C. i kælderen samt en naturlig ventilation. Disse tiltag mindsker risiko for forfald af bærende konstruktioner herunder svampeskader, råd i bjælker og korrosion i armeringer.			

02 Kælderen	A	X	Ingen bemærkninger
02.01 Kældergulv	B		
	C		
Registrering			
Kældergulvene består af et betonlag, der sandsynligvis er udstøbt på kapilarbrydende lag udlagt på råjorden, betonen er glittet i overfladen. Kældergulvene fremstår med mindre revnedannelser, disse vurderes dog at være af ren kosmetisk karakter. Betonkældergulvet er i normal stand.	  		
Anbefalet aktivitet			
Kældergulvet fremstår i god stand, der anbefales ingen arbejde på denne. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

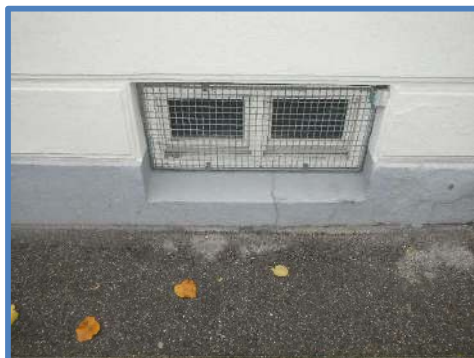
02 Kælderen	A		Fugt undersøgelses af skillevægge
02.02 Kælderydervægge og skillevægge	B	X	
	C		
Registrering			
Fundamenterne er støbt i beton under kælderydervæggene. Undersiden af fundamenterne ligger ca. 2,00 m under terræn antageligt på bæredygtig jordbund. Kælderydervæggene er murede og malet på væggenes indvendige side. Der er i 2003 blevet etableret omfangsdræn rundt om yder kældervæggene. Kælderydervægge og skillevægge er udført i massiv tegl. Skillevæggene er ligeledes udført som opmurede skillevægge. Kælders skillevægge fremstår med afskallinger og udvasket fuger i murværket. Det vurderes overordnet at væggene er i normal til mindre god stand.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at der laves en fugt undersøgelses af kælderen under Yrsavej nr. 9			

02 Kælderen	A		Service af døre
02.03 Branddøre	B	X	
	C		
Registrering			
Der er monteret dørpumper på alle døre i kælderen. Der er adgang til kælderen fra bagtrapperne. Det er vigtigt at disse døre holdes lukket hele tiden. Tilstanden på branddøre og dørpumperne er normal.			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at der monteres dørpumper på de døre som ikke har monteret dette samt at døre til kælderen holdes lukket og at dørpumperne eftergås Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

02 Kælderen	A	X	Ingen bemærkninger
02.04 Kældernedgange	B		
	C		
Registrering			
Der er kælder nedgang fra gården og hovedtrapperne. Der er tidligere blevet udskiftet ned nederste del af trappen til beton. Tilstanden på Kældernedgange er normal.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Der anbefales ingen arbejder på dette. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

03 Facader	A	X	Ingen bemærkninger
03.00 Gadefacade	B		
	C		
Registrering			
Gadefacaden er udført med pudset og malet underfacade i råhvid farve og med grå sokkel. Facaden fremstår i røde teglsten og har to gennemgående gesimsbånd over stue- 1.sal og 3.sal- 4.sal. Facaden fremstår med kvaderpuds fra kældervinduerne til vinduerne på 1 sal. Hovedgesimsen er udført med brystningsfrise. Bestyrelsen oplyser, at der er blevet udbedret sætningsskader og facaden er blevet pudset op i 2007 og malet igen i 2014. Foreningen må forvente, at der kommer løbende renoveringsarbejder på facaden. Der forekommer områder på facaden, hvor det vurderes at der inden for planperioden vil opstå behov for udskiftning af fuger samt eftergang af sålbænkens overflader for at opretholde standen på facadens generelle stand. Gadefacaden står i normal stand alderen taget i betragtning.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at der ikke saltes helt op til facaderne, da dette kan skade fugerne og murstene. Ved skader på facaden anbefales det at dette udbedres inden vintermånederne for at sikre sig at det ikke udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.			

03 Facader	A	X	Ingen bemærkninger
03.01 Gårdfacaden	B		
	C		
Registrering			
Gårdfacaden er udført med pudset og malet underfacade i råhvid farve og med grå sokkel. Facaden fremstår i røde teglsten og har to gennemgående gesimsbånd over stue-1.sal. Facaden fremstår med puds fra kældervinduerne til vinduerne på 1 sal. Hovedgesimsen er udført med brystningsfrise. Bestyrelsen oplyser, at der er blevet udbedret sætningsskader og facaden er blevet pudset op i 2007 og malet igen i 2014. Foreningen må forvente, at der kommer løbende renoveringsarbejder på facaden. Der forekommer områder på facaden, hvor det vurderes at der inden for planperioden vil opstå behov for udskiftning af fuger samt eftergang af sålbænkens overflader for at opretholde standen på facadens generelle stand. Gårdfacaden står i normal stand alderen taget i betragtning.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at der ikke saltes helt op til facaderne, da dette kan skade fugerne og murstene. Ved skader på facaden anbefales det at dette udbedres inden vintermånederne for at sikre sig at det ikke udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.			

03 Facader	A	X	Ingen bemærkninger
03.02 Sokkel	B		
	C		
Registrering			
Sokkelen er udført i mursten som er pudset op i en grå nuance. Bestyrelsen oplyser, at der er blevet udbedret sætningsskader og facaden er blevet pudset op i 2007 og malet igen i 2014. der er udført omfangsdræn i 2003. Tilstanden på soklen er normal.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at der ikke saltes helt op til facaderne, da dette kan skade fugerne og murstene. Ved skader på facaden anbefales det at dette udbedres inden vintermånederne for at sikre sig at det ikke udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.			

