

VEDLIGEHOULDELSPLAN FOR KIRSEBÆRGÅRDEN BORGERGADE 30-42 / HINDEGADE 11



I forbindelse med lejeloven, som trådte i kraft pr. 01-07-2022, er der i § 113 indført et lovkrav om, at der på bestemte typer udlejningsejendomme hvert år skal foreligge en 10-årig vedligeholdelsesplan.

Bygningsejer/udlejer	Færchfonden
Ejendom nr.	134-111
Ejendomsnavn	Kirsebærgården
Adresse	Borgergade 30-42 og Hindegade 11 1300 København K

Udarbejdet den 17-12-2024, rev. 06-05-2025mp

Driftschef Martin Petersen, Færchfonden

1. Vejledning

Formålet med vedligeholdelsesplanen er at få et samlet overblik over, hvilke vedligeholdelsesmæssige tiltag der planlægges udført over de næste 10 år.

Bygningsejer vil årligt udarbejde/revidere ejendommens vedligeholdelsesplan og efterfølgende gennemgå oplægget med beboerrepræsentationen på ejendommen.

Hvert år senest den 1. juli vil den endelige vedligeholdelsesplan foreligge for beboerne/beboerrepræsentationen, så der altid er en 10-årig vedligeholdelsesplan tilgængelig.

Vedligeholdelsesplanen består af 20 punkter, som gennemgås af driftschef på en årlig besigtigelse. I rapporten fremgår en generel beskrivelse af hver bygningsdel, billeder (hvis det er aktuelt på ejendommen), en vurdering af tilstanden, og om der skal fortages nogen arbejder de næste 10 år.

Der er en økonomisk oversigt tilknyttet rapporten, som viser, hvornår arbejdet forventes udført og en anslået pris.

Vedligeholdelsesplanen omfatter større, forebyggende vedligeholdelsesarbejder, herunder fornyelser, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning. Vedligeholdelsesplanen skal omfatte de planlagte arbejder, som skønnes nødvendige for at opretholde ejendommen i en forsvarlig vedligeholdelsesmæssig stand.

Vedligeholdelsesplanen omfatter ikke arbejder, som alene har karakter af 'indvendig vedligeholdelse' eller afhjælpende vedligeholdelsesarbejder, som udføres akut eller løbende, når der konstateres svigt eller skader på dele af bygningen og dens installationer.

Der henvises i øvrigt til BKG 2022-05-30 nr. 752, Bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme

2.Om ejendommen



GENERELT

Ejendommen er opført i 1964 som en sammensat bygning i vinkel som etageboligbebyggelse med 135 boliger, 11 erhvervslejemål samt parkeringspladser på og under terræn.

Ejendommen er opført på betondelementsystem og med konstruktion i betonelementsystem og indrettet med kælder, hvor der forefindes fællesvaskeri, varmecentral, gangareal samt opbevaringsrum til beboere. Ejendommen har elevatorer, der går fra kælder til 7. sal. Kort trappeforløb fra terræn til elevator i stueplan. Borgergade 30 & 32 har forskudt repos ved elevatordøre, så 2 lejligheder på hver etage har ikke niveaufri adgang. Den del af ejendommen som er beliggende på Hindegade har ingen elevator og er i 5 etager.

Fra Hindegade er der adgang til ejendommen via dobbelt aflåselig port samt 1 stk. aflåselig enkeltlås. Fra porten træder man ind i ejendommens gårdanlæg, hvor der også er adgang til fælleshave med borde og bænke. For enden af haveanlægget er ejendommens affaldsområde indrettet. Haven og affaldsgården er indhegnet og tilgås via 2 stk. aflåselige låger – en i hver ende af haven.

Facader fremstår i rødt murværk med udvendige franske altaner samt enkelte indmurede altaner vendt mod gadesiden (opgang 42). Penthouselejlighederne på hhv. 5. og 7. sal har tagterrasser monteret med trykimprægneret brædder som kan optages af hensyn til rens af afløb, papinddækninger mm.

