



08/2021

EF Bryggervangen

TILSTANDSRAPPORT OG VEDLIGEHOLDELSPLAN

Formål og læsevejledning

Denne tilstandsrapport med tilhørende vedligeholdelsesplan har til formål at sikre det fornødne overblik, som skaber den rationelle planlægning af ejendommens fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Rapporten er opbygget således, at du præsenteres for konklusion af tilstanden på ejendommen, ejendomsoplysninger, forklaring af byggesagens udgifter og en beskrivelse for alle 19 bygningsdele, hvor beskrivelse, tilstandsvurdering og tiltag beskrives. Endeligt et overblik over energibesparelses- og støttemuligheder for ejendommen.

Den økonomiske prognose tager udgangspunkt i prioriteringerne som angivet i den 10-årige vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen anbefales ajourført ca. hvert 3.-5. år, for at sikre det rette overblik over den kommende vedligeholdelse.

Rapporten er udarbejdet med det formål at belyse, hvilke arbejder der er foreningsrelaterede og skal vedligeholdes af denne. Der er generelt ikke foretaget vurdering af de vedligeholdelsesarbejder, der påhviler den enkelte beboer eller lejer af erhvervslejemålene. De vedligeholdelsesarbejder, som typisk påhviler den enkelte beboer eller lejer, er de indvendige forhold, herunder vedligeholdelse af gulve, lofter, vægge, den indvendige side af vinduerne, elinstallationer, køkken og bad/toilet. Af de indvendige forhold, som typisk varetages af foreningen, er brugsvandinstallationen, varmeanlægget samt faldstammer.

Der er som bilag vedlagt en 10-års vedligeholdelsesplan.

God læselyst,
Peter Jahn & Partnere A/S
Mikkel Korner Ewertsen



Indholdsfortegnelse

Formål og læsevejledning	2
Konklusion	3
Kortfattet beskrivelse af ejendommen og BBR	4
Byggesagens udgifter	5
Bygningsdelsbeskrivelse	6
Bæredygtigt byggeri og støttemuligheder	29

Konklusion

Generelt må ejendommen betegnes som værende i god stand, hvad angår dens primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillerum, etageadskillelser, trapper og bærende elementer i tagkonstruktionen m.v.

Hvad angår de sekundære bygningsdele er standen noget mere svingende. Tagbeklædningen i bølgeeternit er i god stand. Facaderne er overordnet i middel stand. Dog er der observeret revnedannelser på karnapaltanerne, som bør undersøges nærmere for at kortlægge standen af de bærende konstruktioner i disse.

Vinduerne mod gård- og gadesiden er noget svingende. De fleste fremstår generelt i god stand, på flere ses der dog begyndende nedbrydning af malingslaget. Hvad angår overflader, er hovedtrapper generelt i dårlig stand, da der ses afskalninger af pudslag på vægge i gadeniveau, og gulvbelægning er præget af meget slitage.

De tekniske installationer er godt vedligeholdte og fungerer tilfredsstillende.

Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er tilfredsstillende, når man tager dens alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning.

For at sikre en ordentlig vedligeholdelsesstand fremover, bør følgende arbejder iværksættes:

- Forundersøgelser af tilstand på karnapper og karnapaltaner.
- Eftergang af facader.



Forudsætninger

I forbindelse med besigtigelse af ejendommen har der ikke været tilgængelighed til samtlige bygningskonstruktioner, ligesom der "kun" er besøgt et udvalg af lejligheder.

Der blev ved besigtigelsen ikke foretaget destruktive indgreb eller udtaget prøver til analyse.

Kloakken er besøgt fra overfladebrønde, og det anbefales, at der foretages en kloak tv-inspektion for at afklare den eksakte stand og vedligeholdelsesbehovet af kloakken.

Fugt er målt med fugtmåler til træværk og murværk. Fugtmålinger er indikativer.

Ejendommen er besøgt i juni 2021. Det har været varmt og tørt i perioden op til besigtigelsen.

Rapportens anbefalinger og prisoverslag på håndværkerudgifter i forbindelse med udførelsen af samme må ikke betragtes som endelig tilbud eller færdigt projektmateriale.

Kortfattet beskrivelse af ejendommen og BBR

Ejendommen er beliggende på Bryggervangen, Ourøgade og Sankt Kjelds Gade i Københavns Kommune og er af kulturstyrelsen vurderet til karaktererne 3 og 4 i SAVE registret svarende til høj og middel bevaringsværdi.

Ejendommen har energimærke C, hvilket er bedre end gennemsnittet for sammenlignelige ejendomme.

Ejendommen ejes af ejerforeningen og administreres af Newsec Datea.

Ejendommen er opført som en karréejendom beliggende i karréen, der afgrænses af gaderne Bryggervangen, Ourøgade, Nygårdsvej og Sankt Kjelds Gade.

Ejendommen omfatter 15 opgange med hver 5 etager samt kælder og loft. Der er boliger i hele ejendommen. Lejlighederne er forsynet med eget køkken og badeværelse i varierende kvalitet og udførelse.

Taget er et sadeltag med tagdækning af tegl. Gadefacaden er opført i blank mur. Gårdfacaden fremstår i blank mur med pudset sokkel. Der er altaner til gade- og gårdfacaden.

Vinduerne mod beboelse skal vedligeholdes af de enkelte beboere. Opgangsvinduerne er nyere trævinduer 2-lag glas.

Der er fra alle boliger adgang til ét trapperum, der fungerer som adgangsvej og flugtvej.

Der er indlagt fjernvarme i ejendommen, som via varmecentralen forsyner lejlighedernes radiatoranlæg samt producerer varmt brugsvand.

Der er adgang til gård via portgennemgang fra Sankt Kjelds Gade. Gårdbelægningen er i betonfliser og græs.

BBR basisoplysninger

Oplysninger iht. BBR-ejermeddelelse jf. oplysninger fra www.boligejer.dk.

- Matr.nr og ejerlav	4352 og 4783, Udenbys Klædebo Kvarter
- Opførelsestidspunkt	år 1930 og 1934
- Antal boliger med køkken	161 stk.
- Bebygget areal for bygningen	1681 m ²
- Kælderareal	1681 m ²
- Samlet boligareal	9809 m ²
- Samlet erhvervsareal	0 m ²

BBR-oplysningerne kan løbende ændres. Der henvises derfor til www.boligejer.dk eller www.ois.dk, hvor dagsaktuel BBR-ejermeddelelse kan fremskaffes.

Hvad er forsikret?

Det bemærkes, at Peter Jahn & Partnere A/S ikke yder forsikringsrådgivning. Foreningen henvises til daglig administrator eller assurandør.

Det er vigtigt for ejendommens drift og vedligeholdelse at evt. forbehold i dækningen som kan udtages af policen, hvis vedligeholdelsesarbejder gennemføres, medtages i beslutninger om vedligeholdelsesarbejdernes prioritering og gennemførelse.

Byggesagens udgifter

I forbindelse med gennemførelse af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder er der ud over håndværkeromkostningerne en række nødvendige øvrige udgifter. Alle priserne i tilstandsrapporten er anført som håndværkspriser ekskl. moms. Således skal der tillægges ca. 10 % til uforudseelige udgifter, 10-15 % til byggeteknisk rådgivning samt 25 % til moms. Udgifter til administrative omkostninger (såsom finansiering, forsikring, administrator, advokat m.v.) tillægges efterfølgende af advokat/administrator.