03 Facader	A	X	Ingen bemærkninger
03.03 Sålbenke	B		
	C		
Registrering			
Sålbenkene og gesimsbåndene på gadefacaden er udført som betonsålbenke. Betonsålbenken er hele og uden store skader og der er ikke registreret sålbænke med afskalninger. Det anbefales dog at betonsålbenkene eftergås i form en overfaldebehandling via driften og skifersålbenkene visuelt eftergås. Der forventes ingen vedligeholdelsesarbejder inden for planperioden udover den almindelige drift omkostninger. Tilstanden på sålbænkene er normal			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at sålbænkene renses hver 5-8 år for evt. algebelægning. Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

03 Facader	A	X	Ingen bemærkninger
03.04 Altaner	B		
	C		
Registrering			
Altaner på gårdfacaden er oplyst etableret i 2019. De er udført som indspændte altaner med Alu-bund tremmeværn og træhåndliste. Tilstanden på altanerne er god.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

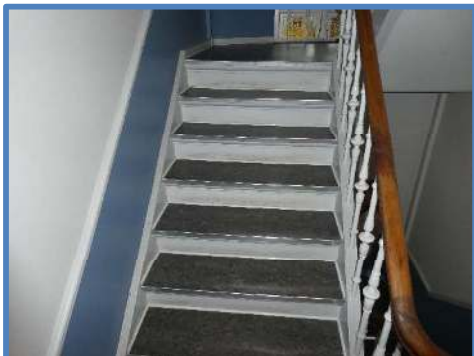
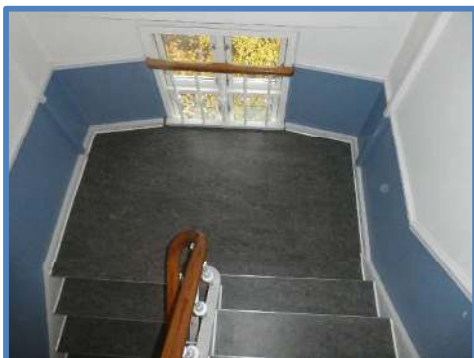
04 Vinduer	A		Maling af vinduer
04.00 Vinduer gadefacaden	B	X	
	C		
Registrering			
Vinduer til både beboelse og trappeopgange på gadefacaden er delvis udskiftet i 1998 og 2007. Vinduerne er udført i træ med termoruder og malet i hvid farve, og med betonsålbænke. Vinduer i lejligheder er dannebrogsvinduer 2 fagsvinduer. Kalfatringsfugerne er udført med bløde fuger. Bestyrelsen oplyser at den indvendige vedligeholdelses af vinduerne står andelshaver selv for. Bestyrelsen oplyser at der i 2007 er blevet malet vinduer udvendig. Tilstanden på gadefacadens vinduerne er normal.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Trævinduer bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering. Det anbefales, at vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres.			

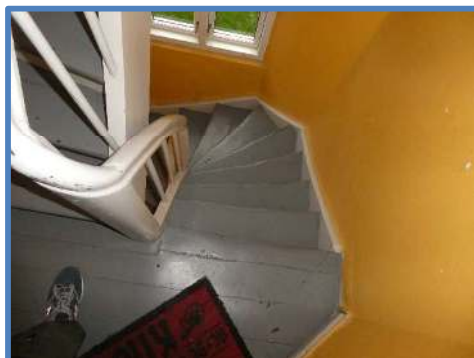
04 Vinduer	A		Maling af vinduer
04.01 Vinduer gårdfacaden	B	X	
	C		
Registrering			
Vinduer til både beboelse og trappeopgange på gadefacaden er delvis udskiftet i 1998 og 2007. vinduerne er udført i træ med termoruder og malet i hvid farve, og med betonsålbænke. Vinduer i lejligheder er dannebrogsvinduer 2-3 fagsvinduer. Kalfatringsfugerne er udført med bløde fuger. Bestyrelsen oplyser at den indvendige vedligeholdelses af vinduerne står andelsejerne selv for. Bestyrelsen oplyser at der i 2007 er blevet malet vinduer udvendig. Tilstanden på gadefacadens vinduerne er normal.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Trævinduer bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering. Det anbefales at vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres.			

04 Vinduer	A		Maling af vinduer
04.02 Kælder vinduer	B	X	
	C		
Registrering			
Kælder vinduerne er 2-fagsvinduer med jerngitter. vinduerne er udført i træ med termoruder og malet i hvid farve, de vurderes at være de oprindelige.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Trævinduer bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering.			
Det anbefales at vinduerne eftergås hvert 5. år, hvor alle tætningslister gennemgås, og hængsler smøres.			

04 Vinduer	A	X	Ingen bemærkninger
04.03 Kalfatringsfugerne	B		
	C		
Registrering			
Kalfatringsfugerne omkring foreningens vinduer er i blandet stand, materialer og alder. Elastiske fuger (bløde fuger) har en normeret levetid på en 5-10 år og mørtelfuger har en levetid på 20- 30 år afhængig af placering og løbende udført vedligehold. Når en elastisk fuge først er blevet sprød og fast i ovefladen og slipper tætheden mellem de to bygningsdele skal den skiftes, for at undgå indtrængen af fugt og vand. Fugens opgave er at holde tæt. Tilstanden på fugerne er normal.	  		
Anbefalet aktivitet			
Fugerne bør visuelt efterses 1 gang årligt for at sikre, at de hæfter korrekt til murværk og karm, så der ikke trænger vand ind i konstruktionerne. Fuger af denne type bør udskiftes hvert 10.-15. år, da de over tid mister deres elasticitet og revner.			