ADRESSE

Borgergade 30-42/Hindegade 11
1300 København K

EJENDOMSTYPE

OMK, Lejelovens § 25, stk. 2

LEJEMÅLSTYPER

	Antal	Kvm
Bolig	135	9.446
Erhverv	11	808
Øvrige	53	42
I alt	199	10.296

FAKTA

Antal etager:	7/5
Kælder:	Ja
Opført år:	1964
Beboerrepræsentation:	Ja

KONTAKTPERSONER

Driftschef Martin Petersen

Mobil 21 51 41 05

E-mail mp@faerchfonden.dk

DEAS Administrationsgruppe PI Team 2

Tlf. 39 46 69 02

E-mail admteam2@deas.dk

Vicevært Jens Nortoft

Mobil 23 20 78 97

E-mail 111@faerchfonden.dk

3. Vedligeholdelsesrapport

01 TAGVÆRK



Beskrivelse:

Fladt tag med tagpap og afsluttet med inddækning af zink. Der er ovenlysvinduer øverst for hver opgang, som fungerer som brandventilation med automatik ført i opgangene. Tagrende og nedløb er udført i zink.

Vurdering:

Tagbelægningen forekommer generelt som værende i god stand uden tegn på ældning eller synlige defekter.

Det vurderes løbende om der er behov for reparation af beton imod værn på tagterrasse. Grundet udfordringer med enkelte vandskader i de øverste lejemål mod Borgergade, blev tagrenden skiftet og nye inddækninger etableret på ca. 1/3 del af bygningen i 2020. Arbejdet har umiddelbart haft den ønskede effekt, da vandindtrængninger er stoppet, gennemførelse af de sidste 2/3-dele afventer. Tagfladen vurderes at være perfekt til installation af solcelleanlæg, ligesom taget over Hindegade vil kunne beplantes som "grønne tage", da flere lejligheder langs Borgergade vil kunne se begrønningen.

Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

02 KÆLDER/FUNDAMENTER



Beskrivelse:

Kælder er udført på betonfundament. Indeholder kælderrum til beboere, cykelparkering, fællesvaskeri samt varmecentral. Kældergange er installeret med LED-belysning, som er tændt 24/7, efter ønske fra beboerne i ejendommen.

Derudover er der en P-kælder med plads til ca. 50 biler og 9 motorcykler med nedkørsel fra gårdsiden. P-kælder er opført som sikringsrum med søjler og filigrandæk.

Der er sprinkleranlæg og mekanisk ventilation tilknyttet P-anlægget. Adgangsveje til parkeringskælder sker via installeret elektronisk ADK (adgangskontrolsystem).

Parkeringskælder er fælles med nabobebyggelsen Borgergade 28, og alle drift- og vedligeholdelsesudgifter til parkeringskælder holdes ude af ejendommens regnskab. Beskrivelse af parkeringskælder og evt. poster i vedligeholdelsesplanen, som vedrører p-kælderen, er blot for at vise, hvilke indretninger ejendommen har, og hvilke tiltag der foretages. Hele p-kælderen er installeret med LED-belysning, som tænder og slukker lyset ved lydregistrering og/eller bevægelse.

Vurdering:

Ejendommens kælder er pæn og præsentabel og i god vedligeholdelsesmæssig stand. Det vurderes løbende om der er behov for renovering af den bærende betonkonstruktion i p-kælderen.

Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10- års periode, fsv. angår p-kælderen.

03 FACADER/SOKKEL/KÆLDERGULV



Beskrivelse:

Facader er opført i røde teglsten med tilbagetrukken fuger og opmuret som for- og bagmur med hulmursisolering. Vindues- og døråbninger er udført med murede stik over. Sålbænke i vinduesfalse er med skifterplader i fuld længde. Sokler og kældervægge er in-situ støbt beton. Gulve i kældre er støbt beton med ujævn overflade. Facadeinddækninger over 7. sal langs Borgergade er udført i falset zink.

Vurdering:

Facader, kældervægge og sokler fremstår pæne og velholdte, og der foretages løbende udbedringer på særligt udsatte steder. Kældergulve er partielt revnet i sammenstøbninger, men der er ikke tegn på vandindtrængning. Skiffersålbænke er partielt begyndt at afskalle i overfladen – en udskiftning fra lift må forventes gennemført inden for de nærmeste år. Falset zink over 7. sal blev sidste år konstateret partiel åbnet, og er i løbet af 2024 blevet eftergået og ordnet. Det anbefales, at problemet følges, i tilfælde af at det sker igen. Trappenedgange til kælder er intakte og i orden, men eftergang må forventes inden for en årrække.

