

E/F Midtermolen 14-18

Midtermolen 14-18, 2100 København Ø



TILSTANDSRAPPORT

Oktober 2023/Januar 2024

Sag nr.: 23111

INDHOLDSFORTEGNELSE:

- 1 INDLEDNING
- 2 GENERELT
- 3 REGISTRERING / PROJEKTFORSLAG
- 4 FOTOBILAG

Oktober 2023

LARSEN & SØNDERGAARD
BYGGERÅDGIVNING A/S
Arkitekter & Ingeniører

H. C. Ørsteds Vej 33
1879 Frederiksberg C
www.ls-b.dk
Telefon: 3324 3470

1 INDLEDNING:

På baggrund af besigtigelse af ejendommen, primært foretaget d. 28-09-2023, har vi udarbejdet nærværende rapport vedr. ejendommens byggetekniske tilstand.

Grundlag:

Rapporten indeholder en registrering og beskrivelse af tilstand, projektforslag, skønnet omfang og anslået pris med anbefalede udførelsesfrister for de enkelte bygningsdele / delelementer, samt fotobilag.

Rapporten er baseret på forhold, som er konstateret visuelt ved besigtigelsen, dvs. uden der er foretaget indgreb i nogen bygningsdele.

Besigtigelse er foretaget udvendigt fra terræn, fra trapperum, loftrum og fællesrum. Der har endvidere været gennemgang af 5. sal lejligheder samt en række øvrige normallejligheder. Bestyrelsen deltog ved besigtigelse.

Besigtigelse / registrering af ejendommens rum / overflader / bygningsdele er sket på et repræsentativt antal enheder / en repræsentativ mængde.

Ud fra vores erfaringer skønnes, og forudsættes det, at det besigtigede er repræsentativt for den generelle tilstand af de respektive bygningsdele.

Hvor der er konstateret forhold som afviger markant fra det generelle, er dette noteret specifikt.

Der er således ikke foretaget en total gennemgang / registrering af alle ejendommens rum / overflader / bygningsdele.

Hvor der er angivet forventede levetider for de enkelte bygningsdeles komponenter, er disse baseret på oplysninger fra Molio prisdata.

Hvor der er angivet restlevetider, er disse skønnet med udgangspunkt i registrerede forhold, under forudsætning af korrekt løbende rettidig vedligeholdelse.

Der er ikke udført geoteknisk undersøgelse, svampeundersøgelse, TV-inspektion af kloak, El-tjek af el-installationer, undersøgelse af evt. jordforurening, undersøgelse for indhold af miljøskadelige stoffer eller andre særundersøgelser.

Efter aftale omfatter rapporten følgende bygningsdele:

- 1 Tag
- 2 Kælder
- 3 Facader
- 4 Vinduer
- 5 Døre
- 6 Trapper
- 7 Porte/Gennemgange
- 8 Etageadskillelser
- 9 WC/Bad - Individuel vedligehold
- 10 Køkken - Individuel vedligehold
- 11 Varmeanlæg
- 12 Afløbsinstallation
- 13 Kloakinstallation
- 14 Vandinstallation
- 15 Gasinstallation
- 16 Ventilation
- 17 El-installation
- 18 Øvrige
- 19 Private friarealer
- 20 Byggeplads

Bygningens enkeltdele er systematisk inddelt efter By- og Boligministeriets såkaldte "20-punkts liste"; hovedpunkter i listen er en fast standard, underinddelingen er fri.

Rapporten er opbygget med et afsnit for hver af de respektive bygningsdele, som igen er opdelt med et antal underafsnit for hver af bygningsdelens delkomponenter.

Begrænsninger/forbehold:

Der er alene medtaget fornyelsesarbejder som skønnes at skulle gennemføres inden for de kommende 10 år. Der ligger i rapporten en beskrivelse af tag og brugsvandsinstallation som efter nærmere undersøgelse kan ende i den omhandlede 10 års periode.

Rapporten medtager ikke arbejder / udgifter til alm. løbende rettidig drift og vedligeholdelse (= D & V) af respektive bygningsdele; dette forudsættes indarbejdet i nuværende drift.

Tidsplaner:

Tidsprioriteringen for udførelse af de enkelte fornyelsesarbejder, beskriver nødvendigheden / tidshorisonten for det mest rationelle / rentable tidspunkt / interval, for udførelsen af den enkelte aktivitet.