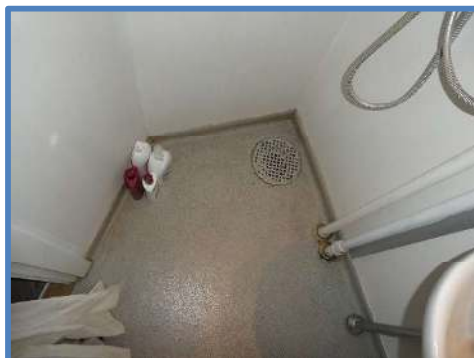
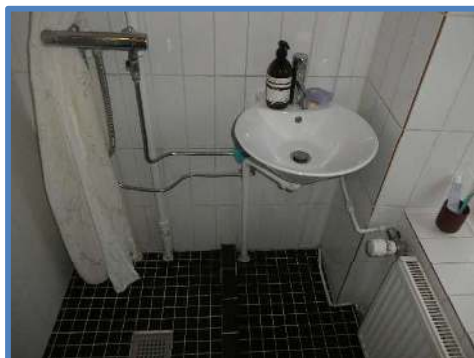
05 Udvendige døre	A		Renovering af opgangsdøre
05.00 Døre	B	X	
	C		
Registrering			
Opgangsdøren til hovedtrapperne er udført som malerbehandlede fyldningsdøre med glasfelter. Dørene er med termoruder, slutblik og greb af rustfrit stål. Der er monteret dørpumpe på opgangsdøren. Dørene vurderes at være de oprindelige med udskiftning af beslåning. Bestyrelsen oplyser at der sidst er blevet malet/renoveret opgangsdøre i 2016.			
Det er observeret at opgangsdørene ikke holder tæt.			
Tilstanden på gadedørene er normal alderen taget i betragtning.			
Opgangsdørene til bagtrapperne er udført som fyldningsdøre med overparti med glas. Dørene er udskiftet i 1998, de er udført i træ malet i hvid farve. Der er monteret dørpumper på kælderdørene. Tilstanden på dørene til bagtrapperne er normal alderen taget i betragtning.			
Kælderdøren er udført som fyldningsdøre med overparti med glas. Dørene er udskiftet i 1998, den er udført i træ malet i hvid farve. Der er monteret dørpumper på kælderdørene. Tilstanden på døren til kælderen er normal alderen taget i betragtning.			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at opgangs døren evt. udskiftes som minimum eftergås for en maler/snedker gennemgang samt eftergang af tætningslister, dette for at sørge for at opgangsdørene holder tæt. Trædøre bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det afhænger dog meget af vinduernes indbygning og geografiske orientering.			
Dørene er fuget med en gummifuge. Fugninger skal jævnligt efterses og udbedres hvis der er løse, slippende, utætte fugninger. Fuger af denne type bør udskiftes hvert 10.-15. år, da de over tid mister deres elasticitet og revner.			

06 Trapper	A	X	Ingen bemærkninger
06.00 Hovedtrapper	B		
	C		
Registrering			
Hovedtrapperne er udført som trætrappe med linoleum på trin, reposer og gangarealer. Trinene har forkantlister i messing. Indgangsrepos i stueetagen er udført med terrazzo gulv. Vanger og stødtrin er malede og fremstår i en fornuftig stand. Balustre udført i træ med profil og olieret træhåndliste.			
Det er oplyst at trapperne er blevet istandsat for i 2016. Væggene og lofter fremstår som malede flader med profileret træpaneler. Der er observeret at der forekommer enkelte hakker o. lign. på væggene, som alene har en kosmetisk karakter.			
Generelt er terrazzoen uden de større skader og revnedannelser men der forekommer revner som bør som minimum holdes under observation for videreudvikling			
Trappeopgangene er i god stand.			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales, at der årligt udføres en partiel malerreparation i opgangene samt en hovedrengøring af trapperne for at opretholde den gode stand, trapperne er i.			

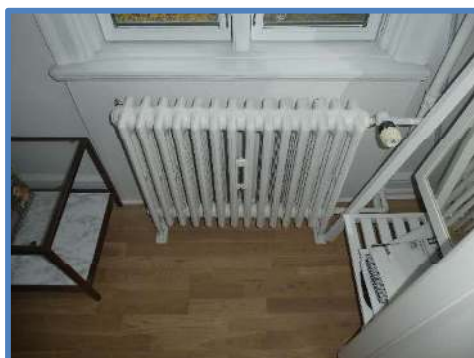
06 Trapper	A		Renovering af bagtrapper
06.01 Bagtrapper	B	X	
	C		
Registrering			
Ejendommen har 2 bagtrapper. På bagtrappen er trappeløbene opbygget med trin, stødtrin, vanger, balustre og håndlister i træ. Trin og repos er malet. Køkkentrapperne er de oprindelige og er ikke blevet vedligeholdt løbende. Der er således afskallet maling. Bagtrapperne er i mindre god stand.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales, at alle bagtrapper istandsættes, og arbejdet omfatter generelt: • Pudsreparationer, afrensning, pletspartling, filt på vægge, lofter, underside trappeløb og efterfølgende maling i evt. samme farve som nu • Snedkerreparation og maling/lakering af alt træværk, herunder vinduesplader, døre og trappe vinduer males ikke • Evt. ny installation af og nye lamper i de opgange, hvor installationen er ældre, prisen på disse er afhængig af udseende og funktionalitet m.v. • Der foreslås etablering af linoleum og forkanter på alle trin. • I forbindelse med istandsættelse af alle bagtrapper, foreslås en udskiftning af alle trappedøre til lejlighederne. Herved kan der opnås bedre egenskaber vedrørende dørenes funktionalitet, lydisolering, tæthed samt brandmodstand.			