Hvad dækker byggeteknisk rådgivning?

- Drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov.
- Udarbejdelse af forprojekt.
- Indhentning af miljøundersøgelser fra ekstern rådgiver.
- Udarbejdelse af hovedprojekt, inkl. udbudsmateriale.
- Indhentning af underhåndsbud.
- Vurdering af tilbud.
- Byggestyring og koordinering af entreprenører.
- Tilsyn med arbejdets udførelse.
- Afholdelse af byggemøder.
- Byggeregnskab, attestering af fakturaer m.v.
- Afslutning og mangelgennemgang.
- Diverse forhandlinger med myndigheder.
- Sikring af at bygherres arbejdssikkerhedsforpligtigelser opfyldes.

Rådgivning vil beløbe sig til ca. 10-15 % af de samlede håndværkerudgifter, dog afhængig af arbejdernes omfang og karakter.

Formidling af dokumenter mellem byggesagens parter foretages via fildelingstjeneste (OneDrive) og dette afregnes for kr. 2.500 ekskl. moms svarende til kr. 3.125 inkl. moms. Ved anvendelse af digital fildelingstjeneste reduceres klientens trykomsninger, idet formidling på papir formindskes væsentligt.



Hvordan regnes det hele med?

Foreningen skal tidligt i processen kontakte tekniker og administrator. Teknikeren kan, ud fra foreningens ønsker og behov, fastlægge budgettal for de håndværksmæssige omkostninger, et anbefalet beløb til forundersøgelser, miljøarbejder, uforudseelige omkostninger og et afsat beløb til byggeteknisk rådgivning.

Administrator viderebearbejder teknikerbudgettet og sørger for at foretage beregning af låneomkostninger, forsikringsomkostning, byggetilladelser og byggesagsadministration samt eventuel advokatbistand, som er nødvendig for sagens gennemførelse. Administrator foretager typisk også en konsekvensberegning for huslejen på månedsbasis.

Det færdige budget benyttes som grundlag for vedtagelse af projektet ved en besluttende generalforsamling.

Bygningsdelsbeskrivelse

I efterfølgende gennemgås ejendommens væsentligste bygningsdele med hensyn til teknisk beskrivelse af bygningsdelen, tilstandsvurdering og vurdering af restlevetid, overordnet vurdering af bygningsdelen som helhed og anbefalede foranstaltninger.

Karakterskala

For bedømmelse af bygningsdelens stand og vedligeholdelsesgrad anvendes nedenstående karakterskala:

- **Karakter: 1, 2 og 3:** Anvendes hvor bygningsdelene er i almindelig god stand, og der således ikke kræves egentlige vedligeholdelses- eller reparationsarbejder. Karakter 1 er den helt nye eller nyligt vedligeholdte bygningsdel, og karakter 3 er den vel vedligeholdte bygningsdel, der indenfor en kortere periode vil trænge til fornyet vedligehold.
- **Karakter: 4, 5 og 6:** Anvendes hvor mindre vedligeholdelsesarbejder eller istandsættelser er nødvendige for at hindre yderligere forfald, og for at sætte konstruktionerne i acceptabel stand. Karakter 4 er bygningsdelen, hvor grænsen for nødvendig vedligeholdelse er overskredet, og karakter 6 er den bygningsdel, der er på vej mod egentligt forfald.
- **Karakter: 7, 8 og 9:** Anvendes hvor bygningsdelen er i en sådan forfatning, at store istandsættelsesarbejder eller egentlig udskiftning er nødvendig. Karakter 7 er bygningsdelen, hvor en større istandsættelse eller udskiftning er nødvendig, men kan vente i en kortere periode, og karakter 9 er den bygningsdel, hvor istandsættelse/udskiftning ikke kan vente længere.

Foranstaltninger

I skemaet nævnes kortfattet, hvilke foranstaltninger der foreslås udført på de enkelte bygningsdele. I visse tilfælde foreslås alternative foranstaltninger. De foreslåede foranstaltninger er prioriteret med A, B og C. **Prioritet A** er de meget nødvendige arbejder, som skal udføres for at forhindre forfald og/eller dyre følgeskader. **Prioritet B** er de almindelige vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres for at opretholde bygningens stand. **Prioritet C** gives til de arbejder, der er mindre nødvendige for ejendommens stand, og som er mere af kosmetisk art eller som er "nice to have".

De foreslåede foranstaltninger prissættes overslagsmæssigt. Priserne er udregnet ekskl. moms og er baseret på udførelse af fagmæssigt uddannede håndværkere. Enkelte arbejder kan eventuelt udføres af beboerne selv til en væsentligt lavere udgift.

Tidspunkt anføres for, hvornår man teknisk set bør udføre den foreslåede foranstaltning.

Indholdsfortegnelse

01 - Tag.....	7
02 - Kælder og fundament	8
03 - Facader og sokkel	9
04 - Vinduer.....	10
05 - Udvendige døre.....	11
06 - Trapperum.....	12
07 - Port og gennemgange	13
08 - Etageadskillelser.....	14
09 - Wc/bad.....	15
10 - Køkken.....	16
11 - Varmeforsyning.....	17
12 - Afløb.....	19
13 - Kloak.....	20
14 - Vandinstallation	21
15 - Gasinstallation.....	22
16 - Ventilation.....	23
17 - El/svagstrøm.....	24
18 - Øvrige bygningsdele.....	26
19 - Private friarealer	27
20 - Byggeplads/stillads.....	28

01 - Tag

Beskrivelse

Taget er opført som et sadeltag.

Den bærende tagkonstruktion er udført i træ med synlige spær, som er belagt med en nyere tagbeklædning af teglsten (ca. 2013). Rygning er udført med rygningstegl.

Tætning af taget er udført ved fast undertag. Tagvinduer er udført som nyere Velux ovenlysvinduer.

Ejendommen er forsynet med kviste, som er beklædt med zink.

Skorstene og brandkamme fremstår blankmuret/berappet. Afdækning af brandkamme er med tegl.

Tagrender og tagnedløb er udført i zink.

Tagrummet er udnyttet til beboelse, og taget er isoleret.

Tilstandsvurdering

			X					
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

Taget fremstår generelt i god stand. Tagkonstruktion er i god stand. Inddækninger, og skorstene er af zink og i god stand.

Anbefalede foranstaltninger

Ingen anbefalede foranstaltninger ud over almindelig løbende kontrol og vedligeholdelse.



02 - Kælder og fundament

Beskrivelse

Adgang til kælderen sker fra hovedtrapperne og udvendige kældernedgange. Kælderen udnyttes for tiden til pulterrum, cykelrum, vaskeri, varmecentral og viceværtrum.

Ved gennemgang af kælderen kunne vi konstatere, at fundamenter, kælderydervægge, hovedskillerum og diverse bærende tværvægge er opført i massivt murværk, som formodes at være ført til fundament af massivt murværk. Ved gennemgangen var der ved at blive udført fugtsikring af kældervæggene mod gården.

