

PETER JAHN & PARTNERE

BYGNINGSRÅDGIVNING / ARKITEKTER / INGENIØRER



ITALIENSVEJ 14-16

10/2018

VEDLIGEHOLDELSESPLAN

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 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, den 10-årige vedligeholdelsesplan, ejendomsoplysninger samt forklaring af byggesagens udgifter.

Den økonomiske prognose tager udgangspunkt i prioriteringerne som angivet i den 10-årige vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen anbefales ajourført ca. hvert 3.-5. år, for at sikre det rette overblik over den kommende vedligeholdelse.

Rapporten er udarbejdet med det formål at belyse, hvilke arbejder der er foreningsrelaterede og skal vedligeholdes af denne. Der er generelt ikke foretaget vurdering af de vedligeholdelsesarbejder, der påhviler den enkelte beboer eller lejer af erhvervslejemålene. De vedligeholdelsesarbejder, som typisk påhviler den enkelte beboer eller lejer, er de indvendige forhold, herunder vedligeholdelse af gulve, lofter, vægge, den indvendige side af vinduerne, elinstallationer, køkken og bad/toilet. Af de indvendige forhold, som typisk varetages af foreningen, er brugsvandinstallationen, varmeanlægget samt faldstammer.

God læselyst,
Peter Jahn & Partnere A/S
Mikkel Spietz og Sarah Lund Christiansen

Karakterskala

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

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

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

Foranstaltninger

I skemaet nævnes kortfattet, hvilke foranstaltninger der foreslås udført på de enkelte bygningsdele. I visse tilfælde foreslås alternative foranstaltninger. De foreslåede foranstaltninger er prioriteret med A, B og C.

Prioritet A er de meget nødvendige arbejder, som skal udføres for at forhindre forfald og/eller dyre følgeskader.

Prioritet B er de almindelige vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres for at opretholde bygningens stand.

Prioritet C gives til de arbejder, der er mindre nødvendige for ejendommens stand, og som er mere af kosmetisk art eller som er "nice to have".

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

Konklusion

Generelt må ejendommen betegnes som værende i rimelig god stand, hvad angår dens primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillerum, etageadskillelser, trapper og bærende elementer i tagkonstruktionen m.v.

Ejendommen har ikke oplyst om forbehold i deres forsikringspolice.

Hvad angår de sekundære bygningsdele er standen noget mere svingende. Tagbeklædningen i tegl med tilhørende inddækninger er i middel stand. Facaderne er i rimelig god stand, dog ses der kuldbros- og dertilhørende fugtproblemer med karnapperne mod gaden.

Vinduerne mod gård- og gadesiden er i plast og fremstår generelt rimelig dårlig stand og kræver snarlig grundig servicering, hvis der skal undgås større istandsættelsesarbejder eller udskiftning. Hvad angår overflader, er hovedtrapper generelt i rimelig god stand og køkkentrapper er i ligeledes rimelig god stand.

De tekniske installationer er i variable stand, men fungerer p.t. tilfredsstillende.

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

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

- Gennemgående istandsættelse eller udskiftning af tagbeklædning samt inddækninger.
- Istandsættelse af kælderrum og betondæk mod kælder.
- Eftergang af karnapper og altaner.
- Eftergang af faldstammer og vandinstallationer.
- Udskiftning af bitrappedøre.
- Rensning af ventilationskanaler.

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.

Fugt er målt med fugtmåler til træværk og murværk. Fugtmålinger er indikativer.

Ejendommen er besigtiget i september 2018.

Kortfattet beskrivelse af ejendommen og BBR

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

Ejendommen administreres af Egemar & Clausen Ejendomsadministrationen.

Ejendommen er opført som en karréejendom, og ejendommen er beliggende i karréen, der afgrænses af gaderne Kastrupvej, Korfuvej, Backersvej og Italiensvej.

