EF Dalføret

Tilstandsrapport & vedligeholdelsesplan

Rapporteringsdato
28. juni 2024

Tekniker
Peter Jahn & Partnere A/S
Mathias Saltoft Koch



Plando™

Plando™

Oplysninger og offentlig data

Nøgleoplysninger

Ejendomsnavn
EF Dalføret

Hovedadresse
Englandsvej 40, 2300 København S

Teams

Ejer
EF Dalføret

Teknisk rådgiver
Peter Jahn & Partnere A/S

Administrator
Qvortrup Administration A/S

Væsentlige beløb og prisoplysninger

Driftsomkostninger ved startår
750.000 kr. ex. moms

Energipriser
Priserne er indhentet fra energimærket

Fjernvarme	654,94 kr. / MWh
El	2,2 kr. / kWh

Moms
Priser er valgt til visning med 25% moms.





Englandsvej 40
Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus

Opførelsesår	1935
Boligareal	10.110 m²
Erhvervsareal	124 m²
Ydervægge	Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)
Tagdækning	Tegl
Varmekilde	Fjernvarme/blokvarme

Energimærke 311515704

Klassificering	C
Gyldighedsperiode	2021–2031
Adresse	Englandsvej 40
Opvarmet areal	10.225 m²
PDF-rapport	Vis PDF

Hovedbygning

Opvarmet areal	10.225 m²
Varmeforbrug	96,14 kWh/m²
Elforbrug	1,46 kWh/m²
Co2e-udledning	97,17 ton/år
Energimærke	C

Automatisk energimærkespring vurderes ikke muligt

Plando™

Hovedbygning

Overordnet tilstandsvurdering

Vurdering for Hovedbygning



Ejendommen fremstår overordnet i middel tilstand. Ejendommens vinduer og facader står til større vedligehold/udskiftning, og ejendommen er opvarmet ved et ældre 1-strenget anlæg. Ejendommen har senest udskiftet beboelsesdøre på ejendommen.

Bygningsdel	Tilstand	Levetid	Advarsler	Anbefalinger
KLIMASKÆRM				
Tag	God	40 år	-	1
Fundament/terrændæk	Middel	0 år	-	3
Facader	Middel	20 år	-	3
Vinduer	Middel	5 år	-	2
Udvendige døre	God	40 år	-	0
INDVENDIGE FORHOLD				
Indvendige trapper	God	120 år	-	1
Etageadskillelser	God	120 år	-	0
TEKNISKE INSTALLATIONER				
Varme	Dårlig	10 år	-	4
Afløb	God	40 år	-	0
Kloak	Ukendt	0 år	-	1
Vand	God	40 år	-	0
Gas	Middel	0 år	-	0
Ventilation	Middel	0 år	-	1
El/svagstrøm	God	25 år	-	0
UDVENDIGE FORHOLD				
Udvendige arealer	God	50 år	-	0
Port/gennemgang	Middel	0 år	-	0
Altaner	Middel	50 år	-	1

Plando™

Tag

Hovedbygning

Beskrivelse

Ejendommens tag er udformet som et **sadeltag**. **Tagbeklædning** er teglsten og tagpap og **tagets tætning** er fast undertag. **Kviste** er fladtagskviste og altankviste, **tagvinduer** er nyere ovenlys, **brandsektionering** er ved pudset brandkam, **hætter** er af zink og **tagrender og nedløb** er af zink.

Kritisk	Dårlig	Middel	**God**	Ukendt

Tag vurderes i god stand.

Ejendommen gennemgik en større renovering og udskiftning af tag samt etablering af tagobliger i 2007. Tagsten skal på alle tagflader være som KDN OVH i farve mat sort, og bitumen tagpap samt underpap på tagkviste/fladttag.

Forventet levetid

40 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi
Eftergang af tag Tagbeklædning eftergås og kontrolleres, mindre partielle reparationer	0-3 år	-	-	-	-	75.000 kr.
					Subtotal	75.000 kr.
					Moms (25.00%)	18.750 kr.
					Total	93.750 kr.