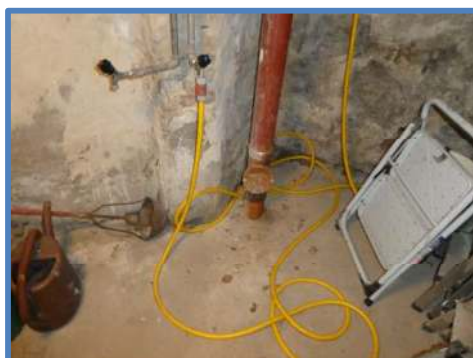
07 Port	A		Service af port
07.00 Port	B	X	
	C		
Registrering			
Ejendommen har egen port til gården. Det er ikke oplyst at der er nogle problemer med denne.			
Anbefalet aktivitet			
Porten bør løbende vedligeholdes hvor alle hængsler smøres og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år.			

08 Etageadskillelser	A	X	Ingen bemærkninger
08.00 Etageadskillelser	B		
	C		
Registrering			
Etageadskillelserne vurderes at være et en blanding af pudset træbjælkelag og udstøbt beton mellem bærejern. Der er ikke observeret revnedannelser eller Fugtskader, bestyrelsen oplyser at der I 2003 blev der efterisoleret i kælderen mod stueetagen. Etageadskillelsen fremstår i normal stand.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Der forventes ingen vedligeholdelses udgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.			

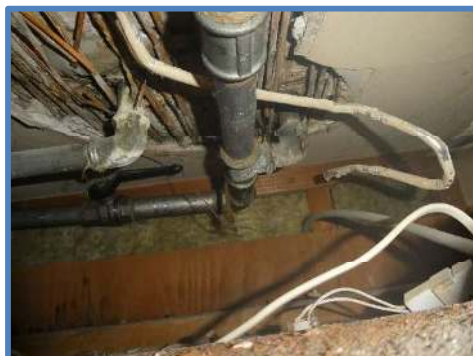
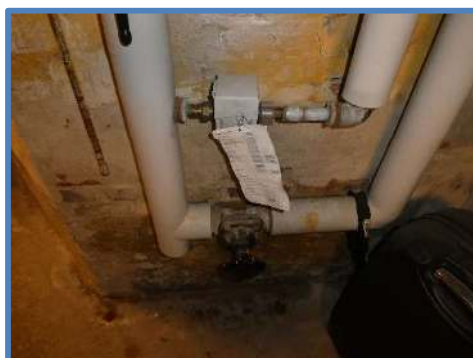
09 WC/BAD	A	X	Ingen bemærkninger
09.00 WC/BAD	B		
	C		
Registrering			
Alle lejligheder er forsynet med toilet- og baderum i forskellig stand og variation. Det er den enkelte ejers ansvar at vedligeholde wc/bad samt fuger i badeområderne samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige. Ved ombygning eller etablering af badeværelser er det den på ombygningstidspunktet gældende SBlanvisning vedr. vådrum, der er gældende (p.t. SBlanvisning nr. 252 Vådrum) Dvs., at krav vedrørende vådrumssikring er gældende. Bestyrelsen bør oplyses at ejerne at arbejdet skal udføres efter gældende regler. Vedligeholdelsesstanden af badeværelser er individuel og er derfor ikke medtaget i denne rapport.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
WC og bad fremstår vedligeholdte og i god stand, der anbefales ingen arbejder på disse.			

10 Køkkener	A	X	Ingen bemærkninger
10.00 Køkkener	B		
	C		
Registrering			
Alle ejendommens lejligheder er forsynet med køkken i forskellig stand og variation. Det er den enkelte ejers ansvar at vedligeholde sit køkken samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige. Vedligeholdelsesstanden af køkkenerne er Individuel, disse vedligeholdes og ombygges af de enkelte beboere, derfor er disse ikke vurderet i denne vedligeholdelsesplan.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Køkkener fremstår velvedligeholdte og i god stand, der anbefales ingen arbejder på disse.			

11 Varmeanlæg	A		Optimering af varmcentral og instakkationer
11.00 Varmecentral og installationer	B	X	
	C		
Registrering			
Ejendommen er forsynet fra 1 stk. fjernvarmebaseret varmecentral beliggende i kælderen under Yrsavej 9. Varmecentralen antages at være blevet renoveret i 1985-86 i forbindelse med indførelse af fjernvarmestikket. Varmecentralen er opbygget med 1 stk. liggende isoleret rørvarmeveksler, 1 stk. trykexpansionsbeholder på 200 L samt 1 stk. varmtvandsbeholder på 1250 L. Alle komponenter antages at være fra 1985-86. Radiatoranlægget i ejendommen er udført som et 1-strengt anlæg med øvre fordeling. Fremløbstemperaturen til radiatoranlægget styres automatisk efter udetemperaturen af et automatikanlæg fra RECI monteret på et stativ over veksleren i varmecentralen. Udeføleren er monteret på ejendommens nordfacade. Varmecirkulationspumpen er en nyere trykstyret pumpe af typen Magna 3 fra Grundfos. Varmtvandssystemet i ejendommen er udført med cirkulation. Cirkulationspumpen for det varme brugsvand er en nyere model af typen Alpha 2. Varmtvandstemperaturen styres af et automatikanlæg via en selvvirkende termostatventil ved beholderen samt en beholderføler. Automatikkomponenterne vurderes generelt at være fra 9 opbygningen af varmecentralen i 1985-86. Det vurderes dog at brugsvandspumpen og varmecirkulationspumpen er udskiftet inden for de seneste 2-3 år. Rørinstallationerne i varmecentralen er generelt isoleret og afsluttet med alu-folie og enkelte steder er rørene afsluttet med malerbehandlet pap/lærred. Rørene i varmecentralen er forsynet med rørmærkninger på alle rør. Manddæksel på varmtvandsbeholder fremstår isoleret. Fjernvarmestik/ ledninger inkl. hovedafspærringsventiler i varmecentralen er Varmeforsynings ejendom. Varmeanlægget er generelt forsynet med afspærringsventiler af typen kuglehaner. Afspærringsventilerne på brugsvandsrørene i varmecentralen er generelt membranventiler der fremstår uisolerede.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Varmecentralen fremstår generelt i acceptabel stand dog med en del nedslidte komponenter. Den mindre gode årsafkøling kan skyldes tilkalkning af varmeveksleren og varmespiralerne i varmtvandsbeholderen, det 1-strengt system med manglende reguleringsventiler samt eventuelle gamle søjleradiatorer i lejlighederne med dårlig afkøling henover disse. Det anbefales at udskifte varmtvandsbeholderen og varmeveksleren til mere energieffektive typer, så årsafkølingen kan forbedres. Pumperne vurderes fortsat at være i god stand. Ekspansionsbeholderen bør undersøges nærmere og denne kan med fordel medtages ved udskiftning af de øvrige komponenter i varmecentralen. Udskiftning af varmtvandsbeholderen med nye rustfrie spiraler, varmeveksleren til en ny gulvstående loddet pladevarmeveksler samt optimering med nye motorventiler til styring af VVB og veksler. Renovering af varmecentralen bør foretages inden for de næste 0-5 år, men kan med fordel renoveres i forbindelse med en eventuel udskiftning af brugsvandssystemet af hensyn til synergien. Der bør i vedligeholdelsesbudgettet afsættes et mindre, fast årligt beløb til den løbende vedligeholdelse af pumper og ventiler m.m.			