Da ejendommens facader især ud mod de offentlige områder desværre hyppigt er udsat for graffiti hærværk, er der tegnet abonnement på afrensning i porten mellem nr. 28 & 30. Afrensning på øvrige områder rekvireres efter behov.

Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

04 VINDUER



Beskrivelse:

Vinduer i facaden er udført i træ/aluminium og monteret i år 2006. Vinduerne er udført som sidestyrede, tophængte vinduer. Vinduespartier, som er indbygget i facaderne over de udvendige betonaltankasserer er med et fast parti under de gående vinduesrammer.

På 7. sal hhv. 5.sal mod tagterrasser, er der store vinduespartier med store døre og mulighed for samtidig at åbne sidepartiet op også. Døre til tagterrasser er hen over 2024 blevet justeret hvor behovet har været, ligesom reparation af hængsler er udført løbende.

Vurdering:

Ejendommens vinduer fremstår velvedligeholdte. Med tiltag i 2024 (justering og reparation) anbefales det, at økonomi til eftergang af tætningslister og hængsler udsættes og vurderes før budgetår 2026.

Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

05 DØRE/PORTE



Beskrivelse:

Døre til opgange er udført i alu, med kondensafvanding via drænhuller. Flere døre har spor efter indbrudsforsøg med værktøj, og låsecylindere er placeret så oplukning kan virke vanskelig. Døre kan åbnes fra de enkelte lejligheder fra dørkaldeanlæg af ældre dato.

Port til p-kælder er en traditionel motorstyret ledhejseport, som udefra åbnes med brik placeret mod læser og indefra åbnes efter radarregistrering (bevægelsesføler). Programmering af adgangsbrikker til p-kælder udføres fra varmemesterkontoret, og der udleveres ”kun” brikker til lejere af p-pladser i kælder.

Ejendommens haveanlæg er sikret mod uvedkommende gæster med aflåselige låger, som låses op med opgangsnøglen – enkeltlås nærmest Hindegade og dobbeltlås i modsat ende til passage for renovation/affaldscontainere.

Enkeltlås i vognport mod Hindegade er monteret med portautomatik, som åbner porten ved aktivering af nøgleafbryder med ejendommens opgangsnøgle. Nøgleafbryder er, placeret ved indgang til opgang BG 42, ligesom den ude fra Hindegade åbnes ved at indtaste talkoden (i dag ”2500”).

Vurdering:

Opgangsdøre er intakte, men en udskiftning af dørkaldeanlæg er blevet tidligere nødvendigt end oprindelig planlagt, da det er meget vanskeligt at få reservedele. En samtidig installation af nyt elektronisk adgangskontrolanlæg i stedet for nøgle, f.eks. samme system som allerede er installeret til p-kælderen, bør overvejes, da oplukning af opgangsdøre samtidig vil forenkles.

Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

06 TRAPPER



Beskrivelse:

Indvendige trapper er hvidmalet betontrapper med terrazzobelægning og rækværk i hvidt stål med mørk hånd-liste. Udvendige trapper til kældernedgange er udført i rå beton. Rækværk i hvidmalet stål.

I trappeopgangen Hindegade 11 er der i 2024 udført et forsøg på forbedring af lyddæmpningen med Troldekt træbetonplader monteret på underlag under opgangens trappereposer.

Vurdering:

Trappeopgangene er generelt pæne, dog med slitage enkelte steder. Udvendige trapper fremstår generelt pæne uden synlige skader. Kabelkanaler til fiber-installation er overordnet set fremført diskret, set i lyset af at installationen er gennemført i en allerede eksisterende trappeopgang frem til alle lejligheder.

Forsøget med lyddæmpning vurderes at have en effekt, hvorfor det anbefales at løsningen implementeres i de øvrige opgange også, med start i opg. 30, derefter opg. 32 da disse er mest støjplaget. Resterende opgange kan derefter gennemføres også, når økonomien tillader det.

Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10- års periode.

07 ALTANER/ALTANGANGE/ BLOMSTERKASSER



Beskrivelse:

Der er en række indvendige altanrum mod gaden ved opgang 42, der er udført af præfabrikerede betonelementer med værn af galvaniseret stål. Derudover er der altaner på 7. sal på Borgergade 30 – 42 samt på 4. sal på Hindegade 11. Altaner er belagt med trykimprægneret træ på opklodsninger.