Lofterne fremstår pudsede og "hvidtede". Kældergulve er udført i beton, der formodes udført som simpelt terrændæk udlagt på drænmateriale og grus. Der er enkelte gulvafløb i kældergulvet ved varmecentralen, vaskeri, kældernedgange. Dog ses det at afløb ved vaskehaner er nedlagt.

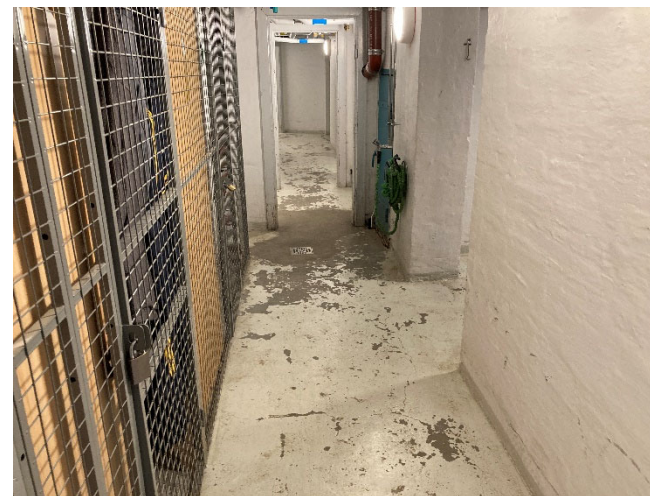
Tilstandsvurdering

			X					
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

Kælderen fremstår generelt, når dens anvendelse tages i betragtning, i middel stand.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler at istandsætte og reparere revner, defekte trin, støbte vanger og bunde ved kældernedgange i gården.



03 - Facader og sokkel

Beskrivelse

Facaderne er muret op og fremstår i blankt murværk. Sokkel er pudset og malet. Facaderne formodes at være fuldmurede i de nederste etager og udført med hulmur i de øverste etager. Datidens byggeskik gør dog, at selv i facade med hulmur er der meget massivt murværk, idet binding af ydervæg til indervæg blev udført med faste bindere (sammuret).

Altaner

Mod gadeside og gårdside er alle boliger (undtagen stueetagen) forsynet med en altan, som indgår i bygningens brandsikkerhed (redningsmulighed). Ståltaltanerne er løbende blevet udskiftet, hvoraf altanerne på gadesiden alle er udskiftet i år 2000.

Karnapper

Ejendommen har karnapper og karnapaltaner mod Sankt Kjelds Gade og Bryggervangen. Karnapper formodes opbygget med indstøbte bærejern i beton.

Tilstandsvurdering

			X		Y			
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

Facader og ståltaltaner mod gade- og gårdside (X) vurderes at være i middelgod stand. Karnapper og karnapaltaner mod gade (Y) fremstår med begyndende revnedannelser og afskalninger og vurderes til at være i middel til dårlig stand, dog mangler vi kendskab til tilstanden af indstøbte bærejern, armering m.v. for at kunne kortlægge standen.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at murværk på facaderne i gård og gade eftergås for sætninger, forvitrede fuger, defekte overliggere m.v. Karnapper og karnapaltaners stand er uvis, idet revnedannelserne kan være tegn på tæring af bærejern. Der bør derfor foretages destruktive forundersøgelser for at kortlægge tilstand af indstøbte stålkonstruktioner, og på baggrund af forundersøgelserne bør der foretages istandsættelse af disse.



Revner over altandør



Revnedannelse i karnapbund

04 - Vinduer

Beskrivelse

Vinduer mod trapperum er nyere træ/alu-vinduer med 2 lags termoruder.

Vinduer mod beboelse er af varierende stand og alder, idet vedligeholdelsespligten for disse påhviler den enkelte ejer.

Vinduer mod kælder er de oprindelige trævinduer med 1-lags ruder.

Fugerne omkring kældervinduer er med mørtelfuge, mens opgangsvinduerne er forsynet med en silikonefuge, formodentlig på fugebånd.

Vinduerne har alle samme grundlæggende udformning og er udført som sidehængte vinduer med rammebredder på ca. 40-60 cm og med glasfelter uden sprossering m.v.

Tilstandsvurdering

			X					
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

Opgangsvinduerne fremstår generelt i god stand. Vinduerne vurderes at være rimelige ift. nutidens behov og krav, og da de er udført med en overflade af aluminium, vil der kun være begrænset vedligeholdelsesbehov (X).

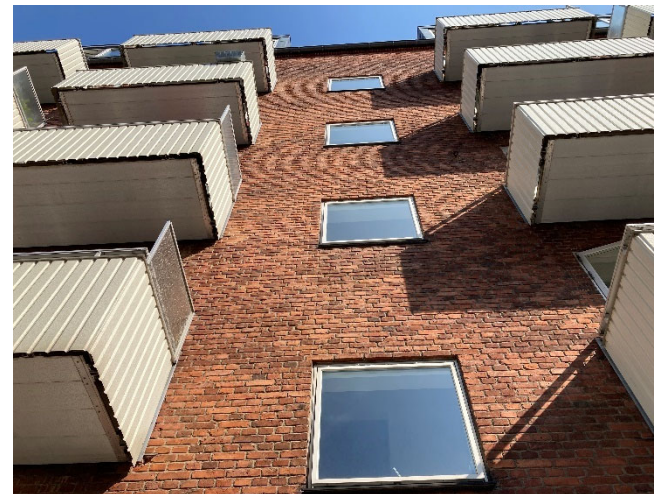
Vinduerne mod kælder fremstår i middel stand, men deres anvendelse er sekundær, hvorfor de utætheder og utilstrækkeligheder, som vinduerne har ift. nutidens vinduer, har mindre betydning (Y).

Anbefalede foranstaltninger

De enkelte boligejere har udskiftningspligten, hvorfor der i vedligeholdelsesplanen ikke er indregnet en udskiftning af vinduer mod boligerne.

Opgangsvinduerne bør årligt eftergås og smøres som en del af den almindelige drift.

Kældervinduerne bør istandsættes ved en malermæssig eftergang.



Opgangsvinduer



Kældervindue

05 - Udvendige døre

Beskrivelse

Gadedørene er oprindelige 1-fløjede trædøre med glasfelter i klart glas, forsynet med dørpumper og systemlås samt el-slutblik tilsluttet dørtelefonlæggeret.

Dørene til kælderen er de oprindelige trædøre. Dørene er forsynet med dørpumpe, systemlås.

Tilstandsvurdering

			Y	X			
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)		Dårlig stand (7-9)		

De udvendige døre fremstår generelt i middel stand for så vidt angår hoveddøre (X) og god stand for så vidt angår døre til kælder (Y).

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at dørene maler- og snedkerbehandles, hvilket skal ske med relativt hyppige intervaller pga. slitage fra daglig brug af dørene.



06 - Trapperum

Beskrivelse

Ejendommens trapper er opført i beton med overflade af terrazzo i entre og linoleum på trin og reposer. Underside af trappeløb og reposer fremstår med malede overflader.

Vægge i trapperum er opført af pudset murværk påført maling.