Ejendommen omfatter 2 opgange med hver 4 etager samt kælder og loft. Der er boliger i hovedparten af ejendommen, idet der dog er erhverv i en del af kælder- og stueetagen. Lejlighederne er forsynet med eget køkken og toilet/bad i varierende udførelse og kvalitet.

Taget er et sadeltag med tagdækning af tegl. Gedefacaden er opført i røde mursten, som er pudset omkring trappevinduer samt på betonkarnapper. Gårdfacaden fremstår i blank gul mur. Der er altaner og karnapper til gedefacaden.

Vinduerne mod gaden er nyere plastvinduer med termoruder. Vinduerne mod gården er ligeledes plastvinduer.

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

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

Der er adgang til gård via portgennemgang fra Italiensvej. Gårdbelægningen er i asfalt.

BBR basisoplysninger

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

- Matr.nr og ejerlav	8t, Sundbyvester, København
- Opførelsestidspunkt	1935
- Antal boliger med køkken	12 stk.
- Bebygget areal for bygningen	289 m ²
- Kælderareal	289 m ²
- Samlet boligareal	858 m ²
- Samlet erhvervsareal	282 m ²

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

Byggesagens udgifter

I forbindelse med gennemførelse af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder er der ud over håndværkeromkostningerne en række nødvendige øvrige udgifter. Alle priserne i tilstandsrapporten er anført som håndværkspriser ekskl. moms. Således skal der tillægges ca. 10 % til uforudseelige udgifter, 10-15 % til byggeteknisk rådgivning samt 25 % til moms. Udgifter til administrative omkostninger (såsom finansiering, forsikring, administrator, advokat m.v.) tillægges efterfølgende af advokat/administrator.

Hvad dækker byggeteknisk rådgivning?

- Drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov.
- Udarbejdelse af forprojekt.
- 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. 10-15 % af de samlede håndværkerudgifter, dog afhængig af arbejdernes omfang og karakter.

Til tegningstryk, reproduktion af beskrivelser, byggemødereferater, fotos m.v. anslås en post på typisk ca. kr. 5-15.000 afhængig af omfang, udformning, art af arbejder, der skal udbydes m.v.

Hvordan regnes det hele med?

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

Administrator viderebearbejder teknikerbudgettet og sørger for at foretage beregning af låneomkostninger, forsikringsomkostning, byggetilladelser og byggesagsadministration samt eventuel advokatbistand, som er nødvendig for sagens gennemførelse. Administrator foretager typisk også en konsekvensberegning for huslejen på månedsbasis.

Det færdige budget benyttes som grundlag for vedtagelse af projektet ved en besluttende generalforsamling.

Bæredygtigt byggeri og støttemuligheder

Bæredygtigt byggeri

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 en kort generel inspirationsliste.

Mindre varmekonsum

Ved at konvertere til fjernvarme sparer man op til 24 % på CO2 udledningen, da fjernvarme primært foregår ved affaldsafbrænding. Solfangere/jordvarme kan nogle gange med fordel benyttes i enfamiliehuse og er ikke særligt egnede i etageboligbyggeri.

Mindre vandforbrug

En dryppende vandhane kan koste over kr. 1.000 i vand om året. Et toilet der løber, så man næsten ikke kan se det, kan nemt bruge for ca. kr. 4.000 i vand ekstra om året.

Energiproduktion

Ved opsætning af solceller kan man ved en investering på ca. kr. 300.000 producere 14.000 kWh om året og få opsat 60 solcellepaneler på taget. Solceller bør maksimalt dimensioneres til ca. ½ delen af det fælles elforbrug (vaskeri, belysning, pumpedrift etc.) for at være rentabelt.

Mindsk elforbrug

Nye "A" mærkede cirkulationspumper er 4-5 gange så effektive som gamle pumper. Vaskeriets maskiner kan med gasforvarmning på tørretumbler og nye maskiner give væsentlige besparelser. Ved udskiftning af gamle belysningsystemer til nye med LED kan der spares 40-75 % på elforbruget til belysning, med en simpel tilbagebetalingstid på under 4 år. Timerfunktioner/sensorer reducerer elforbruget med 20-50 %.