Plando™

Fundament/terrændæk

Hovedbygning

Beskrivelse

Med kælder. **Kælderydervægge** er murværk og in-situ støbt beton, **fundament** er beton og murværk, **terrændæk** er beton på råjord og **indervægge** er murværk. **udvendige kældertrapper** er in-situ støbt og pudset.

Kritisk | Dårlig | **Middel** | God | Ukendt

Ejendommens kælder fremstår i middelgod tilstand.

Vurdering baseres på tilstand og mulige forbedringer. Der konstateres ingen væsentlige skader eller mangler i kælderen. Vægge fremstår overordnet uden afskalninger og intakt malerbehandling. Betongulve ses uden væsentlige revner og brud.

Kældernedgange ses med revner.

Der er udført brandtætninger omkring ventilationskanaler ved gennemføringer i vægge og etageadskillelser. Brandtætning er udført i skum materiale, hvilket erfaringsvis ikke er godkendt til installationer. I kælderens lange gennemgange er der ingen døre, men gamle indfatninger, og ejendommen kan forbedre den generelle brandsikkerhed ved at partielt montere nogle brandadskillende døre.

Forventet levetid

0 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi
Reparation af kældergulv Reparation af revner og afskalninger i kældergulv	4-7 år	-	-	-	-	20.000 kr.
Reparation af betondæk over varmecentral Bortbankning af løsbeton og afrensning ved sandblæsning. Armering afrenses ved sandblæsning og rustbeskyttes. Ny...	4-7 år	-	-	-	-	10.000 kr.
Nye branddøre (afsat 6 stk.) Nye branddøre monteres i kældervægge med gamle indfatninger.	4-7 år	-	-	-	-	102.000 kr.
					Subtotal	132.000 kr.
					Moms (25.00%)	33.000 kr.
					Total	165.000 kr.







Plando™

Facader

Hovedbygning

Beskrivelse

Med gade- og gårdfacade. **Gadefacadens konstruktion** er tung facade i traditionel konstruktion og med tilsvarende konstruktion for gårdfacade. **Underfacade mod gade** er blankt murværk, efterisoleret, malet og pudset murværk, **overfacade mod gade** er som underfacade, **underfacade mod gård** er blankt murværk, **overfacade mod gård** er blankt murværk og **sokkel til gadeside** er pudset og malet.

Kritisk	Dårlig	**Middel**	God	Ukendt

Facader på ejendommen fremstår i middel tilstand og behov for istandsættelse.

Karnapper mod gade er efterisoleret.

Overordnet er ejendommens facader af massivt murværk opmuret i mørtel. Mørtelfuger i murværk fremstår i flere områder meget nedbrudte og forvitrede. Forvitrede fuger kan i værste tilfælde bidrage til vandindtrængen i boliger, idet murværkets tykkelse og tolerance mod fugt reduceres.

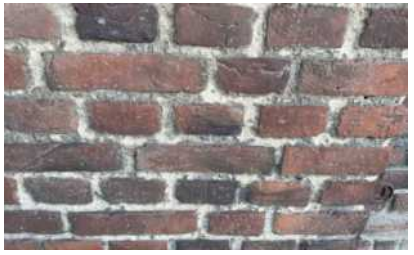
Forventet restlevetid vurderes med afsæt i hvornår der senest bør gennemføres en større renovering af murværket.

Forventet levetid

20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi
Partiel eftergang af gade og gårdfacade. Eftergang af facader og reparationer for sætningsrevner, defekte fuger og afskalninger.	0-3 år	-	-	-	-	2.000.000 kr.
Alternativ: Renovering af gade og gårdfacade. *Omfugning af massivt murværk og eftergang af pudset facader. inkl. afrensning ved hedvand og eftergang af sokkel.*	*0-3 år*	-	-	-	-	*5.100.000 kr.*
Hedvandsafrensning og eftergang af facade Hedvandsafrensning og eftergang af facade	0-3 år	-	-	-	-	700.000 kr.
Eftergang snedker- og malermæssig istandsættelse af trævæark på facader.	8-11 år	-	-	-	-	50.000 kr.
					Subtotal	2.750.000 kr.
					Moms (25.00%)	687.500 kr.
					Total	3.437.500 kr.