Tilstandsvurdering

					X			
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

Trapperummene (X) er generelt i god stand, der ses dog enkelte revner og afskalninger i terrazzobelægningen og et nedslidt linoleumsgulv. Det vurderes ikke, at dette har betydning for trappens levetid. Kosmetisk set trænger trapperummet dog til at blive malerbehandlet, hvilket løfter helhedsoplevelsen af bygningen.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at der planlægges med en udskiftning af linoleumsbelægning i trapperummene.



07 - Port og gennemgange

Beskrivelse

Der er adgang til ejendommens gård via portrum i Sankt Kjelds Gade nr. 29.

Vægge i portrummet er udført i blankt murværk. Portlågen er udført i stål, som er galvaniseret og sprøjtemalet og forsynet med lås. Der er elektrisk dørpumpe, som er aktiveret ved hjælp af adgangskontrolsystem.

Portdækket er støbt i beton mellem jernprofiler eller som armeret betondæk, og er afsluttet med asfaltbelægning.

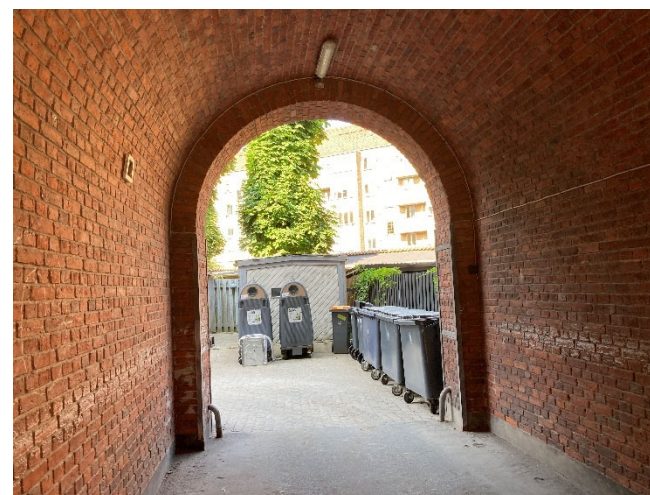
Tilstandsvurdering



Portrummet er generelt i god stand. Lågen er nyere og i god stand.

Anbefalede foranstaltninger

Ingen foranstaltninger ud over almindelig vedligeholdelse.



08 - Etageadskillelser

Beskrivelse

Etageadskillelserne er generelt opbygget som træbjælkelag med indskud. Træbjælkelaget er på overside beklædt med gulvbrædder og på underside med forskalling og puds. Ved badeværelserne er etageadskillelsen dog udført som støbt dæk.

Mod kælder er etageadskillelsen udført anderledes, idet den er støbt i beton.

Det vurderes at være efterisoleret i etageadskillelse mod loftrum og spredte steder mod kælder.

Tilstandsvurdering



Etageadskillelserne er generelt i god stand.

Anbefalede foranstaltninger

Ingen anbefalede foranstaltninger.



09 - Wc/bad

Beskrivelse

Alle lejligheder har eget toilet og bad, som vurderes at være etableret ved ejendommens opførelse. Gulve er udført med støbt dæk belagt med terrazzo. Nogle lejligheder har efterfølgende moderniseret badeværelserne individuelt. Vægge er hovedsageligt beklædt med fliser. Siden starten af 1990'erne har der været krav til etablering af vådrumsmembran på gulv og vægge iht. anvisninger.

Beboerne kan fortsat i tiden fremover efter behov modernisere deres badeværelser som en individuel forbedring af lejligheden. Der er ikke i nærværende rapport taget stilling til den tekniske udførelse/lovlighed af de etablerede installationer. Vedligeholdelsesansvaret påhviler den enkelte ejer, herunder indhentning af nødvendige godkendelser og eventuelle byggetilladelser m.v. fra myndighederne.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at ejendommen fortsat lader de enkelte beboere forestå modernisering af badeværelser på individuel basis, i det omfang ejendommen ikke har vedligeholdelsespligten.

For at arbejderne udføres i henhold til en række væsentlige krav til at sikre en vis ensartethed i installationer, opbygninger og at krav og anbefalinger i SBI-anvisning for vådrum overholdes, kan foreningen få udarbejdet en manual for etablering af badeværelser. Peter Jahn & Partnere er behjælpelige med at udarbejde en sådan manual.

10 - Køkken

Beskrivelse

Alle ejendommens lejligheder er forsynet med køkken i varierende stand og udformning. I hovedparten af lejlighederne er etableret nyere elementkøkkener samt ny gulvbelægning m.v.

Vedligeholdelsesansvaret påhviler den enkelte ejer, herunder indhentning af nødvendige godkendelser og eventuelle byggetilladelser m.v. fra myndighederne.

Tilstandsvurdering er udeladt i dette afsnit, idet vedligeholdelse påhviler beboerne.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at ejendommen fortsat lader de enkelte ejere forestå modernisering på individuel basis.

11 - Varmeforsyning

Beskrivelse

Ejendommen har centralvarmeanlæg, som forsyner med varme via radiatoranlæg og varmt brugsvand via vandinstallationer.

Varmecentralen

Ejendommen har en nyere vandbaseret fjernvarmecentral (ca. år 2016) med 2 stk. pladevarmevekslere, beliggende i kælderen. Afregning af ejendommens fjernvarmeforbrug sker via værkets energimåler på fjernvarmeinstallationen i varmecentral.

Varmecentralen forsyner endvidere ejendommen med varmt brugsvand fra 2 stk. varmtvandsbeholdere. Varmtvandsbeholder er isoleret og afsluttet med lærred. Mandedæksel er ikke isoleret med aftagelig kappe. Lærred er malerbehandlet.

Fremløbstemperaturen til radiatorerne reguleres i afhængighed af udetemperaturen via af et automatikanlæg med udeføler og motorstyret ventil på fjernvarmesiden. Temperatur i varmtvandsbeholder reguleres med selvvirkende temperaturventil på fjernvarmesiden, som åbner og lukker automatisk, så den ønskede temperatur opretholdes.

Cirkulationspumpe for centralvarmeanlæg er med elektronisk styring af ydelse. Cirkulationspumpe for varmtvands-cirkulation er med elektronisk styring af ydelse.

Radiatoranlægget

Radiatoranlægget er et 2-strengt anlæg med forsyningsledninger for varme frem og varme retur, der begge er placeret i kælder. Ledninger er isolerede. Isolering er afsluttet med Isogenopak. Der er udført rørmærkning af installationen.

Til regulering af varmefordelingen er der i kælder monteret strengreguleringsventiler, som sikrer god fordeling af varme, såfremt de er korrekt forindstillede.

Det forventes, at eksisterende rørisolering i kælder og på loft ikke indeholder asbest. Hvis der skal foretages arbejder på anlægget, bør der dog foretages kontrol heraf, inden arbejdet påbegyndes.

Radiatorer i lejlighederne er overvejende placeret under vinduerne. Desuden forefinder der radiatorer i kælderen. Radiatorer er forsynet med termostatventiler. Radiatoranlægget er forsynet med individuelle varmefordelingsmålere. Målere er af elektroniske type.



Tilstandsvurdering

	XY						
God stand (1-3)		Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

Varmecentral med alle dens komponenter er i god stand (X).
Det samlede radiatoranlæg inkl. radiatorer er i god stand (Y).

