

Sagsnummer 20.0011

Drift- og vedligeholdelsesplan

AB Enghave Plads

Enghave Plads 1/Dybbølsgade 70
1670
København V



BygningsRaad ApS
CVR: 3797 4749

Nyvej 16C, 1. sal
1851 Frederiksberg

T: 4295 1100
E: info@BygningsRaad.dk
W: www.BygningsRaad.dk



BygningsRaad



Indholdsfortegnelse

	Side
Generelt	
Orientering	1
Ejendomsoplysninger	2
Sammenfatning af drift- og vedligeholdelsesplan samt energimærkning	3
Læsevejledning til rapporten	4
Bygningsdelskort	
Bygning, klimaskærm, fundament (fundament, sokkel og terrændæk)	5
Bygning, klimaskærm, facade	6
Bygning, klimaskærm, tag (tagkonstruktion og -beklædning)	7
Bygning, klimaskærm, tag (sternbrædder og inddækninger)	8
Bygning, klimaskærm, altan	9
Bygning, bolig, fællesarealer	10
Bygning, klimaskærm, trappe beton	11
Bygning, klimaskærm, vinduer og døre	12
Bygning, stålkonstruktioner	13
Bygning, tekniskanlæg (afløb)	14
Bygning, tekniskanlæg (el og belysning)	15
Bygning, tekniskanlæg og varmtvandsbeholder (boilerrum)	16
Bygning, tekniskanlæg, brugsvandinstallation	17
Bygning, teknisk anlæg, ventilation	18
Vaskeri, fælles	19
Budget	
Detaljeret budget	20
Samlet budget	21
Bilag	
Bilag 1 (fotobilag)	



Orientering

Drift- og vedligeholdelsesplanen er baseret på en visuel gennemgang af ejendommens bygningsdele samt foreliggende materiale. Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af bygningsdelene i forbindelse med gennemgangen.

Ejendommen er besigtiget d. 01.04.2020. Rapporten er udarbejdet af Mikkel Petersen og kontrolleret af Morgan Nilsson.

Bygningsgennemgangen har omfattet klimaskærmen, fælles arealer samt gennemgang af varmekælder(e). Udover bygningsgennemgangen har BBR-meddelelse og dialog med Rasmus Kiil-Nielsen ligget til grund for vurderingen af ejendommen.

På baggrund af ovennævnte er der udarbejdet tilstandsvurderinger og overslagspriser for vedligeholdelse/genopretning af de enkelte bygningsdele.

Det samlede vedligeholdelsesbudget er opstillet og prioriteret således, at vedligeholdelsesarbejder med indbyrdes afhængighed, udføres i rationel rækkefølge.

Årsbudgettets formål er, at danne et langsigtet styringsgrundlag for den fremtidige vedligeholdelse.



Ejendomsoplysninger

Ejendommen er opført i år 1900, som en hjørneejendom i den samlede karré. Ejendommen er udført med teglstensydervæg, delvist pudset i stueetagen, med ydre sokkel i bordursten af granit. Taget er udført som københavntag, med tagpap på den flade del og eternitskifer på den skrå del. Derudover er ejendommen udført med tårn i hjørnet, mod Enghave Plads. Ejendommen opvarmes med fjernvarme, fra egen varmecentral.

Grund- og ejendomsoplysninger

Matrikelnummer	1132
BBR-anvendelseskode	140 Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller
Fredet/bevaringsværdi	3
Radonklasse	2
Jordforurening	Ingen registreret
Trafikstøj	Trafikstøj er ikke registreret på lokaliteten
PCB	Mellem
Hårdhed af drikkevand	Hårdt
Risiko for oversvømmelser	Ikke i risiko
Risiko for indbrud	Lav

Opførelsesår

Bygning 1	1900
-----------	------

Bygningsenheder

Boligenheder	14
Erhvervsenheder	4

Arealer

Matrikulært areal	444 m ²
Bebygget areal	286 m ²
Areal, boliger	1164 m ²
Areal, erherv	292 m ²
Samlet bygningsareal	1448 m ²
Samlet boligareal	1164 m ²
Samlet kælderareal	291 m ²
Samlet erhvervsareal	292 m ²
Antal etager, uden kælder og tagetage	5
Bemærkninger for grund	-
Bemærkninger for bygning	-
Oplysninger fra BBR-meddelelse dateret	3. april 2020



Sammenfatning

Ejendommen fremstår generelt set i over middel stand, dog med forbehold for at der bør igangsættes visse initiativer straks, og andre der er af mindre presserende karakter. Der bør være fokus på den løbende vedligehold, herunder malerbehandling af vinduer og døre, således at overfladen på disse ikke nedbrydes. Herudover ses mørtelfuger i facader samt eternitskifertag med nedbrydning, hvorfor begge dele må forventes udskiftet indenfor den kommende årrække, således at der ikke sker utilsigtet vandindtrængen og følgeskader deraf. Foruden førnævnte bør der være stort fokus på udbedring af brandmæssige forhold, som ikke er i orden.

Antal S1'ere:	1
Antal S2'ere:	11
Antal S3'ere:	1
Antal S4'ere:	11
Antal S5'ere:	0
Antal E1'ere:	0

Drift- og vedligeholdelsesplan


En vedligeholdelsesplan som denne bør løbende ajourføres, enten efter omfattende ombygninger eller renoveringer, ellers ca. hvert 5. år.

Energimærkning

Der er udført energimærkning for ejendommen. Ejendommen er mærket i kategorien "E" og er gældende til 10.02.2023, da gyldighedslængden for energimærker er forlænget til 10 år, medmindre der er foretaget væsentlige ændringer. Pris for fornyelse af energimærkning ses til højre.