Flere boliger er forsynet med udvendige betonblomsterkasser, som desværre ikke i fuldt omfang ses anvendt til blomster. Alle kasse ser sunde og intakte ud.

Vurdering:

Altanerne er i god stand. Gulvbrædderne på altanerne på 7. sal er slebet og olieret i 2018, og lejerne kan få udleveret olie til løbende vedligehold. Enkelte terrassebrædder er helt eller delvist udskiftet i f.m. lejlighedsmoderniseringer. Over de næste 3-4 år afsættes budget til løbende udskiftning. Fra 2031 planlægges udskiftning efter faglig vurdering og behov - 1 altan pr. år. På de indeliggende altaner ved opgang 42 er der støbt gulv. En gennemgang af betonkanter må forventes inden for få år.

En drøftelse med beboerne om beplantning af blomsterkasser bør igangsættes, så ejendommen fremadrettet bidrager til biodiversitet i Københavns gader og forskønner bygningen.

Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

08 ETAGEADSKILLELSER



Beskrivelse:

Etageadskillelser er udført i præfabrikerede betonelementer, som er malet, hvor de fremstår som loft. I kælder fremstår betonen rå med spor fra støbeforskalling. I lejligheder fremstår betonen plan og spartlet hhv. malerbehandlet.

Vurdering:

Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

09 WC/BAD



Beskrivelse:

Wc/badeværelser er opført efter gældende krav og i henhold tidens mode. Wc/badeværelser moderniseres i takt med der sker fraflytninger fra ældre ikke tidligere moderniseret wc/bad. I forbindelse med moderniseringer udføres vådrums-membran og flisesystem i vådzone og med skjult installation samt mekanisk udsugning. Partielt er der stadig ældre toilet/bad, svarende til ca. 50 % af ejendommens samlede antal lejligheder. Der er flere steder begyndende tegn på svigt i cisterner (garniture) fra nogle af de allerførste moderniseringssager. Disse cisterner er indbygget, som de også bliver i dag, men det er vanskeligt at fremskaffe rigtige reservedele.

Vurdering:

Wc/badeværelserne er generelt i god stand og funktionelle. De moderniseres i takt med fraflytninger.

Garniture til cisterner må bestilles når behovet opstår, da alternativet er en delvis nedbrydning og genopbygning, og da typerne ikke er ens fra sag til sag, vil en større bestilling ikke give mening, da ejendommen så ender med "at ligge inde med" et parti som ikke senere skal bruges.

Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

10 KØKKENER



Beskrivelse:

Køkkener (originale) er opført i henhold til tidens mode og krav og som rammelåger med skjult installation og mekanisk udsugning af rummet. Emhætter er forsynet med kulfilter og luften recirkuleres. Gulve er udført som træparketgulv eller linoleum banevare. Lofter og vægge fremstår som malerbehandlede.

Vurdering:

Køkkener er generelt i god stand og funktionelle. De moderniseres i takt med fraflytninger med nye køkkenelementer og hårde hvidevarer mv.

Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10- års periode.

11 VARMEINSTALLATIONER



Beskrivelse:

Varmecentralen er udført som vandbåret fjernvarmecentral med 2 stk. veksler. Anlægget har gennemgået en større re-overing i 2016, hvor forsyningen blev adskilt fra naboejendommen Borgergade 28. Centralvarmeanlægget i ejendommen er 2-strengs system, med forsyningsledninger fremført i kældergange, med lodrette stigestrenge til radiatorer i lejligheder. OBS!!! Retur-streng fra radiatorer i lejligheder i Hindegade er placeret overfordelt og ender i kælderrum under Borgergade 42, ud mod Hindegade. Radiatorer er alle hen over sommeren 2024 blevet monteret med elektroniske varmemålere. Radiatormålerne overfører informationer om konkret- og akkumuleret forbrug til ISTA App, som hver lejer så kan tilgå og følge udviklingen hen over året. Via ejendommens kælder og haveanlæg er fremført umålt fjernvarmeforsyning til ejendomme placeret på St. Kongensgade (forbruget registreres på deres egen måler).

Rampe til p-kælder er forsynet med varmeslanger indstøbt i betonen (tø-anlæg), med egen veksler og energimåler. Veksleranlæg og måler er placeret i varmecentralen. Væske i varmeslanger er tilsat frostvæske. Alt forbrug vedr. rampevarme indregnes ikke i ejendommen varmeregnskab, men afholdes af bygningsejerne i Borgergade 28 og Borgergade 30-42.