Der er så vidt muligt, henset til bygningens vedligeholdelsesstand, taget højde for evt. fordel ved samtidig udførelse af arbejderne, herunder fælles anvendelse af stillads/lift, skurforhold og øvrige byggepladsarbejder jf. konto 20 Byggeplads.

Som udgangspunkt har arbejder der vedrører ejendommens udvendige klimaskærm samt forhold der vedrører nedbrudte bygningsdele, den højeste prioritet.

Prioritering af arbejder som er af mere æstetisk karakter, må bero på ejers prioritering af økonomi.

2 GENERELT

GENEREL BESKRIVELSE

Midtermolen 14-18, 2100 København Ø:

Matrikel nr.: 949 Østervold Kvarter, København

Ejendommen er opført 1994, kælder - 5. sal i tilknytning med omkringliggende bygninger på Midtermolen.

Bygningen er en typisk etageejendom fra perioden, i betonelementer og med varierende facadeopbygninger og altaner.

Taget på ejendommen er opbygget som let buet tag med aluminium tagbeklædning.

Taget over trapperumopgange og ved bygningens hjørner er fladtag med tagpapdækning.

Vinduer/facadelukninger er opr. træ/ alu partier fra 1994.

Altan- og altangangsværn er pulverlakerede stålværn

Opgange har betontrapper med terrazzobelægning på trin og reposer samt elevator.

I kælderetage varmecentral/teknikrum, affaldsrum, pulterum og cykelkælder.

Der er i tilknytning til bygningen og med direkte indgang fra P-kælder i 1 etage med nedkørsel fra fællesareal.

Jf. BBR-Meddelelse er der i ejendommen i alt 35 boliger, samt 1 fælleslokale alle med køkken og bad.

Ejendommen har fjernvarmeforsynet centralvarme, og central mekanisk udsugningsventilation fra køkkener og badeværelser.

Ejendommens hovedtal Jf. tilgængelig BBR-meddelelse:

ANVENDELSE:

Antal boliger: 35

Antal erhverv 1 - fælleslokale

AREALER:

Bebygget areal: 577m²

Bygningsareal: 3.356m²

Kælderareal: 577m² i 1 plan

Tagetage: 0m²

- Heraf udnyttet: 0m²

Boligareal: 3.245m²

Erhvervsareal: 0m²

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
1 TAG						
1.0	<u>Generelt:</u> Tag er på ejendommen - er varierende med buet aluminium over beboelser og tagpap over trappe- og elevatorrum samt i enderne. Over opholdsrum er taget båret af buede spær, trapezplader, isolering og alutagdækning. Over toiletterne, entre og værelse tilsvarende buetag men med synlige spær i tagrum over betondæk. Tag over trappe/elevator er tagpap på træspær.					
1.1	<u>Tagbelægning:</u> Tagbelægning på ejendommen bestående af buet aluminiumsplader valset i bueform og samlet med stående false. Taget fremstår umiddelbart med begrænsede skader og syner tæt. Vi har tidligere udsendt rapport d. 15.02.2023 om vurdering af skade på inddækning omkring ovenlysvinduer over trapperum og ventilationstaghætter/afkast på ejendommen. Skaderne på taget er primært forekommende ved rygningen hvor enkelte false er lagt ned og hvor der ses aflejringer i små lunger i aluminiummen i toppunktet. Grundet bueformen står der dog ikke nævneværdig vand. Levetid på aluminiumtagbeklædning med stående false er efter vedligeholdelsesanvisninger 20-40 år afhængigt af miljømæssige faktorer. Ejendommens beliggenhed tæt på vandet skulle begrænse levetiden til måske 30 år. Der er dog ikke belæg for at anbefale en udskiftning indenfor 10 år. For at kvalificere denne vurdering anbefales nærmere materialeundersøgelse. Forventet levetid: 30 år Skønnet restlevetid: 10-15 år	D & V Tagbelægningen kan med fordel undersøges af f.eks. Teknologisk Institut for at vurdere er resttykkelse af alu-pladerne så en restlevetid kan fastlægges. Medtaget materialeundersøgelse		35.000		

