

A/B Bergthora

Drift- og vedligeholdelsesplan



Udarbejdet marts 2020

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Indholdsfortegnelse

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 1

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Indholdsfortegnelse

	Indholdsfortegnelse	Side	1
	Sammenfatning	Side	2
1	Orientering	Side	3
1.1	Generelt		
1.2	Administrative oplysninger		
1.3	Ejendomsoplysninger		
2	Bygningsgennemgang	Side	4
3	Skadesklassificering	Side	5
4	Bygningsdelsbeskrivelser	Side	6
	Fundamenter		
(12)1.1	Fundamenter og sokkel	Side	7
	Dæk og etageadskillelser		
(13)1.1	Terrændæk	Side	8
(23)2.1	Etageadskillelser	Side	9
(23)2.2	Etageadskillelser - dæk under vaskeri og pizzeria	Side	10
	Ydervægge		
(21)1.1	Kælderydervægge	Side	11
(21)3.1	Ydervægge / gedefacader	Side	12
(21)3.2	Ydervægge / gårdfacader	Side	14
(31)1.1	Udvendige kælderøre	Side	16
(31)3.1	Porte	Side	17
(31)4.1	Vinduer og altandøre	Side	18
(31)4.2	Yderdøre til hoved- og bagtrapper	Side	19
(31)6.1	Sålbænke	Side	20
(31)7.1	Fuger omkring vinduer og franske altandøre	Side	21
	Indervægge		
(22)1.1	Kælderindervægge	Side	22
(22)2.1	Indervægge	Side	23
(22)3.1	Skorstene i kældre	Side	24
	Trapper		
(24)1.1	Udvendige kældertrapper	Side	25
(24)2.1	Udvendige trapper fra lejligheder og hviletrin	Side	26
(24)3.1	Hovedtrapper	Side	27
(24)3.2	Bagtrapper - generelt	Side	28
	Tag		
(27)1.1	Tagværk	Side	29
(37)1.1	Kviste	Side	31
(37)2.1	Ovenlys og tagvinduer	Side	32
(37)7.1	Skorstene	Side	33
(37)7.2	Brandkamme	Side	34
(37)7.3	Tagrygninger og -grater	Side	35
(37)8.1	Taghætter og afkast	Side	36
(37)8.2	Zinktage og -platter samt flunker og skotrender	Side	37
	Terræn		
(40)2.1	Terræn, belægninger	Side	38
(40)7.1	Arealer for beplantning	Side	39

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Indholdsfortegnelse

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 1

Pos.nr. Tekst NKM / BHP

VVS-installationer

(52)1.1	Afløb og Kloak	Side	40
(52)3.1	Faldstammer	Side	41
(52)4.1	Tagrender og nedløb	Side	43
(53)1.1	Vandinstallation - koldt vand	Side	44
(53)1.2	Vandinstallation - varmt vand	Side	45
(56)1.1	Varmecentral	Side	46
(56)2.1	Varmeinstallation	Side	48
(58)2.1	Sæbedoseringsanlæg	Side	49

El-installationer og IT

(63)1.1	El-installationer	Side	50
(63)1.2	El-installationer - stofledninger	Side	51
(63)5.1	Udvendig fællesbelysning	Side	53
(63)5.2	Indvendig fællesbelysning	Side	54
(64)2.1	IT-anlæg	Side	55

Diverse

(99)1.1	Diverse, loftsrum	Side	56
(99)1.2	Diverse - Brandsikring	Side	57
(99)1.3	Diverse - Tagboliger	Side	59

5	Økonomi, Bygning	Side	61
---	------------------	------	----

	10 års budget	Side	62
--	---------------	------	----

Bilag 01 Fotoregistrering af skader, som dels anbefales udbedret med det samme dels anbefales udbedret inden for en ti-årig periode.

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Sammenfatning

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 2

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Sammenfatning

Andelsboligforeningens ejendom fremstår generelt i god stand.

Der er ved beskrivelse og registrering kun taget stilling til bygningsdele som vedligeholdes af andelsboligforeningen, det vil sige fællesarealer samt tag og facader og lodrette installationer.

Fællesarealer:

For så vidt angår fællesarealerne i ejendommen; for- og bagtrapper, kældre, loftsrums, facader, tage mv. så må det konstateres, at det overordnet set er en sund ejendom, som bærer præg af, at der udføres løbende vedligeholdelse på ejendommen. Der er udover den almindelige løbende vedligeholdelse også foretaget større projekter som udskiftning af døre og vinduer, istandsættelse af bagtrapper, udskiftning af tag, istandsættelse af gårdrum og fugtsikring af kælderydervægge (pågår). Herudover er planlagt istandsættelse af hovedtrapper.

Det skal dog påregnes, at der inden for en kort årrække skal foretages samlet vedligehold af gårdfacader, da disse flere steder er ved at være nedslidt, ligesom der på gaderfacaden skal påregnes helt eller delvis omfugning af murværk indne for den næste 10 årige periode.

Taget bør også løbende holdes under observation. Tagstenene er som sådan i god stand, men ved oplægning er de flere steder "trukket" så der ikke er korrekt overlæg på stenene, og dermed øget risiko for at der trænger slagregn og fygesne ind på undertaget, som derved belastes i unødigt grad.

Under Pizzaria på hjørnet af Leifsgade / Gunlægsgade skal der etableres fedtudskiller, for at undgå at kloakken stopper til og stiger op i kælderen. Nuværende entreprenør på fugtsikring, er igang med at finde alternativ til dette.

Under vaskeriet skal der i sæbedosseringsrummet udbedres lidt omkring kar til kemikalier samt øjenskyll mv.

Brandforholdene specielt i kælderen bør ligeledes eftergås og udbedres for at undgå evt. brandsmitte ved kabelgennemføringer og huller i vægge m.v. Ved tagboliger bør det ligeledes undersøges nærmere, om der er afsluttet brandteknisk korrekt mod tilstødende fælles loftsrums. Ligeledes skal der henstilles til samtlige beboere, at der ikke må stilles oplag af nogen art på hovedtrapper, bagtrapper samt tagetagen, udenfor loftsrums.

Lejlighederne:

I forbindelse med registreringen blev der givet adgang til 5 lejligheder for at registrere vandinstallationer i lejlighederne, stigstrengsinstallationer samt faldstammer. Det skal pointeres, at der i lejlighederne på nuværende tidspunkt er konstateret kondens på koldtandsrørene der hvor der ikke er isolerede rør, og at dette er medtaget i nærværende rapport. Faldstammerne var generelt inddækkede, så deres tilstand var ikke til at se.

De få steder de var tilgængelige var faldstammernes tilstand god uden tæring.

Andelsboligforeningen anbefales også, at udarbejde retninglinjer for renovering/ombygning af tagboliger, korrekt anvendelse af loftrum, evt. udskiftning af stofledninger i lejlighederne ved fraflytning samt afprøvning af HFPI afbryder.

I nærværende rapport er der anført bemærkninger og forbedringsforslag til de bygningsdele, som behøver vedligeholdelse eller udskiftning.

Alle angivne priser er inkl. Moms.

Niels Kahr Mathiesen
Bo Hviid Pejtersen

tnt arkitekter a/s
Strunge Jensen A/S

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Orientering

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 3

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

1 Orientering

1.1 Generelt

Nærværende drift- og vedligeholdelsesplan er baseret på en visuel gennemgang af ejendommenes bygningsdele. Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af bygningsdele i forbindelse med gennemgangen. Bygningsgennemgangen har omfattet alle ind- og udvendige fællesarealer samt gennemgang af 5 lejligheder fordelt rundt i ejendommen. Udover bygningsgennemgangen har et sparsomt sæt eksisterende tegninger ligget til grund for vurderingen af ejendommen (en ikke opdateret normaletageplan samt en ikke opdateret kælderplan)

På baggrund af ovennævnte er der udarbejdet tilstandsvurderinger og overslagspriser for vedligeholdelse / 5genopretning af de enkelte bygningsdele.

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

10-årsbudgettets formål er, at danne et langsigtet styringsgrundlag for den fremtidige vedligeholdelse.

Endvidere er der taget udgangspunkt i registrering af taget udvendigt fra lift.

1.2 Administrative oplysninger Andelsboligforeningen

A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Rådgiver, arkitekt:

tnt arkitekter a/s

Kirsten Walthers Vej 9

2500 Valby

Att.: Niels Kahr Mathiesen

Rådgiver, ingeniør:

Strunge Jensen A/S

Rådgivende Ingeniører F.R.I

Solrød Center 29, 2 sal

2680 Solrød Strand

Att.: Bo Hviid Pejtersen

1.3 Ejendomsoplysninger Beliggenhed:

Bergthorasgade 37-53, Leifsgade 9-11, Gunløgsgade 44-62, Artillerivej 58-60

Matr. nr. 180, Amagerbros Kvarter

Opførelsesår: 1913

Ca. 3400 m² pr etage

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Bygningsgennemgang

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 4

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

2

Bygningsgennemgang

Generelt

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

Bygningsdel

Nummerering og navngivning af bygningsdelen - overføres til økonomiark

Lokalisering

Angivelse af bygningsdelens placering i bygningen.

Bygningsdelsbeskrivelse

Beskrivelse af den enkelte bygningsdel.

Materialespecifikation

Beskrivelse af anvendte materialer.

Tilstandsvurdering

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

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

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

Eftersynsinterval

Angivelse af anbefalet tidsinterval for eftersyn af bygningsdelen.

Vedligeholdelsesinterval

Angivelse af anslået interval mellem vedligeholdelsesarbejder på bygningsdelen - overføres til økonomiark

Antal

Angivelse af antallet / omfanget af den pågældende bygningsdel i den samlede bygning.

Forventet levetid for eksisterende bygningsdel

Angivelse af den forventede levetid for bygningsdelen.

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

Vedligeholdelsesoverslag

Økonomisk overslag vedr. evt. nødvendig vedligehold / genopretning for den enkelte bygningsdel inkl. moms. De økonomiske overslag på hvert enkelt bygningsdelskort svarer til pris pr. gang arbejdet skal udføres - overføres til økonomiark

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Skadesklassificering

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 5

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

3

Skadesklassificering

Genopretnings- vedligeholdelsesarbejderne er opdelt i 5 skadesklassificeringer:

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

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

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

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

S5. Forbedringer, ny-istandsatte bygningsdele.
Bygningsdele som ingen vedligeholdelse kræver

Energi - E ved aktivitetsbeskrivelse angiver energibesparende foranstaltninger, også foranstaltninger til reduktion af direkte driftsudgifter.

Bygningsdele, som genoprettes, udføres så vedligeholdelsesniveauet svarer til det oprindelige. Bygningsdele, som forbedres, udføres efter nugældende normkrav.