Vurdering:

Varmeanlægget og varmecentralen er generelt velvedligeholdt og velfungerende, dog må det forventes at der ved start af fyringssæson som oftest vil være driftsmæssige mindre udfordringer med udluftning, efterfyld af vand etc. Partielt er varmeledninger i berøring med omkringliggende konstruktioner, som kan resultere i "bankelyde" i rørene grundet spændinger, og disse bankelyde kan desværre ikke fjernes helt.

Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10- års periode.

12 AFLØBSINSTALLATIONER



Beskrivelse:

Faldstammerne er udført i støbejern 110 mm. Grenrør til køkken og bad er udført i støbejern/plastik.

Faldstammerne er kun besigtiget i kælderen. Faldstammer udskiftes som udgangspunkt gennem etageadskillelser i forbindelse med gennemførelse af moderniseringer. Faldstammer renses ca. hvert 6. år.

Vurdering:

Afløb- og faldstammerne er funktionelle og generelt i fornuftig stand. Faldstammer bliver skiftet i forbindelse med lejlighedsmoderniseringer. I løbet af den kommende 10-årige periode vil der dog være behov for en partiel udskiftning.

Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode. Rensning af stammerne er gennemført december 2023/januar 2024.

13 KLOAKINSTALLATION



Beskrivelse:

Afløbsinstallationen i jord er vurderet i 2021. Rørsystem må forventes at bestå af PVC-rør/betonrør. Brønde er etableret i henholdsvis betonelementer og PVC med brøndkarme i jern. Vand fra afløbsriste i p-kælder er tilsluttet olieudskiller. Defekt sandfang ved den ene vaskeplads var tænkt repareret, men arbejdet er sat i bero, da vaskepladsen nu er inddraget til MC-p pladser.

Vurdering:

Der blev foretaget en TV-inspektion i 2021. Ud fra TV-inspektionen vil der blive foretaget relevante reparationer. Olieudskiller tømmes og renses efter behov.

Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

14 VANDINSTALLATION



Beskrivelse:

Varmtvandsbeholder/brugsvandsveksler forsyner ejendommen med varmt vand. Anlægget er forsynet med et katalyseanlæg. Rørinstallationer til lejermålene er udført af galvaniserede/rustfrie/PEX-rør. Vandforbrug måles ikke, da der efter rentabilitetsberegning ses, at målerinstallation ikke vil være tjent hjem i målerens levetid – det tillades derfor at bekendtgørelsen ikke følges.

Afkølingen i varmtvandsbeholderen i sommerperioden synes relativ lav, hvilket kan give anledning til incitamentsafgift fra HOFOR. Varmtvandstemperaturen reguleres fra motorventil med Kvs-værdi 10.

Vurdering:

Varmtvandsbeholderen er af ældre dato og vurderes løbende hvornår den skal skiftes. Andre vandinstallationer bliver skiftet i forbindelse med modernisering af køkken og bad. Forbrugsmålere med fjernaflæsning planlægges monteret, når alle lejligheder i ejendommen har gennemgået en modernisering.

Ved en nærmere beregning af reguleringsventilens Kvs-værdi vs. beholderstørrelsen, så skal ventilen være væsentlig mindre end Kvs-værdi 10. Den relative dårlige afkøling i sommerperioden kan formentlig i væsentlig grad adresseres til den monterede alt for store ventil. Beregningsmæssig vurderes den korrekte ventil at skulle have en Kvs-værdi på omkring 4. Det foreslås, at ventilen udskiftes, når der næste gang skal ske beholderrensning, da anlægget i den forbindelse skal lukkes helt ned.

Det skal overvejes, hvordan lejerne kan motiveres til at spare på vandforbruget, selvom det ikke kan aflæses på lejermålsniveau.

Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10- års periode.

15 GASINSTALLATION

Ejendommen har ikke gasinstallationer.

16 VENTILATION



Beskrivelse:

Badeværelser og køkkener er forsynet med mekanisk udsugning - fælles centralsug placeret på tag/i loftrum eller emhætter og ventilatorer med direkte afkast til det fri. Da det er et ældre anlæg, kan det give problemer med indreguleringen. Indblæsningsventilator i vaskeriet trækker luft direkte ind fra det fri uden nogen form for genvinding. Der er lækage at spore på de lodrette ventilationskanaler i opgang 32, hvilket ikke længere er tilfældet i opgang 30, efter at kanalerne (aftræk køkkener) er blevet strømpforet.