15.000,00

Energimærkningsrapport
Enghave Plads 1
1670 København V



Bygningens energimærke:

A₁ A₂ B C D E F G

Gyldig fra 10. februar 2013
Til den 10. februar 2020.

Energimærkningsnummer 310024350



Læsevejledning til bygningsdelskort

Generelt

Efterfølgende gennemgang af bygningsdele er opbygget i skemaform og indeholder for hver bygningsdel følgende rubrikker:

Bygningsdel

Beskrivelse af bygningsdelens type samt Forvaltningsklassifikationskode.

Lokalisering

Angivelse af bygningsdelens placering i bygningen.

Bygningsdelsbeskrivelse

Beskrivelse af den enkelte bygningsdel.

Materialespecifikation

Beskrivelse af anvendte materialer samt hvor de er brugt.

Tilstandsvurdering

Beskrivelse af evt. konstaterede skader med en samlet vurdering af bygningsdelen.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Beskrivelse af evt. nødvendige tiltag for genopretning af bygningsdelen, samt nødvendig vedligeholdelse for at bevare bygningsdelen intakt.

Eftersynsinterval - første gang, år

Angivelse af anbefalet tidsinterval for eftersyn af bygningsdelen samt hvornår 1. eftersyn skal gennemføres.

Vedligeholdelsesinterval, år

Angivelse af anslået interval mellem vedligeholdelsesarbejder på bygningsdelen.

Indbygning, år

Angivelse af bygningsdelens alder.

Forventet restlevetid, år

Angivelse af den forventede levetid for bygningsdelen.

Hvis der i skemaet er anbefalet en evt. genopretning, er levetiden angivet som restlevetiden for bygningsdelen, såfremt genopretning undlades.

Prisoverslag

Økonomisk overslag vedr. evt. nødvendig vedligehold/genopretning for den enkelte bygningsdel.

Klassificering

Genopretnings- og vedligeholdelsesarbejderne er opdelt i 5 klassificeringer:

S1 Beskadede bygningsdele som skal udbedres nu for at undgå yderligere skader på andre bygningsdele eller skader på installationer, som kan føre til funktionssvigt.

S2 Bygningsdele som skal ændres/vedligeholdes for at undgå skader på bygningsdelen med risiko for følgeskader på andre bygningsdele.

S3 Bygningsdele som skal genoprettes for at undgå yderligere nedbrydning, men som i øvrigt ikke giver følgeskader på andre bygningsdele, hvis genopretning undlades. Derudover, ændringer der medfører driftsbesparelser.

S4 Bygningsdele som bør vedligeholdes for at bevare sin gode stand.

S5 Forbedringer/ny-istandsatte bygningsdele.

E1 Energibesparende foranstaltninger, også foranstaltninger til reduktion af driftsudgifter.



Bygningsdel Bygning, klimaskærm, fundament (fundament, sokkel og terrændæk)
Kode bk.fun

Lokalisering

Mod gård og gade.

Bygningsdelsbeskrivelse

Sokkel i terrænniveau langs alle facader.

Materialepecifikation

Soklen er udført med granit-bordursten. Disse er malet mod gade, men fremstår med naturlig overflade mod gården.

Tilstandsvurdering

Generelt fremstår soklen i god stand, uden anmærkninger.

Ligeledes ses alle lyskasser forskriftsmæssigt oprenset, uden aflejringer af blade og sedimenter m.v.

Under kældertrapperne ses fundamentssoklen med let opfugtning, som er almindeligt set på ældre ejendomme. Dette vurderes til at være naturlig grundfugt, uden behov for yderligere tiltag. Umiddelbart er opfugtningen ikke af en sådan grund, af det er til gene for indeklimaet i kælderen, hvorfor yderligere ventilationstiltag ikke vurderes nødvendige.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Lyskasser efterses 4 gange årligt for blade o.lign., som kan risikere at tilstoppe lyskasserne, og der ved skabe forhøjet opfugtning af kælderydervæggene. Lyskasser oprenses efter behov - ellers 2 gange årligt.

Malervedligeholdelse af malet sokkel mod gade, henhører under det enkelte erhvervslejermåls vedligeholdelsespligt.

Eftersynsinterval	- første gang, år	Vedligeholdelsesinterval, år	Indbygning, år	Forventet restlevetid, år
4 gange årligt	2020	2 gange årligt	1900	>25 år

Aktivitet	Klassificering	Udbedret år	Interval	Pr.	Prisoverslag
Oprensning af lyskasser	S4		2	gang årligt	2.000,00

Billede 1

Sokkel mod gård, med lyskasse og sokkel i granit-bordursten.

**Billede 2**

Fundamentssokkel, under kældertrappe.





Bygningsdel Bygning, klimaskærm, facade
Kode bk.væg

Lokalisering

Mod gård og gade.

Bygningsdelsbeskrivelse

Opmuret gård- og gadefacade.

Materialespecifikation

Facade er opmuret med teglsten, såvel mod gård som gade. Mod gade er stueetaagen og første sal pudset op og ligeledes er gårdfacaden pudset op i stueetagen.

Tilstandsvurdering

Generelt fremstår facaderne umiddelbart pæne, mørtelfugerne ses dog porøse og forvitrede, når der kradses i fugerne.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Facaderne bør indenfor den kommende årrække omfuges, således at tætheden af facaden tilsikres, og der derved ikke sker afledte skader af indtrængende fugt, forårsaget af nedbrudte fuger.