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Bygningsdelsbeskrivelser

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: **6**

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Bygningsdelsbeskrivelser

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Fundamenter og sokkel

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 7

NKM / BHP

Bygningsdel	
(12)1.1 Fundamenter og sokkel	
Lokalisering	
Under alle ydervægge samt alle øvrige indvendige bærende vægge i hele ejendommen.	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Fundamenter er ikke synlige og derfor ikke besigtiget	
Materialespecifikation	
Fundament	Formodentlig grundmurede af teglsten
Tilstandsvurdering	
Generelt er fundamenterne ikke til at se, da de ligger under kældergulvsniveau. I forbindelse med Projekt "afhjælpning fugtproblemer" bliver samtlige kældervægge renoveret. Der ses tydeligt forskel på kældervægge samt sokler på de steder der er renoveret Grunden til at det er specielt udbredt i hjørnerne er, at kælderrummene her ligger dybere og dermed ligger fundamenterne tilsvarende dybere og får dermed lige akkurat den nederste del af fundamentet til at fange grundvandsspejlet, hvorfor dette hermed suges op i murværket. Umiddelbart ses der ikke revner fra fundamenterne	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
ingen år	0 år
Indbygningsår	Antal
1913	
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
100 år	Ingen vedligeholdelse kr. 0
Skadesklassificering	
S5	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Terrændæk

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 8

NKM / BHP

Bygningsdel	
(13)1.1	Terrændæk
Lokalisering	
Terrændæk i kældre ligger generelt ca. 1 m under terrænniveau Terrændækket ligger i de fire hjørner ca. 500 mm lavere end resten af ejendommens terrændæk. Terrændæk er ført tæt til kældervægge.	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Terrændæk er udført i beton. Det må formodes at der ikke er isoleret eller lagt kapilarbrydende lag under det støbte dæk.	
Materialespecifikation	
Betongulv	
Tilstandsvurdering	
Terrændækket er stort set alle steder uden huller af betydning, således er terrændækket tæt ift. opstigning af vand og fugt. Dog skal det siges, at gulvet i barnevognsrum mod Artellerivej har en del lunke og huller, hvor det virker som om der kan være udfordringer med fugt. Endvidere er der enkelte af de dybtliggende terrændæk der opfuges langs kanterne via fundamenter og kældervægge Èt enkelt sted var der et hul i terrændæk (under Bergthorasgade 47) hvor det kan risikeres at komme rotter hvis afløbene er hullede.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1	ingen
Indbygningsår	Antal
1913	m ²
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
80 år	Ingen vedligeholdelse
Skadesklassificering	kr. 0

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Etageadskillelser

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 9

NKM / BHP

Bygningsdel	
(23)2.1 Etageadskillelser	
Lokalisering	
alle etageadskillelser	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Over de dybtliggende kælderrum er der enkelte steder stålbjælker med støbte dæk i mellem (kappedæk) se bygningsdelskort (23)2.2. Der er desuden kappedæk lige inden for alle kældredøre. Øvrige etageadskillelser er træbjælkelag med lerindskud. Spredt forskalling og puds på strå som lofter og massive træbrædder som gulve. I kælder er dele af kælderloftet efterisoleret og afdækket med gips. Bjælkerne spænder fra ydervæggene til bærende hovedskillevæg	
Materialespecifikation	
bjælker	Formodentlig 6" bjælker med lerindskud på indskudsbrædder
lofter	Brædder med rør og puds - malerbehandlede
gulve	Brædegulve - sømmet synligt
kappedæk	Stålprofiler med støbte vævede felter
Tilstandsvurdering	
Kælderlofterne er beklædt med spredt forskalling med rør og puds og efterisoleret og beklædt med gips. Gipsen er ikke lukket alle steder ved kanter, og hvis bagvedliggende puds ikke er intakt, er brandkrav ikke intakt. Forholder kan ikke fastlægges uden at tage loftet ned. Loftpuds i kælder mangler desuden flere steder, så brandkrav ikke er overholdt., og i kælder under Artillerivej 58 mangler der fuldstændig brandsikring af loft mod overliggende køkken. Ved kappedæk er der generelt overfladerust på de synlige jern. Øvrige etageadskillelser i boliger er der intet at indvende mod.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Alle pudsede overflader på kælderlofter skal gennemgås og oppuds ses med hønsenet og puds, og gipslofter bør afsluttes korrekt med lukke kanter. Der brandsikres med gips lokalt i kælder Artillerivej nr. 58 Kappedækkets stålbjælker skal afrens ses til ren bund og smøres med rustbeskyttelse for at stoppe den igangværende korrodering. Det er andelshavernes ansvar at vedligeholde gulve og lofter i lejlighederne	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
5 år	5 år
Indbygningsår	Antal
1913	231 enheder i alt + kældre
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
80 år	Oppudsning af kælderlofter - 50 m2 kr. 25.000
	Ingen vedligeholdelse i lejlighederne Kr. 0
Skadesklassificering	Afrensning og rustbeskyttelse kappedæk Kr. 50.000
	Lukke kanter på gipslofter + nyt gipsloft i AV 58 Kr. 140.000

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Etageadskillelser - dæk under vaskeri

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 10

NKM / BHP

Bygningsdel	
(23)2.2 Etageadskillelser - dæk under vaskeri og pizzeria	
Lokalisering	
Etagedæk under pizzeria, vaskeri og terrændæk i kælder under vaskeri - hjørnet af Bergthoragade og Artillerivej	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Etageadskillelsen ved vaskeri og pizzeria er udført som "kappedæk" med synlige stålbjælker hvor der er støbt imellem. Under vaskeriet er etageadskillelsen mellem kælder og stue-etagen afstivet i det område, hvor vaskemaskinerne er placeret i vaskeriet. Der er lagt et HEB-profil på tværs af kappedækkets bjælker. På denne måde understøttes kappedækket. Mellem HEB-profil og kappedæk er lagt lejeplader af stål. HEB-profilet er båret af to lodrette IPE-stolper på fodplader af stål. Fodpladerne er klodset op på lejeplader af stål på gulvet. Der ses en del huller i lofterne langs væggene og nogle enkelte rør- og kabelgennemføringer.	
Materialespecifikation	
Kappedæk	Stålprofiler med støbte vælvende felter
HEB-profiler	HEB 150
Tilstandsvurdering	
Under pizzeria er stålbjælker rustne, men ikke umiddelbart gennemtærede. I vaskeri er stålbjælker rustbeskyttet, men der ses rustgennemslag enkelte steder. HEB-profilerne under vaskeri, som er af noget nyere dato er løbet en smule an, men intet nævneværdigt. Opklodsning af HEB-profiler med stål-fodplader giver ikke anledning til bemærkninger. Der er flere steder huller langs lofterne ved kabelgennemføringer - det er brandmæssigt ikke lovligt.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Kappedækkets stålbjælker skal afrenses til ren bund og smøres med rustbeskyttelse for at stoppe den igangværende korrodering. Hullerne i vægge mv. skal lukkes og brandsikris	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
5 år	5 År
Indbygningsår	Antal
1913 2001	2 stk
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
50 år	Afrensning og rustbeskyttelse - kappedæk Kr. 25.000
Skadesklassificering	Lukning af huller - brandsikring Kr. 20.000
S3	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Kælderydervægge

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 11

NKM / BHP

Bygningsdel	
(21)1.1 Kælderydervægge	
Lokalisering	
Alle kælderydervægge i hele ejendommen både gadeside og gårdside samt vægge mod portrum.	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Kælderydermurene er udført som massive teglstensvægge uden isolering. Kælderydermurene er afbrudt af vinduespartier og døråbninger (enkelte kælderdøre på gårdside) (kælderydervægge) er udført med sokkelpuds ved terræn	
Materialespecifikation	
Mursten	Røde facadesten, blødstrøgne
Fuger: trykkede fuger	Mørteltype KKh 35/65/500 (kalkhydraulisk mørtel)
Tilstandsvurdering	
Kælderydervæggene står i en stand der er præget af, at der ikke er gjort meget med tiden. Sten fremstår i pæn stand, men bærer præg af at være af ældre dato. Fugerne er mange steder bløde og porøse. Der er steder specielt i de fire hjørner af ejendommen, hvor der er tegn på fugt i ydervæggene. Dette skyldes formentlig opstigende grundfugt, da disse områder ligger dybere end resten af kældrene. Oprindelig kalk på indvendig side af væggene er mere eller mindre forsvundet og på udvendig side afsluttes kældervæggene i en "sokkel" med sokkelpuds og maling. Generelt mangler der ventilation i kældrene. Før renovering af kælder ydervægge, opstod der en del fugt i vægge og i gulve. I de områder, som er renoveret. skal udnærsøges for fugt og lugt	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Der blev i 2018 igangsat afhjælpning af fugt problemer. Arbejdet forventes afsluttet i 2020. Det anbefales at der i 2021 at kældre gennemgås igen, for evt yderlige tiltag. Det anbefales ligeledes at åbne alle ventiler i de nye termovinduer, da de typisk er en del tættere end de gamle et-lags vinduer. Hvis dette ikke er nok skal det etableres ventilationsriste	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
ingen år	0 år
Indbygningsår	Antal
1913	
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
30 år	Friskluftsriste i ydervægge Kr. 50.000
Skadesklassificering	Rådgivning til gennemgang i 2021 Kr. 40.000
S2	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Ydervægge / facader

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 12

NKM / BHP

Bygningsdel	
(21)3.1 Ydervægge / gadefacader	
Lokalisering	
Alle ydervægge i hele ejendommen på gadefacaden	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Ydermurene er massive og uden isolering. Ydermurene er dybest i stueetagen og snævrer ind op igennem etagerne. Facaden er afbrudt af vinduespartier, kanapper og døråbninger fra altaner og franske altaner.	
Materialespecifikation	
Gadefacader	Røde facadesten, blødstrøgne - blank mur
Fuger: trykkede fuger	Mørteltype KKh 35/65/500 (kalkhydraulisk mørtel)
Tilstandsvurdering	
Facaderne fremstår i nogenlunde fin stand uden videre revnedannelser eller sætninger. Der ses dog enkelte steder mindre sætningsrevner, ligesom stik over de buede karnapper enkelte steder er skudt ud, hvilket tyder på rust i bagvedliggende bærerjern. Der er flere steder udbedret sætningsrevner, dog uden at ilægge armeringsjern i vandrettet liggefuger. Ved altan ved Leifsgade nr. 9, 1.tv er der kraftige revner i murværket, som løber igennem facadesten så disse er flækket. Forholdet er tidligere søgt udbedret, men du revner det igen. Der ses ingen revnedannelser i selve betonkonstruktionen ved altanen, hverken på over- eller underside. På den nederste del af facaderne på gadesiden (fra terræn til UK vinduer på 1.sal) er fugerne omfuget med en mørtel der umiddelbart ligner en cementbaseret mørtel. De malede bånd ved. bla. karnapper på gadeside og over indgangsdøre er opmalede i 2013 (fra terræn til UK vinduer på 1.sal). Øvrige fuger fremstår med lidt forskellig vedligeholdelsesstand. Der ses generelt dårlige og begyndende udvaskede fuger spredt ud over facaden. Fugerne er dårligts mod syd og øverst på murværket, særligt udtalt ved trappetårne. Murværk ved de åbne halvrunde altaner er generelt muret om, men der ses stadig enkelte defekte sten med ødelagt brandhud rundt omkring på bygningen. Tagnedløb er i forbindelse med fugtsikringsprojekt ført direkte til tagbrønde, så der er ikke længere opsprøjt fra killekunderender.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Ydervægge / facader

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 12

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Det bør undersøges nærmere, om det er et generelt problem, at murværk revner ved altaner, da dette kan være et tegn på rust/svigt i bærerjern. Der bør herefter foretages statisk og destruktiv undersøgelse af udvalgte altaner. I budgettet medtages der udgift til undersøgelse, men ikke til evt. udbedring af skader undersøgelsen måtte påvise.

Følgende forhold på facaderne bør udbedres: Udvaskede og forvitrede fuger omfuges, nedbrudte sten udskiftes, sætningsrevner udbedres incl. ilægning af armeringsjern i liggefuger, murede stik over karnapper eftergås og bagvedliggende bærejern eftergås. Herudover skal der påregnes løbende vedligehold af malede overflader i intervaller på ca. 7 år. Der er registreret defekt stik med mistanke om rust i bærejen 1 sted ved AV nr. 58. Ved øvrige karnapper kunne der ikke umiddelbart konstateres skader, men flere af karnapperne er dækket af beplantning, og evt. skader kan derfor ikke lokaliseres fra terræn.

Der medtages omfugning af samtlige fuger i facaderne samt partielle reparationer jf. ovenstående på de enkelte facadestræk sideløbende med omfugning.

Det anbefales dog, at der inden vedligeholdelsesarbejder sættes i gang, foretages en total gennemgang af facaderne fra lift. Ved gennemgangen kan det endelige behov for vedligehold og omfugning fastlægges, og budget reguleres i henhold hertil. Arbejderne kan med fordel efterfølgende fordeles over flere budgetår.

Inden omfugning af murværk, bør der udføres en analyse af den oprindelige opmurings- og fugemørtel, så der kan vælges den rigtige mørtel til reparationer.