Genbrug og sortering

Opsamling og brug af regnvand fra tage til toiletskyl eller i vaskeri er udført i enkelte ejendomme. Systemerne er dog ikke uden ulemper og besværligheder. Derimod er der større interesse for LAR – Lokal Afledning af Regnvand – som medfører mindre pres på kloaksystemet. Kontakt os for rådgivning herom. Affaldssortering følger myndighedernes krav – og ud fra alt at dømme skal det forventes, at der skal sorteres mere fremover, hvilket stiller større krav til antal containere og pladsen hertil i gårdanlægget.

Støttemuligheder

Byfornyelsesstøtte

Andelsboligforeninger og ejerforeninger med ejendomme fra før 1950 har mulighed for at få offentligt tilskud til arbejderne efter loven om byfornyelse og udvikling af byer.

I ejer- og andelsboligforeninger udgør tilskuddet enten 1/3 (SAVE 1-4) eller 1/4 (SAVE 5-9) af de støtteberettigede ombygningsudgifter.

Ejere af private udlejningsejendomme kan søge om støtte, hvis ejendommen mangler fjernvarme, toilet eller bad i boligen eller er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt.

Tilskud til vandbesparende foranstaltninger

Alle boligforeninger i Københavns Kommune kan søge om tilskud hos HOFOR til opsætning af individuelle vandmålere og vandbesparende toiletter. Tilskuddet beløber sig op til maksimalt kr. 1.000 pr. lejlighed til henholdsvis målere og toiletter, i alt kr. 2.000. For at få tilskud skal en vandsparende rådgiver fra HOFOR have vurderet, om vandforbruget i jeres ejendom er så højt, at I kan få tilskud. Der kan søges om tilskud hele året.

LAR

Ved Lokal Afledning af Regnvand kan man fra kommune og forsyningselskab få en del eller hele tilslutningsafgiften returneret. Ordningerne er løbende under udvikling, og foreningen bør kontakte Peter Jahn & Partnere for nærmere afklaring af de konkrete muligheder.

Vedligeholdelsesplan 2018

Italiensvej 14-16 11.3165.40

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
01 - Tag Karakter 4-6														
Renovering af tag	Tagbeklædning istandsættes, herunder eftergang af tagflade med understrygning, øget antal bindere samt eftergang af ventilationskanaler. Eftergang af tegl/rygning, overfladebehandling af zink og eftergang af ventilationshætter samt nye tagrender og nedløb. Eftergang af brandkamme ved udkradsning af defekte fuger, omfugning og evt. berapning af flader	A	500	5-7 år		300						200		
Alternativ. Udskiftning af tag	Tagbeklædning udskiftes. Nyt fast undertag. Spær oprettes. Nye lægter og afstandslister. Nye tagrender og nedløb. Nye inddækninger	C	1.200	50-70 år										
Miljøarbejde:	Bly i inddækninger (afsæt beløb)	-	50	-										
	PCB i skorstensinddækninger, øvrige inddækninger m.v. (afsæt beløb)	-	50	-										
Efterisolering (forbedring)	Efterisolering ved indblæsning af mineraluldsgranulat i etageadskillelsen mod beboelse	C	150	-										
02 - Kælder og fundament Karakter 4-7														
Bærerjern	Afrensning og rustbehandling af synligt bærerjern i etageadskillelsen mod kælderen (anslået til ca. 50 lbm)	B	50	-		50								