12 Afløb	A	X	Ingen bemærkninger		
12.00 Faldstammer	B				
	C				
Registrering					
Ejendommen er generelt forsynet med særskilte faldstammer for køkkener og badeværelser. Faldstammerne er oprindeligt udført i støbejern med muffesamlinger, men der er flere steder konstateret partielle udskiftninger i nyere støbejerns faldstammer, plastinstallationer og LoroX. I henhold til bestyrelsens oplysninger, så er der foretaget partielle udskiftninger af køkkenfaldstammerne i nr. 9 i 1991 og køkkenfaldstammerne i nr. 11 menes at være delvist udskiftet i 1994. Faldstammerne i køkkenerne er en blanding af nyere og ældre støbejernsrør samt ældre LoroX rør. I badeværelserne antages det jf. tegningsmateriale hos de lokale myndigheder, at der tilbage i 1977 er udført plastfaldstammer i badeværelserne. Der forefindes dermed faldstammer der er mellem 25-50 år. Faldstammerne i badeværelserne og køkkenerne er generelt dimension Ø100 mm. Udluftningsstammerne i loftrummet er ligeledes Ø100 mm. Vandløse fra køkkenvaske er generelt nyere plast-installationer. Afløb fra køkkener er ført gennem køkkenskabe til faldstamme placeret i hjørnet af køkkenet. Faldstammerne er udluftet over tag og fremstår uisolerede loftrum. Toiletter og håndvaske (sanitet) er en blanding af ældre og nyere typer. Dette afhænger af om den enkelte beboer har renoveret sit badeværelse/ køkken.					
					
					
Anbefalet aktivitet					
Det anbefales at udskifte de ældre plastfaldstammer på badeværelserne inden for 0-5 år, da disse har en høj alder og ikke er udført med korrekte brandsikringer i etageadskillelsen. Faldstammerne i køkkenerne antages generelt at have en restlevetid på 27-30 år og disse kan reelt have en restlevetid på 15-20 år under forudsætning af, at faldstammerne er udskiftet fra kælder til kvist og igennem etageadskillelserne. Da faldstammerne i køkkenerne generelt er placeret i samme tracé som brugsvandsstigstrengene, og en stor del af følgearbejderne (TØ, MU, MA) derved vil være de samme, så kan der være god synergi i at udskifte køkkenfaldstammerne alligevel i samme ombæring som brugsvandsinstallationerne. Faldstammerne er flere steder placeret i samme rørkasse som brugsvandsstigstrengene.					

13 Kloak	A		TV-inspektion
13.00 Kloakanlægget	B	X	
	C		
Registrering			
Kloakken er ikke undersøgt nærmere, der er ikke oplyst om udfordringer i forhold til opstuvende afløb. Ejendommens spildevand og regnvand afledes til offentlig kloak. Den offentlige kloak er udformet som et fællessystem, hvor regnvand og spildevand føres i samme ledning. Afløb (faldstammer) fra bygningen føres til kælderen, hvor der ligger afløbsledninger ført ud gennem facaderne og ført under/gennem bygningen. Fra kloak er der ført hovedledninger under/gennem bygning til offentlig brønd i fortov. Overfladevand afvandes via tagnedløb og rørbrønde mod havefacade og gadefacade. Kloak er tilsluttet fællessystem, men er på grunden forberedt for separatsystem. Kloakken kan ikke vurderes da denne installation er under jorden og at der ikke er udført en TV-inspektion af kloakken.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det vil være hensigtsmæssigt, at der udføres en TV-inspektion af kloaksystemet for derved at få afdækket eventuelle brud og sætninger samt øvrige skader, der kan give fugtskader, problemer med rotter osv., og angive en rest-levetid på kloakken. Det anbefales, at der udføres en TV-inspektion hvert 10. år. Det anbefales, at man får tilset sine regnvandsbrønde, Aqua dræn, lyskasser, kælderskakt, sandfangs brønde og tagnedløb årligt og får dem tømt hvert andet eller tredje år.			