Anbefalede foranstaltninger

Varmecentral og radiatoranlæg er af nyere dato, og der er derfor ingen anbefalede foranstaltninger udover almindelig vedligeholdelse.



12 - Afløb

Beskrivelse

Ejendommen er forsynet med faldstammer/afløbsrør i køkken (dimension $\varnothing 75$ mm) og faldstammer/afløbsrør i wc/bad (dimension $\varnothing 110$ mm). Faldstammer i køkken betjener ét køkken pr. etage.

Faldstammerne udluftes separat over tag i hætter. Visse faldstammer er udluftet ved vakuumventiler (Durgoventil) på loft – dette er ikke lovligt i København og på Frederiksberg.

I kælder samles faldstammerne og føres via kloak til samlebrønd i gården, hvorfra vandet ledes til den offentlige kloak i gade. Faldstammer er forsynet med renselemme i kælder og på loft. I kælder er faldstammerne ikke forsynet med rottestop ("gravid kone").

Afløbsinstallationen er udført i støbejernsrør og er sandsynligvis fra ejendommens opførelse. Der er allerede påbegyndt større udskiftninger af afløbsinstallationen, hvor rør og vandlås har været gennemtærede. Ved udskiftning af afløbsinstallation er der anvendt støbejernsrør.

Installationen har oprindeligt været forsynet med udluftningsfaldstammer på toiletterne. Da disse ledninger er unødvendige for korrekt funktion, bør de fjernes.

Tilstandsvurdering

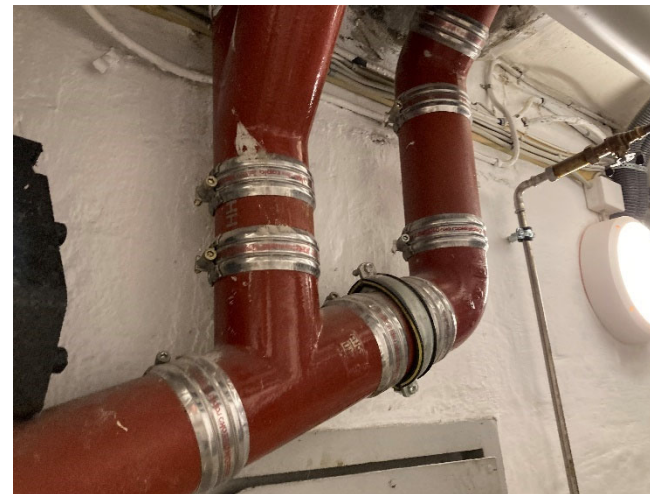
	X					Y		
God stand (1-3)		Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)			

De nyere faldstammer (X) udført i støbejern fremstår i god stand.

Dele af installationen er de oprindelige faldstammer (Y) og ses at være i nedbrudt stand med flere synlige rustudblomstringer og med en formodet stor reduktion i lysningsmålet som følge af, at faldstammerne løbende er stoppet til af sæberester, mad, olier, fedt, rustskader etc.

Anbefalede foranstaltninger

Det anbefales, at de oprindelige faldstammer, der ses at være nedbrudt, udskiftes i takt med at foreningen oplever problemer.



Nyere støbejernsfaldstamme



Gammel faldstamme med tæring

13 - Kloak

Beskrivelse

Idet der ikke er foretaget en kloak tv-inspektion, har vi ikke kunne beskrive konstruktion og stand af afløbsledninger, da disse er begravet langt under jorden. Samtlige betragtninger i dette afsnit er foretaget på baggrund af en fagmæssig vurdering foretaget ved besigtigelse af synlige brønde fra terræn og ved at sammenholde de oplysninger, som vi har fået oplyst på ejendommen. Vurderingen skal derfor tages med forbehold. Endelig konstatering af forholdene kan alene foretages ved hjælp af kloak tv-inspektion eller opgravning.

Kloakledninger afleder spildevand fra:

- Køkken og wc/badeværelse – via afløbsledninger og faldstammer i bygningen.
- Regnvand – via tagrender og nedløbsrør på facader.
- Overfladevand – via brønde i gade og gård.
- Drænsystem – via pumpebrønd.

Kloakken er primært beliggende under terræn i gårdanlægget, sekundært ført under ejendommens kælder for tilslutning til offentlig kloak i vej.

Ifølge oplysninger fra ejendommen er kloakken den udskiftet til ny.

Tilstandsvurdering

			X						
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)			

Kloakken er generelt i god stand vurderet ud fra oplysninger fra ejendommen om gennemførte renoveringer samt ud fra resultat af gennemført nyere kloak tv-inspektion.

Anbefalede foranstaltninger

Idet kloakken angiveligt er i god stand, anbefaler vi, at der foretages kloak tv-inspektion hvert 8.-10. år, ligesom der i forbindelse med driften foretages en årlig spuling og rensning af kloak for at sikre, at der ikke kommer mangelfuldt vedligehold, som giver reducerede muligheder for at opnå forsikringsdækning ved skader.

14 - Vandinstallation

Beskrivelse

Ejendommen er forsynet med koldt brugsvand fra kommunalt vandstik samt varmt brugsvand med cirkulation fra varmtvandsbeholder i varmecentral. Vandforbrug i ejendommen afregnes efter vandforsynings hovedmåler på koldt vandsstik. For registrering af varmtvandsforbrug er der installeret bi-måler på koldt vandstilslutning til varmtvandsbeholder.

Hoved- og fordelingsledninger for alt brugsvand er placeret i kælder. Cirkulationsledning er placeret i kælder og sørger for at returnere varmt brugsvand til varmtvandsbeholder i varmecentral. Lodrette stigestrenge er placeret i køkkenrum og badeværelser i installationskakte og er tilsluttet forsyningsledninger i kælder. Ved returledninger er der monteret dynamiske temperaturregulerede ventiler (eks. CirCon+), som sikrer ensartet fordeling i opgangene for varmt brugsvand. Der er generelt monteret afspæringsventiler ved stigestrenge. Afgreninger på stigestrenge forsyner, via fordelings- og koblingsledninger, tapsteder i køkkener og wc/badeværelser. Der er for afregning af koldt- og varmtvandsforbrug i den enkelte lejlighed installeret vandmålere.

Tilstandsvurdering

	X							
God stand (1-3)		Middel stand (4-6)				Dårlig stand (7-9)		

Vandinstallationen er generelt i god stand.

Anbefalede foranstaltninger

Vandinstallationerne er af nyere dato, hvorfor der er ingen anbefalede foranstaltninger udover almindelig vedligeholdelse.



15 - Gasinstallation

Beskrivelse

Der er indlagt gas i ejendommen. Fra gasstik føres hovedgasledninger rundt i hovedledninger i kælder og videre til lejligheder via stigestrange i køkkener.

Lejlighederne er i mange tilfælde forsynet med gaskomfur i køkkener. For afregning af gasforbrug er installeret gasforsyningsmålere i lejligheder (vedligeholdelsespligt heraf påhviler forsyningsselskabet). Hovedledninger og stigestrange samt koblingsledninger til målere er udført i galvaniserede stålør, som er malet.