Plando™

Vinduer

Hovedbygning

Beskrivelse

Varierende vinduestyper i bygning. **Udformningen** er moderne vinduer ved boliger, klassiske vinduer ved kælder, moderne vinduer ved trapperum og moderne vinduer ved erhverv, **konstruktionen** er træ og træ/aluminium og **rudetyper** er termoruder fra år 1996-2020. **Vinduesfuger** er silikonefuger.

Kritisk	Dårlig	**Middel**	God	Ukendt

Ejendommens vinduer mod tagboliger er nyere end øvrige, og fremstår i god tilstand. Vinduer er udformet i træ/aluminium og monteret ved etablering af tagboliger i 2006-2007.

Ejendommens vinduer mod øvrige boliger og trapperum er fra 1997. Vinduer er udformet i træ, og malingslag fremstår nedbrudt. Fuger er møre og sluppet, hvilket kan henlede til vandindtrængen. Det vurderes ikke rentabelt at vedligeholde ældre vinduer i relation til forventet restlevetid på trævinduet og udgiften forbundet med løbende malerbehandling og udskiftning af fuger versus nye vinduer. Ydermere de forbedringer nye vinduer medfører.

Vinduer mod kælder er ældre og forventeligt originale. Malingslag fremstår med begyndende nedbrydning og forventes at kunne vedligeholdes ved ny malerbehandling og mørtelfuger.

Vinduer mod erhverv er ældre og delvist renoveret. Herunder nyere glas og bundglasliste i alu. Træværk ses med begyndende nedbrydning i malingslaget.

Overordnet vurderes de samlede vinduer i middel tilstand. Vinduer mod boliger og trapperum vurderes middel / dårlige.

Forventet levetid

5 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi
Renovering af kældervinduer og... Snedkereftergang og malermæssig istandsættelse udvendigt og i kant og fals. Pris kan variere med afsæt...	0-3 år	-	-	-	-	250.000 kr.
Udskiftning af vinduer Nye træ/alu-vinduer og døre med energiglas. Anslået ca. 450 vinduer og altandøre	0-3 år	33% / 2.211.000 kr.	↓ 300.000 kr.	↓ 7,5	↓ 9,4 ton	6.700.000 kr.
Alternativ: Renovering af trævinduer- og... *Snedkereftergang og malermæssig istandsættelse udvendigt og i kant og fals. Udskiftning af elastiske...*	*0-3 år*	-	-	-	-	*1.575.000 kr.*
					Subtotal	6.950.000 kr.
					Moms (25.00%)	1.737.500 kr.
					Total	8.687.500 kr.








Plando™

Udvendige døre

Hovedbygning

Beskrivelse

Hoveddøre og kælderdøre. **Hoveddøre** er fyldningsdøre i træ/aluminium og **kælderdøre** er fyldningsdøre i malet træ.

Kritisk | Dårlig | Middel | **God** | Ukendt

Udvendige døre mod fællesarealer fremstår i god tilstand.

Hoveddøre til trapperum er udskiftet i 2022.

Forventet levetid

40 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi

Ingen anbefalinger







Plando™

Indvendige trapper

Hovedbygning

Beskrivelse

1 trappe pr. opgang. **Trappekonstruktion** er i beton, **indgangsrepos** er beton med terrazzobelægning og **fra trapperum** er adgang til kælder. **Overflader for trin** er terrazzo, **underside af løb og reposer** er malet beton og **døre til kælder** er trædøre som er uklassificeret brandmæssigt og trædøre som er brandklassificeret.

Kritisk | Dårlig | Middel | **God** | Ukendt

Trapperum vurderes overordnet i middelgod tilstand.