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
1.2	Tagrender: Tagrender er skjulte zinkkasserender båret af regler i sternbeklædningen. Renderne vurderes at være slidte men dog intakte. De er heldigvis udført større end projekttegningerne tilsiger og har kunnet håndtere kraftigere skybrud uden at løbe over. Idet renderne er indbyggede vil et kraftigt skybrud sammen med begrænset afledning via nedløb medføre risiko for overløb. Desværre er sikringen mod overløb ikke udført som projektet og kan derfor medføre at vand løber bag om sikringen. Tagrenderne fandtes på blotlægning/besigtigelse i frostvejr fuld af frosset vand/sne. Dette medføres risiko for sprængning af renden men også mangledne mulighed for afledning.	D & V Tagrenderne gennemgås for revner og det sikres at evt. overløb sker i forside. Der sikres afledning af evt. overløb ved hultagning i regler bag sternkant ligesom sternkantens anlæg i bunden mod vindue eller facade sikres åbningsspalte.		75.000	210.000	
1.3		D & V Tagrenderne kunne for at forhindre en frysning monteres med frostsikringskabler.		60.000		
1.4	Nedløb: Tagnedløbene er udført i plast fastholdt til facader med rørholdere (hængselsstift). Tagnedløb på st.-4 sal generelt i rimelig stand. Enkelte afslutninger ved jord har mindre skader. Tagnedløbene på 5. sal er usammenhængende med underliggende afløb hvorfor tagvandet ledes fra tagrende via 5 sals nedløb og ud på altanbunden for at ende i underliggende tagnedløb på facade. Det kan konstateres at tagnedløbene i stort omfang er løse og derfor glider ned på træstedeækket og i visse tilfælde blokeres. Se endvidere afsnit om altaner.	D & V Nedløb på 5. sal udskiftes og sikres korrekt afvanding på altanbund under træriste. og ikke som nu svævende over. Det forudsættes her at den enkelte ejer løfter og oprenser under altanristen og herunder permanent fjerner belægninger af kunststofgræs og planterkummer.		100.800		
1.5	<u>Isolering af tagrum:</u> Tagfladerne er isoleret efter gældende regler på opførelsestidspunktet.	D & V				
1.6	<u>Ovenlys over trapperum:</u> Oprindeligt ovenlysvindue udført nedfældet i tag, med med funktion som røgventilation på hver trappeopgang.	D & V	3 stk.			
Tag i alt				270.800	210.000	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
2 KÆLDER / FUNDERING						
2.0	Generelt: Ejendommens kælder er opbygget som insitustøbt beton, med udgang til fælles parkeringskælder. Indvendige kældervægge er betonelementer. Kælderen er udlagt til servicerum, varmecentral, cykelkælder og pulterrum. Overflader som gulve, vægge og lofter fremstår som rå eller malebehandlede betonoverflader.					
2.1	Vægge fremstår generelt i god stand men har enkelte skader med revnedannelser i fugesamling og ved foretaget gennemboring for kabelbakke under nr. 16.th.. Etageadskillelsen mellem kælder og stueplan er generelt i god stand men med mindre skader fra fugt under teknikskakte og afløb fra overfladevand.	D & V Konstaterede skader findes så begrænsede i antal og størrelse at de ikke vurderes alarmerende og vil være normalt forekommende. Foretaget gennemboring af væg kunne suppleres med et par stålprofiler men revner kan ellers blot kan udfuges med enten betonfuge eller plastisk fuge. Udfugningen er umiddelbart kun aht. det visuelle.	1 stk.	5.000	10.000	25.000
2.2	Vægge i kælderskakt mod nord remstår med mindre skader på beton efter armeringskorrosion. Overfladen fremstår endvidere tilsmudset/algebegroet.	D & V Overfladen sandblæses og konstaterede skader behugges og armering afrensnes, rustbeskyttes og beton retableres.	1 stk.		60.000	
Kælder / fundering i alt				5.000	70.000	25.000