Tilstandsvurdering

				X				
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

Gasledningerne ser ved visuel bedømmelse ud til at være i middel stand.

Anbefalede foranstaltninger

Der forventes ikke større vedligeholdelsesudgifter i forbindelse med gasinstallationerne udover almindelig løbende vedligeholdelse, hvorfor vi ikke har anbefalet nogen foranstaltninger. Vi anbefaler, at foreningen årligt laver en visuel gennemgang af rørinstallationen i fællesområder, hvor der besigtiges for tæring som følge af kondens på rør, og at rør løbende maler vedligeholdes med rustbeskyttende maling for at holde intakt overflade. Endeligt at foreningen opfordrer beboerne til at gøre opmærksom på rust eller andre mangler ved foreningens installationer i boligerne.



16 - Ventilation

Beskrivelse

Ventilation af boligen er nødvendig for at sikre et sundt indeklima, hvor særligt fugtig luft (tørring af tøj, bad, madlavning m.v.) kan transporteres ud af lejlighederne, således at risikoen for dannelse af skimmelsvamp mv. nedsættes.

Ejendommen er forsynet med kanaler for naturlig ventilation i køkkener og wc/badeværelser, der afsluttes i udluftningshætter på tag. Kanalerne er i flere lejligheder, af misforstået energispareiver, tilstoppet med aviser, lukket og overmalet eller skjult bag nedhængte lofter.

I køkkener er der fælles ventilationsskorstene (typisk med 2 piber), som beboerne igennem tiden muligvis har tilsluttet emhætter. Sådanne tilslutninger er ureglementerede og uheldige af brand-, ventilations- og indeklimahensyn.

Tilstandsvurdering

				X				
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

Ventilationskanalerne for naturligt aftræk er vurderet til middel stand.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at kanalerne for naturligt aftræk renses ca. hvert 8.-10. år for at undgå gener i for stort omfang med nedfaldende skidt og snavs og for at sikre, at kanalerne er virksomme. Yderligere at huller og skader i kanalerne, som er tilgængelige på loft m.v., udbedres. Endeligt at foreningen får beboerne til at demontere ventilatorer/emhætter m.v., som er monteret ureglementeret.



17 - El/svagstrøm

Beskrivelse

Ejendommens elektriske installationer består dels af stærkstrømsinstallationer (230-400V) og svagstrømsinstallationer (porttelefon, tv-kabler, PDS-kabling, telefonkabler m.v.). Overordnet set skelnes der i rapporten her mellem installationer i lejligheder, dvs. fra målertavle (stærkstrøm)/hovedstik (bredbånd m.v.) og fælles installationer. Installationerne i lejlighederne påhviler den enkelte beboer at vedligeholde og opretholde lovligheden af, hvorfor disse installationer kun er omtalt, såfremt der konstateres væsentlige, forsyningsmangler eller manglende fejlstrømsrelæ (HFI/HPFI).

Stærkstrømsinstallation

De fælles el-installationer for stærkstrøm består af et hovedstik, som er indført i jord fra vej til kælderen og til hovedsikringen(-erne), som er placeret i skab i trapperum. Ejendommen er opdelt i flere matrikler og har således 2 stk. hovedstik.

Forsyningsoplysningerne er iht. oplysninger fra forsyningsgesellschaft. Ejendommens el-forsyning vurderes at være tilstrækkelig til det nuværende el-forbrug, uanset at forsyningen ikke overholder nuværende dimensioneringskrav. På sigt kan forsyningen vise sig utilstrækkelig, hvis flere beboere får indlagt 400V (3 faser) eller i takt med at beboere udskifter gamle komfurer/ovne til nye evt. med induktionskogeplader.

Fra hovedtavlerne er lejlighederne forsynet via hovedledninger i oprindelige trækabelkasser i kælderen, og stigeledninger, som typisk er ført i de oprindelige trækabelkasser i lejlighederne. Hoved- og stigeledninger var ikke tilgængelige ved besigtigelsen, men beboerne oplyser, at de er udskiftet enkeltvis i takt med, at enkelte beboere har betalt for at fremføre 400V (3 faser) til lejlighederne. Der er ikke fremført 400 V til alle lejlighederne.

Fra hovedtavler er der opsat gruppetavler til forsyning af ejendommens fælles el-installationer (trappelys, kælderlys, lys på loftrum). Installationen ses at være tidssvarende, og belysning styres via tidsrelæ i gruppetavlerne. Tavlerne er forsynet med HFI/HPFI, hvilket er lovkrav.

Belysning i trapperum, kælder og på loft vurderes at være tilstrækkelig i forhold til nutidens lyskrav. Der er i kælder og loft ikke lys i de enkelte pulterum. Udebelysning er monteret med LED-lyskilder, som styret via skumringsrelæ

Svagstrømsinstallation

Der er porttelefon ved gadedørene til samtlige lejligheder. Porttelefonanlægget er et traditionelt samtaleanlæg med mulighed for åbning af hoveddør ved (deaktivering af el-blik i lås). Anlægget er af ældre dato.



Tilstandsvurdering

				X	Y			
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

Stærkstrømsinstallationen er generelt i middel stand (X). Idet kablingen ikke var synlig, er standen vurderet ud fra at alt tavlemateriale og tændingsmateriel, som blev fremvist, var af ældre dato og hovedkablerne vurderes derfor tilsvarende at være af nyere dato. Forsyningen til ejendommen er rimelig taget i betragtning, at der er indlagt gas.

Svagstrømsinstallationen tilhører primært TDC og YouSee at vedligeholde og er ikke vurderet her – dog har ejendommen et ældre dørtelefonanlæg, som vi forventer skal udskiftes over 10-års perioden. Dette er vurderet særskilt til middel stand baseret på installationens alder (Y).

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at de fælles installationer kontrolleres af elektriker ved et el-syn – og at de evt. ulovligheder og fejl/mangler udbedres efterfølgende.



18 - Øvrige bygningsdele

Beskrivelse

De øvrige bygningsdele omfatter indvendige vægge, gulvbelægninger, døre i selve lejlighederne m.v. Idet vedligeholdelsen af disse bygningsdele påhviler den enkelte beboer, er tilstanden ikke beskrevet nærmere i denne rapport.

Der er således ikke foretaget en vurdering af tilstanden, ligesom der ikke er anført beskrivelse af vedligeholdelsesstand for de enkelte bygningsdele og anført anbefalede foranstaltninger.

Tilstandsvurdering

		
God stand (1-3)	Middel stand (4-6)	Dårlig stand (7-9)

Tilstandsvurderingen er ikke relevant.

Anbefalede foranstaltninger

Ingen anbefalede foranstaltninger.

19 - Private friarealer

Beskrivelse

Der er til ejendommen private friarealer mod gårdside og til gade.

Gaden

Til gadesiden har foreningen mindre anlæg mellem bygning og fortov, og der er belagte indgangsstier til hoveddøre. Området vedligeholdes af de beboere, som har nedgang og brugsret hertil, hvorfor de ikke er medtaget i rapportens vurderinger og anbefalinger.

Gården

Gården anvendes til ophold for beboerne, cykelparkering, tørrestativer, affaldsbeholdere og storskald.