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Brændselrum, renovering	Istandsættelse af kælderrum, herunder totalafrensning af loft samt fjernelse af gulvbelægning og general eftergang af overflader. Etablering af ventilationsriste fra rummet og varmecentralen	A	100	-		100								
Portdæk, reparation	Reparation rundt om glassten i kælder under portdækket	A	25	-		25								
Nedlæggelse af toilet	Gammelt toilet og vask bortskaffes samt afløb blændes	C	40	-										
03 - Facader/sokkel														
Karakter 3-7 Gadefacaden, eftergang	Istandsættelse af facaden, herunder udbedring af defekte pudsede fuger og kontrol af sålbænke. (Der bør afsættes i alt kr. 40.000 ekskl. moms hvert 5.-7. år). Istandsættelse af karnapper og altaner mod gaden, herunder udbedring af revner, malerreparationer, overfladebehandling samt istandsættelse af alu-sålbænke. (Der bør afsættes i alt kr. 15.000 ekskl. moms pr. stk. hvert 5.-7. år. I alt 12 stk.)	B	440	5-7 år		220						220		
Gårdfacaden, eftergang	Istandsættelse af facaden og trappetårne, herunder udbedring af defekte pudsede fuger og kontrol af sålbænke. (Der bør afsættes i alt kr. 30.000 ekskl. moms hvert 5-7 år)	B	60	5-7 år		30						30		
Gavlen, eftergang	Istandsættelse af gavl ved udbedring af defekte pudsede fuger. (Der bør afsættes i alt kr. 15.000 ekskl. moms hvert 5-7 år)	B	60	5-7 år		30						30		

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Gavlen, isolering (forbedring)	Alternativt reparation af gavl, isolering udvendigt med et lag mineraluld, som afdækkes med puds	C	200	-										
04 - Vinduer Karakter 4-8														
Vinduer og altandøre mod gade, renovering	Servicering og istandsættelse af plastvinduer og altandøre, herunder justering og smøring af rammer og betjeningsgreb, udskiftning af defekte tætningslister og betjeningsgreb samt udskiftning af punkterede termoruder og defekte vinduesfuger. (Der bør afsættes i alt kr. 175.000 ekskl. moms hvert 5-7 år)	A	350	5-7 år		175						175		
Vinduer mod gård, renovering	Servicering og istandsættelse af plastvinduer, herunder justering og smøring af rammer og betjeningsgreb, udskiftning af defekte tætningslister og betjeningsgreb samt udskiftning af punkterede termoruder og defekte vinduesfuger. (Der bør afsættes i alt kr. 150.000 ekskl. moms hvert 5-7 år)	A	150	5-7 år		150						150		
Vinduer mod kælder, renovering	Snedker- og malermæssig istandsættelse af kældervinduer mod gade og gård. (Der bør afsættes i alt kr. 30.000 ekskl. moms hvert 5-7 år)	B	60	5-7 år		30						30		
Vinduer mod erhverv, renovering	Servicering og istandsættelse af vinduer og dørpartier til erhvervslejemaal mod gaden. (Der bør afsættes i alt kr. 20.000 ekskl. moms hvert 5-7 år)	B	40	5-7 år		20						20		
Alternativt. Udskiftning af vinduer og altandøre (forbedring)	Udskiftning til nye træ/alu lavenergi vinduer og altandøre (klasse B) inkl. indvendig retablering mod beboelse og trappeopgang	C	1.100	50-70 år										
Miljøarbejde:	PCB i vinduesfuger	-	50	-										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Klorede paraffiner i vinduesfuger	-	25	-										
	Bly i maling på lysninger	-	25	-										
05 - Udvendige døre														
Karakter 5-8 Bitrappe- og kælderdøre, udskiftning	Udskiftning til bitrapperummene til nye massive larkerede døre med tilsvarende opdeling som de eksisterende inkl. nye beslåning m.v.	A	60	30-40 år	60									
Hoveddøre, renovering	Snedker- og malermæssig eftergang af døre. (Der bør afsættes i alt kr. 10.000 ekskl. moms hvert 5.-7. år)	B	20	5-7 år	10						10			
Alternativ. Hoveddøre, udskiftning	Udskiftning nye larkerede døre med tilsvarende opdeling som de eksisterende inkl. nye beslåning m.v.	C	60	30-40 år										
Miljøarbejde:														
	PCB i fuger omkring døre	-	25	-										
	Klorede paraffiner i fuger omkring døre	-	15	-										
	Bly i maling på døre	-	25	-										
06 - Trapperum														
Karakter 3-7 Hoved- og bitrapper, løbende vedligeholdelse	Partial istandsættelse, herunder pudsreparation af vægge, trappeløb og lofter, samt diverse spartling, opsætning af glasfilt samt malerbehandling	B	200	-	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Hoved- og bitrapper, renovering	Grundig rengøring og voksning/polering af linoleum	B	80	5-7 år			40						40	