Eftersynsinterval	5 år	Vedligeholdelsesinterval	Ingen og 7 år
Indbygningsår	1913	Antal	Alle facader m ² fordelt på spredte arbejder på alle facader
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	100 år	Vedligeholdelsesoverslag	
		Sætningsrevner inkl jern - 100 m ²	Kr. 110.000
		Ommuring af gadefacade - 50 m ²	Kr. 55.000
Skadesklassificering		Omfugning - 5400 m ²	Kr. 3.500.000
S1 Fjernelse af rødder		Karnap, stik og bærejern - 1 stk	Kr. 50.000
S3 Sten og ommuring		Statisk/destruktiv undersøgelse bærejern altaner	Kr. 25.000
S2 Omfugning		Teknisk analyse af mørtel	Kr. 10.000
S2 Altan og karnap		Malerbehandling af pudsede bånd	Kr. 40.000

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Ydervægge / facader

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 14

NKM / BHP

Bygningsdel			
(21)3.2 Ydervægge / gårdfacader			
Lokalisering			
Alle overflader i gården incl. trappetårne.			
Bygningsdelsbeskrivelse			
Pudset murværk overfladebehandlet med indfarvet jurakalk afsluttet med muret gesimsbånd i blank murværk lige under tagrende. Facaderne er behandlet i forskellig farve for at bryde de meget lange facadestræk			
Materialespecifikation			
Puds	Bør være hydraulisk kalkmørtel. AB kender ikke mørteltypen.		
Overflade	Indfarvet sandkalk fra juramørtel. AB kender farvekoden.		
Tilstandsvurdering			
Facaderne fremstår ved forset øjekast generelt i god stand. Der er dog en række forhold, som bør eftergås på facaderne. Herunder kan nævnes følgende: Der ses på ca. 30 - 35 % af facaderne små revner omkring vinduerne, som antages at være sætningsrevner fra bagvedliggende murværk som slår igennem pudslaget. Der ses også rigtig mange steder misfarvninger under vinduerne som antages at skyldes utætte sålbænke eller manglende vandnæser i sålbænke. Ved de støbte sålbænke er der generelt revner og løs puds i hjørne ved indstøbning i murværk, formodentlig fordi sålbænke og murværket arbejder forskelligt, og der evt. mangler glidelag. I stueplan er kalken mere slidt og er flere steder fugtskadet grundet fugt og salte i murværket. Øverst på trappetårnene ses der flere steder revner i puds og kalken er generelt udvasket i området under zinkinddækninger ved tagdækningen, som er for korte, så vandet ikke ledes væk fra facaden.			
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks			
I følge oplysning fra leverandør er facaderne behandlet med sandkalk i 2008. En sådan behandling har en levetid på 5-15 år afhængig af påvirkninger fra vejrliget. Det anbefales at vedligeholde facaderne i intervaller på ca. 8-10 år, så de hele tiden fremstår pæne og intakte og uden afskalninger. Næste behandling bør koordineres med udskiftning af sålbænke og zinkinddækninger ved tag over trappetårne. Ved behandling af facaderne afrenses facaderne for alger og misfarvninger, og puds omkring revnedannelser og øvrige skader nedbankes, og der rilles jern ind i hver 3. vandrette fuge ved sætningsrevner i murværk. Skader genoppudses med hydraulisk kalkmørtel og grundes med sandkalk. Efterfølgende behandles facaderne 2 x med indfarvet kalkmælk. Der kan i samråd med leverandøren overvejes, om den øverste del af trappetårnene alternativt skal have en anden og mere slidstærk overflade, da de er mere udsat for påvirkninger fra vejrliget. NB: Hvis der er salte eller fugt i murværket, må det påregnes, at der kommer skjolder igen efter behandling.			
Eftersynsinterval		Vedligeholdelsesinterval	
5 år		8 år	
Indbygningsår		Antal	
2008		Ca. 3500 m² facader incl. trappetårne	
		Ca. 150 m² revneudbedring	
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel		Vedligeholdelsesoverslag	
20 år		Udbedring af revner inkl. jern - 150 m2 Kr. 65.000	
		Diverse pudsreparationer afsat beløb Kr. 30.000	
		Overfladebehandling med 2 x kalkmælk Kr. 525.000	
Skadesklassificering		Grunding af pudsreparationer - 200 m² Kr. 35.000	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Ydervægge / facader

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 14

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

S3	
----	--

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Udvendige kælderøre

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 16

NKM / BHP

Bygningsdel			
(31)1.1 Udvendige kælderøre			
Lokalisering			
Kælderøre til varmecentral under Bergthorasgade 45, gårdtoilet og cykelkældre Alle øvrige yderdøre - se bygningsdelskort (24) - trapper. Franske altandøre - se bygningsdelskort (31)4 - vinduer			
Bygningsdelsbeskrivelse			
Kælderøre er træfyldningsdøre i trækarme			
Materialespecifikation			
Dør til gårdtoilet		Træ fyldningsdør	
Døre til cykelkælder		Fyldningsdøre med glasudskæring - ved LG 9 er dør dobbeltdør	
Dør til varmecentral		Dobbeltdør - stål	
Tilstandsvurdering			
Dør til varmecentral er af nyere dato. Pudset opkant under dør smuldre. Dør til gårdtoilet og døre til cykelkældre trænger til malerbehandling. Døre til cykelkælder er lettere skadet i træværk efter påkørsel fra cykler. Dobbeltdør til cykelkælder Leifsgade 9 er utæt og nedslidt i træværk og anslagsliste. Flere døre smækker hårdt eller går ikke i indgreb hver gang. Mørtelfuger omkring døre har enkelte steder fugeslip/mangler.			
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks			
Der udføres pudsrep. under kælderør og generelt ved mørtelfuger Kælderør til cykelkælder Leifsgade 9 udskiftes til ny incl. ny pumpe. Alle døre eftergås og justeres og malerbehandles i intervaller på ca. 5 år grundet kraftigt slid fra fysiskepåvirkninger fra cykler m.v.			
Eftersynsinterval		Vedligeholdelsesinterval	
5 år		5 år	
Indbygningsår		Antal	
		5 døre	
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel		Vedligeholdelsesoverslag	
20 år		Udskiftning af dør til cykelkælder LG 9	
		Kr.	33.000
		Justering og malerbehandling af kælderøre	
		Kr.	24.000
Skadesklassificering		Gennemgang af mørtelfuger omkring døre	
S2 S3		Kr.	12.500

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Porte

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 17

NKM / BHP

Bygningsdel	
(31)3.1 Porte	
Lokalisering	
To porte beliggende på hhv. Berthoragade og Gunløgsgade	
Bygningsdelsbeskrivelse	
De to portrum fungerer som brandveje til gården. De er lukkede og låste mod gaden med dobbeltdøre (i gadefacaden) - ét gående og ét stående parti Portrummenes vægge er pudsede og malerbehandlede. Lofterne er isolerede med pladebeklædning og malerbehandlet. På væggene er der monteret fenderlister af stål. Asfaltbelægninger i portrum	
Materialespecifikation	
puds	Cementbaseret puds
Døre	Fyldingsdøre
Tilstandsvurdering	
I følge oplysning er væggene tidligere (2013) oppudset med cementbaseret puds. Der ses en del afskalninger og "bobler" i malingen som antages hidrører fra fugt/salte i murværket. Portrummene er malet i kraftige farver. Type af maling kendes ikke. Lofterne er malerbehandlet hvide, og giver ikke anledning til særlige bemærkninger ud over løbende vedligehold Portrummenes belægninger er asfalt med mindre skader primært omkring porte. I port ved GG nr. 44 kan skudrigle ikke fastholdes ved åbning af stående fløj, hvilket slider på belægningen. Porte (døre) har flere skrammer, og er udsatte for slag mv. og bærer præg af bl.a. skraldecontainerne som skal ud og ind flere gange om ugen	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Væggene i portrummene bør ikke udføres med en cementbaseret puds. Der pågår pt. fugtsikring af ejendommens ydervægge, som forhåbentlig stopper evt. opstigende grundfugt. Salte i murværket, kan dog fortsat give anledning til skader på puds i en lang periode efterfølgende. Evt. cementbasert puds bør udskiftes med kalkhydraulisk puds, og vægge pudsas med samme puds som indvendigt i gården. Såfremt der ønskes malerbehandling i stedet, bør dette ske med silikat facademalingt så murværket kan ånde. Der må påregnes løbende pudsreparationer i en årrække grundet salte i murværket. Defekte sten i murværk udskiftes. Asfalten som belægning skal løbende vedligeholdes, da den er udsat for et forholdsvis stort slid, idet det er det eneste sted der er adgang til gården. Afrensning af dørblade m. karme inkl. spartling og malerbehandling + rep af skudrigle	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1 år	7 år
Indbygningsår	Antal
2013	2 x 25 M² lofter og asfaltbelægninger 2 stk dobbelt dørblade 90 m² vægge i portrum
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
50 år	Afbankning af cementbaseret puds - 30 m² Kr. 19.000 udskiftning af sten - 50 sten Kr. 12.500 Oppudsning med kalkhydraulisk puds - 30 m² Kr. 38.000 Overfladebehandling af vægge Kr. 28.000 Udbedring af belægninger - 50 m² Kr. 12.500 Malerudbedring af dør-blade m. karme Kr. 15.000 Spartling og malerbehandling af lofter Kr. 12.500
Skadesklassificering	
S3	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Vinduer og altandøre

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 18

NKM / BHP

Bygningsdel			
(31)4.1 Vinduer og altandøre			
Lokalisering			
Alle vinduer og altandøre i facader på gade- og gårdside			
Bygningsdelsbeskrivelse			
Alle vinduer og altandøre samt døre fra stuelejligheder direkte til gård, er træ/alu-vinduer. Vinduerne er hvide indvendigt - farve: Ral 9010. Mod gadesiden er vinduerne flaskegrønne - farve: Ral 6007 på ydersiden og mod gårdsiden er de hvide - farve Ral 9010 Værn til altaner er udført i varmgalvaniseret stål med træhåndlister			
Materialespecifikation			
Vinduer		Ideal Combi	Indbygningsår: 2013/2014
Døre		Ideal Combi	Indbygningsår: 2013/2014
Tilstandsvurdering			
Vinduerne er mere end 5 år gamle, og der er ikke længere entreprenørgaranti på vinduerne. Vinduerne fremstår generelt i god stand, og giver ikke anledning til særlige bemærkninger, ud over at der enkelte steder i de besigtigede boliger er registreret defekte tætningslister ved vinduer med pudsebeslag. Værn til altaner er i fin stand - udført 2013/2014 Værnene er beboernes vedligeholdelsespligt, da det er tilkøb de har gjort individuelt.			
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks			
Anbefalet udvendig vedligeholdelse af vinduer og altandøre, består i at vaske aluminiums rammerne i forbindelse med pudsning af ruderne. Dernæst skal alle bevægelige dele dvs. hængsler, skudrigeler, greb mv. gennemgå løbende vedligeholdes og smøres 1 x årligt. Defekte tætningslister bør udskiftes løbende. Der afsættes fast beløb hver 2. år Indvendig vedligeholdelse af vinduer og døre udføres af den enkelte beboer. Ifølge oplysning fra AB blev der ved aflevering udleveret vedligeholdelsesvejledning fra vinduesleverandøren som bør følges. Vær særlig opmærksom på at tætningslister ikke må overmales, da levetiden på disse derved nedsættes væsentligt. Misfarvninger af stål på værn afrenses med stiv børste. Begyndende rustangreb afrenses og behandles med zinkspray. Vedligeholdelse af Værn udføres af beboer			
Eftersynsinterval		Vedligeholdelsesinterval	
1 år		1 & 2 år	
Indbygningsår		Antal	
2013		231 stk lejligheder (heraf 1 stk. erhverv)	
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel		Vedligeholdelsesoverslag	
30 år		Service og justering af vinduer og døre	Kr. 62.500
		Udskiftning af defekte tætningslister	Kr. 12.500
Skadesklassificering			
S4			

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Yderdøre

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 19

NKM / BHP

Bygningsdel	
(31)4.2 Yderdøre til hoved- og bagtrapper	
Lokalisering	
Alle døre fra hoved- og bagtrapper til det fri	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Døre til hovedtrapperne er ældre malede fyldingsdøre hhv. 19 et- og 4 tofags døre. Porttelefoner på alle hovedtrapper Døre til bagtrapperne er udskiftet i 2016 til nye trædøre fra Rationel. Både døre til bagtrapper og hovedtrapper er forsynet med dørpumper Fuger omkring alle døre er mørtelfuger	
Materialespecifikation	
Døre	Hovedtrapper - malede fyldingsdøre
Døre	Bagtrapper - nye Rationel træ/træ model Aura 2015
Fuger	Mørtelfuger
Tilstandsvurdering	
Dørene til hovedtrapper er nedslidt i malerbehandlingen og fremstår med mange skrammer og enkelte steder defekte fyldninger og anslagslister m.v. Porttelefonanlæg er skiftet for 4-5 år siden, og giver ikke anledning til bemærkninger. Dørene til bagtrapper er generelt i god stand, men er generelt meget beskidte, og bundstykker i hårdt træ trænger til olie. Der ses fugeslip ved mørtelfuger flere steder ved både døre på gård- og gadeside. Dørpumperne til hoved- og bagtrappedøre justeres og vedligeholdes løbende.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Hoveddøre malerstandsættes i forbindelse med kommende opgangsprojekt. Herefter males i løbende intervaller på ca. 7 år. Døre til bagtrapper afvaskes og bundstykker olieres. Herefter malerbehandles døre i intervaller på ca. 7 år. Første gang 2026. Bundstykker olieres dog ca. hver 2. år Beslag og dørpumper eftergås med smøring og justering Mørtelfuger omkring dørene eftergås og udskiftes i nødvendigt omfang i forbindelse med malerbehandling.. Løse fuger udkradses og omfuges med mørtelfuger mad bagstop og fæhår. Porttelefoner giver ikke anledning til bemærkninger.	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1 år	Ingen, 1, 2 og 7 år
Indbygningsår	Antal
1913 - hoveddøre	46 stk døre
2016 - bagtrappedøre	
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
30 år	Service og justering af døre - hvert år
	Kr. 12.500
	Malerbeh. hovedtrappedøre
	Kr. 106.000
	Malerbeh. bagtrappedøre
	Kr. 87.500
	Partiel omfugning af mørtelfuger
	Kr. 37.500
	Oliering af bundstykker bagdøre
	Kr. 15.000
Skadesklassificering	
S3 Hoveddøre	
S4 Bagdøre	
S2 Fuger	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Sålbænke