Malerbehandlinger fremstår intakt og uden væsentlige skader. Herunder vægoverflader og malet behandlet underside på trappekonstruktionen. Trapperum vurderes løbende vedligehold under ejendommens almindelig vedligehold.

Terrazzo fremstår mat og med flere revner og afskalninger.

Døre mod trapperum fra kælder er ældre trædøre forsynet med dictator dørlukker, og delvist nyere klassificeret branddøre.

Døre mod beboelse er nyere brand-, lyd- og sikringsdøre.

Trapperum er forsynet med oplukkelige vinduer pr. etagerepos. Vinduer er forsynet med friskluftsventil.

Forventet levetid

120 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi
Reparation af indgangsrepos og trapperum Reparation af revner i terrazzobelægning.	4-7 år	-	-	-	-	500.000 kr.
					Subtotal	500.000 kr.
					Moms (25.00%)	125.000 kr.
					Total	625.000 kr.







Plando™

Etageadskillelser

Hovedbygning

Beskrivelse

Med etageadskillelser. **Etageadskillelser mod loft/tag** er træbjælker med indskudslag, **etageadskillelser ved normaletager** er træbjælker med indskudslag og stålbjælker som er udstøbt og **etageadskillelser mod kælder** er stålbjælker udstøbt og betondæk som massivt dæk.

Kritisk	Dårlig	Middel	**God**	Ukendt

Overordnet ses etageadskillelser på ejendommen i god tilstand.

Etageadskillelser er originale og sjældent berørt, hvorfor vurdering herpå går på synlige etageadskillelser og intakthed. Etageadskillelser berøres oftest ved arbejder på lodrette installationer og udskiftning af disse. Herunder varme- og vandstigestrenge og faldstammer samt ventilationskanaler.

Eksisterende ventilationskanaler ses i kælder tætnet med hvad som vurderes lignende brandskum. Brandskum anbefales generelt ikke som brandlukning omkring installationer. Skum må dog stadig forventes bedre end hvis ikke det var der - men effekten på skummet må komme til usikkerhed.

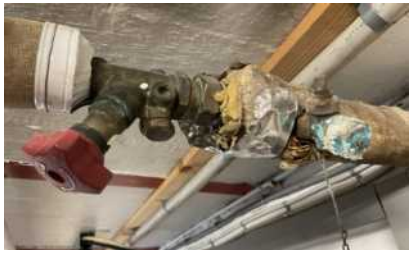
Der vurderes ingen anbefalinger til etageadskillelserne på ejendommen hvorfor tilstand vurderes god.

Forventet levetid

120 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi

Ingen anbefalinger



Plando™

Varme

Hovedbygning

Beskrivelse

Centralvarmeanlæg. **Varmeproducerende anlæg** er fjernvarmeanlæg, **varmecentral** er varmeveksler, pladeveksler og med trykekspansionsbeholder, **varmefordelende system** er 1-strenget vandbårent anlæg og **varmeafgivende system** er radiatoranlæg og gulvvarmeanlæg. **Varmeregulerende system på fordelingsanlæg** er statiske ventiler, **varmeregulerende system i enheder** er termostater, **rørisolering på hovedledninger** er mineraluld afsluttet med væv og mineraluld afsluttet med isogena (PVC), **rørisolering på stigeledninger** er uisoleret og **rørisolering på koblingsledninger** er uisoleret.

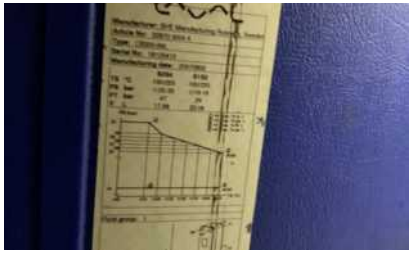
Kritisk | **Dårlig** | Middel | God | Ukendt

Overordnet vurderes hele ejendommens varmeforsyning at være i dårlig tilstand.
Varmefordelingsprincippet er 1-strenget og stammer fra bygningens opførelse i 1935, hvorfor varmeinstallationens levetid er overskredet.
Varmeveksler er fra 2007, mens trykekspansionsbeholder er fra 2003. På forgreninger mod stigestrenge er der monteret strengreguleringsventiler, og der konstateres enkelte ventiler på anlægget med tæringer.
Udover ejendommens varmeanlæg kører et separat 2-strenget varmeanlæg til tagboligerne, som blev udført samtidig med tagboligerne i 2007.