Eftersynsinterval	- første gang, år	Vedligeholdelsesinterval, år	Indbygning, år	Forventet restlevetid, år
1 gang årligt	2020	10	1900	<5 år

Aktivitet	Klassificering	Udbedret år	Interval	Pr.	Prisoverslag
Totalomfugning af gård- og gadefacade	S2		1	gang	412.500,00
Løbende malervedligeholdelse af pudsede bånd m.v.	S4	2017	7	år	50.000,00

Billede 1

Gadefacade.

**Billede 2**

Gårdfacade.





Bygningsdel Bygning, klimaskærm, tag (tagkonstruktion og -beklædning)
Kode bk.tak + bk.tad

Lokalisering

Hele ejendommen.

Bygningsdelsbeskrivelse

Københavnertag, uden undertag.

Materialespecifikation

Taget er udført som københavnertag, med tagpap på den flade del, og eternitskifer på den skrå del. Taget er efter oplysningerne fra foreningen udskiftet 2003/2004.

Tilstandsvurdering

Tagpappet på den flade del fremstår generelt set i god stand, uden yderligere anmærkninger.

Eternitskiferen på den skrå del ses med nedbrydning i overfladen, derudover er skiferpladerne flere steder løftet, således at fygesne o.lign. vil kunne trænge ind under tagkonstruktionen, og derved fyge ind på loftet, med deraf afledt opfugtning og eventuelle vandskader.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Taget bør overvejes udskiftet, da eternitskiferen er begyndt at blive nedbrudt. Derudover ses taget med manglende ventilationsspalter, hvilket bidrager til manglende ventilation af hele tagrummet. Afledt af dette er der skimmelvækst i tagrummet, som har været nødvendigt at blive skimmelsaneret. Ved besigtigelsen fremstod bræddbeklædning på tagrum med store mængder af skimmelvækst, og der blev oplyst at skimmelsanering pågik, med afslutning d. 14. april.

Ved udskiftning af taget, anbefales det at udføre fast undertag, således at utætheder i den ydre del af tagfladen, ikke forårsager vandskader på det underliggende tagrum. Eternitskiferen bør undersøges for indhold af asbest, inden denne nedtages.

Fuger om gennemføringer i taget bør udskiftes, da disse ses med begyndende manglende vedhæftning og forringet elasticitet. Derudover bør det tilsikres at der etableres ventilering ved tagfod samt i eventuelt undertag.

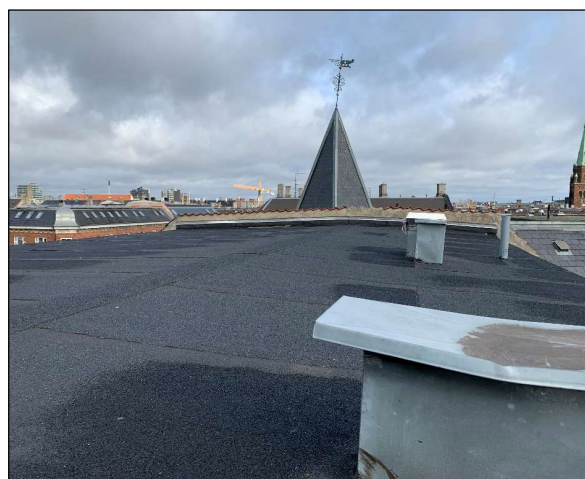
Eftersynsinterval	- første gang, år	Vedligeholdelsesinterval, år	Indbygning, år	Forventet restlevetid, år	
1 gang årligt	2020	5	2003/2004	<5 år	
Aktivitet	Klassificering	Udbedret år	Interval	Pr.	Prisoverslag
Udskiftning af taget	S2	2003/2004	1	gang	1.875.000,00
Udskiftning af fuger og gennemføringer i tag	S4		5	år	10.000,00
Miljøanalyse af eternitskifer, for afklaring af om det er asbestholdigt	S2		1	gang	12.500,00

Billede 1

Eternitskifer på den skrå del af taget

**Billede 2**

Tagpap på den flade del af taget.





Bygningsdel Bygning, klimaskærm, tag (sternbrædder og inddækninger)
Kode bk.tad

Lokalisering

Taget over ejendommen.

Bygningsdelsbeskrivelse

Den flade del af københavnertaget samt brandkam mod naboejendomme.

MaterialespecifikationDen flade del af københavnertaget er udført med bræddebeklædning under tagpappet.
Brandkam er muret op af teglsten, og derefter pudset op.**Tilstandsvurdering**Det er oplyst at der er udført skimmelsanering på bræddebeklædning i tagrummet, omend der stadig ses store forekomster af skimmelsvamp.
Brandkam ses med nedbrydning i pudset. Nedbrydning i pudset giver både risiko ved opståen af brand ift. brandsmitten på tværs af brandskel, da brandmodstanddygtigheden forringes, samt risiko for nedfalden puds på tå terræn, med risiko for afledt personskeade heraf.**Vedligeholdelses- og reparationsinstruks**

Skimmelsanering bør undersøges nærmere.

Brandkam mod naboejendom bør eftergås for skader i puds. Eksisterende løst puds afhugges, og ny puds udføres. Hvis tag udskiftes til tag med fast undertag, er det muligt at brandkam skal hæves. Såfremt at taget udskiftes indenfor de kommende par år, kan pudsreparationer udskydes. Hvis ikke, bør de foretages snarest muligt.