14 Vandinstallationer	A		Udskiftning af stigestreng
14.00 Vandinstallationer	B	X	
	C		
Registrering			
Brugsvandssystemet er udført som et øvre fordelt anlæg, med hovedledninger for det varme brugsvand enten ført i loftrum eller med kryds på næstøverste etage mellem varmtvandsstigstrengene og cirkulationsstigstrengene. Hovedledning for det kolde brugsvand og cirkulationsledningen er fremført i kælderen. Anlægget er generelt forsynet med afspærringsventiler af typen kugleventiler med L-greb (messing). Der kunne ikke konstateres termostatiske reguleringsventiler eller anden form for reguleringsventil på cirkulationsledninger i kælderen. Brugsvandsinstallationens hovedledninger og stigstreng er udført i galvaniserede stålør. Enkelte steder på systemet er der foretaget partielle udskiftninger i nyere galvaniseret stål i forbindelse med tidligere gennemtærede rør. Jf. oplysninger fra bestyrelsen, så er der foretaget en delvis udskiftning af brugsvandssystemet i nr. 11 tilbage i 1994. Øvrige brugsvandsinstallationer må derfor antages at have en alder på mere end 50-60 år. Der er generelt placeret stigstreng i alle køkkener og badeværelser. Afgreninger fra stigstreng i køkkener er generelt galvaniserede stålør. Enkelte steder er der konstateret koblingsledninger i kobber uden brug af ion-fælder ved overgangen mellem det galvaniserede stålør og kobberrøret. Der er også enkelte steder konstateret nyere pex-rør med messing overgange eller nyere rustfrie stålør tilsluttet direkte til den galvaniserede stigstreng. Endvidere er der flere steder på systemet i kælderen konstateret sammenblanding af forskellige metaller i form af galvaniseret stålør, kobberrør, rustfrit stål og messing ventiler. Brugsvandsrørene er generelt isolerede og afsluttet med enten pap/lærred eller nyere isogenopak. Der er dog flere steder på kortere strækninger konstateret manglende eller brudt isolering i forbindelse med tidligere partielle udskiftninger eller mindre ombygninger på systemet. Der er generelt ikke udført korrekt rørmærkning af brugsvandsrørene i systemet. Der er ikke konstateret beskyttelse af rørsystemet for det varme vand.		  	
Anbefalet aktivitet			
Da levetiden for den oprindelige del af brugsvandssystemet teknisk set er langt overskredet og der flere steder ses tegn på store korrosionsgruber, gennemtærringer, foretagne reparationer samt et ubeskyttet varmtvandssystem, må der fremover forventes et stigende behov for reparationer på vandrørene. Det anbefales at udskifte hele brugsvandssystemet inden for de næste 0-2 år. Det anbefales at brugsvandsinstallationen udskiftes til et traditionelt nedre fordelt system med varmt- og koldt vandsledning samt cirkulation i kælder. Galvaniserede stålør anses ikke længere for et egnet rørmateriale i brugsvandsinstallationer i stor Københavns området eller på Frederiksberg, og en fremtidig installation bør derfor udføres i rustfrie stålør med fittings i siliciumbronze (rødgods) eller kompositrør. Ved brug af disse materialer behøves der ikke korrosionsbeskyttelse af rørsystemet. Vi anbefaler dog rustfrie stål af hensyn til de brandtekniske løsninger.			

15 Gas Installationer	A	X	Ingen bemærkninger
15.00 Gas Installationer	B		
	C		
Registrering			
Ejendommen er tilsluttet bygasnettet, Frederiksberg Forsyning A/S. Gasforsyningen anvendes alene til madlavning, ikke alle boliger har gaskomfur. Forbruget afregnes via individuel gasmåler i hver boligenhed, og det samlede gasforbrug kendes derfor ikke. Der er intet fællesforbrug. Det er vigtigt at vedligeholde denne installation samt sørge for, at installationerne er tætte, funktionsdygtige og lovlige. Det er vigtigt, at flexslanger ikke er i nærheden af gasblus, og ikke bliver klemmt bagved ovnen. I forbindelse med renovering i lejligheder kan enkelte være gået væk fra at benytte gas. Det er vigtigt, at installationen til stadighed overvåges for rust mv. og ikke bliver glemt i de enkelte lejligheder. Det er den enkelte beboers ansvar at vedligeholde sit køkken samt sørge for, at installationerne er tætte og funktionsdygtige. Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på gasinstallationen. Der forekommer ikke gasinstallation i ejendommen. Punktet er derfor ikke beskrevet i nærværende rapport.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på gasinstallationen.			

16 Ventilation	A		Ingen bemærkninger
16.00 Ventilation	B	X	
	C		
Registrering			
I køkkenerne er der aftrækskanaler for ventilation. Kanalerne er ført op i tagrum. I baderummene er der aftrækskanaler for ventilation. Kanalerne er ført op i tagrum. I tagrum er der et ventilationsanlæg som ikke ser ud til at være i drift. Det er vigtigt at der ikke tilsluttes mekaniske ventilatorer på de naturlige aftrækskanaler, da dette ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at ventilationsanlægget på loftet gennemgås og evt. udskiftes			

17 EL-Installationer	A		EL-Tjek
17.00 El-Installationer	B	X	
	C		
Registrering			
Ejendommens elforsyning kommer fra SEAS-NVE Der er indført stikledninger i kældrene (stikledninger og hovedbly). Forbruget afregnes via måler i ejendomstavler samt målere ved hver boligenhed, det samlede forbrug kendes ikke. Forbruget til fællesinstallationer afregnes efter målere i de fælles ejendomstavler. Stikledningen er gamle stof og tjære isolerede kabler. Stigeledninger er delvis stofisolerede ledninger fremført i rør og delvis plastisolerede kabler. Der er ikke blevet demonteret materiel ved gennemgangen. Fra hovedbly er der fremført hovedledning til ejendomstavlen. Ejendomstavlen er placeret på væg, i kælderen. Fra ejendomstavlen er der fremført hovedledninger til varmecentraltavle og øvrige undertavler. I 2012 er den fælles el-tavlen renoveret. El-installationerne kan ikke vurderes før der udføres et El-tjek			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales at der udføres et EL-tjek af ejendommens fælles EL-Installationer.			

