

## Vedligeholdelsesplan Andelsforeningen TABA præsenteret på generalforsamlingen 6/12 2018

Oversigten er udført af en arbejdsgruppe bestående af Tina, Lotte, Thomas L. og Peter på baggrund af vedligeholdelsesgennemgang udført af Gaihede i oktober 2014, vurdering af byggesagkyndig.nu i december 2017, samt vurdering af elektriker i november 2018.

### Muligheder for støtte

Københavns Kommune dækker i nogle tilfælde op til 1/3 af udgifterne, da vores bygning er bevaringsværdig. Dette forudsætter opfyldelsen af en række forhold .

Læs mere her: <https://www.kk.dk/byfornyelse>

### Om oversigten

Oversigten er udfærdiget på baggrund af undersøgelserne foretaget af Gaihede og Byggesagkyndig.nu samt feedback fra beboerne, og er udtryk for en samlet skønmæssig vurdering af de enkelte vedligeholdelsespunkters vigtighed. Oversigten er udført med en prioritering fra 1-3, hvor

1 er udtryk for forventet igangsættelse inden for 1-3 år

2 er udtryk for forventet igangsættelse inden for 3-6 år

3 er udtryk for forventet igangsættelse inden for 7-10 år (eller mere)

## Oversigt over renoveringsarbejder

Område	Omfang	Begrundelse	Anbefales udført	Anslået pris	Arbejdsgruppe oreslået prioritet
<b>PARTIEL Tagrenovation</b>	Oprettning af sunket loft på Baldersgade. Renovering af skorstene. Reparation af ødelagt tagpap/eternit. Nye tagvinduer.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sunket tag på Baldersgade</li> <li>• Skæve skorstene</li> <li>• Utætte tagvinduer</li> </ul>		433.000 kr	1
<b>FULD Tagrenovation</b>	Hovedrenovering af tag og tagkonstruktion + konstruktion af undertag og isolering i tagflader/loft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tagpap i dårlig stand og samlinger mellem eternit og tagpap vurderes at være utætte.</li> <li>• Ved slagregn trænger vand ind ved tagvinduer</li> <li>• Dårlig isolering</li> </ul>	Taget vurderes at have restlevetid på ca. 3 år. (2014). Byggesagkyndig. nu vurderede dette til ca. 10 år	2.150.000-2.500.000 kr	1-3 (afhængig af evt. fordel ved partiel renovation)
<b>Udskiftning af fælles el-installationer</b>	Udskiftning af kabler, opsætning af separat gruppe til grundvandspumpe og el i Baldersgade, nye armaturer i kælder og opgang.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elnettet i Baldersgade er i sin tid opsat på en ulovlig måde og udgør pt. en brandfare i samlingerne</li> </ul>	snarest	220.000 kr	1
<b>Vinduer</b>	Udskiftning af vinduer for bedre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fuger er tørret ud/revnet</li> <li>• Nedbrydning af udvendigt træværk</li> <li>• Problemer med åbne/lukke mekanismer</li> <li>• Nye ruder nedsætter energiforbrug og giver bedre indeklima</li> </ul>	Ikke angivet, men vinduer på øvre etager er meget medtaget	600.000 kr*	1
<b>Facadereparation og vedligehold</b>	Partiel udbedring af revner med ilægning af jern, partiel udskiftning af fuger, udskiftning af defekte mursten, reparation af gesimsbånd og sålbænke	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forlænger levetid af bygningen</li> </ul>	Ikke angivet	300.000 kr.**	1 (hvis vi opnår besparelse ved at udføre dette)

					i forbindelse med øvrigt stiladsarbejde), hvis ikke, 3
<b>Malervedligehold og snedkergennemgang af udvendige døre</b>	Forlængelse af levetiden på udvendige døre ved malervedligehold og mindre snedkerarbejder	Døre trænger til malerarbejder for at forlænge levetiden.	Ikke angivet	50.000 kr	2
<b>Istandsættelse af hovedtrapper</b>	Istandsættelse af hovedtrapper inkl. Maling, snedkerreparationer, lakering af træværk, genopretning af nedslidte trappetrin, polering af linoleum, malerbehandling og opretning af døre, ny installation for lamper.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afskallet maling</li> <li>• Slidte trin</li> <li>• Manglende fernis</li> </ul>	Forbedring til senere overvejelse	450.000 kr	3 Foreslås overfladisk udbedret ved arbejdsdage
<b>Istandsættelse af køkkentrapper</b>	Inkl. maling, snedkerreparationer, lakering af træværk, genopretning af nedslidte trappetrin, malerbehandling og opretning af døre, ny installation for lamper.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afskallet maling</li> <li>• Slidte trin</li> <li>• Hakker og skader på træværk</li> <li>• Manglende fernis</li> </ul>	Forbedring til senere overvejelse	400.000	3
<b>Renovering af portgennemgang</b>	Gipsplader i loft, malerbehandling af vægge, slibning og lakering af gulv med slidstærk lak	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kraftigt slid af gulvet – kræver opretning for ikke at give fugtskader</li> <li>• Almindeligt slid på vægge</li> </ul>	Inden for 1-2 år	180.000	2
<b>Efterisolering af etageadskillelse mod stuen</b>	Efterisolering med hårde bats	Nedsætter energiforbrug og giver bedre komfort for beboere,	Forbedring til senere overvejelse	150.000	3
<b>Efterisolering af etageadskillelse mod loft</b>	Efterisolering med indblæsning af isoleringsgranulat	Nedsætter energiforbrug og giver bedre komfort for beboere,	Forbedring til senere overvejelse	70.000	2 (Kan måske indgå som del af tagrenovering)

- \* Udføres dette i sammenhæng med tagrenoveringen kan stilladsudgifter spares. Hvor meget dette drejer sig om vides ikke.
- \*\* Dele af budgettet indbefatter renoveringsarbejde, som er delvist udført under kælderrenoveringen i 2015.