Eftersynsinterval	- første gang, år	Vedligeholdelsesinterval, år	Indbygning, år	Forventet restlevetid, år	
1 gang årligt	2020	-	2003/2004	<5 år	
Aktivitet	Klassificering	Udbedret år	Interval	Pr.	Prisoverslag
Udbedring af brandkam	S2		1	gang	10.000,00

Billede 1

Skimmelsvamp på bræddebeklædning

**Billede 2**

Brandkam mod naboejendom





Bygningsdel Bygning, klimaskærm, altan
Kode bk.alt

Lokalisering

Mod gård og gade.

Bygningsdelsbeskrivelse

Lette altaner.

Materialespecifikation

Ståltalaner med håndliste i træ, og bræddebeklædning på vandret flade. Rækværk i sortmalet stål.

Tilstandsvurdering

Altaner er monteret mod gård og reetableret mod gade i 2017, og fremstår uden anmærkninger.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Vedligeholdelsesforpligtigelse tilfalder foreningen, jf. dokumentet: "vedtægt tillæg §13 - altaner, GF april 2017", med en årlig hensættelse på 18 stk. á 275 kr./stk.

Æftersynsinterval	- første gang, år	Vedligeholdelsesinterval, år	Indbygning, år	Forventet restlevetid, år
1	2020	10	2017	>25 år

Aktivitet	Klassificering	Udbedret år	Interval	Pr.	Prisoverslag
Vedligeholdelse af altaner	S4		1	gang årligt	4.950,00

Billede 1

Altaner på gårdsiden af Enghave Plads.



Altaner på gadesiden af Enghave Plads.





Bygningsdel Bygning, bolig, fællesarealer
Kode bk.væg.lof.dør

Lokalisering

For- og bagtrapper, samt kælder og tagrum.

Bygningsdelsbeskrivelse

2 fortrapper og 2 bagtrapper, samt kælder- og loftsrum adskilt af brandkam i hjørnet af ejendommen.

Materialespecifikation

Malede vægge, lofter og rækværk/balustre på for- og bagtrappe. Fortrapper er beklædt med linoleum, bagtrapper er lakerede.

Tilstandsvurdering

Fortrapper fremstår i god stand, uden yderligere anmærkninger.
Bagtrapper fremstår med gennemslidt lak på trappetrin og reposer.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Vægge, lofter og rækværk/balustre på for og bagtrappe malerbehandles løbende. Der bør udføres en miljøanalyse af eksisterende maling, inden der slibes i denne, for klarlægning af miljøfremmede stoffer (tungmetaller m.v.). En miljøanalyse koster ca. 12.500 kr. inkl. moms.
Trappetrin og reposer på bagtrappe fuldslibes og lakeres.
Linoleum på fortrappe vaskes regelmæssigt, og rengøres i bund én gang årligt, med polering hvert 5. år.
Huller i vægge og lofter, ved trapper og i kælderrum bør lukkes for mindsning af risiko for brandsmitte. Se foto 6 på fotobilag.

Eftersynsinterval	- første gang, år	Vedligeholdelsesinterval, år	Indbygning, år	Forventet restlevetid, år
1 gang årligt	2020	7 år	1900	<5 år

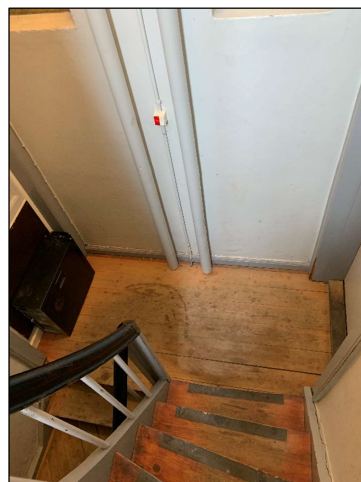
Aktivitet	Klassificering	Udbedret år	Interval	Pr.	Prisoverslag
Maling af vægge og lofter på fortrappe, inkl. miljøanalyse	S4		7 år		100.000,00
Maling af bagtrapper, inkl. miljøanalyse	S4		10 år		43.750,00
Polering af linoleum på fortrapper	S4		5 år		10.000,00
Slibning og lakering af bagtrapper	S3		1 gang		62.500,00
Brandlukning af huller i lofter og vægge	S1		1 gang		25.000,00

Billede 1

Brandkam på loftsrum.

**Billede 2**

Lakerede bagtrapper.





Bygningsdel Bygning, klimaskærm, trappe beton
Kode bk.tra.beton

Lokalisering

Mod kælder.

Bygningsdelsbeskrivelse

Kældertrapper fra bagtrapper.

Materialespecifikation

Støbte betontrapper.

Tilstandsvurdering

Ingen anmærkninger.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Trapper efterses løbende for afslag o.lign. i beton, eventuelle skader udbedres, således at der ikke sker risiko for personskade pga. defekte forkante.

Eftersynsinterval	- første gang, år	Vedligeholdelsesinterval, år	Indbygning, år	Forventet restlevetid, år
1 gang årligt	2020	1	1900	>25 år

Aktivitet	Klassificering	Udbedret år	Interval	Pr.	Prisoverslag
Afsætningsbeløb til betonreparationer på kældertrapper	S4		5 år		5.000,00

Billede 1

Kældertrappe.





Bygningsdel Bygning, klimaskærm, vinduer og døre
Kode bk.vin + bk.dør

Lokalisering

Mod gård og gade.

Bygningsdelsbeskrivelse

Vinduer og døre.

Materialespecifikation

Vinduer og døre er udført i træ, afsluttet med malerbehandling.

Tilstandsvurdering

Døre og vinduer fremstår generelt set i god stand, men bør snarligst males, således at der ikke sker nedbrydning i bygningsdelen.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Vinduer og døre vaskes og afrenses for skidt, og malerbehandles efterfølgende. Malerbehandling bør udføres hvert 7. år, således at vinduernes levetid forlænges længst muligt.