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 20

NKM / BHP

Bygningsdel	
(31)6.1 Sålbænke	
Lokalisering	
Alle sålbænke på både gade- og gårdfacader	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Murede sålbænke (rulleskifte) på gadefacader Støbte sålbænke på gårdfacader	
Materialespecifikation	
Gadefacader:	Røde facadesten, blødstøgne
Fuger:	Jf. tidligere rapport: Mørteltype KKh 35/65/500 (kalkhydraulisk mørtel)
Gårdfacader:	Støbte betonsålbænke
Tilstandsvurdering	
Sålbænke på gadesiden er eftergået med mørtel i fugerne (antages i forbindelse med vinduesudskiftning) og giver ikke anledning til særlige bemærkninger. Gårdfacadernes sålbænke er i meget forskellig vedligeholdelsesstand. Flere sålbænke er løbende blevet udskiftet, og andre er forsøgt udbedret ved svumning af overfladen. Der ses generelt revnedannelser og løs puds ved indstøbning i vinduesfals, og mange af sålbænkene har revner og afskalninger i overfladen, hvorved der kan ledes vand til murværket. Nogle sålbænke er forsynet med vandnæse - andre ikke. Der ses flere steder misfarvninger på underliggende murværk, hvilket kan skyldes fornævnte revner og/eller manglende vandnæser. I bygningshjørner ved Leifsgade er sålbænk over bygningsspring ifølge oplysning tidligere faldet ned i det ene hjørne.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
På gadefacaden skal det påregnes, at sålbænkene løbende skal eftergås partiet for udvaskede fuger - det vurderes at 10 % af sålbænkene trænger til omfugning hvert 8. år. Til omfugning skal der anvendes kalkhydraulisk mørtel KKh 20/80/475. Sålbænkene på gårdfacaden anbefales udskiftet samlet til nye med vandnæser i forbindelse med istandsættelse af gårdfacade. Tidligere udskiftede sålbænke skiftes ikke. Alternativt kan der foretages samlet udskiftning til skifersålbænke - hvilket medregnes i budgettet - ca. 600 stk. Endelig antal fastlægges ved udbudsprojekt. Alternativt kan der foretages samlet udskiftning af alle sålbænke til nye skifersålbænke, dette medtages dog ikke i budgettet. Sålbænk i hjørne ved Leifsgade undersøges nærmere for vedhæftning.	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1	8
Indbygningsår	Antal
2013 - 2014	445 stk - gadefacade
	550 stk - gårdfacade
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
25 år	Omfugning af sålbænke - gade - 10 % Kr. 43.500
	Udskiftning af sålbænke - gård - 600 stk Kr. 1.875.000
Skadesklassificering	Kontrol af sålbænk i hjørne Kr. 6.500
S4 Gade	
S1 Gård	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Fuger omkring vinduer og franske altandøre

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 21

NKM / BHP

Bygningsdel			
(31)7.1 Fuger omkring vinduer og franske altandøre			
Lokalisering	Alle fuger omkring vinduer og døre i facader på gadeside og gårdside		
Bygningsdelsbeskrivelse	Elastiske fuger omkring alle vinduer og franske altandøre.		
Materialespecifikation	Fuger er elastiske fuger i farven mørk grå (antracit)- alle fuger er udført i 2013 / 2014 i forbindelse med isætning af nye vinduer og franske altandøre.		
Tilstandsvurdering	Udvendige fuger fremstår intakte og tætte og giver ikke anledning til særlige bemærkninger. Fuger er lagt korrekt så drækanaler i budnkarm er fri. Dog mangler der flere steder i kælder kalfatringsfuger på indvendig side af kældervinduer. Endelig tilstand af fugerne kan kun fastlægges ved samlet inspektion fra lift.		
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks			
Udvendige elastiske fuger har en teoretisk levetid på ca. 5 år, men normalt kan forventes en levetid på ca. 10-15 år. Alle fuger bør gennemgås en gang årligt som en del af den løbende vedligeholdelse for fugeslip m.v. Særlig nedbrudte fuger udskiftes løbende, ellers er der medregnet en samlet udskiftning på gård- og gadeside opdelt i bygningsafsnit på de enkelte gader. Forud for planlagt udskiftning, bør alle fuger eftergås fra lift, for at fastlægge om udskiftning er påkrævet. Arbejdet kan udføres fra lift, eller sammen med øvrige facadearbejder. NB: Der medregnes ca. 400 lbm pr opgang samlet for gård- og gadefacade. Kældervinduer eftergås og manglende fuger udføres.			
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval		
1 år	10 år		
Indbygningsår	Antal		
2013 - 2014	Ca. 9.200 lbm i alt		
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag		
10 år			
Skadesklassificering	Udskiftning af fuge LG - 800 lbm	Kr.	150.000
	Udskiftning af fuger AV - 800 lbm	Kr.	150.000
	Udskiftning af fuger BG - 3600 lbm	Kr.	675.000
	Udskiftning af fuger GG - 4000	Kr.	750.000
	Etablering af manglende fuger i kælder	Kr.	12.500
	Gennemgang fra lift pr. gade	Kr.	10.000

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Kælderindervægge

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 22

NKM / BHP

Bygningsdel	
(22)1.1 Kælderindervægge	
Lokalisering	
Bærende og ikke-bærende kælderindervægge	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Bærende kælderindervægge er udført i mursten - oprindeligt kalkede. Alle øvrige kælderskillerumsvægge er trådnat af nyere dato.	
Materialespecifikation	
Mursten	Røde facadesten, blødstøgne
Fuger	Mørteltype KKh 35/65/500 (kalkhydraulisk mørtel)
Trådnat	Fabrikat: Troax
Tilstandsvurdering	
Murede indervægge: Kælderindervæggene er lidt forskelligt vedligeholdt. Nogle er kalkede mens andre er malerbehandlet. Flere steder fremstår vægge med puds- og malingafskalninger, som dog kun har kosmetisk betydning - mens andre fremstår i nogenlunde stand. Der er flere steder, hvor der mangler brandtætning ved gennemføringer af installationer - se bygningsdelskort (99)1.2. Der er flere steder, hvor kælderindervæggene bærer præg af opstigende grundfugt. I enkelte opgange er pudslag mod trappeløb i opgang ikke intakt, og dermed er brandkrav ikke overholdt. Troax-skillevægge er alle i god stand	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Der pågår pt. fugtsikringsprojekt af kælderydervægge og udvalgte kælderindervægge. Samtlige kælderindervægge eftergås, og gennembrydninger i brandskel lukkes med godkendte brandfuger hvor der mangler tætning - medtages under pkt. (99)1.2. Der medtages ikke malerbehandling af kælderindervægge i budgettet. Hvis vægge ønskes malerbehandlet, udføres dette over den normale drift. Der afsættes dog beløb til løbende udbedring af pudsskader og rep. af puds mod trapperum (brand). Troax-skillevægge giver ikke anledning til særlige bemærkninger.	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
2 år	2 år
Indbygningsår	Antal
1913 1998	Partiel udbedring
Forventet levetid for fuger	Vedligeholdelsesoverslag
20 år	Afsat beløb til udbedring af pudsskader Kr. 30.000
Skadesklassificering	
S2	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Indervægge

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 23

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Bygningsdel	
(22)2.1 Indervægge	
Lokalisering	
Bærende og ikke-bærende skillevægge i lejligheder	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Bærende hovedskillerum er murede 1-stensvægge. Ikke-bærende skillevægge er brædder med rør og puds Nyere skillevægge som skeletvægge med gips - specielt i tagboliger	
Materialespecifikation	
Bærende	mursten med puds
ikkebærende	Brædder med rør og puds
Tilstandsvurdering	
Alle skillevægge er generelt i god stand og er som udgangspunkt andelshavernes ansvar.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Da vedligeholdelsen af indvendige skillevægge henhører under andelshaverne er der ingen bemærkninger til dette	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
ingen	ingen år
Indbygningsår	Antal
1913	Fuger
Forventet levetid for fuger	Vedligeholdelsesoverslag
max: 5 år	Ingen vedligeholdelse
Skadesklassificering	Kr. 0
S5	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Skorsten i kældre

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 24

NKm / BHP

Bygningsdel	
(22)3.1 Skorstene i kældre	
Lokalisering	
Alle skorsten i kælderrum	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Skorstenspiberne i kælderrummene benyttes mange steder til at trække bryggenettet op til de forskellige lejligheder. Skorstenene er murede med typisk 1 eller 2 rør.	
Materialespecifikation	
Mursten	Røde facadesten, blødstøgne
Fuger	Mørteltype KKh 35/65/500 (kalkhydraulisk mørtel)
Tilstandsvurdering	
Da skorstenene ikke længere anvendes til brændovne er risikoen for brand ikke stor. Dog skal det sikres at alle skorsten er tætte ift. de brandtekniske krav, for at undgå brandsmitte ved en evt. brand højere oppe i etagerne eller i kældre. Skorstensvanger i kældre giver ikke umiddelbart anledning til bemærkninger. Skorstensvanger i de besigtigede boliger gav ikke anledning til bemærkninger. Der er ikke foretaget kontrol af, om der udført brandtætning af kabelgennemføringer for "bryggenet" i skorstensvanger i boliger. Principielt skal gennemføringer til boliger brandlukkes og ifølge AB er dette ikke udført - risikoen for brandsmitte må dog antages at være meget lille. Der blev ved besigtigelse i boliger ikke registreret nogle synlige renselemme i skorstene, og det forudsættes at alle er tilmuret.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Skorstensvangerne gennemgås for evt. manglende fuger hver 5. år Evt. rør-/kabelgennemføringer skal gennemgås og brandtættes - se bygningsdelskort (99)1.3 Hvis der mod forventning fortsat er boliger med synlige renselemme i skorstene, bør beboere sikre sig, at disse tættes eller tilmures.	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
5	5 år
Indbygningsår	Antal
1913	Fuger
Forventet levetid for fuger	Vedligeholdelsesoverslag
50 år	Udskiftning af 10 m ² fuge
Skadesklassificering	Kr. 6.500
	Evt. lukning af renselemme
S3	Beboer