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
3 FACADER						
3.0	Generelt: Gade- og kajside: Facader fremstår af såvel blank mur af blød strøgne mursten med trykket skrabet fuge samt som frilagte betonfacader. Indgangparti til trappeopgang fremstår som lette facade af fibercement facadebeklædning på bagvæg af betonelement. Altaner fremstår på betonoverflader borstet fra 1 sal gadeside der er beklædt med fibercement facadebeklædning					
3.1	Revnet i hjørner 14, 5.th.: Revnedannelser ved hjørner i skalmure optræder hovedsageligt på grund af bindere, der er placeret for tæt på hjørnet, i kombination med temperatur- og fugtbevægelser.	D & V Afhjælpning - Murværk med lodrette revner opstået på af utiltrækkelige dilatationsfugemuligheder kan repareres ved at etableres dilatationsfuger. Fugerne kan enten indlægges lodret ved at gennemsave facaden, eller ved udskæring af fuge i zigzag-forløb følgende forbandtet.	1 stk.		25.000	
3.2	Fugtskjolder på murværk: Der er på murværksarealer observeret opfugtning/skjolder flere steder og især under udspyr for tagvand. Fugten på murværket vurderes at stamme fra tagvand der ikke kan afledes fra tagbrønden via nedløb og som derfor løber fra udspyr og ned af facaden. Dette overløb vil sammen med blæst kaste vandet ind på facaden i et areal herunder.	D & V Tagbrønd oprenses så vandaflædningen sikres. Oprensninger må gentages med mellemrum så overløb forhindres for gentaget vedvarende opfugtning nedbryder mursten og mørtelfuger, både i form af frostafskalling og udfald af fuger. Endelig kan isoleringen tage skade. Der pt. ikke konstateret større skader på murværket.		20.000		
3.3	Altanrækværker: Altanrækværkerne er galvaniserede og pulverlakerede stålværn med udfyldninger af hærde glas. Der er begyndende afskalning af malerbehandling hvilket med placeringen ved vandet over tid vil medføre begyndende nedbrydning af galvaniseringen. Der ses rustdannelse hvor pulverlakeringen er brudt.	Altanrækværker demonteres for afrensning/sandblæsning for ny galvanisering og afsluttende pulverlakering. Glas forudsættes demonteret og genmonteret efter færdigbehandling. Arbejdet tænkes foretaget ved blokering af altandør hvorefter værnene løsnes og hejses ned en eller to ranker af gangen.			1.630.000	
3.4	Altanindbliksskærme mod nabo - 5. sal: Hvidmalet alu indbliksskærme oprindeligt primært fastgjort til værn men efterfølgende fastgjort til facader. Indbliksskærmene vurderes at have været for tynde hvorfor de er bukket og bulet og mistet styrke, delvis løse og larmer under blæsevejr.	Der er foretaget udskiftning af 2 plader på 5.sal der er hårdest belastet. Det anbefales at resterende 5.sals skærme udskiftes tilsvarende snarest og underliggende senere efter behov.		15.000		45.000
Facader i alt				35.000	1.655.000	45.000