Vinduer og døre eftergås 1 gang årligt for tæthed og funktion.

Dør i kælder, med "Flugtvej - må ikke spærres" er aflåst (!)

Branddør i kælder mod bagtrappe, med adgang fra bagtrappen på gårdsiden mod Dybbølsgade ses fastholdt. Denne dør må ikke fastholdes åben, af hensyn til brandspredning, såfremt at der opstår brand i kælderen.

Eftersynsinterval	- første gang, år	Vedligeholdelsesinterval, år	Indbygning, år	Forventet restlevetid, år
1 gang årligt	2020	7	1900	>15 år

Aktivitet	Klassificering	Udbedret år	Interval	Pr.	Prisoverslag
Maling af vinduer og døre	S4		7	år	75.000,00
Eftergang af døre og vinduers funktion	S4		1	gang årligt	4.000,00

Billede 1

Dør til bagtrappe, mod gård.

**Billede 2**

Hvidmalede trævinduer.





Bygningsdel Bygning, stålkonstruktioner
Kode bk.stål

Lokalisering
Kælder

Bygningsdelsbeskrivelse
Bjælke under etagedækket mod stueetagen.

Materialspecifikation
Stål.

Tilstandsvurdering
Stålbjælke i kælder, mod stueetagen, fremstår med korrosion i overfladen. Overfladen bør løbende vedligeholdes med korrosionsbeskyttende maling således, at rustangrebet ikke accelereres, og styrken af bjælken derfor mindskes.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks
Rustfjernelse, efterfulgt af rustbeskyttelse med korrosionshæmmende maling.

Eftersynsinterval	- første gang, år	Vedligeholdelsesinterval, år	Indbygning, år	Forventet restlevetid, år
1 gang årligt	2020	5	1900	<5 år

Aktivitet	Klassificering	Udbedret år	Interval	Pr.	Prisoverslag
Rustbeskyttelse af jernbjælker	S2		5 år		5.000,00

Billede 1
Ståldrager med manglende korrosionsbeskyttelse





Bygningsdel Bygning, tekniskanlæg (afløb)
Kode bt.afl.sam

Lokalisering

Generelt i ejendommen.

Bygningsdelsbeskrivelse

Faldstammer og forgreninger.

Materialespecifikation

Støbejern, PVC og PE.

Tilstandsvurdering

Store dele af faldstammerne og deres bøjninger er skiftet i kælderen.

En enkelt ældre samling og bøjning af faldstamme i støbejern ses i kælderen. Denne ses med begyndende tæring.

Tagrender ses med blade og sedimenter, og bør oprensnes. Derudover ses en løs overgang mellem nedløbsrør i brønd i terræn. Se billede 1 og 2 på fotobilaget.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Samling og bøjning bør udskiftes indenfor den kommende årrække, således at denne ikke gennemtærer.

Eftersynsinterval	- første gang, år	Vedligeholdelsesinterval, år	Indbygning, år	Forventet restlevetid, år
1 gang årligt	2020	1	2014	<5 år

Aktivitet	Klassificering	Udbedret år	Interval	Pr.	Prisoverslag
Udskiftning af bøjning i støbejern	S2	1	gang		7.500,00
Rensning af tagrender	S2	2	år		5.000,00
Udbedring af nedløbsrør	S2	1	gang		1.000,00

Billede 1

Faldstammer, udskiftet til varierende materialer.

**Billede 2**

Støbejernsbøjning i kælder.





Bygningsdel Bygning, tekniskanlæg (el og belysning)
Kode bt.bel.sam + bt.elf.sam

Lokalisering

Fortrappe mod Enghave Plads og varmecentral.

Bygningsdelsbeskrivelse

El-installationer.

Materialespecifikation

Transformere indbygget i tavle i varmecentral.

El-tavle i tavleskab på fortrappe mod Enghave Plads.

Tilstandsvurdering

Transformeren og tavlen som denne er sat ind i, ses med spor af at transformeren har været overophedet.

El-tavle ses med manglende opmærkning af grupper, herunder sikringsstørrelser.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Transformeren bør undersøges nærmere, da der kan være brandfare forbundet med overophedningen af denne.

El-tavle bør opmærkes.

Ledninger på loftsrum, ses med manglende aflastning, se billede 4 på fotobilag.

Eftersynsinterval	- første gang, år	Vedligeholdelsesinterval, år	Indbygning, år	Forventet restlevetid, år
1 gang årligt	2020	1	2013	0 år

Aktivitet	Klassificering	Udbedret år	Interval	Pr.	Prisoverslag
Opmærkning af tavler og eftersyn af transformere	S2		1 gang		2.500,00

Billede 1

Transformere i varmecentral.

**Billede 2**

El-tavle i tavleskab på fortrappe mod Enghave Plads.





Bygningsdel Bygning, tekniskanlæg og varmtvandsbeholder (boilerrum)
Kode bt.van.beh + bt.van.pum

Lokalisering
Kælder.

Bygningsdelsbeskrivelse
Varmecentral med fjernvarme.

Materialespecifikation
Ekspansionsbeholder, pumper og varmevekslere til to-strengsanlæg.