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
07 - Port og gennemgange Karakter 2-4 Portrum, renovering	Istandsættelse ved afrensning af vægge, pudsning og malerbehandling	B	30	7-10 år			30							
Efterisolering (forbedring)	Isolering af loft mod 1. sal ved opskruning af mineraluldsplader og beklædningsplader eller ved indblæsning af mineraluldsgranulat i etageadskillelsen	C	30	-										
08 - Etageadskillelser Karakter 3-8 Betondæk, renovering	Betonreparation af etageadskillelse over cykelrum og brændselsrum	A	75	-		75								
Brandsikring	Pudsreparation af kælderloft alene aht. brandsikring	A	10	-		10								
09 - Wc/bad														
Ingen fælles foranstaltning	Det anbefales, at der foretages en fortsat løbende modernisering af foranstaltningerne ved fraflytning	-	-	-										
10 - Køkken														
Ingen fælles foranstaltning	Det anbefales, at der foretages en fortsat løbende modernisering af foranstaltningerne ved fraflytning	-	-	-										
11 - Varmeforsyning Karakter 4-7 Nye strengreguleringsventiler (forbedring)	Montering af strengreguleringsventiler på stigestrange til centralvarmeanlægget (i alt 10 stk.) inkl. beregning og indregulering	A	60	-		60								

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Radiatorventiler, eftergang	Montering af termostatventiler på anslået 10 stk. radiator, hvor dette mangler	A	10	-		10								
Efterisolering (forbedring)	Isolering af ventiler, flanger og rør i varmecentralen inkl. eftergang af isolering på samtlige ledningsstrækninger	A	25	-		25								
12 - Afløb Karakter 4-8 Løbende udskiftning	Det anbefales, at man fortsat partielt udskifter de dele af faldstammerne, som er gennemtærede eller har store rustudblomstringer. Omkostningen er en årlig udgift vurderet på baggrund af tilstanden af faldstammerne sammenholdt med de omkostninger, der p.t. afholdes til sådanne arbejder	A	60	2-3 år		20			20			20		
Udskiftning af faldstamme, kælder	Faldstamme i kældertoiletet skal udskiftes til ny i støbejern inkl. Retableringsarbejder	A	20			20								
13 - Kloak														
Vedligeholdelse af kloak	Rensning af sandfangsbrønde bør foretages hvert år og kloak-tv-inspektion hvert 10. år af drifts- og forsikringsmæssige hensyn. (Der bør afsættes et beløb, til udskiftning af kloakledninger, efter tv-inspektion)	A	30	-		15								15