17 EL-Installationer	A		EL-Tjek
17.01 Belysning	B	X	
	C		
Registrering			
El-installationerne i fællesarealerne. Ved gennemgang er der observeret henholdsvis tryk og sensor på belysning i ejendommens fællesarealer herunder trappeopgang portgennemgang og kælder. Såfremt foreningen ikke har udskiftet til LED belysning vil dette anbefales løbende ved udskiftning. Standen vurderes at være normal.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
EL/svagstrøm fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på dette.			

17 EL-Installationer	A	X	Ingen bemærkninger
17.02 Øvrige installationer	B		
	C		
Registrering			
Dørtelefonanlæggene er et klassisk dørtelefonsystem som via tryk giver forbindelse til de enkelte lejligheder som derefter kan åbne gadedøren. Anlægget er placeret i gadedørenes false. Det anbefales at anlægget løbende serviceres for at sikre, at dette er velfungerende. Udgifter til service afholdes via det alm. driftsbudget. Der er ikke oplyst om udfordringer om anlægget derfor vurderes dørtelefonanlægget til at være i normal stand. Dørtelefonanlæggene vurderes til at være i normal forventet stand.			
			
Anbefalet aktivitet			
EL/svagstrøm fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på dette.			

18 Øvrige bygningsdele	A		Ingen bemærkninger
18.00 Øvrige bygningsdele	B		
	C		
Registrering			
Under øvrige arbejder beskrives bygningsdele og forhold der ikke falder ind under nogle af de tidligere punkter i nærværende vedligeholdelsesplan. Der er ingen øvrig arbejder i nærværende vedligeholdelsesplan.			
Anbefalet aktivitet			

19 Private fællesarealer og skybrudsikring	A	X	Ingen bemærkninger
19.00 Belægninger	B		
	C		
Registrering			
Arealet ud for facaden på Yrsavej er med et gangareal med asfalt og kvadratiske fliser fra gaden og langs facaden. På gårdsiden er græsareal med flisebelagte gangarealer. På gårdsiden er opsat tørrestativ. I gården er der træskur til cykler og barnevogne m.m., samt flisebelagt terrasse.			
Gårdmiljøet er en del af et fælles gårdlaug som er indrettet med mindre beplantning og have/uderum.			
Gårdmiljøet er ikke vurderet nærmere i nærværende vedligeholdelsesplan, da det er en del af karréns gårdlaug.			
Anbefalet aktivitet			
Udendørs fællesarealer fremstår i pæn stand og der forslås ingen arbejder på disse.			

19 Private fællesarealer og skybrudsikring	A	X	Ingen bemærkninger
19.01 Skybrudsikring	B		
	C		
Registrering			
Der er lavet flere tiltag for at forhindre et evt. skybrud i at komme i kælderen. Bestyrelsen oplyser at der er monteret pumpebrønd i kælderen under Yrsavej 11.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
I forbindelse med renovering af gård og gade anbefales det, at der indarbejdes en skybrudssikring af ejendommen i projektet.			
Det anbefales, at man får tilset sine regnvandsbrønde, Aqua dræn, lyskasser, kælderskakt, sandfangs brønde og tagnedløb årligt og får dem tømt hvert andet eller tredje år.			

20 Byggeplads	A	X	Ingen bemærkninger
20.00 Byggeplads	B		
	C		
Registrering			
Udgifter til byggeplads, stillads samt bortafskaffelse af ikke miljøfarligt affald er medregnet, og fremgår af priserne under de enkelte bygningsdele. I forbindelse med arbejderne på ejendommen er foreningen som bygherre forpligtet til at sikre korrekt håndtering af miljøskadelige stoffer i henhold til arbejdsmiljølovgivningen.			
			
			
Anbefalet aktivitet			
Det anbefales, at der ved et bygningsarbejde udføres en indledende miljøteknisk analyse af udvalgte overflader på ejendommen for at danne sig et overblik over de endelige omkostninger ved renoveringsarbejderne.			

Byggesagens udgifter

I forbindelse med gennemførelse af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder, er der udover omkostninger til håndværkere, som regel også brug for at have en post til uforudsigelige arbejder. Det vil sige at der skal tillægges ca. 10% oveni budgettet. Rådgivning beløber sig til 15 % af de samlede håndværkerudgifter i Teknisk honorar hertil skal der så tillægges 25% moms

Udgifter til administrative omkostninger, som finansiering, forsikring, administrator, advokat m.v. tillægges til slut af advokat/administrator.

I tilfælde, hvor der er brug for særlige undersøgelser eller rådgivning i form af måling af f.eks. fugt, eller råd og svamp skal dette tillægges særskilt.

Byggeteknisk rådgivning

Når foreningen skal i gang med gennemførelsen af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder, foreslås det, at den endelige prioritering foretages i samarbejde med Boligexperten teknisk afdeling, som har stor ekspertise i renovering og vedligeholdelse af ejendomme.

Ved en drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov fastlægges budgettet for de håndværksmæssige omkostninger.

Byggeteknisk rådgivning omfatter:

- Udarbejdelse af forprojekt
- Forhandlinger med myndigheder
- Udarbejdelse af hovedprojekt og udbudsmateriale
- Indhentning og vurdering af tilbud
- Byggestyring og koordinering af håndværkere/entreprenører
- Tilsyn og afholdelse af byggemøder
- Aflevering og mangelgennemgang
- 1-års gennemgang

Byggesagsadministration

Boligexperten Administration A/S, udarbejder gerne et oplæg til finansiering som beslutningsgrundlag vedrørende det videre forløb.