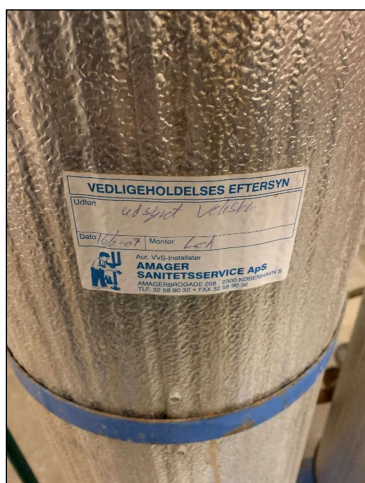
Tilstandsvurdering
Varmecentral fremstår generelt ses i god stand, dog med efterslæb på service af installationerne.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks
Varmecentral bør efterses 1 gang årligt af autoriseret VVS'er, således at bedst muligt drift tilsikres.

Eftersynsinterval	- første gang, år	Vedligeholdelsesinterval, år	Indbygning, år	Forventet restlevetid, år
1 gang årligt	2020	1	2013/2014	>5 år

Aktivitet	Klassificering	Udbedret år	Interval	Pr.	Prisoverslag
Årligt service af varmecentral	S4		1	gang årligt	5.000,00

Billede 1
Varmeveksler i varmecentral.



Billede 2
Temperatur på frem- og returløb i varmecentral.





Bygningsdel Bygning, tekniskanlæg, brugsvandinstallation
Kode bt.van.rør

Lokalisering

Generelt i ejendommen.

Bygningsdelsbeskrivelse

Vandinstallationer.

Materialespecifikation

Nyere stigstrenge i rustfrit stål.

Tilstandsvurdering

Ældre installation under loft i kælders ses med begyndende tæring, og bør overvejes udskiftet indenfor den kommende årrække.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Udskiftning af streng med begyndende tæring i kælders.

Æftersynsinterval	- første gang, år	Vedligeholdelsesinterval, år	Indbygning, år	Forventet restlevetid, år
1 gang årligt	2020	1	2013/2014	-

Aktivitet	Klassificering	Udbedret år	Interval	Pr.	Prisoverslag
Udskiftning af ældre streng i kælders	S2		1 gang		7.500,00

Billede 1

Nye installationer ført på bagtrappe.

**Billede 2**

Ældre vandstreng i kælders.





Bygningsdel Bygning, teknisk anlæg, ventilation
Kode bt.ven.sam

Lokalisering

I gammel skorsten.

Bygningsdelsbeskrivelse

Ventilationsanlæg.

Materialepecifikation

Ventilationsanlæg med styring placeret i tagrum.

Tilstandsvurdering

Styring til ventilationsanlæg melder om fejl, hhv. C10, C12 og C13.

Derudover er der lavet hul i eksisterende skorsten, for etablering af ventilation. Der er både hul i den eksisterende skorsten i kælderen samt i tagrummet. Dette skal lukkes, da dette forøger risikoen for lodret brandsmitte ved opståen af brand i ejendommen.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Ventilationsanlæg bør efterses 1 gang årligt.

Huller i skorsten bør tilmures, for fjernelse af risikoen for brandsmitte.

Ventilationsafkast fra lejemål i stue, ses med utæthed omkring gennemføring i facaden. Se billede 5 på fotobilag.

Eftersynsinterval	- første gang, år	Vedligeholdelsesinterval, år	Indbygning, år	Forventet restlevetid, år
1 gang årligt	2020	1	-	0 år

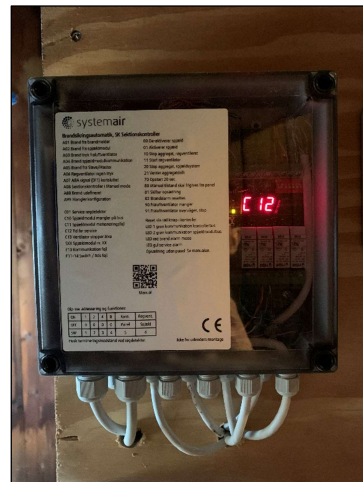
Aktivitet	Klassificering	Udbedret år	Interval	Pr.	Prisoverslag
Eftersyn af ventilationsanlæg			1	gang årligt	5.000,00
Lukning af skorsten			1	gang	15.000,00

Billede 1

Hul i skorsten.

**Billede 2**

Fejl på styring til ventilationsanlæg.





Bygningsdel Vaskeri, fælles
Kode bt.vas.sam

Lokalisering
Kælder.

Bygningsdelsbeskrivelse
Vaskekælder.

Materialespecifikation
Vaske- og tørremaskine.

Tilstandsvurdering
Maskiner fremstår generelt i god stand, dog med manglende aquastop på vaskemaskine. Ved manglende aquastop, kan der risikeres at der løber store mængder vand ud, såfremt at der er en utæthed i systemet, med deraf afledte vandskader.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks
Aquastop bør monteres.

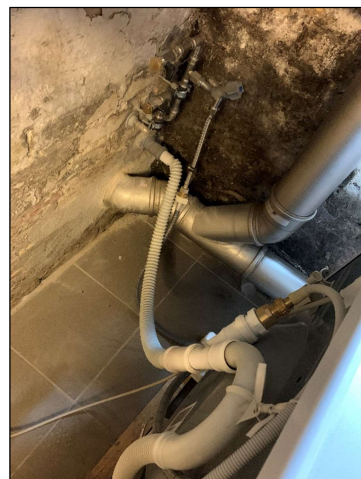
Eftersynsinterval	- første gang, år	Vedligeholdelsesinterval, år	Indbygning, år	Forventet restlevetid, år
1 gang årligt	2020	1	-	>5 år

Aktivitet	Klassificering	Udbedret år	Interval	Pr.	Prisoverslag
Montering af aquastop	S2		1 gang		500,00

Billede 1
Vaske- og tørremaskine i kælder.