	Vurdering: Ventilationsanlæggene er generelt af ældre dato men i fornuftig stand. Der blev lavet en tilstandsrapport i 2021. Strømføring af ventilationskanaler (køkkenaftræk) i opgang 32 bør gennemføres i lighed med, hvad der er blevet udført i opgang 30 i efteråret 2024. Der bør regnes på om en udskiftning af ventilatorer vil kunne svare sig vs. motorenes elforbrug og nyttevirkning. Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.
17 EL-INSTALLATIONER 	Beskrivelse: Elforsyningsanlæg er fra ejendommens opførelse, og eltavler er på ejendomsniveau installeret med HPFI-relæ, tilsvarende ses i lejlighederne. Når der sker modernisering af lejligheder, bliver HPFI-relæet uanset alder udskiftet. Belysningsanlæg i trappeopgange (med undtagelse af opg. 40, 42 & H11), samt kældergange er udskiftet til LED-lamper. Udskiftning af resterende fortsætter og afsluttes senest i 2025. Belysningsanlæg i haveanlægget samt over indgangsdøre er energibesparende rør tilsluttet over skumringsrelæ, men ikke LED. Når en lampe skal skiftes, bliver der opsat ny med LED-belysning indbygget. Belysningsanlæg ved affaldsområdet er armaturer som i haveanlægget, men monteret med LED-lyskilder og forbundet til bevægelsesføler, så lyset "kun" er tændt, når der er personer i området. Der er etableret ABDEL anlæg (brandalarmering) i kældergangene, som en tryghedsskabende foranstaltning efter ønske fra beboerrepræsentationen. Belysningsanlæg i opgange og kældergange brænder 24/7 også som et tryghedsskabende tiltag. Dørtelefonanlægget, som er af ældre dato, har installeret Beykey system, som gør at flere eksterne leverandører, hjemmeplejen m.fl. kan få direkte adgang til opgangen uden at skulle ringe en lejer op via telefonanlægget. Vurdering: Udvendige lamper er funktionelle. Den øvrige del af elforsyningsanlægget er i god stand. Udskiftning af trappebelysning i opg. 40, 42 & H11 fortsætter i 2025, når der er indhentet tilbud. Det er vanskeligt at skaffe reservedele til dørtelefonanlægget, hvorfor det anbefales at gennemføre en udskiftning snarest muligt. Samtidigt bør det overvejes, om der i samme forbindelse skal ske en opgradering, så anlægget forsynes med kamera ved gaden og en skærm i hver lejlighed. En sådan opgradering vil give beboerne en større tryghed og fleksibilitet i forhold til at give personer adgang. En sådan opgradering vil kunne opkræves som en forbedringsforhøjelse på lejen. Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10- års periode.

18 VASKERI



Beskrivelse:

Fælles vaskerum i kælder fremstår pæn og velvedligeholdt og består af et antal vaskemaskiner, tørretumbler samt en ældre strygerulle. Driften af vaskeriet er i 2024 overgået til ekstern vaskerioperatør (Nortec), som har opstillet egne vaskemaskiner og tørretumblere. Den eksterne operatør afholder alle driftsudgifter, bortset fra el- og vandforbrug, som betales over ejendommens målere. Ejendommens lejere har modtaget en betalingschip, hvorpå de kan indsætte egne vaskepenge, som så afregnes med vaskerioperatøren.

Vurdering:

Maskiner er alle nye, undtagen 1 stk. (maskine nr. 2). Når denne maskine ikke kan driftes mere, vil den blive udskiftet til ny, magen til dem som allerede er leveret og opstillet. Vaskerimaskiner er monteret med vandmålere (bi-målere) så forbruget kan trækkes ud af vandregnskabet. Varmemester gennemfører aflæsning pr. 1. januar.

Der er ikke større vedligeholdelsesarbejder i den kommende 10-års periode.