Byggesagsadministration omfatter:

- Udarbejdelse af beslutningsgrundlag for iværksættelse af arbejder
- Rådgivning om valg af mellem finansiering og endelig finansiering
- Udarbejdelse af byggeregnskab
- Juridisk gennemgang af samtlige aftaler

Energirenovering og bæredygtighed

Energimærkning af store ejendomme over 1500 m², skal foretages hvert ca. 7-10 år. Energimærkningsrapporten indeholder en beskrivelse af bygningens energimæssige tilstand. Den kan i første omgang bruges til at få overblik over mulighederne i din ejendom.

Der kan være muligheder for at spare penge ved, at spare på energien og samtidig beskytte miljøet. Ved f. eks. udskiftning af vinduer, isolering af tagkonstruktion eller etageadskillelse mod uopvarmet loft/kælder eller andre energibesparende foranstaltninger, som dem nævnt i foreningens Energimærkerapport. Forsyningsselskaberne giver normalt et tilskud hertil svarende til 1. års energibesparelse.

Hvis ejendommen ligger i Københavns eller Frederiksberg kommunes indsatsområder for byfornyelse, kan der søges om byfornyelsesmidler til gennemførelse af forskellige renoveringsarbejder. De to kommuner har forskellig strategi for deres byfornyelsesindsats, men begge kommuner prioriterer energiforbedringer foruden forbedringer af klimaskærmen m.v.

Begge kommuner giver byfornyelsestilskud til installationsmangler såsom manglende badeværelser. Tilskuddet udgør enten 25% eller 33% af den samlede udgift inkl. udgift til finansiering, entreprisforsikring m.v.

Både Københavns og Frederiksbergs kommune giver tilskud til friarealforbedringer såsom sammenlægning af gårdarealer til fælles gårdhaver. Københavns kommune har mulighed for at give tilskud til bevaringsværdige ejendomme f. eks. ved reetablering af tårne og spir på ejendommen.

Ejendomsudvikling

Nedenstående punkter er forslag til mulige forbedringer/udviklinger af ejendommen. Dels for at forbedre ejendommens energimæssige drift og vedligehold samt for at højne udnyttelsen af ejendommen og ejendommens fællesarealer, herunder komforten og adgangsforholdene.

Energibesparelser

Der er udført energimærkning pr. 12.08.2021, som er gyldigt i 10 år fra udstedelsesdagen, uanset hvad der måtte stå på energimærkningsrapporten.

Tidligere var energimærket kun gyldigt i 5-10 år fra den dag, det var registreret. Pr. 1.9.2017 blev dette – med tilbagevirkende kraft – ændret til 10 år fra udstedelsesdatoen. Det er lovpligtigt at have et til enhver tid gældende energimærke.

Forslag til energi optimering i henholdt energimærke rapporten:

- Uisolerede vinduesbrystninger efterisoleres
- Varmefordelingsrør på loft efterisoleres
- Varmtvands stigstreng isoleres
- Varmtvandsrør på loft efterisoleres
- Skråvægge og kvisttage efterisoleres
- Kvistflunker efterisoleres
- Vinduer i lejligheder og på trapper udskiftes
- Dørparti ved hovedtrappe udskiftes
- Gavl efterisoleres

Ved en eventuel kommende renovering af ovenstående bygningsdele bør bæredygtighed og energioptimerende tiltag indtænkes i forslag til renovering.

Reglerne er i korte træk, at man skal energioptimere, hvis man udskifter en hel bygningsdel som fx vinduer, uanset om det er rentabelt eller ej. Derudover skal man energioptimere i forbindelse med en ombygning, hvis det er rentabelt, og efterfølgende skal der laves et nyt energimærke.

Vedligeholdelsesbudget

December 2021

Pos.nr.:	Bygningsdel	Drift	Prioritet 1 - 3	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
01	TAG												
01.00	Tagkonstruktion - Tagkontrol	X	2		15.000		15.000		15.000		15.000		15.000
01.01	Tagbelægning - tagrens af alger		1		30.000								
01.02	Murværk over tag - Se punkt 01.00												
01.03	Tagrender og nedløb - Se punkt 01.00												
02	KÆLDER												
02.00	Kælder - Ingen prissatte arbejder												
02.01	Kældergulv - Ingen prissatte arbejder												
02.02	Kældervægge - Fugt undersøgelses		1	15.000									
02.03	Branddøre - Service af døre	X	2	3.000			3.000			3.000			3.000
02.04	Kældernedgange - Ingen prissatte arbejder												
03	FACADER												
03.00	Gadefacade - Partiel mure rep af facader og sokkel	X	2	15.000		15.000		15.000		15.000		15.000	
03.01	Gårdfacaden - Se punkt 03.00												
03.02	Sokkel - Se punkt 03.00												
03.03	Sålbænke - Resning af sålbænke	X	2				10.000						
03.04	Altaner - Ingen prissatte arbejde												
04	VINDUER												
04.00	Vinduer gadefacaden - Maling af vinduer		2		310.000								
04.01	Vinduer gårdfacaden - Maling af vinduer		2		270.000								
04.02	Kælder vinduer - Maling af vinduer		2		45.000								
05	UDVENDIGE DØRE												
05.01	Døre - Renovering af opgangsdøre		2		15.000								
05.01	Døre - maling af udvendigedøre		2		25.000								
06	TRAPPER												
06.00	Hovedtrapper - Partiel maler rep.	X	2	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	
06.01	Bagtrapper - renovering af 2 stk bagtrapper		2				450.000						
07	PORT OG GENNEMGANGE												
07.00	Port - Ingen prissatte arbejder												
08	ETAGEADSKILLELSER												
08.00	Etagedskillelser - Ingen prissatte arbejder												
09	WC/BAD												
09.00	WC/BAD-Ingen prissatte arbejder												
10	KØKKEN												
10.00	Køkken -Ingen prissatte arbejder												