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Udvendige kældertrapper

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 25

NKm / BHP

Bygningsdel	
(24)1.1 Udvendige kældertrapper	
Lokalisering	
Udvendige kældertrapper - gårdsiden til fyrkælder, gårdtoilet ved BG 45 og 57 og cykelkældre ved LG 9, GG 46 og AV58	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Trapper og vanger er støbte betontrapper med støbte cykelramper i forskellig længde og bredde. Trin og cykelrampe er bortset fra et par enkelte steder udført med fritlagte sten af hensyn til skridsikkerhed. Vanger er generelt udført med glittet overflade. Trapper er generelt støbt knas mod ydervæg bortset fra ved AV58, hvor der er afsluttet med elastisk fuge mod facaden Værn til kældertrapper er udført i varmgalvaniserede rør med pressegitter. Nedgang til varmecentralt og gårdtoilet er forsynet med låge. Låge ved varmecentralt er aflåst mens låge til gårdtoilet er med gliphage.	
Materialespecifikation	
Støbte betontrapper med fritlagte sten og glittet overflade Ramme Ø40 mm varmgalvaniserede rør Net 3-4 mm varmgalvaniseret pressegitter	
Tilstandsvurdering	
Der ses enkelte steder frostsprængninger på trin og støbt rampe, hvilket kan give anledning til faldulykker. Betonoverfladerne er generelt algebelagte og trænger til afrensning. Trappen er født med ru overflade på trin og rampe, og denne giver ikke anledning til bemærkninger. Vanger fremstår i god stand uden væsentlige afskalninger, revner eller skruk puds. Fuge ved AV 58 er intakt, men skal holdes under observation. Rækværker til kældertrapper er en anelse slidte og har flere steder mindre afskalninger og rustudtræk. Lågen til varmecentral og gårdtoilet fungerer fint	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Skader på trin og ramper udbedres. Fuge ved AV 58 holdes under observation og forudsættes skiftet hvert 5. år. Misfarvninger på værn afrenses med stiv børste. Begyndende rustangreb afrenses og behandles med zinkspray eller galvafrøid. Alle boltesamlinger eftergås og løse samlinger efterspændes. Låger til varmecentral og gårdtoilet eftergås med smøring af hængsler m.v. 1 x årligt	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1 år	1, 5 og 10 år
Indbygningsår	Antal
1913	5 stk trapper
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
50 år	Omstøbning af trin og rampe Kr. 15.000
Skadesklassificering	Afrensning og rust- og malerbehandling Kr. 7.500
	Gennemgang og smøring af hængsler Kr. 500
	Udskiftning elastisk fuge Kr. 2.000
	Algeafrensning af overflader Kr. 10.000

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Udvendige trapper

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 26

NKM / BHP

Bygningsdel	
(24)2.1 Udvendige trapper fra lejligheder og hviletrin	
Lokalisering	
6 stk. udvendige trapper fra stuelejlighederne samt 3 stk. hvile-/opholdstrin på gårdfacaden	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Trapperne er etableret i forbindelse med isætning af nye vinduer, 2013/2014 Trapperne forbinder lejlighederne direkte med gården. Hviletrin er blot tilsluttet gårdfacade uden dørhul og adgang til bygningen. Trapperne har stålvanger med trætrin og er fastgjort til murværket. Ifølge oplysning fra AB er trapperne fra stueetager at betragte som fællesareal, da de går ud i gården.	
Materialespecifikation	
Vanger	Rustfrit stål
Trin	Hårdt træ
Tilstandsvurdering	
Trapperne er generelt i god stand. Stålkonstruktionen giver ikke anledning til bemærkninger. Trætrin er flere steder udpint, og trænger til overfladebehandling.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Samtlige trætrin afregnes med algerens og rent vand, og olieres til mætning med hårdt-træs olie.	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1 år	1 år
Indbygningsår	Antal
2013	9 stk.
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
25 år	Algeafrensning og olie på trætrin
Skadesklassificering	Kr. 15.000
S4	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Hovedtrapper

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 27

NKM / BHP

Bygningsdel	
(24)3.1 Hovedtrapper	
Lokalisering	
Alle hovedtrapperum på Bergthorasgade, Artillerivej, Gunløgsgade & Leifsgade	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Væggene er murede og pudsede samt malerbehandlet med to farver dingdong-maling. Én farve under pynteliste og en anden farve over pynteliste. Løfter og underløb er pudsede og malerbehandlede. Træværk er malet med formodentlig en olieholdig maling - døre grå med lysere grå karme og indfatninger. Trin og reposer er beklædt med linoleum med forkantlister i messing og kvartstafister langs øvrige kanter. Håndlister er lakerede og balustre er i firkantet stål - malerbehandlet. Gulvet i indgangspartierne er terrazzogulve. Gadedørene er på indersiden malede hvide. På ydersiden er de flaskegrønne - se bygningsdelskort (31)4.2	
Materialespecifikation	
Se ovenfor	
Tilstandsvurdering	
Under udarbejdelsen af nærværende rapport pågik der udbusprojekt på total istandsættelse af samtlige hovedtrapper med nye døre til boliger, udskiftning af linoleum, malerbehandling af alle overflader, udskiftning af belysning og installationer herfor samt overfladebehandling og udlusning af terrazzo i stueplan samt udlusning af fodpaneler og væglister hvor de måtte mangle. Istandsættelse af opgangene er igangsat som selvstændigt projekt, og under vedligeholdelses medtages kun udgifter forbundet med vedligehold af de nyistandsatte hovedtrapper. Der er flere steder hvor der er fugtskade puds omkring indgangsdør i stueetagen. Disse områder puds op med saneringspuds under trappeprojektet, og henstår ubehandlet for udtørring. På flere af trapperne har beboere oplag af personlig ejendel på reposerne.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Efter istandsættelse forudsættes der ikke nævneværdig vedligeholdelse af trapperummene. Der må dog løbende regnes med udbedring af mindre pudskader efter flytning m.v., og der afsættes beløb hertil i budgettet. Det må ligeledes påregnes, at der løbende skal foretages udskiftning af fugtskade puds i stueplan, som i en længere periode må betragtes som "offerpuds" ind til alle salte og fugt er ude af murværket. Hvis der saltes kraftigt på fortovet, kan det være en proces der aldrig stopper. Der afsættes ligeledes beløb til slibning og overfladebehandling af terrazzogulve i stueplan. Der bør ikke opbevares personlige ejendele i trapperummene på grund af brandfare.	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
2 år	1 & 2 år
Indbygningsår	Antal
1913	23 stk
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdels
20 år	Puds- og malerreparationer
	Kr. 25.000
	Udskiftning af "offerpuds"
	Kr. 25.000
Skadesklassificering	Overfladebehandling terrazzo
S3	Kr. 75.000

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Bagtrapper

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr.: Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 28

NKM / BHP

Bygningsdel	
(24)3.2 Bagtrapper - generelt	
Lokalisering	
Alle bagtrapper i hele eiendommen	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Alle bagtrapper har betonstøbte løb fra indgangsparti ned til kældrene samt støbt indgangsrepos. Øvrige trappeløb, gelænder og reposer er af malerbehandlet træ med linoleum på trin og reposer. Væggene er murede med puds, filt og malerbehandling. Dørene er malerbehandlet i forbindelse med istandsættelse af trappeopgangene. Tidligere ruder ml. opgang og toiltter er blændet ved istandsættelsen. Vandinstallationer er ført synligt på trapperne - og isoleret og malerbehandlet. Trappelys er med sensorer og skjulte installationer. Der er monteret serieforbundne røgalarmer på alle reposer. Der er vinduer i trappeopgange for dagslysindfald og røgventilation. Vinduer er generelt sikret med hvide tværgående lister, som ikke hindre opluk. I top og bund af trapperum er der BD30 døre til henholdsvis kælder og loftrum. Der er flere steder, hvor beboer har oplag på trapperne.	
Materialespecifikation	
se ovenfor	
Tilstandsvurdering	
Trapperummene er nyistandsatte og fremstår i fin stand, bortset fra i stueetage og ved løb til kælder, hvor de nymalede vægge flere steder er skadet på grund af fugt/salte i væggene. Filt er flere steder fjernet, og væggene henstår umalede for udtørring. Enkleste branddøre til kælder og loftrum går ikke i indgreb. Beboere har flere steder oplag af personlig ejendele på trapperne. Tværgående lister på vinduer giver ikke anledning til problemer, da der ikke er krav om redningsåbninger i trapperum jf. DBI.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Fugtskadede vægge holdes under observation. Det anbefales, at lade væggene stå umalede for optimal udtørring, hvilket kan tage lang tid. Hvis der saltes i gården, kan dette medføre en vedvarende ophobning af salte i murværket, så afskalning ikke stopper. Når væggen er udtørret, kan der evt. pudses op med kalkhydraulisk mørtel og males med diffusionsåben silikatmaling. Det kan ikke anbefales at sætte filt på det nederste vægstykke. Puds på de pågældende områder må betragtes som "offerpuks" som løbende skal udskiftes. Branddøre til kælder og loftrum eftergås, så de går korrekt i indgreb. Oplag på opgange bør fjernes af beboere på grund af øget brandfare. Herudover forudsættes ikke større udgifter til vedligehold i den næste 10-årige periode. Der må dog løbende regnes med udbedring af mindre pudskader og skrammer m.v., og der afsættes beløb hertil i budgettet.	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
5 år	2 og 5 år
Indbygningsår	Antal
1913	23 stk
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
20 år	Gennemgang af branddøre
	Puds og malerreparationer
Skadesklassificering	Offepuds og silikatmaling - 6 opgange
S3	

Kr.	10.000
Kr.	25.000
Kr.	30.000

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Tagværk

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 29

NKm / BHP

Bygningsdel	(27)1.1 Tagværk							
Lokalisering	Tegltage på alle tagflader							
Bygningsdelsbeskrivelse	Taget er rødt tegltag. Taget mod gadesiden er opbygget med en nedre mansard og en ca. 45 graders sadeltagskonstruktion i den øverste del af taget. Mod gårdsiden er der sadeltag fra tagfod helt til kip. På trappetårnene er der tegl på den nederste del af taget - den øverste del er beklædt med zink. Eksisterende tagkonstruktion er rettet op og der er lagt Huntonit undertag, som midt på hver plade i samlinger er samlet med klemme. ved de mere flade tagflader er udført X-finér som undertag. På undertaget er der lagt afstandslister, hvorpå der er lægtet. Økonomi-vingetagsten er lagt og der er udført inddækninger ved taggennembrydninger, kviste, trappetårne, skorstene, brandkamme mv. tætnet med elastisk fuge. Karnapper m.v. er enten beklædt med tagpap eller zink. Uudnyttede loftsrum er ikke isolerede.							
Materialespecifikation	<table><tr><td>Tagsten</td><td>Røde økonomi vingetegl</td></tr><tr><td>Undertag</td><td>Huntonit</td></tr><tr><td>Inddækninger</td><td>Zink / bly</td></tr></table>		Tagsten	Røde økonomi vingetegl	Undertag	Huntonit	Inddækninger	Zink / bly
Tagsten	Røde økonomi vingetegl							
Undertag	Huntonit							
Inddækninger	Zink / bly							
Tilstandsvurdering	Ifølge oplysning fra AB Bergthora foretages der 1 x årligt tageftersyn af fast servicemand, hvor akutte forhold udbedres. Tegltaget er i pæn stand, dog er teglene flere steder "trukket" for langt ved lægning, og der er dermed generelt øget risiko for at der kan trænge fygesne og slagregn ind i konstruktionen, ligesom der kan være risiko for, at tagsten kan løsne sig, da de ikke er oplagt i henhold til leverandørens anvisninger. Enkelte steder er åbninger så store, at underliggende taglægte er helt blotlagt. Snefangsrør har flere steder forskubbet sig, så de ligger løst og uden deres tiltænkte funktion. Hvor mansardtaget støder op mod trappetårne på gadesiden, fremstår de forholdsvis store mørtelpuder med begyndende nedbrydning. Tagpapdækninger over karnapper er umiddelbart i god stand. Selve tagkonstruktionen er i pæn stand - alderen taget i betragtning, men undertaget hænger meget og ved mange taggennembrydninger vurderes det, at der mangler ordentlig tilslutning mellem undertag og den del, der gennembryder taget. Zinkinddækninger er i god stand, men de elastiske fuger ser ud til at fremstår med begyndende nedbrydning. Der kunne ikke konstateres fugt i den del af tagkonstruktionen som kunne besigtiges, men undertaget var fugtigt flere steder specielt i samlinger midt mellem spærene og ved taggennembrydninger. Tagpaptag over karnap var i god stand. For kviste - se bygningsdelskort (37)1.1 For ovenlys og tagvinuer - se bygningsdelskort (37)2.1 For storstene - se bygningsdelskort (37)7.1 For brandkamme - se bygningsdelskort (37)7.2 For rygning- og gratsten - se bygningsdelskort (37)7.3 For taghætter og afkast - se bygningsdelskort (38)8.1 For zinktage- og platter samt flunker - se bygningsdelskort (37)8.2							
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks								

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Tagværk

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 29

NKm / BHP

Det vil ikke umiddelbart være muligt at lægge tagsten korrekt, uden at demontere tag og lægter, og lægge hele tagfladen om. Da den nuværende konstruktion ikke umiddelbart har givet anledning til væsentlige problemer, anbefales det, at der fortsat foretages en årlig servicegennemgang af taget fra lift, hvor fejl og mangler registreres, og afhjælpes i muligt omfang. Gennemgang bør udvides til også at omfatte gennemgang af loftrum, for registrering af evt. fugtskader - opmærksomheden henledes på, at der kun kan registreres i tilgængelige loftrum, og ikke i den del af tagfladen som er beboelig, hvor konstruktionen er skjult. Opstår der væsentlige fugtskader hvor kilden ikke kan afhjælpes, må taget tages op til ny vurdering.