Billede 2
Manglende aquastop.



Detaljeret budget

Nummer	Aktivitet	Pr.	Interval	Prisoverslag	Klassificering	Udført år	Udført pris	Pris oplyst af	P	2020	P	2021	P	2022	P	2023	P	2024	P	2025	P	2026	P	2027	P	2028	P	2029	P	2030	Sum			
Bygning, klimaskærm, fundament (fundament, sokkel og terrændæk)																																		
1	Oprensning af lyskasser	2	gang årligt	2.000	S4				1	2.000	1	2.040	1	2.081	1	2.122	1	2.165	1	2.208	1	2.252	1	2.297	1	2.343	1	2.390	1	2.438	24.337			
Bygning, klimaskærm, facade																																		
2	Totalomfugning af gård- og gadefacade	1	gang	412.500	S2					0		0		0		0		0	1	455.433		0		0		0		0		0	455.433			
3	Løbende malervedligeholdelse af pudsede bånd	7	år	50.000	S4	2017				0		0	1	53.060		0		0		0		0		0		0		0	1	60.950	114.010			
Bygning, klimaskærm, tag (tagkonstruktion og -beklædning)																																		
4	Udskiftning af taget	1	gang	1.875.000	S2	2003/2004				0		0		0		0		0	1	2.070.152		0		0		0		0		0	2.070.152			
5	Udskiftning af fuger om gennemføringer i tag	5	år	10.000	S4				1	10.000		0		0		0		0	1	11.041		0		0		0		0	1	12.190	33.231			
6	Miljøanalyse af eternitskifer, for afklaring af om det	1	gang	12.500	S2					0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	0			
Bygning, klimaskærm, tag (sternbrædder og inddækninger)																																		
7	Udbedring af brandkam	1	gang	10.000	S2				1	10.000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	10.000			
Bygning, klimaskærm, altan																																		
8	Vedligeholdelse af altaner	1	gang årligt	4.950	S4				1	4.950	1	5.049	1	5.150	1	5.253	1	5.358	1	5.465	1	5.575	1	5.686	1	5.800	1	5.916	1	6.034	60.235			
Bygning, bolig, fællesarealer																																		
9	Maling af vægge og lofter på fortrappe, inkl.	7	år	100.000	S4					0		0	1	104.040		0		0		0		0		0		0	1	119.509		0	223.549			
10	Maling af bagtrapper, inkl. miljøanalyse	10	år	43.750	S4					0		0	1	45.518		0		0		0		0		0		0		0		0	45.518			
11	Polering af linoleum på fortrapper	5	år	10.000	S4					0	1	10.200		0		0		0		0	1	11.262		0		0		0		0	21.462			
12	Slibning og lakering af bagtrapper	1	gang	62.500	S3					0	1	63.750		0		0		0		0		0		0		0		0		0	63.750			
13	Brandlukning af huller i lofter og vægge	1	gang	25.000	S1				1	25.000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	25.000			
Bygning, klimaskærm, trappe beton																																		
14	Afsætningsbeløb til betonreparationer på	5	år	5.000	S4					0		0		0		0		0	1	5.520		0		0		0		0	1	6.095	11.615			
Bygning, klimaskærm, vinduer og døre																																		
15	Maling af vinduer og døre	7	år	75.000	S4					0	1	76.500		0		0		0		0		0		0	1	87.874		0		0	164.374			
16	Eftergang af døre og vinduers funktion	1	gang årligt	4.000	S4				1	4.000	1	4.080	1	4.162	1	4.245	1	4.330	1	4.416	1	4.505	1	4.595	1	4.687	1	4.780	1	4.876	48.675			
Bygning, stålkonstruktioner																																		
17	Rustbeskyttelse af jernbjælker	5	år	5.000	S2				1	5.000		0		0		0		0	1	5.520		0		0		0		0	1	6.095	16.615			
Bygning, tekniskanlæg (afløb)																																		
18	Udskiftning af bøjning i støbejern	1	gang	7.500	S2					0		0	1	7.803		0		0		0		0		0		0		0		0	7.803			
19	Rensning af tagrender	2	år	5.000	S2				1	5.000		0	1	5.202		0		0	1	5.412		0	1	5.631		0	1	5.858		0	1	6.095	33.198	
20	Udbedring af nedløbsrør	1	gang	1.000	S2				1	1.000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	1.000			
Bygning, tekniskanlæg (el og belysning)																																		
21	Opmærkning af tavler og eftersyn af transformere	1	gang	2.500	S2				1	2.500		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	2.500			
Bygning, tekniskanlæg og varmtvandsbeholder (boilerrum)																																		
22	Årligt service af varmecentral	1	gang årligt	5.000	S4				1	5.000	1	5.100	1	5.202	1	5.306	1	5.412	1	5.520	1	5.631	1	5.743	1	5.858	1	5.975	1	6.095	60.844			
Bygning, tekniskanlæg, brugsvandinstallation																																		
23	Udskiftning af ældre streng i kælder	1	gang	7.500	S2					0	1	7.650		0		0		0		0		0		0		0		0		0	7.650			
Bygning, teknisk anlæg, ventilation																																		
24	Eftersyn af ventilationsanlæg	1	gang årligt	5.000	0				1	5.000	1	5.100	1	5.202	1	5.306	1	5.412	1	5.520	1	5.631	1	5.743	1	5.858	1	5.975	1	6.095	60.844			
25	Lukning af skorsten	1	gang	15.000	0				1	15.000		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	15.000			
Vaskeri, fælles																																		
26	Montering af aquastop	1	gang	500	S2				1	500		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	500			
Energimærke																																		
Energimærke		10	år	15.000						0		0	1	15.918		0		0		0		0		0		0		0		0	15.918			
I alt P 1 Udføres i året eller årligt										94.950		179.469		184.359		91.211		28.089		2.570.797		40.486		24.065		118.279		144.546		116.963	3.593.213			
I alt P 2 Ønsker til ændringer og energibesparende tiltag										0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		
UFOR Uforudsete udgifter, 10%										9.495		17.947		18.436		9.121		2.809		257.080		4.049		2.406		11.828		14.455		11.696				
P 1 + P 2 I alt prioriteret til udførelse										104.445		197.416		202.795		100.332		30.898		2.827.877		44.534		26.471		130.107		159.001		128.659				