Foreningen er for nyligt i gang med at etablere gårdanlæg til ejendommen med belægnings af betonfliser/granit, græsarealer, fællesområder, legepladser og diverse skure og beplantninger. Gårdanlægget er lavet med fornuftig plan for afledning af regnvand.

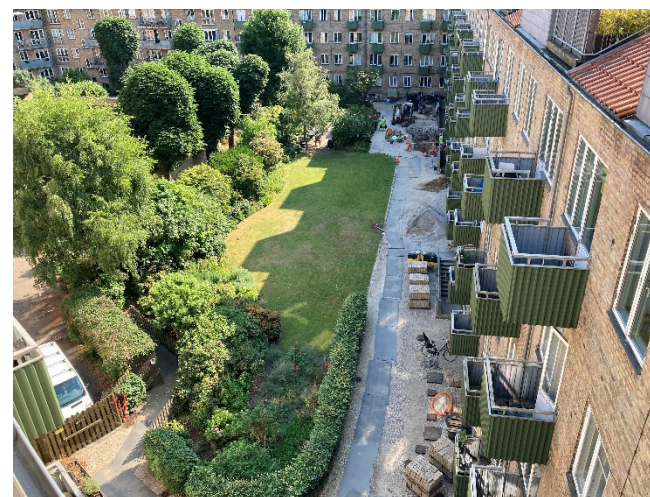
Tilstandsvurdering

	X				Y			
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

De private friarealer er i generelt god stand (X). Dog er skure (Y) i middel til dårlig stand.

Anbefalede foranstaltninger

Idet der er igangsat forskellige projekter i gården, herunder eksempelvis etablering af nye skure etc., er der ikke medtaget udgifter hertil.



20 - Byggeplads/stillads

Beskrivelse

Når der skal gennemføres større istandsættelsesarbejder, der involverer flere håndværkere, skal der afsættes et beløb til etablering af byggeplads og skurforhold.

For arbejder på facader er det nødvendigt at opstille stillads. Disse udgifter fremgår separat i den økonomiske oversigt.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler at, der opstilles stillads i det omfang der er angivet i vedligeholdelsesplanen. Arbejder på facader, altaner samt vinduer udføres mest rationelt på et og samme tidspunkt.

Bæredygtigt byggeri og støttemuligheder

Bæredygtigt byggeri

Bæredygtighed i byggeriet består overordnet af tre aspekter: Det **miljømæssige**, **det økonomiske** og **det sociale**, hvor der som udgangspunkt skal tilstræbes et afbalanceret hensyn til alle tre aspekter. Her følger en kort forklaring af de tre bæredygtighedsaspekter:

Miljømæssig bæredygtighed omfatter minimering af lokale, regionale og globale miljøpåvirkninger samt forbrug af energi, ressourcer og vand i hele bygningens levetid. Ved at reducere bygningens energi- og vandforbrug, undgå brug af produkter der udleder farlige kemiske stoffer samt minimere brugen af knappe ressourcer kan man bidrage til at øge den miljømæssige bæredygtighed af ens ejendom. *Eksempler på tiltag, der bidrager til ovenstående, er bl.a. efterisolering, montering af nye vinduer, solceller på taget m.v.*

For at sikre den **økonomiske bæredygtighed** er det vigtigt at bruge totaløkonomi som beslutningsværktøj for valg af løsninger og materialer. Ved at vælge byggematerialer af høj kvalitet og med lang levetid bidrager man positivt til at øge den økonomiske kvalitet af byggeriet. *Eksempler på tiltag, der bidrager til ovenstående, er bl.a. materialer af høj byggeteknisk kvalitet og med lavt vedligeholdelsesbehov, reduceret energiforbrug samt brug af rentable løsninger.*

På området omkring **social bæredygtighed** er fokus grundlæggende på at udvikle et miljø, der falder naturligt ind i de menneskelige omgivelser og aktiviteter. Der skal således sikres et godt indeklima, der bidrager positivt til beboernes sundhed og komfort samt skabe attraktive uderum omkring bygningen for både beboere og naboer. *Eksempler på tiltag, der bidrager til ovenstående, er bl.a. lydisolering, bevaring af arkitektoniske kvaliteter, forbedrede adgangsforhold, ombygning der sikrer bedre dagslysforhold i boligerne.*

Bæredygtighed i byggeri sikres bedst ved at arbejde med et livscyklusperspektiv og et helhedsperspektiv. Det betyder, at der i planlægningen af byggeprojekter skal tænkes bredt og langsigtet med fokus på balance mellem de tre bæredygtighedsaspekter.

Peter Jahn & Partnere arbejder med en bred og helhedsorienteret tilgang til vores byggeprojekter og kan bistå foreningen i valg af materialer og løsninger, der bidrager til en øget bæredygtighed af ejendommen.

Vedligeholdelsesplan 2021

EF Bryggervangen 05.2419.12

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
01 - Tag Karakter 3-4 Tagflader, kontrol	Kontrol og eftergang af tagflader, inddækninger, skorstene, tagrender m.v.	B	50	-			50							
02 - Kælder og fundament Karakter 4-6 Kældernedgange, istandsættelse	Istandsættelse og reparationer af revner, defekte trin, vanger og bunde ved 7 stk. kældernedgange i gården.	B	600	10-15 år			600							
03 - Facader/sokkel Karakter 4-6 Gadefacaden, eftergang Karnapper, forundersøgelse Istandsættelse af karnapper og karnapaltaner Gårdfacade, eftergang	Udbedring af sætningsrevner, udvaskede fuger, defekte sten m.v. Destruktive forundersøgelser af tilstand af beton og bærejern på karnapper og karnapaltaner for kortlægning af stand og renoveringsbehov. Afsat beløb afhænger af resultat af forundersøgelser. Eftergang og udbedring af ca. 40 betonaltaner og karnapper mod Sankt Kjelds Gade og Bryggervangen, herunder reparation af revner og afskalninger, rustsanering af bærejern (bevaring er forudsat), etablering af nyt slidlag på altangulve m.v. Udbedring af sætningsrevner og udvaskede fuger m.v.	B A A B	200 100 1.000 200	10-15 år - 15-20 år 10-15 år					100					