Forventet levetid

10 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi
Konvertering fra 1- til 2-strenget... Nedtagning af eksisterende radiatoranlæg og etablering af nyt 2-strenget anlæg med radiatorer...	0-3 år	33% / 2.166.450 kr.	↓ 40.000 kr.	↓ 2,5	↓ 3,1 ton	6.500.000 kr.
Etablering af strengreguleringsventiler inkl.... Indskæring af dynamiske strengreguleringsventiler på et-strenget anlæg.	0-3 år	-	-	-	-	450.000 kr.
Asbestsanering Afsat beløb til asbestsanering af varmerør på ejendommen. Asbestholdigt materiale bør fjernes og...	0-3 år	-	-	-	-	450.000 kr.
Ny varmecentral Etablering af en ny varmecentral med målerarrangement, plade- eller rørvarmeveksler,...	8-11 år	-	-	-	-	700.000 kr.
					Subtotal	8.100.000 kr.
					Moms (25.00%)	2.025.000 kr.
					Total	10.125.000 kr.




Plando™

Afløb

Hovedbygning

Beskrivelse

Afløbsanlæg fælles for flere enheder. **Anlægsopbygning ved etager** er delte køkkenfaldstammer og separate toiletfaldstammer, **faldstammer** er støbejern, **faldstammer dimensioner** er bad ø110mm og køkken ø75mm og **afgreninger** er som faldstammer. **afgreningsprincip for håndvask og gulvafløb** er rørvandlås ved tilslutning for håndvask/gulvafløb og ført under loft og **udluftningsprincip** er udluftet over tag via hætte.

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi

Ingen anbefalinger

Kritisk | Dårlig | Middel | **God** | Ukendt

Afløbsinstallationen er blevet renoveret i ca. 2003 og udskiftet til nye støbejern.

Afløbsinstallationen fremstår i god stand.

Forventet levetid

40 år







Plando™

Kloak

Hovedbygning

Beskrivelse

Samlet kloakering. **Hovedledninger i jord** er ukendt og **stikledninger** er ukendt.

Kritisk	Dårlig	Middel	God	Ukendt

Kloak er ikke registreret ved foretaget besigtigelse, hvorfor vurdering alene falder på faglig erfaring og vurdering af eksisterende oplysninger.

Ejer oplyser at have ingen problemer med kloakken. Kloakken er den originale. Der foreligger ikke en tv-inspektion.

Forventet levetid

0 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi
Tv-inspektion Tv-inspektion og kortlægning af kloaksystem.	0-3 år	-	-	-	-	100.000 kr.
					Subtotal	100.000 kr.
					Moms (25.00%)	25.000 kr.
					Total	125.000 kr.

Plando™

Vand

Hovedbygning

Beskrivelse

Brugsvandsanlæg. **Fordelingsanlæg** er rustfri stål, **fordelingsprincip for varmt brugsvand** er cirkulerende anlæg for varmt brugsvand, nedre fordelt, **anlægsopbygning** er flere sæt stigestrenge pr. enhed og et sæt stigestrenge pr. enhed og **varmtvandsbeholder** er svejst beholder i varmecentral. **Koblingsledninger** er som fordelingsanlæg, pex, alu-pex og galvaniseret stål, **ventiler** er afspærringsventiler og strengreguleringsventiler, **rørisolering af hovedledninger** er mineraluld afsluttet med isogena (PVC) og mineraluld afsluttet med alufolie, **rørisolering af stigeledninger** er uisoleret, **rørisolering af koblingsledninger** er mineraluld afsluttet med isogena og mineraluld afsluttet med alufolie, **isolering af koldvandsinstallation** er kondensisolerede hovedledninger og **vandmålere** er på stikledning og på varmtvandsbeholder i central.