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
4 VINDUER						
4.0	Generelt: Oprindeligt vinduer og glasdørparti er udført i alu/ træ vinduer - Velfac type 200 og pæn stand henset til alder. Dog er tætningslister på dørpartier på trods af nylig eftergang partielt defekte. Tilsvarende har foretaget funktions- og snedkereftergang ikke afhjulpet skader og derfor bør der foretages en nye gennemgang. Forventet levetid: 50-70 år. Skønnet restlevetid: 15-25 år	Gennemgang af træværk, befæstigelse og tætningslister. Justering så tætningslister ikke fremadrettet belastes af skæve anslag.		98.800		
Vinduer i alt				98.800	0	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
5 UDVENDIGE DØRE						
5.0	Generelt: Døre til hovedtrapper samt udv. kælder nedgange ol.					
5.1	Gadefacade - Døre til trappeopgange nr. 14-16-18: Originalt aluparti med sideparti/vinduer. Pænt stand					
5.2	Døre til P-kælder: Aludøre med glasfyldninger samt supplerende branddør med ABDL. En dør frestår med indbrudsskade.	Udbedring af indbrudsskade	1 stk.		12.000	
5.3	Facade (gavle) - Udvendige kælderdøre: Ståldør. Fremstår med brugsskrammer og rustdannelse på dørparti.	Det anbefales, at døre genopfriskes med malerbehandling inkl. rustbeskyttelse behandling 1 stk. ved nr. 14 og 2 stk. ved nr. 18	3 stk.		26.400	
Udvendige døre i alt				0	38.400	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
6 TRAPPER						
6.0	Generelt: Tre hovedtrapperum.					
6.1	Trapperum nr. 14-16-18: Trappereposer og -trin er terrazzobelagt betonkonstruktion og fremstår i god generelt god stand, og dog ikke væg (bulet / fugtskade) ved bagvedliggende bruseniche i lejlighederne. Se pos. 9.1 Vægge, loft, underside af løb / reposer fremstår malerbehandlet. Vægge og loftoverflader i trapperum er generelt meget let nedslidte, med partielle brugsspor / skrammer ol. på overflader. V. indgangsparti er postkasseanlæg.	Istandsættelse af trapperum i form af malerbehandling anses ikke ud fra stand at være en funktionsnødvendighed. Vægge bør løbende efterses for evt. udblomstringer som følge af fugtudtræk fra bagvedliggende badeværelser. Skader på trapperumsvægge forårsaget af badeværelser bør afhjælpes af ejer.	3 stk.			
Trapper i alt				0	0	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
7	PORTE / GENNEMGANGE					
7.0	Port gennemgang: Der er ingen port i bygning					
Porte i alt				0	0	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
8 ETAGEADSKILLELSER						
8.0	Generelt: Etageadskillelser er udført som betondæk.					
Etageadskillelser i alt				0	0	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
9 WC / BAD						
9.0	Generelt: Badeværelser er individuelle. Ej indeholdt. Diverse fælles VVS-installationer er beskrevet i særskilte afsnit.					
9.1	Gulvafløb i brusenicher: Utæthed / fugeslip ved forhøjelsesrammer på gulvafløb kan medføre udtrængning af vand i konstruktionen da gulvene næppe er vådrumsbehandlet. Det er derfor vigtigt af fuger ifm. forhøjerrammer og omkring risteramme er udført som elastiske fuger og er tætte og vedligeholdte. Tilsvarende er det vigtigt at fuger i hjørnesamlinger mellem vægge og væg/gulv er udført som elastiske fuger og er tætte og vedligeholdte. Fuger der er mugne/sorte skal skiftes	Det anbefales, at det pålægges ejerne at lade fuger gennemgå og om nødvendig udskifte. Forventet levetid 5-10 år.				
Wc / bad i alt				0	0	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
10 KØKKEN						
10.0	Generelt: Køkkener er individuelle. Ej indeholdt Diverse fælles VVS-installationer er beskrevet i særskilte afsnit.					
Køkken i alt				0	0	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
11 VARMEANLÆG						
11.0	Generelt: Anlægget er oprindeligt fra 1994.					
11.1	Varmecentral - opbygning: Varmecentral - opbygning: Varmeanlæg er fjernvarmeforsynet, opstillet i kælder under opgang 18.	D & V. Varmecentralen forudsættes dimensioneret og optimeret efter centralvarmeanlæggets nødvendige driftparametre. Der er ikke oplyst om større skader. Der afsættes til udskiftning af delkomponenter som f.eks. ny centralvarmepumpe til ventilationsanlæg med kort tilbagebetalingstid. Efter ønske fra udsyringsfirma og for at undgå tilsmudsning af rørsystemet efter udsyring indbygges by-passforbindelse omkring varmtvandsbeholderen.	1 stk.	45.000		
11.2	Radiatoranlæg: Centralvarmeanlæg opbygget med centralt placerede 2 stigstrenge udført i soret rør hvorfra der fordeles under gulve frem til radiatorer placeret under vinduer og i badeværelser udført i præisolerede blødekobberrør. Der er oprindelige termostatventiler i de registrerede lejligheder.	D & V. Der afsættes beløb til indregulering såfremt der er problemer med varmefordelingen. Der henvises i øvrigt til EM-mærke.			59.200	
11.3	Isoleringer på centralvarmeinstallationen (i installationsskakt lejlighederne) er i god stand. Dog mangler isoleringen sammenhæng efter fordelerrør.	Der afsættes beløb til eftergang af isolering i tekniskabe.		31.500		
11.4	Rørgennemføring i beton etagedæk (installationsskakt) mangler korrekt brandsikker lukning. Nærværende indeholder alle alle gennemføringer for installationer- afløb, ventilation, kabling, vand, centralvarme og melderør/overløbsrør	Det anbefales, at gennemgå alle rørgennemføring i lejligheder for at brandsikres med korrekt brandlukning. Foretages tætning med skum er ikke godkendt og skal derfor ændres til brandfuge.	1 stk.	213.500		
Varmeanlæg i alt				290.000	59.200	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
12 AFLØBSINSTALLATION						