19 UDEAREALER



Beskrivelse:

Ejendommens fællesarealer /haveanlæg er opført med flisearealer og med beplantning af bøgehække og lignende samt have med træer, blomsterbede, græsplæne og bord/bænkesæt. Haveanlægget er i 2023 blevet aflukket med aflåselige låger efter ønske fra beboerne. For enden af fællesanlægget er indrettet fliseareal til affaldscontainere som følger Kommunens affaldsregulativ. Der er beplantning som afgrænsning af fælles terrasse og mod naboejendommen. P-plads og køreveje er asfalteret. Der er nu opstillet et højbed, hvorfra lejerne kan klippe krydderurter mm. til deres madlavning.

Der ses begyndende sygdom/insektangreb i nogle af haveanlæggets buske.

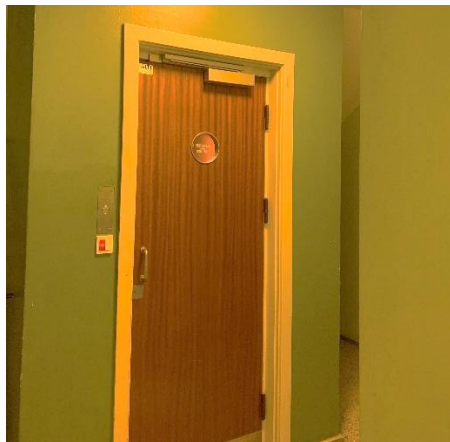
Vurdering:

Bede og hækbeplantning forekommer velvedligeholdt. Der foretages løbende mindre vedligehold af beplantning og grønne arealer.

Det må nok påregnes, at sygdommen i buskene fortsætter, så en ny planteplan bør udarbejdes i samråd med beboernes Green Team. Asfalten er i rimelig stand men begynder at være slidt på parkeringspladsen ved Super Brugsen.

Der er ikke planlagt større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10- års periode.

20 ELEVATORER



Beskrivelse:

Ejendommen er opført med elevator i alle opgange, med undtagelse af Hindegade 11. Elevatorer kører fra kælder til 7. sal af mærket OTIS og er installeret og idriftsat i 1964. Elevatorstole har alle kaldeanlæg til vagtcentral.

Vurdering:

Elevatorene er funktionsdygtige og fungerer rimeligt, idet der dog til stadighed skal udvises opmærksomhed ved åbning af døre (elevatorstol skal stå helt stille før åbning). Det vurderes løbende om der er behov for større reparationer. Nye lovkrav om bedre sikring af elevatorerne er blevet gennemført i 2023.

Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

21 ØVRIGE INSTALLATIONER



Ejendommen har udvendigt ved opgang til Borgergade 36 opsat hjertestarter.

Hjertestarter serviceret minimum hvert 2. år. Næste gang eftersommeren 2025, eller hvis den har været i brug.

22 BEMÆRKNINGER



Efter at porten ved Hindegade er blevet lukket med låger, er flere biler desværre begyndt at parkere foran porten – hver gang med påskud om at ”jeg troede godt jeg måtte holde der, da der ikke kører biler ud og ind”. Resultatet er at renovationsfolk oplever forhindringer med bilerne, som blokerer for ejendommens brandvej etc.

Vi har været i dialog med Københavns parkeringsafdeling, som på vegne af Kirsebærgården har anmodet politiet om tilladelse til at opmærke med gul stribe, så de kunne udstede afgifter ved ulovlig parkering. Politiet har desværre givet afslag på ansøgningen med henvisning til adskillige forhold i vejloven. Konklusionen er nu blevet, at vi ringer til Kbh. Politi (stort set dagligt) med besked om, at der (igen igen) holder en bil ulovligt parkeret. Politiet kontakter så bilens ejer, som ofte får max ½-time til at få fjernet bilen. Sker det ikke, bliver der udstedt en bøde, og bilen bliver efterfølgende fjernet med et ”fejblad”.

Det er selvsagt en uholdbar situation, og der arbejdes stadig på, at der kan findes en mindelig løsning for alle parter (Kirsebærgården, Politiet og Kbh. Parkering imellem).

23 ØVRIGT



Pr. 1.januar 2025 træder den nye el-ladestander bekendtgørelse i kraft, dvs. at ejendomme med tilknyttet erhverv er forpligtiget til at have opsat el-ladestander. Antallet er afhængigt af areal og antal p-pladser.