Kritisk	Dårlig	Middel	**God**	Ukendt

Ejendommen forsynes med brugsvand fra to vandstik. Der er to varmtvandsbeholdere i hver af de to varmecentraler; beholderne er fra henholdsvis 2000 og 2016. Brugsvandsanlægget er blevet renoveret og fremstår i god stand.

Få steder er der konstateret blanding af rørmaterialer i brugsvandsanlægget, hvilket har ført og vil føre til lokale tæringer. Blanding af materialer forårsager nemlig korrosion på rørene og forkorter deres levetid.

Generelt fremstår udskiftet brugsvandinstallation i rustfrit stål.

Forventet levetid

40 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi

Ingen anbefalinger







Plando™

Gas

Hovedbygning

Beskrivelse

Gasinstallation. **Fordelingsanlæg** er Ældre jernrør.

Kritisk	Dårlig	Middel	God	Ukendt

Ingen arbejder udover almindelig drift og vedligehold. Konstaterede rusttæringer afhjælpes ved afslibning af rust og efterfølgende malerbehandling af rørinstallationen.

Forventet levetid

0 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi

Ingen anbefalinger





Plando™

Ventilation

Hovedbygning

Beskrivelse

Naturlig ventilation. **Naturlig ventilation** er i bad/toilet i boliger, i køkken i boliger og i kælder. **Ventilationskanaler i etager** er betonkanaler, **ventilationskanaler på loft/tag** er betonkanaler, **luftafkast** er taghætter med flere kanaler og **frisklufttilførsel** er spalteventiler i vinduer og utætheder i vinduer, døre mm..

Kritisk	Dårlig	**Middel**	God	Ukendt

Hovedkanaler i lejligheder er oprindelige. Det forventes at kanaler fra taglejligheder er alle udskiftet til nye spirorør. Kanalernes virke er nødvendigt til at opretholde den smule ventilation som lejlighederne er forsynet med. Samtidigt er det væsentligt at vinduer åbnes periodisk for luften i boligerne kan skiftes gennem aftrækskanalen. For at sikre bedste virke af aftrækskanalerne anbefales de at renses ca. hvert 10 år.

Forventet levetid

0 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi
Rensning af kanaler Rensning af aftrækskanaler. Ikke prissat følgearbejder ved rensning - som f.eks. frakobling af diverse...	0-3 år	-	-	-	-	90.000 kr.
					Subtotal	90.000 kr.
					Moms (25.00%)	22.500 kr.
					Total	112.500 kr.







Plando™

El/svagstrøm

Hovedbygning

Beskrivelse

El-anlæg, fælles anlæg. **Fordelingsanlæg** er blanding af nyere og ældre ledere, **stik** er nyere stikledninger med plastisoleret kapsling og **gruppetavle for fællesanlæg** er nyere tavleanlæg. **Belysning i trapper** er nyere armaturer med LED lyskilder, **belysning i øvrige fællesarealer** er Ældre armaturer med LED lyskilder og lysstofrør, **porttelefonanlæg (svagstrøm)** er nyere kaldeanlæg og **gruppetavler i boliger** er nyere gruppetavler.

Kritisk	Dårlig	Middel	God	Ukendt

Elinstallationerne på ejendommen vurderes velfungerende og i flere områder nyere.

Belysning i trapperum er nyere.

Kaldeanlægget vurderes velfungerende.

Tavler og målere er nyere.

Det er ikke oplyst, at lejligheder skulle mangle strøm.

Forventet levetid

25 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi

Ingen anbefalinger








Plando™

Udvendige arealer

Hovedbygning

Beskrivelse

Anlæg omkring bygninger. **Overflader i gårdanlæg** er asfalt, græs og med beplantede områder, **affaldsskure** er træ med let beklædning med kunsttagplader og **faciliteter i gårdanlæg** er legeplads og grillplads/bålplads.

Kritisk | Dårlig | Middel | **God** | Ukendt

Gårdanlæg er i god tilstand.