12.0	Generelt: Afløbsinstallationen er udført i primært støbejernsrør fra 1994. Forventet levetid: 40-60 år Skønnet restlevetid: ca. 30 år					
12.1	Afløbsinstallationen er i kælder ophængt under loftet og føres lodret op i installationsskakte placeret i lejlighederne. Herfra fremføring under loft eller i etageadskillelser frem til badeværelse og køkken. Vandrette føringer antages at tilhøre de respektive lejligheder og omhandles således ikke.	D & V. Se 11.4 vedr. brandsikring af gennemføringer som er samlet der.	1 stk.			
Afløbsinstallation i alt				0	0	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
13 KLOAK						
13.0	Generelt: Kloakanlæg er ikke inspiceret og anlæggets tilstand kendes ikke men der er ikke oplyst om driftsproblemer. Det har ikke været muligt at finde tegninger af installationen.	Kloakanlægget antages at være i normal stand.				
Kloaksinstallation i alt				0	0	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
14 VANDINSTALLATION						
14.0	Generelt: Der er foretaget registrering i kældere og lejligheder. Installationen er fremført under loft i kældere og op gennem teknikskakt/skabe i lejligheder udført i galvaniserede rør. Efter lejlighedsafgrening med måler og afspærring fortsættes installationen i pex-rør fra plastfordelerrør.					
14.1	Hovedfremføringer i kældere og stigstreng: Installationen i kældere og stigstreng er udført i galvaniseret stålør som ikke længere er tilladt at anvende ifm. nyinstallation. Installationen er monteret med strengreguleringsventiler og isoleret. Der er ikke oplyst om driftproblemer men det kunne konstateres at trykforøgeranlægget kører med høj trykforøgning. Dette kan være en følge af forøget tryktab som følge af tilkalkning i rørsystemet. Forventet levetid: 30-50 år Skønnet restlevetid: ca. 10-20 år	Rørføringerne kan ifm. partielle udskiftninger vurderes i forhold til tilkalkning for der igennem at fastlægge en restlevetid. Isoleringerne af rørføringerne kunne med fordel eftergås så selv kortere rørstræk men også ventiler er velisolerede. Se 11.4 vedr. brandsikring af gennemføringer som er samlet der.		21.000		
14.2	Afgreninger i teknikskakte: Der ses eftermonteret en rustfri vinkel direkte i stigstrengen, hvilket muligvis er sket ifm en samlet udskiftning frem til og med fordelerrør. Installationen er oprindelige galvaniseret stålørinstallation og det er derfor uheldigt at sammenbygge rustfrie rørdele medmindre der er indbygget en spændingsadskillelse. Fordelerrørene er ikke fastgjort og der er derfor risiko for at plastfordelerrøret kan revne hvis disse belastes.	Fordelerrørene fastgøres/ophænges.		48.600		
Vandinstallation i alt				69.600	0	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
15 GASINSTALLATION						
15.0	Generelt: Der er ikke gasinstallation i bygning.					
Gasinstallation i alt				0	0	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
16 VENTILATION						
16.0	Generelt: Der er centralt udsugningventilationsanlæg med kanalføringer i teknikskakt og udsugning fra køkken og badeværelse. I badeværelse findes kontrolventil mens der i køkken er emfang til centralsug. Anlægget vurderes at være oprindelige fra 1994.					
16.1	Generelt: Ventilationsanlægget er kun begrænset tilgængeligt, men der er jf. registreringer i lejligheder konstateret at der er opsat emfang med motor ligesom indstillingerne af kontrolventiler i badeværelser har været ændret efter beboernes egne ønsker/meninger. Indreguleringen af installationen er derfor ikke længere ok. Ventilationsanlæg skal løbende renses og bør herefter indreguleres og plomberes.	Kanaler renses og anlægget indreguleres. Hvor der er foretaget montering af motoriseret emhætte skal disse udskiftes/ombygges til centralsugdrift. Omkostninger til udskiftning/ombygning af emhætter forudsættes afholdt af respektive ejere. Rensning af kanaler bør foretages hvert 5-10 år. Se 11.4 vedr. brandsikring af gennemføringer som er samlet der.		39.000		
Ventilation i alt				39.000	0	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
17 EL-INSTALLATION						
17.0	Generelt: EL-installationen er dimensioneret ifm. opførelsen og forudsættes derfor at have fornøden kapacitet samtidigt med at levetiden er på 30-50 år Trappebelysning er udført som skjult installation.	D & V.				
EL-installation i alt				0	0	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
18 ØVRIGE ARBEJDER						
18.0	Generelt: Omfatter alle bygningsdele som ikke er medtaget under konto 1-17.					
18.1	Lejligheder: Omfatter bygningsdele, overflader mv. i respektive lejligheder. Besigtigede boliger: Generelt god vedligeholdelsestilstand.	D & V.				
18.2	Tagaltaner 5. sal: Terrassebrædder af hårdttræ. Skader med vindridser/ flækker/nedbrydning grundet mgl. vedligeholdelse. Fugtskjolder på væg i konvektorgrav. ved tagterrasse 14, 5.tv. grundet af utæt tagpapdækning på trykfast isolering under terrassebrædder eller overløb af nedbør (muligvis forstoppet afløb lign.)	Udskiftning af tagterrassebrædder. Før udlægning af nye tagterrassebrædder skal tagpapdækning på trykfast isolering kontrolleres.		64.000		
Øvrige arbejder i alt				64.000	0	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
19 PRIVATE FRIAREALER						
19.0	Generelt: Private friarealer omfatter gadeareal og kajareal.					
19.1	Arealer på terræn fremstår generelt i rimelig god stand. Der er dog belægninger under altaner på kaj siden der er sunket men det vurderes ikke at medføre problemer. Areal med beplantning er oplyst at være fællesareal og således ikke indeholdt.	D & V.				
Øvrige arbejder i alt				0	0	0