Ved gennemgang bør snefangsrør lægges på plads og suppleres hvor de måtte mangle og mørtelpuder ved manzard mod trappetårne eftergås, huller lukkes, defekte tagsten m.v. udskiftes.

Elastiske fuger ved zinkinddækninger eftergås og udskiftes i nødvendigt omfang.

Undertaget bør tilsluttes alle taggennembrydninger, således at det undgås at der kommer vand og sne ind og opfugter konstruktionen, særligt taget i betragtning, at tagdækningen er mere åben end anbefalet. En gennemgang af undertaget med montering af flere samlingsbeslag kan anbefales. Det vil dog kun være alle de steder hvor der ikke er tagboliger dette er muligt. Det vil være en fordel en varm sommerdag at gennemgå inddækningerne specielt langs kviste og ovenlys og få lagt inddækningerne ind på plads.

Eftersynsinterval	2 år		Vedligeholdelsesinterval	1 og 5 år	
Indbygningsår	1998 tagbelægning 1913 tagkonstruktion		Antal	1 Årligt tageftersyn incl. diverse udbedringer 100 lbm udskiftning af elastiske fuger 25 lbm inddækninger langs kviste	
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	60 år	Tagsten	Vedligeholdelsesoverslag		
	20 år	Zink	Årligt tageftersyn incl. udbedringer	Kr.	35.000
			Udskiftning af elastiske fuger	Kr.	30.000
			Lukning af undertag v. taggennembrydninger	Kr.	100.000
Skadesklassificering					
S3					

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Kviste

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 31

NKM / BHP

Bygningsdel (37)1.1 Kviste									
Lokalisering Alle kviste på gade- og gårdside									
Bygningsdelsbeskrivelse Gadesiden: Kvistene på gadeside er taskekviste med tegltag og zinkflunker. Fronterne er inddækket af zink For kvistvinduerne - se bygningsdelskort (31)4.1 Gårdsiden: Kvistene til gårdsiden er kvistene sadeltagskviste med zinktage og zinkflunker -se bygningsdelskort (37)8.2. Kvistene har hvide fronter og hvide vinduer - se bygningsdelskort se pkt. (31)4.1 og malerbehandlet spejl over vinduer. Der kunne ikk eregistreres nogen vandnæse ved spejl over vinduer ved besigtigelsen.									
Materialespecifikation <table> <tr> <td>Flunker</td><td>zinkflunker med liggende false</td></tr> <tr> <td>Fronter</td><td>zinkbeklædte og hvidmalede</td></tr> <tr> <td>Kvisttage gadesiden</td><td>røde tagsten</td></tr> <tr> <td>Kvisttage gårdsiden</td><td>Zinktage med stående false</td></tr> </table>		Flunker	zinkflunker med liggende false	Fronter	zinkbeklædte og hvidmalede	Kvisttage gadesiden	røde tagsten	Kvisttage gårdsiden	Zinktage med stående false
Flunker	zinkflunker med liggende false								
Fronter	zinkbeklædte og hvidmalede								
Kvisttage gadesiden	røde tagsten								
Kvisttage gårdsiden	Zinktage med stående false								
Tilstandsvurdering Kvistene fremstår generelt i god stand. Zink på platter, flunker og tage medtages under bygningsdelskort (37)8.2. Malerbehandling på spejle fremstår intakt, og giver ikke anledning til bemærkninger ud over almindelig løbende vedligeholdelse.									
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks Kvistene mangler pt. ikke meget vedligeholdelse. Fronter på kviste (spejl) malerbehandles i intervaller på ca. 7 år. I forbindelse med malerbehandling kontrolleres spejl for vandnæse. Hvis der ikke kan registres vandnæse, eller skrå kant på underside spejl, kan det evt. overvejes at udføre dette. Dette medtages dog ikke i budgettet. Vedligehold af zink på kviste medtages under bygningsdelskort (37)8.2. Zink og lodninger bør dog kontrolleres i forbindelse med malerbehandling af spejle.									
Eftersynsinterval 1 år	Vedligeholdelsesinterval 7 år								
Indbygningsår 1913 1998	Antal 51 stk mod gade 46 stk mod gård								
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel 50 år tegltag 20 år Zink 7 år maling	Vedligeholdelsesoverslag Malerbehandling af kvistfronter Kr. 60.000								
Skadesklassificering S4									

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Ovenlys og tagvinduer

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 32

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Bygningsdel (37)2.1 Ovenlys og tagvinduer	
Lokalisering alle ovenlys- og tagvinduer i tagfladerne både på gade- og gårdside	
Bygningsdelsbeskrivelse Ovenlysvinduer: Ovenlysvinduerne er placeret individuelt af de enkelte beboere i forbindelse med, at de hver især har fået etableret tagboliger. Derfor er de også af forskellige datoer, men er alle liggende i tagfladen Tagvinduer: Tagvinduer er placeret på uudnyttede loftsrum i forbindelse med lægning af tag. Flere af tagboligerne har ligeledes tagvinduer	
Materialespecifikation Ovenlysvinduer Velux - forskellige størrelser og årgange tagvinduer 6-stens vinduer	
Tilstandsvurdering Der medtages kun ovenlys i fællesområder, idet ovenlys i tagboliger, antages at være den enkelte andelshavers ansvar. Ovenlysvinduerne fremstår i god stand, og giver i sig selv ikke anledning til bemærkninger. I forbindelse med vinduesudskiftningen i 2014, har der været fjernet tagsen og ilagt nye ovenlys. I forbindelse med montage har tidligere rådgiver gjort opmærksom på, at ovenlysens inddækninger evt. ikke havde korrekt tillsutning til undertag. Dette har ikke været muligt at kontrollere ved nærværende besigtigelse. Fra tagrum kan det dog fastlægges, at vinduerne højst sandsynligt ikke er monteret i henhold til leverandørens anvisninger med undertagskrav og karmisoleringssæt, idet tagdækning er synlig indefra. Velux blyerstatninger mod tagsten under vinduerne, slutter flere steder ikke tæt til tagstenene. Der ses enkelte steder opfugtning af undertag under ovenlysvinduerne. Det kan ikke fastlægges, om dette stammer fra slagregn og fygesne der trænger ind, eller fra vinduer der har stået åbne.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks Ovenlysene i tagrum bør generelt holdes under observation. Det anbefales at tagsten fjernes omkring ovenlys og tagvinduer, for på den måde at sikre en tætning mellem vindue og undertag og montage af undertagskrave m.v., for at undgå at der kommer vand og fygesne ind langs vinduerne på undersiden af undertaget. Det kræver at teglstene fjernes omkring vinduerne og der monteres ekstra forbindelse mellem undertag og tagvindue. Det anbefales ligeledes, at lægge blyerstatningerne på plads under ovenlysvinduerne, da fygesne og slagregn kan trænge direkte ind i tagrummet på grund af mangelfuld inddækning. I den forbindelse kan det svare sig at anvende en klat tagstensklæb for at fastholde blyerstatningerne. Det vil være hensigtsmæssigt at udføre dette arbejde i forbindelse med at skal udføres andre stiladskrævende arbejder. Det anbefales at A/B registrerer ovenlysinddækning.	
Eftersynsinterval 1 år	Vedligeholdelsesinterval Ingen og 5 år
Indbygningsår 1998 og senere	Antal 20 stk ovenlys medtaget i rapport
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel 20 år ovenlys 20 år tagvinduer	Vedligeholdelsesoverslag Blyerstatninger lægges på plads - 20 stk Kr. 8.000 Ovenlysinddækninger under tegl Kr. 95.000
Skadesklassificering S2	

Sag:	A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S	Sag nr.:	418020
Afsnit:	Skorstene	Dato:	Marts 2020
Emne:	Drift og vedligeholdelsesrapport	Side:	33
Pos.nr.	Tekst		NKm / BHP

Bygningsdel				
(37)7.1 Skorstene				
Lokalisering				
Skorstene på alle tage både mod gade og gård				
Bygningsdelsbeskrivelse				
Alle skorstene på ejendommen er murede med røde mursten. Skorstenene har fabriksstøbte afdækninger med skorstenshætter ligeledes støbte. Der er både enkeltrørs skorstene samt dobbeltrørsskorstene på ejendommen. Inddækninger til skorstenene er udført i zink og på de skrå flader rillet ind i murværket uden fortanding. På vandrette flader er inddækninger rillet ind i liggefugen. Tætning er udført med elastisk fugemasse.				
Materialespecifikation				
mursten	Røde blødstøgne taglsten			
fuger	KKh 20/80/475			
Tilstandsvurdering				
Ifølge oplysning fra AB Bergthora, bliver der foretaget årligt tageftersyn af fast servicemand, hvor akutte forhold bliver registreret og afhjulpet. Skorstene er tidligere eftergået og omfuget, hvor skorstenshætter ifølge oplysning ligeledes blev fastgjort. Der ses dog igen udvaskede fuger der trænger til omfugning. Det ser ud til at den øverste del af enkelte af skorstene er ommurede med maskinstøgne sten og en hårdere mørtel end en kalkhydraulisk mørtel. Her fremstår murværket mindre udvasket end den nederste del af skorstenene. Zinkindækningerne er generelt i god stand, dog er de elastiske fuger ved at miste deres elasticitet, og enkelte steder ses der begyndende fugeslip.				
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks				
Skorstene bør gennemgås og omfuges i nødvendigt omfang, så der ikke sker yderligere nedbrydning og frostsprængninger af sten, som kan medføre svækkelse af bæreevnen. Samtidig eftergås elastiske fuger for fugeslip og svigt, og omfuges i nødvendigt omfang. Det anbefales at gennemgå alle skorsten fra lift inden udbedring, for at fastlægge det endelige omfang. Inden omfugning bør mørteltype fastlægges i samråd, evt. ved analyse af eksisterende opmurings- og fugemørtel.				
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval			
5 år	5 år			
Indbygningsår	Antal	ca. 41	stk	skorstene
1913	1998			
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag			
60 år	Omfugning af skorstene	incl. gummifuger (7 stk)	Kr.	35.000
Skadesklassificering				
S1				

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Brandkamme

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 34

Pos.nr. Tekst

NKm / BHP

Bygningsdel (37)7.2 Brandkamme	
Lokalisering Brandkamme i forbindelse med alle tagflader både mod gade og gård - 4 stk	
Bygningsdelsbeskrivelse Alle brandkamme på ejendommen er murede med røde mursten, som nogle steder er afsluttet med pudset overflade. Brandkammene afsluttes med tagsten lagt i mørtel. Inddækninger til brandkammene er udført i zink som er fræset ind i stenene og tætning er udført med elastisk fugemasse.	
Materialespecifikation mursten Røde blødstøgne tagsten Tagsten Røde vingetegl Mørtel til tagsten KKh 20/80/475 fuger KKh 20/80/475	
Tilstandsvurdering Brandkammenes murværk og puds er generelt i god stand. Der ses dog enkelte steder små revner i puds og forskelling (under tagsten) samt begyndende fugeslip ved zinkinddækninger. Alle zinkinddækninger langs brandkamme er i en god stand.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks Brandkammene bør inden for 5 år gennemgås, hvor mørtelfuger, puds og elastiske fuger eftergås og udskiftes i nødvendigt omfang. Ved gennemgangen foretages der desuden kontrol af tagstensafdækningen, hvor evt. løse sten omlægges og sikres med skruemontering.	
Eftersynsinterval 2 år	Vedligeholdelsesinterval 5 og 8 år
Indbygningsår 1913 1998	Antal 4 stk
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel 60 år Tagsten 20 år Zink	Vedligeholdelsesoverslag Omlægning af tagsten - 10 stk Kr. 8.000 Partiel omfugning og pudsreparation Kr. 20.000 Udskiftning af elastiske fuger generelt Kr. 20.000
Skadesklassificering S3	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Tagrygning og - grater