Udearealerne er vedligeholdt. Asfalt er tæt og i god stand.

Forventet levetid

50 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi

Ingen anbefalinger







Plando™

Port/gennemgang

Hovedbygning

Beskrivelse

Med port eller gennemgang. **Vægoverflader** er pudset og malet murværk, **loft** er pudset og malet og **portdør** er træport.

Kritisk | Dårlig | **Middel** | God | Ukendt

Gennemgang fremstår uden væsentlige skader.

Betongulvet fremstår uden revner. Vægge afskaller til og med 30 cm over betongulv.

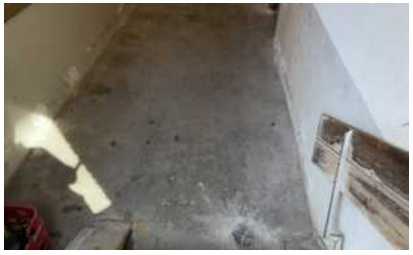
Forventet levetid

0 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi

Ingen anbefalinger





Plando™

Altaner

Hovedbygning

Beskrivelse

Med altaner. **Tunge altaner** er betonaltaner med stålværn, **lette altaner** er aluminiumsaltaner med metalværn og **tagaltan/terrasse** er let konstruktion med trædæk, lette vægge og stålværn. **Altaner** er renoveret i nyere tid og Ældre.

Kritisk	Dårlig	**Middel**	God	Ukendt

Overordnet ses altaner i middel tilstand.

Nyere altaner fra 2011 mod gårdsiden, og ældre beton og stål altaner mod gade.

Der konstateres ingen væsentlige skader.

Forventet levetid

50 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	CO2e/år	Økonomi
Afrensning og malerbehandling Afrensning og efterfølgende malerbehandling af undersider samt værn på betonaltaner. Foretages med egnet...	8-11 år	-	-	-	-	70.000 kr.

Subtotal	70.000 kr.
Moms (25.00%)	17.500 kr.
Total	87.500 kr.







Plando™

Vedligeholdelsesplan

Anbefalet udarbejdet af Peter Jahn & Partnere A/S

I denne vedligeholdelsesplan prioriteres udskiftning af vinduer og altandøre mod beboelse og trapperum. Der er i perioden ilagt konvertering af 1-strenget varmeanlæg til 2-strenget. Konvertering er lagt i planen fordi...

Bygningsdel / Tiltag	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
TAG																
Eftergang af tag		75														
FUNDAMENT/TERRÆNDÆK																
Reparation af kældergulv					20											
Nye branddøre (afsat 6 stk.)					102											
Reparation af betondæk over varmecentral				10												
FACADER																
Renovering af gade og gårdfacade.		5.100														
VINDUER																
Renovering af kældervinduer og erhvervsvinduer.		250														
Udskiftning af vinduer		6.700														
Renovering af kældervinduer og erhvervsvinduer.					250											
INDVENDIGE TRAPPER																
Reparation af indgangsrepos og trapperum					500											
VARME																
Konvertering fra 1- til 2-strenget radiatoranlæg									6.500							
Etablering af strengreguleringsventiler inkl. beregning og indregulering									450							
Asbestsanering									450							
Ny varmecentral									700							

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
ALTANER																
Afrensning og malerbehandling		70														
SUMMERING																
Håndværkeromkostninger		12.195 tkr.		10 tkr.	872 tkr.				8.100 tkr.							
Følgeomkostninger		8.655 tkr.		20 tkr.	128 tkr.				3.450 tkr.							
Moms (25%)		5.212,5 tkr.		7,5 tkr.	250 tkr.				2.887,5 tkr.							
Total		**26.062,5 tkr.**		**37,5 tkr.**	**1.250 tkr.**				**14.437,5 tkr.**							

Udskiftning af vinduer m.v. (Opdateret med entreprenøroverslag august 2024) Vedligehold af kælder og trævinduer Vedligehold af dæk i varmecentral Konvertering af varmeanlæg