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
14 - Vandinstallation														
Karakter 4-7														
Løbende udskiftning	Det anbefales at foretage udskiftning af samtlige stigestrenge til ny installation udført i rustfrit stålør. Der er indeholdt omkostninger til passtykker for eventuelt fremtidige vandmålere i lejligheder. Varmtvandsinstallationen kan i visse tilfælde med fordel udføres med "Inliner" system (stigestrenge med indbygget cirkulationsledning) - hvorved der opnås en vis energibesparelse og mindre rørinstallation i lejligheder. Retablering efter udskiftning af vandstigestrenge vil ofte skulle ske i samme rum som ved udskiftning af afløbsinstallationer, hvorfor en koordinering af arbejderne anbefales	A	60	2-3 år		20			20			20		
Nye strengreguleringsventiler	For at sikre kortest mulig ventetid for korrekt varmtvandstemperatur ved tapsteder i lejlighederne opnås, skal der monteres strengreguleringsventiler på samtlige varmtvandsstrenge ved tilslutning til cirkulationsledning i kælder inkl beregning og indregulering	A	30	-			30							
Ny cirkulationspumpe	Tilslutning af ny cirkulationspumpe	A	5	-		5								
Efterisolering (forbedring)	For at nedsætte varmetabet bør isoleringen på vandinstallationerne i fælles områder eftergås, således at alle rør/ventiler er isolerede	A	10	-		10								
15 - Gasinstallation														
	Ingen foranstaltninger	-	-	-										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
16 - Ventilation Karakter 5 Rensning af kanaler	Kanalerne bør eftergås og renses, så deres funktion igen bliver optimal. Rensningen er en specielopgave, som kun bør udføres af firmaer med stor erfaring på området, idet snavset i kanalerne ellers kan forvolde stor skade på bygningsdele og inventar. En effektiv rensning kræver, at der er fri adgang til alle kanalåbninger i lejligheder, hvilket indebærer, at eventuelle nedhængte lofter skal delvist nedtages	A	10	10 år	10									
17 - El/svagstrøm Karakter 4-6 Eftergang, kælder	Eftergang og lovliggørelse af elinstallationer	A	10	-								10		
Cykelkælder	Etablering af lys i cykelkælder, der er på niveau med nutidens krav og standarder (afsat beløb)	C	50-75	-										
18 - Øvrige bygningsdele Karakter 4-6 Pulterrum	Etablering af nye skillerum i galvaniseret stål og net i kælder	C	60	-										
19 - Private friarealer Karakter 3-7 Gård	Løbende pletreparation af belægning. (Der bør afsættes i alt kr. 25.000 ekskl. moms hvert 2-3 år)	A	125	2-3 år		25		25		25		25		25
Gård	Udskiftning af gårdbelægningen til ny asfalt, inkl. forhøjning af brønde m.v.	B	250	-			250							

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
20 - Stillads	Stillads til arbejder på tag, facader og vinduer mod gade og gård	-	500	-	250						250			
	Tillæg til konsoller og plast på gavl ved efterisoleringsarbejder	-	20	-										
	Tillæg til overdækning af stillads ved udskiftning af tag	-	180	-										
	Miljøvogn	-	10	-										
20 - Byggeplads	Byggepladsomkostninger	-	5%	-	18	72	19	2	3	2	14	48	3	3
Håndværkeromkostninger, ekskl. moms					368	1.517	389	47	63	47	294	998	63	63
Uforudseelige udgifter	Afsat beløb til uforudseelige udgifter ved gennemførelse af byggesagen	-	10%	-	37	152	39	5	6	5	29	100	6	6
Byggeteknisk rådgivning	Udarbejdelse af budget og forprojekt, projektmateriale, licitation, vurdering af tilbud, byggestyring, tilsyn, kontrol af mangeludbedring, aflevering, 1-årgennemgang og 5-årssyn, økonomikontrol	-	15%	-		250	64					165		
Byggetekniske omkostninger i alt, ekskl. moms					404	1.919	491	52	69	52	323	1.262	69	69
Moms			25%		101	480	123	13	17	13	81	315	17	17
Byggetekniske omkostninger i alt, inkl. moms					505	2.399	614	65	87	65	404	1.577	87	87

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er fra i medio 2018 ekskl. udgifter til finansiering, forsikring, byggesagsadministration, byggesagsgebyrer og andre administrative bygherreudgifter.

Peter Jahn & Partnere A/S

Mikkel Spietz og Sarah Lund Christiansen

Den 5. oktober 2018