Indeksregningsfaktoren pr. år er fastsat til:

1,02

Priser er inkl. moms, og er baseret V&S-prisbøger eller er erfaringspriser, alternativt er enkelte priser baseret på tilbud.



Samlet budget

Bygningsdel	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Sum
Bygning, klimaskærm, fundament (fundament, sokkel og terrændæk)												
bk.fun	2.000	2.040	2.081	2.122	2.165	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390	2.438	24.337
Bygning, klimaskærm, facade												
bk.væg	0	0	0	53.060	0	455.433	0	0	0	0	60.950	569.443
Bygning, klimaskærm, tag (tagkonstruktion og -beklædning)												
bk.tak + bk.tad	10.000	0	0	0	0	2.081.192	0	0	0	0	12.190	2.103.382
Bygning, klimaskærm, tag (sternbrædder og inddækninger)												
bk.tad	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.000
Bygning, klimaskærm, altan												
bk.alt	4.950	5.049	5.150	5.253	5.358	5.465	5.575	5.686	5.800	5.916	6.034	60.235
Bygning, bolig, fællesarealer												
bk.væg.lof.dør	25.000	73.950	149.558	0	0	0	11.262	0	0	119.509	0	379.278
Bygning, klimaskærm, trappe beton												
bk.tra.beton	0	0	0	0	0	5.520	0	0	0	0	6.095	11.615
Bygning, klimaskærm, vinduer og døre												
bk.vin + bk.dør	4.000	80.580	4.162	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	92.561	4.780	4.876	213.049
Bygning, stålkonstruktioner												
bk.stål	5.000	0	0	0	0	5.520	0	0	0	0	6.095	16.615
Bygning, tekniskanlæg (afløb)												
bt.afl.sam	6.000	0	13.005	0	5.412	0	5.631	0	5.858	0	6.095	42.001
Bygning, tekniskanlæg (el og belysning)												
bt.bel.sam + bt.ef.sam	2.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.500
Bygning, tekniskanlæg og varmtvandsbeholder (boilerrum)												
bt.van.beh + bt.van.pum	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	60.844
Bygning, tekniskanlæg, brugsvandinstallation												
bt.van.rør	0	7.650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.650
Bygning, teknisk anlæg, ventilation												
bt.ven.sam	20.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	75.844
Vaskeri, fælles												
Vaskeri	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500
Energimærke												
Energimærke	0	0	0	15.918	0	0	0	0	0	0	0	15.918
I alt P 1 Udføres i året eller årligt	94.950	179.469	184.359	91.211	28.089	2.570.797	40.486	24.065	118.279	144.546	116.963	3.593.213
I alt P 2 Ønsker til ændringer og energibesparende tiltag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
UFOR Uforudsete udgifter, 10%	9.495	17.947	18.436	9.121	2.809	257.080	4.049	2.406	11.828	14.455	11.696	
P 1 + P 2 I alt prioriteret til udførelse	104.445	197.416	202.795	100.332	30.898	2.827.877	44.534	26.471	130.107	159.001	128.659	

Indekseringsfaktoren pr. år er fastsat til:

1,02

Priser er inkl. moms, og er baseret V&S-prisbøger eller er erfaringspriser, alternativt er enkelte priser baseret på tilbud.



Bilag 1 (fotobilag)

Billede 1

Tilstoppede tagrender.



Billede 3

Flugtvej, døren er låst (!)



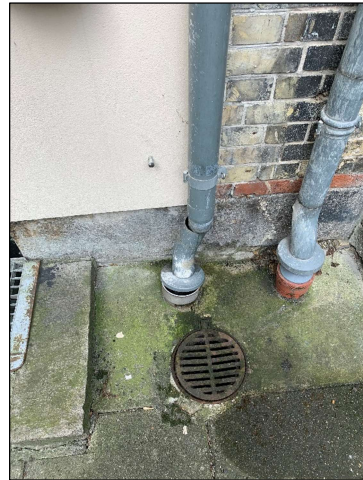
Billede 5

Utæt samling ved ventilationsafkast.



Billede 2

Nedløbsrør med manglende tilslutning.



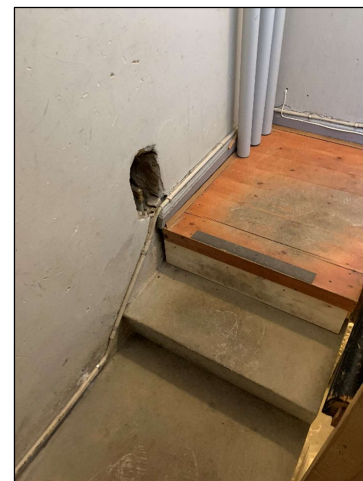
Billede 4

Mangler aflastning af ledninger.



Billede 6

Hul i væg mod lejlighed. Bør lukkes af brandhensyn.



Bilag 2 (oversigtskort)