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 35

NKM / BHP

Bygningsdel (37)7.3 Tagrygninger og -grater	
Lokalisering Alle tagrygninger samt gratsten på hjørnerne af ejendommens tag	
Bygningsdelsbeskrivelse Alle tagrygninger og gratsten på ejendommen er røde sten lagt i mørtel	
Materialespecifikation Rygningssten røde svarende til røde vingetagstenstage Gratsten røde svarende til røde vingetagstenstage	
Tilstandsvurdering Ifølge oplysning fra AB Bergthora bliver taget eftergået 1 x årligt af fast servicemand, hvor akutte forhold bliver eftergået. Rygningssten: Rygningssten ligger generelt som de skal, lagt i mørtel, og skal blot gennemgås jævnlgt. Der er dog enkelte steder revnede sten og rygningssten hvor mørtel er faldet ud, og mod skorsten mangler der at fuges tæt med mørtel enkelte steder. Gratsten: Gratstenen på hjørnet af Leifsgade og Gunløgsgade er omlagt og giver ikke anledning til bemærkninger. Grater mod Artillerivej er jf. servicemand ved at være nedslidt, og skal holdes under observation.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks Der afsættes et løbende beløb til udskiftning af defekte rygnings- og gratsten samt mørtelpuder. Eksisterende grat- og rygningssten fjernes sammen med den mørtel de har ligget i. Rygningssten genanvendes i muligt omfang og lægges i ny mørtel. Defekte sten udskiftes. Mørtel eftergås og udskiftes i nødvendigt omfang. Ved eftergang skal det sikres, at mørtelafslutning mod skorstene er intakt. Det må påregnes, at gratsten på bygningshjørner mod Artillerivej skal omlægges inden for en kort årrække.	
Eftersynsinterval 2 år	Vedligeholdelsesinterval 5 år
Indbygningsår 1998	Antal 30 lbm rygningssten 30 lbm gratsten
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel 40 år - rygningssten 40 år - gratsten	Vedligeholdelsesoverslag Omlægning af rygningssten Kr. 25.000 Omlægning af gratsten Kr. 25.000 Omlægning grater ved Artillerivej Kr. 50.000
Skadesklassificering S1	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Taghætter og afkast

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 36

NKM / BHP

Bygningsdel (37)8.1 Taghætter og afkast	
Lokalisering Alle taghætter og afkast over alle tagflader	
Bygningsdelsbeskrivelse Taghætter er alle af zink. Afkast er fra faldstammer.	
Materialespecifikation Taghætter Zink Afkast Fra faldstammer af støbejern samt fra aftrækskanaler fra toiletter og køkkener	
Tilstandsvurdering Kraver til hætter og afkast mangler generelt forbindelse til undertagene. Der er problemer med vandindtrængen og kondens som løber på yderside af afkast og taghætter, men som ikke løber på undertag, men ned langs kanalerne og faldstammerne. Lodninger hvor taghætter er monteret på zinktage på trappetårne mod gården er generelt slidte og skal gennemgås og loddet efter.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks Montering af kraver på taggennembrydninger - dette kan gøres fra lift. Tagstene skal fjernes og der skal være adgang til undertaget så kraverne kan nå ud på undertaget - se bygningsdelskort (27)1.1 Gennemgang og lodning af alle taghætter på zinktage - dette kan udføres fra lift når der alligevel er lift inde på ejendommen - se bygningsdelskort (99)1.5	
Eftersynsinterval 2 år	Vedligeholdelsesinterval 2 år
Indbygningsår 1998	Antal 46 stk taghætter på trappetårnstage
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel 20 år Zink	Vedligeholdelsesoverslag Lodninger af taghætter - 10 stk Kr. 8.000 Gennemgang af alle taghætter Kr. 15.000
Skadesklassificering S1 lodning af taghætter S2 Gennemgang af alle taghætter	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Zinktage og -platter samt flunker og skotrender

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 37

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Bygningsdel (37)8.2 Zinktage og -platter samt flunker og skotrender											
Lokalisering Alle zinktage på trappetårne og kviste samt zinkplatter flunker af zink											
Bygningsdelsbeskrivelse Alle bagtrappetårnenes øverste tage (ikke mansarddelen) er udført af zink med stående false. Langs kanterne er der afsluttet med ståendende zinkinddækninger, som går ud over murværket på trappetårnenes sider. Vandet fra trappetårnenes zinktage afvander ned på mansardtaget af tegl. Endvidere er kvistenes tage (sadeltage) og flunker til gårdsiden - samt gadesiden kvistes flunker - beklædt med zink. Tagene med stående false og flunkerne med liggende. Kvistplatterne er ligeledes i zink med loddede samlinger. Øvrige zinktage og platter bl.a. over karnapper, i indvendige hjørner på gårdsiden står typisk med stående false. skotrender er ligeledes af zink.											
Materialspecifikation <table><tr><td>Tage</td><td>Zink 14</td><td>Inddækning</td><td>Zink 14</td></tr><tr><td>Platter</td><td>Zink 14</td><td>Skotrender</td><td>Zink 14</td></tr></table>				Tage	Zink 14	Inddækning	Zink 14	Platter	Zink 14	Skotrender	Zink 14
Tage	Zink 14	Inddækning	Zink 14								
Platter	Zink 14	Skotrender	Zink 14								
Tilstandsvurdering Zinktage og zink på kvistflunker og zinkplatter foran kviste ser generelt ud til at være i god stand. Der har tidligere på Artillerivej været problemer med for lille overlæg på zinktagene over karnapper, hvilket gav anledning til vandskader, selvom zinken ikke var nedslidt. Det kunne ikke ved besigtigelsen fastlægges, om denne problemstilling er generel. Der kunne ikke umiddelbart registreres defekte lodninger ved zinkplatter og zinktage. Skotrender fremstår ligeledes umiddelbart generelt i god stand. Der kunne dog enkelte steder i tagrum konstateres opfugtet undertag omkring skotrender. Ved zinktag over bagtrapper er zinkinddækninger ikke lange nok, og vandnæse er umiddelbart for lille, hvilket giver utilsigtet vanpåvirkning af trappetårnets facader. Der er generelt ikke zinkinddækninger hvor manzardtaget møder murvæk ved trappetårne på gadesiden. Det kunne ikke fastlægges om undertag er tilsluttet korrekt til murværk under manglende inddækning.											
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks Ifølge oplysning fra AB Bergthora foretages der 1 x årligt servicegennemgang af tegltag og zinktage af fast servicemand, hvor akutte forhold udbedres. I forbindelse med servicegennemgang bør lodninger på platter og kvisttage m.v eftergås og udbedres i nødvendigt omfang. Skotrender undersøges nærmere for utætheder, og oprenses 1 x årligt i forbindelse med servicegennemgang. Inddækninger ved trappetårne på bagtrapper forlænges eller udskiftes. Der udføres zinkinddækninger mod murværk hvor de mangler - incl. koreekt tilslutning af undertag. "Flade" zinktage over karnapper holdes under observation.											
Eftersynsinterval 1											

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Terræn, belægninger

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 38

NKM / BHP

Bygningsdel	
(40)2.1 Terræn, belægninger	
Lokalisering	
Alle belægninger langs facaderne mod gården Belægninger mod gaden er kommunens ansvar - dog medtages her belægning helt op mod sokkelpuds	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Gården er renoveret med samlet gårdprojekt der blev afsluttet i 2015. Gården er indrettet med flisebelægning med betonfliser, grøn beplantning i bede og opholdszoner med øer med bræddebelægning. Der arbejdes pt. på fugtsikring af kælderydervægge i gården. I forbindelse med fugtsikringsprojektet, nedlægges alle bede langs facaderne, og flisebelægning retableres med fald væk fra bygningen. På gadefacaden er fortov udført som Københavnerfortov med beton fortovsfliser og chaussésten og asfalt mod facader og kantsten. Der pågår på gadesiden ligeledes fugtsikring af kælderydervægge, og i forbindelse hermed omlægges fortov med ny asfalt mellem fortovsfliser og sokkel, med fald væk fra bygningen.	
Materialespecifikation	
Gård	Betonfliser i variende størrelse
Gade	Betonfliser, asfalt og chaussésten
Tilstandsvurdering	
Flisebelægningen i gården er i god stand og giver ikke anledning til særlige bemærkninger. Der er umiddelbart korrekt fald væk fra bygningen og mod brønde. Der er dog enkelte steder forskydninger i belægningen på grund af rødder fra træer i gården. Ifølge oplysning bliver dette forhold rettet i forbindelse med fugtsikringsprojektet. Opholdszoner med brædder er ligeledes i god stand, men trænger til algeafrensning og overfladebehandling med træolie. Omlægning af fortov på gadesiden pågår pt. Omlagte zoner giver ikke anledning til særlige bemærkninger	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Der forventes ikke særligt vedligehold af fliserbelægninger i gård og fortov på gade ud over almindeligt løbende vedligehold med mindre tilretninger og justeringer. Der afsættes beløb til mindre opretninger af belægninger hver 3. år Opholdszoner med brædder bør afrensnes for alger og behandles med træolie 1 gang årligt.	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1 år	Ingen, 1 og 3 år
Indbygningsår	Antal
2020	
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
20 år	Algeafrensning og olie på brædder Kr. 6.000
	Opretning af belægninger Kr. 10.000
Skadesklassificering	
S4	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 39

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Bygningsdel

(40)7.1 Arealer for beplantning

Lokalisering

Beplantning i gård
Beplantning op ad facaderne på gadesiden

Bygningsdelsbeskrivelse

Gårdfacade:
Beplantning og bede op ad gårdfacaderne nedlægges og fjernes løbende under igangværende fugtsikringsprojekt.
Beplantning i gården består fremadrettet af træer og buske i bede friholdt fra facader.
På gadesiden er der ældre planter op ad facaderne og ny beplantning vil blive placeret i rør der går ned til fundamentniveau.

Materialespecifikation

Beplantning i gård
Beplantning på gadefacader

Tilstandsvurdering

Gårdfacaderne:
Beplantning og bede op ad gårdfacaderne fjernes løbende i forbindelse med igangværende fugtsikringsprojekt. Øvrig beplantning i gården er holdt i bede væk fra facaderne, og giver ikke anledning til særlige bemærkninger, ud over at rødde fra træer forskyder flisebelægningen enkelte steder og almindelig beskæring af træer og buske.

Gadefacaderne:
På gadefacaderne er der planter som er mange år gamle. Flere af dem er skåret over og gået ud andre er sunde og gror stadig på facaderne - forventet vil nogle af disse planter nok gå ud i forbindelse med igangværende fugtsikringsprojekt. Der er i forbindelse med fugtsikringsprojektet etableret nye plantekasser langs gadefacaderne. Ifølge oplysning er plantekasserne udført i rør der går helt ned til fundamentniveau.
Der er ikke tydelige skader på facader og tilstødende konstruktioner efter plantevæksten, men det kan ikke udelukkes, at plantevæksten har tilført fugt til kælderydervægge.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Gårdfacaderne:
De træer der har ødelagt belægningen bliver ifølge oplysning fra AB fældet i forbindelse med fugtsikringsprojektet, og flisebelægningen retableret. Evt. nye træer vil blive en type uden overfladerødder. Der skulle således ikke fremadrettet være problemer med forskydninger i flisebelægningen på grund af beplantning. Der forudsættes derfor kun almindelig løbende beskæring af træer og buske i gården.

Gadefacaderne:
Fugtsikringen og de nye plantekasser bør stoppe evt. fugttilførsel fra planter til kælderydervægge. Det anbefales at foretage løbende beskæring af evt. facadebeplantning således at vinduer og døre, tagkonstruktion og nedløbsrør friholdes for planterne.

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

1 år

Indbygningsår

1996

Antal

Forventet levetid for eksisterende bygningsdel

20 år

Vedligeholdelsesoverslag

Løbende beskæring af beplantning Kr. 25.000

Skadesklassificering

S2 Gadefacade
S4 Gårdfacade

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Afløb og kloak

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 40

NKM / BHP

Bygningsdel	
(52)1.1 Afløb og Kloak	
Lokalisering	
Udvendige kloakker og brønde i jord og indvendige afløb	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Afløb føres til brønde og videre til hovedbrønde og hovedledninger i veje	
Materialespecifikation	
Afløbsrør i jord og bygninger er udført i ler og PVC rør. Brønde: standard i beton samt PVC, ved nuværende fugtsikringsprojekt, udskiftes en del af brøndene til PP brønde. I nuværende fugtprojekt installeres der 4 drænpumper, 2 i gård og 2 i gade ca midt på den lange side	
Tilstandsvurdering	
Der er 2014 udført tv inspektion af ledninger, dette anbefales udført i 2024. Hvert år bør sandfang i vej- og tagnedløbsbrønde oprenses.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Fejl på 2016 rapporten, bør udføres nu Hvert år bør sandfang i vej- og tagnedløbsbrønde oprenses.	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
10 år	10 år
Indbygningsår	Antal
1913 1996	1 stk. afløbssystem
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
60 år	Tv-inspektion Kr. 268.750
	Rådgivning i forbindelse med tv-indspektion Kr. 31.250
	Fejl på kloak jf. notat af 2018.03.05 fra SJ kr. 25.000
Skadesklassificering	Oprensning af brønde i gård kr. 10.000
	Service drænpumpebrønde kr. 15.000
S2 øvrige	
S1 <u>Fejl på kloak</u>	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Faldstammer

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 41

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Bygningsdel

(52)3.1 Faldstammer

Lokalisering

Der er besigtiget 2 lejligheder i alt efter aftale med A/B.