Med en dobbelt el-ladestander på terræn vil ejendommen opfylde de nye krav. Der er forhandlet en aftale med Nortec (samme som vaskerioperatør), hvor operatøren leverer og bekoster alle udgifter til etablering, samt omkostningerne til ny og egen el-måler, hvor Nortec bliver aftager. Ladestander på terræn tænkes placeret i tilknytning til håndværkerpladserne på terræn, så en el-bil på Super Brugsens parkering også kan få tilslutning. Det er samtidig aftalt, at der med i aftalen opsættes 1 stk. el-ladestander i parkeringskælderen, som bliver til fælles afbenyttelse for hele parkeringskælderens brugere (både Borgergade 28 og 30-42).

I forbindelse med etablering af ladestander vil der blive ændret lidt på skiltningen.

4. Vedligeholdelsesplan

I vedligeholdelsesplanen medtages større budgetarbejder > ca. 100.000 kr. inkl. moms (og enkelte poster efter 10 års sammentælling)

Planlagt vedligeholdelse	Sidste års tal	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	I alt hele perioden
13011 - Undersøgelse af betonkonstruktion i kælder			119.064									119.064
13021 - Partiel rep. af fuger i murværk & sålbænke			242.902									242.902
13021 - Renovering betonsøjler i kælder				3.312.935								3.312.935
13021 - Rep. af beton omkring værn på altaner og tagterrasser		268.180										268.180
13021 - Renovering af kældernedgange					104.571							104.571
13031 - Ny tagrende mod Borgergade (sidste 2/3 del)					1.093.059							1.093.059
13031 - Ny tagrende mod Hindegade			496.845									496.845
13031 - Nyt låsesystem i opgange type Salto		21.200										21.200
13041 - Udskiftning af dårlige brædder på terrasse. Fra 2031 brædder totaludskiftn. på altaner		10.200	10.404	10.612	10.824	11.400		20.000	20.400	20.808	21.225	114.648
13041 - Nyt tagpap, Borgergade 30 - 42						1.396.773						1.396.773
13041 - Lyd regulering i trappeopgang rest H11, BG30 + BG 32		50.000	35.700	36.400								122.100
13051 - Nye ventilatorer + indreguleringer 2 stk. (nr. 32,40)			98.327									98.327
13051 - Nye ventilatorer + indregulering 3 stk. (nr. 11, 34 36)				153.450								153.450
13051 - Udskiftning og flytning af ventilator 1 stk. (nr. 30)					52.177							52.177
13051 - Strømpeforing kanaler opg. 32		200.000										200.000
13061 - Udskiftning af gl. belysning i opgange til LED, 40; 42; 11		45.000										45.000
13051 - Partiel udskiftning af faldstammer		100.000				110.410						210.410
13061 - Nye dørtelefonanlæg 8 stk. opgange		130.000										130.000
13061 - Partiel renovering af elevatorer		125.000		130.050		135.300		140.775		146.500		677.625
13081 - Partiel reparation af kloakken		168.300		175.099								343.399
13081 - Nyt slidlag og membran på p-plads			1.284.052									1.284.052
13051 - Spul af køkkenfaldstammer				53.500			56.800			60.300		170.600
13081 - Gennemgang af haveanlæg, beplantning, beskæring fra lift (lift-beskæring hvert 3.år).		50.000	26.010	45.000	27.061	27.602	28.154	50.000	29.292	29.878	30.475	343.473
Planlagt vedligeholdelse i alt	1.050.405	1.167.880	2.313.304	3.917.046	1.287.692	1.681.485	84.954	210.775	49.692	257.486	51.700	11.000.790
Forbedringer	Sidste års tal	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	I alt hele perioden
51122 - Nye dørtelefonanlæg 8 stk. opgange (67 % forbedring)		260.000										260.000
51122 - Nyt låsesystem i opgange type Salto (75 % forbedring)		63.500										63.500
51122 - Nye ventilationsanlæg 2 stk. (nr. 32,40)			98.327									98.327
51122 - Nye ventilationsanlæg 3 stk. (nr. 11, 34 36)				153.450								153.450
51122 - Nyt ventilationsanlæg 1 stk. (nr. 30)					52.177							52.177
Forbedring i alt		323.500	98.327	153.450	52.177	0	0	0	0	0	0	627.454
Investerings i alt (vedligeholdelse + forbedring)	1.050.405	1.491.380	2.411.631	4.070.496	1.339.869	1.681.485	84.954	210.775	49.692	257.486	51.700	11.649.469