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
20 BYGGEPLADS						
20.1	Generelt: Byggeplads omfatter stillads ol. materiel for udførelse af arbejder på facader, tag mv. samt øvrige ydelser såsom affaldshåndtering, mandskabsskure ol.					
20.2	Byggeplads - stillads: Stillads, arbejdsplatform eller lign. som er nødvendigt for at udføre arbejder på tag, facader og vinduer.	Lift og platform for beskrevet arbejder		100.000	200.000	25.000
20.3	Byggeplads - øvrige: Omfatter udgifter til diverse grej / ydelser som er nødvendige for at udføre arbejder jf. projektforslag, herunder materialecontainere, p-afgifter mv.	Afsat		40.000	150.000	10.000
20.4	Byggeplads - øvrige: Omfatter udgifter til miljøsaneringer og håndtering af forurenede affald	Idet ejendommen er relativt ny forventes ingen miljøskadelige stoffer				
Byggeplads i alt				140.000	350.000	35.000

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
SAMLET ØKONOMI - KONTO 1 - 20						
1	TAG			270.800	210.000	0
2	KÆLDER / FUNDERING			5.000	70.000	25.000
3	FACADER			35.000	1.655.000	45.000
4	VINDUER			98.800	0	0
5	UDVENDIGE DØRE			0	38.400	0
6	TRAPPER			0	0	0
7	PORTE / GENNEMGANGE			0	0	0
8	ETAGEADSKILLELSER			0	0	0
9	WC / BAD			0	0	0
10	KØKKEN			0	0	0
11	VARMEANLÆG			290.000	59.200	0
12	AFLØBSINSTALLATION			0	0	0
13	KLOAK			0	0	0
14	VANDINSTALLATION			69.600	0	0
15	GASINSTALLATION			0	0	0
16	VENTILATION			39.000	0	0
17	EL-INSTALLATION			0	0	0
18	ØVRIGE ARBEJDER			64.000	0	0
19	PRIVATE FRIAREALER			0	0	0
20	BYGGEPLADS			140.000	350.000	35.000
	SUM			1.012.200	2.382.600	105.000
	RÅDIGHEDSBELØB TIL UFORUDSETE UDGIFTER		15%	151.830	357.390	15.750
	SUM, HÅNDVÆRKERUDGIFTER EKSKL. MOMS			1.164.030	2.739.990	120.750
	TEKNIKERHONORAR - 8 - 15% AF HÅNDVÆRKERUDGIFTER EKSKL. MOMS, DER MEDREGNES:		12%	139.684	328.799	14.490
	SUM			1.303.714	3.068.789	135.240
	MOMS INDREGNET			0	0	0
	BYGGEOMKOSTNINGER, INKL. MOMS			1.303.714	3.068.789	135.240

NOTE: Udgifter til administration, finansiering og diverse bygherreomkostninger er ikke indeholdt