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
04 - Vinduer Karakter 3-7 Vinduer mod kælder, istandsættelse	Snedker- og malermæssig eftergang af kældervinduer.	B	180	5-7 år			90							90
	Alternativ. Vinduer mod kælder	C	400	40-50 år										
05 - Udvendige døre Karakter 5 Hoveddøre, reovering	Snedkermæssig eftergang af døre, oliering samt udskiftning af defekte dørgreb, dørlukkere m.v.	B	140	5-7 år			70							70
	Alternativ. Hoveddøre, udskiftning	C	350	35-40 år										
	Kælderdøre, reovering	B	60	5-7 år			30							30
06 - Trapperum Karakter 7 Gulvbelægning	Udskiftning af linoleumsbelægning i 15 hovedtrapperum.	A	900	25-30 år					900					
	Indgangsrepos, vedligeholdelse	B	60	5-10 år					60					
	Hovedtrapper, malerbehandling	C	1.500	10-15 år										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
07 - Port og gennemgange Karakter 3 Overflader i portrum, eftergang	Omfugning af udvaskede fuger, udskiftning af defekte sten m.v.	B	Drift	-										
08 - Etageadskillelser Karakter 4	Ingen anbefalede foranstaltninger.													
09 - Wc/bad	Ingen foranstaltninger. Ejere har vedligeholdelsesforpligtigelsen.													
10 - Køkken	Ingen foranstaltninger. Ejere har vedligeholdelsesforpligtigelsen.													
11 - Varmeforsyning Karakter 2	Ingen foranstaltninger udover almindelig vedligeholdelse.													
12 - Afløb Karakter 3-6 Løbende udskiftning	Det anbefales, at man fortsat partielt udskifter de dele af faldstammerne, som er gennemtærede eller har store rustudblomstringer.	B	Drift	Løbende										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
13 - Kloak Karakter 4 Tv-inspektion	TV-inspektion for fastlæggelse af kloakkens tilstand.	B	Drift	10 år										
14 - Vandinstallation Karakter 2	Ingen foranstaltninger udover almindelig vedligeholdelse.													
15 - Gasinstallation Karakter 5	Ingen anbefalede foranstaltninger.													
16 - Ventilation Karakter 6 Rensning af kanaler	Kanalerne bør eftergås og renses, så deres funktion igen bliver optimal. Rensningen er en specialopgave, som kun bør udføres af firmaer med stor erfaring på området, idet snavset i kanalerne ellers kan forvolde stor skade på bygningsdele og inventar. En effektiv rensning kræver, at der er fri adgang til alle kanalåbninger i lejligheder, hvilket indebærer, at eventuelle nedhængte lofter skal delvist nedtages.	B	150	5-10 år			150							
17 - El/svagstrøm Karakter 5 Fælles elinstallationer, el-syn	Kontrol af fællesinstallationer og udbedring af evt. ulovlige forhold.	A	Drift	-										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Forbedring. Opgradering af elforsyning	Udskiftning af stigledninger i eksisterende føringsveje til 400 volt kabel med afsætning af 400 volt i stiglednings element på hver etage, i alt 15 stk. stigledninger (15 opgange), samt udskiftning af forsyningsledninger i kælder mellem opgangene. Det forudsættes at eksisterende kabelkanaler kan genanvendes.	C	600	-										
Forbedring. Tavler, udskiftning	Demontering af gamle tavler (161 stk.) og målerrammer samt levering og montering af nye færdigbyggede tavler og målerrammer. Tavlerne indeholder samme antal grupper og hpfi-relæer, som de gamle tavler samt 1 stk. 400 volt gruppe og 1 stk. transientbeskyttelse m.v. pr. tavle.	C	1.600	-										
Retableringsarbejder ved opgradering af elforsyning	I forbindelse med opgradering skal der regnes med en væsentlig udgift til reparationer. Erfaringsmæssigt skal der regnes med ca. kr. 2.-3.000 ekskl. moms pr. lejlighed.	C	500	-										
18 - Øvrige bygningsdele	Ingen anbefalede foranstaltninger.													
19 - Private friarealer	Ingen anbefalede foranstaltninger ud over igangværende projektforslag m.v.													

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
20 - Stillads	Stillads til arbejder på karnapper.	-	500	-										
	Lift til eftergang af facader m.v.	-	100	-			100							
20 - Byggeplads	Byggepladsomkostninger.	-	5%	-	0	0	75	0	50	0	0	0	0	10
Håndværkeromkostninger, ekskl. moms.					0	100	1.565	0	1.010	0	0	0	0	200
Uforudseelige udgifter	Afsat beløb til uforudseelige udgifter ved gennemførelse af byggesagen.	-	10%	-	0	0	155	0	100	0	0	0	0	20
Forundersøgelser	(Miljøscreening/bygningsundersøgelse i forhold til ovenstående)						20							
Byggeteknisk rådgivning	Udarbejdelse af budget og forprojekt, projektmateriale, licitation, vurdering af tilbud, byggestyring, tilsyn, kontrol af mangeludbedring, aflevering, 1-års eftersyn og 5-års eftersyn, økonomikontrol.	-	15%	-	0	20	260	0	170	0	0	0	0	30
Byggetekniske omkostninger i alt, ekskl. moms.					0	120	2.000	0	1.280	0	0	0	0	250
Moms														
						30	500	0	320	0	0	0	0	63
Byggetekniske omkostninger i alt, inkl. moms.					0	150	2.500	0	1.600	0	0	0	0	313
Afsat beløb til almindelig løbende vedligeholdelse. Ejendommen anbefales som minimum at afsætte kr. 60/m ² pr. år, svarende til tkr. 600 pr. år til almindelig vedligeholdelse. Beløbet er afsat under forudsætning af, at de i vedligeholdelsesplanen foreslåede arbejder gennemføres.					600	600	600	600	600	600	600	600	600	600

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er fra i medio 2021. ekskl. udgifter til finansiering, forsikring, byggesagsadministration, byggesagsgebyrer og andre administrative bygherreudgifter.

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
-------------	----------------	-----------	------	---------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

De anførte priser er budgettal, som er beregnet på grundlag af entreprenøroverslag samt erfaringspriser fra gennemførelse af lignende arbejder. Alle priser er beregnet ud fra prisindeks ved tidspunkt for udarbejdelse af nærværende vedligeholdelsesplan.

Peter Jahn & Partnere A/S

Mikkel Korner Ewertsen

Den 24. august 2021

Sammendrag af vedligeholdelsesplan

EF Bryggervangen 05.2419.12

Pkt.	Bygningsdel	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
01.	Tagværk	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-
02.	Kælder/fundering	-	-	600	-	-	-	-	-	-	-
03.	Facade/sokkel	-	100	400	-	-	-	-	-	-	-
04.	Vinduer	-	-	90	-	-	-	-	-	-	90
05.	Udvendige døre	-	-	100	-	-	-	-	-	-	100
06.	Trapper	-	-	-	-	960	-	-	-	-	-
07.	Porte/gennemgange	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
08.	Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
09.	WC/bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Køkken	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.	Afløb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Kloak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Vandinstallation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	Gasinstallation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Ventilation	-	-	150	-	-	-	-	-	-	-
17.	El/svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18.	Øvrige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19.	Private friarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20a	Stillads	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-
20b	Byggeplads	-	-	75	-	50	-	-	-	-	10
I alt		-	100	1.565	-	1.010	-	-	-	-	200
Uforudsete udgifter		-	-	155	-	100	-	-	-	-	20
Forundersøgelser		-	-	20	-	-	-	-	-	-	-
Teknisk rådgivning		-	20	260	-	170	-	-	-	-	30
I alt		-	120	2.000	-	1.280	-	-	-	-	250
Moms		-	30	500	-	320	-	-	-	-	63
I alt inkl. moms		-	150	2.500	-	1.600	-	-	-	-	313
Alm. vedligeholdelse		600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
I alt inkl. moms		600	750	3.100	600	2.200	600	600	600	600	913

NB! Sammendraget er en automatisk sammentælling, hvorfor der er risiko for sammentællingsfejl/fejl i koder i regnearket. Sammendraget må derfor kun anvendes vejledende.

Peter Jahn & Partnere A/S
Mikkel Korner Ewertsen
Den 24. august 2021