Her ud over har det været muligt at se faldstammer i kældrene og på lofterne

Faldstammer og afløb under pizzeria (hjørnet af Leifsgade og Gunløgsgade)

Bygningsdelsbeskrivelse

De besigtigede lejligheder var faldstammer skjulte

I de fleste lejligheder er faldstammerne skjult i rørkasser, vægge og bag køkkenskabe

Under Leifsgade 9 er der etableret afløb fra Pizzeria på hjørnet af Leifsgade og Gunløgsgade. Der ses umiddelbart afløb fra tre vaske (Ø40 og Ø75), som alle løber til samme Ø110 faldstamme lige over gulv. Der er gulvafløb i nabo-kælderrum.

Der er ikke etableret fedtudskiller.

Materialespecifikation

Faldstammer generelt i støbejern

Under Leifsgade 9 Ø100 faldstamme i støbejern øvrige i PVC

Tilstandsvurdering

Generelt har faldstammerne det godt, ud fra de enkelte man kunne besigtige i lejlighederne. I kældrene er der enkelte faldstammer med overfladerust, men ingen tæringer.

Der er fra faldstamme til gulvafløb problemer med opsamling af fedt fra div. afløb fra Pizzeria.

Der mangler umiddelbart fedtudskiller, som tømmes jævnligt, således at det undgås at afløbene tilstoppes og der stiger vand op i kælderen

Ved gennemgang af tagrum er der fundet 2 faldstamme udluftninger som er udført i PP plast. Dette er ikke lovligt og skal udskiftes

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Faldstammer

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 41

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Faldstammerne har det generelt godt og der skal derfor ikke regnes med stor udskiftning. der afsættes økonomi til udskiftning af fem faldstamme-stræk hvert 5. år
Det skal dog tjekkes jævnligt at der ikke fremkommer tæring
A/B bør få etableret en fedtudskiller og pålægge Pizzariaet at vedligeholde det. Alternativt at A/B vedligeholder og sender regningen til Pizzariaet.
Det er lige på grænsen til kommunens krav om, hvornår der må undlades fedtudskiller, derfor anbefales det at få det etableret.
Ved etablering af fedtudskiller kræves:
- selvstændigt rum med mekanisk ventilation
- udluft af fedtudskiller over tag, evt. via en gammel skorsten eller via eksisterende ø110mm faldstamme
- adgang til tømning af fedtudskiller fra gadesiden
- ingeniørprojekt på arbejderne
Hvis der vælges en fedtudskiller i terræn vurderes det at kunne udføres for det halve af nedenstående pris
Faldstamme udluftninger skal skiftes til stål materialer

Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval			
2 år	ingen og 5 år			
Indbygningsår	Antal			
1997-2001	Faldstammer	ca. 69	stk	i hele ejendommen
	fedtudskiller	1	stk	
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag			
60 år	Udskiftning af faldstamme i lejlighed - 5 stk			Kr. 56.500
	Udskiftning i etagedæk - 5 stk			Kr. 79.500
	Bøjning, grenrør eller bæring - 5 stk			kr. 9.625
Skadesklassificering	Fedtudskiller inkl. ventilation mv. som beskrevet			kr. 312.500
	Rådgivning og tilsyn			kr. 31.250
	Udskiftning af plastik rør i tagrum			Kr. 20.000

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Tagrender og nedløb

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 43

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Bygningsdel	
(52)4.1 Tagrender og nedløb	
Lokalisering	
Alle tagrender og nedløb på hele ejendommen	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Tagrender er alle af zink og er monteret ved tagfod på hovedtaget. Kviste mod gade har i forbindelse med vinduesudskiftning fået monteret tagrender Nedløb på gadesiden løber dels til tagnedløbsbrønde dels til kinnekullerender. Nedløb på gårdside løber alle sammen til tagnedløbsbrønde	
Materialespecifikation	
tegarender	zink
nedløb	zink
Tilstandsvurdering	
Tagrender har det generelt godt, men trænger enkelte steder til en oprensning. ved Gunløgsgade 62 var der bagfald på tagrenden. På gårdsiden i hjørnet Bergthorasgade / Artillerivej var tagrenderne generelt fyldt godt op. "Tuden" i bunden af nedløbende ved kinnekullerender er generelt ikke lange nok, hvilket gør at vandet ikke kun ender i renden, men også langs facaderne. Dette giver problemer med opfugtning af facaderne. Tagrender som skal optage dels vand fra store tagflader dels fra kviste er ikke alle steder dimensioneret rigtigt. Renderne løber over og ud i facaderne. Det skal påtåles at dem der har monteret tagrender på kvistene i forbindelse med udskiftning af vinduerne generelt mangler skruer til fastgørelse af beslagene der holder tagrenderne. Dette bør A/B påtale over det givne firma.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Nedløb er ændret således de ledes direkte til regnvandssystemet Oprrensning af tagrender skal foretages hvert år efter løvfald. Forlængelse af tagrender de steder hvor de ikke er lange nok til at optage vand fra både tagflader og kviste. Lift til oprrensning af tagrender - se bygningedelskort (99)1.5	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1 år	ingen og 1 år
Indbygningsår	Antal
1998 2013 <u>2020</u>	alle
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
20 år	oprensning af tagrender
	Kr. 8.000
Skadesklassificering	Forlængelse af tagrender - 10 stk
S1 Forlængelse	Kr. 13.000

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Vandinstallation - koldt vand

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 44

NKM / BHP

Bygningsdel	
(53)1.1 Vandinstallation - koldt vand	
Lokalisering	
Koldt brugsvand både på fællesarealer og i lejligheder	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Der er trukket stigstrenge til alle lejligheder på bagtrapperne. Herfra afgrenes der til alle lejligheders toiletter/badeværelser og køkkener.	
Materialespecifikation	
Rør, afgreninger, fittings mv.	
Tilstandsvurdering	
Installationerne er generelt i god stand, men der mangler isolering flere steder. Specielt de steder hvor man efter etableringen har koblet sig på, f.eks. i forbindelse med nye badeværelser el.lign, er der ikke efterfølgende blevet isoleret igen. Der er i forbindelse med indskæring af ventiler ikke efter isoleres Dette gør at der kommer kondens på rørene ved brug. Ved besigtigelse Bergthoragade 37 4 th. er der fundet fejl i vandinstallationerne. Der er skåret slids i bagtrappedør, således dør kan åbnes næsten uden kontakt til rør. Dette går ud over levetiden på rør, samt at døren ikke er brandsikker nok	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Det anbefales at A/B får tjekket alle vand-installationer for manglende isolering og får det udbedret. Efterfølgende vil det være en fordel at gå alle installationer igennem hvert 5. år Der medtages isolering i 10 af lejligheder Rør efter indskæring af ventiler efter isoleres Ventiler skal motioneres 1 gang om året	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1 år	5 år mht alm.vedligeholdelse
Indbygningsår	Antal
1993 / 2005	10 lejligheder 2,5 lbm koldtvandsrør
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
30 år	E: isolering af koldtvandsrør i 10 lejligheder kr. 28.750
	E: isolering af koldtvandsrør i 24 steder i kælder kr. 32.000
Skadesklassificering	
S2	
S2	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Vandinstallation - varmt vand

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 45

NKM / BHP

Bygningsdel	
(53)1.2 Vandinstallation - varmt vand	
Lokalisering	
Varmt brugsvand både på fællesarealer og i lejligheder	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Der er trukket stigstrenge til alle lejligheder på bagtrapperne. Herfra afgrenes der til alle lejligheders toiletter/badeværelser og køkkener. Ventiler skal motioneres 1 gang om året	
Materialespecifikation	
Rør, afgreninger, fittings mv.	
Tilstandsvurdering	
Installationerne er generelt i god stand, men der mangler isolering flere steder. Specielt de steder hvor man efter etableringen har koblet sig på, f.eks. I forbindelse med nye badeværelser el.lign er der ikke efterfølgende blevet isoleret igen. Efter indskæring af nye ventiler, er der ikke efter isoleret, dette gør at der kommer varme/kuldetab fra rør	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Det anbefales at A/B får tjekket alle vand-installationer for manglende isolering og får det udbedret. Efterfølgende vil det være en fordel at gå alle installationer igennem hvert 5. år Der medtages isolering i 10 af lejligheder Energimæssigt er der en del at spare ved at installationerne er isolerede, da der hver gang er et varmetab ved brug af varmt vand	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1 år	5 år mht alm.vedligeholdelse
Indbygningsår	Antal
1993 / 2005	10 lejligheder 2,5 lbm varmtvandsrør
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
30 år	E: isolering af varmtvandsrør i 10 lejligheder kr. 28.750
	E: isolering af varmtvandsrør i kælder efter venti. kr. 40.000
Skadesklassificering	
S2	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Varmecentral

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 46

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Bygningsdel	(56)1.1 Varmecentral
Lokalisering	Varmecentral under Bergthoragade 45
Bygningsdelsbeskrivelse	Fjernvarmens hovedfordelingsledninger ligger i Bergthoragade med stikledninger til varmecentralen i kælderen, Bergthoragade 45 Ejendommen er indirekte tilsluttet fjernvarmeforsyningen, dvs. at der via en varmeveksler i varmecentralen sker en overførelse af varme mellem fjernvarmesystemet (primærsiden) og ejendommens centralvarmesystem (sekundærsiden) De 4 stk. Grundfos Magna 3 pumper til varmeforsyningen overvågnings og styres af et Grundfos Control MPC styreskab med en CU 352-styring med MPV håndbetjening, som minimerer ejendommens energiforbrug og reducerer brugernes energiomkostninger. Temperaturforskellen 38 grader på fjernvarmens mellem fremløb (89 grader) og returløbet (51 grader) er en acceptabel afkøling. Varmeforsyningen som løber fra varmecentralen rundt i ejendommens kælder sker via lukket tostrengt centralvarmeanlæg med stigstreng og via fordelerrør som løber synligt til den enkelte radiator med termostatiske radiatorventiler i hver lejlighed. Varmeforbrugsmåler er monteret på alle radiator i hver lejlighed Et tostrengede anlæg er karakteriseret ved, at der er en separat fremløbsledning og en separat returløbsledning. Dette bevirker bl.a., at alle radiatorer får vand med stort set samme temperatur.
Materialespecifikation	1 stk. Sharky / Diehl Metring Hydrometer Type 775, aflæser forsyning fra fjernvarmeleverandøren. 4 stk. Grundfos Magna 3 40-120 pumper til varmeforsyningen med Control MPC styreskab indholdende en CU 352-styring. 1 stk. Grundfos Ups 32-80 pumpe sidder på ladekedsen varmt vand (bør udskiftes når den går i stykker) 1 stk. Grundfos Magna 32-100 N-180 pumpe sørger for varmtbrugscirkulation. 1 stk. 2500 liters Ajva varmtvandsbeholder type FO fra 1993, sidst kloret den 4.6.2013. Ajva varmtvandsbeholder tilsluttet et Krüger Elektrolyse anlæg. (med serviceaftale) De er monteret termokapper på alle ventiler.
Tilstandsvurdering	Anlægget i varmecentralen fungerer 100 % tilfredsstillende, alle pumper er af nyere dato, men en enkelt undtagelse, pumpen på ladekedsen som er en Grundfos Ups 32-80 af ældre dato. Grundet meget varierende indstilling af de termostatiske radiatorventiler hos de enkelte beboere opnås ikke den bedste (maximale) afkøling af fjernvarmen. Enkelte taglejligheder har problemer med luft i radiatorerne. Mikrobobler som kommer fra pumper mv vil altid samles øverst oppe. Dette kan afhjælpes ved at installere et vakuumudlifter.
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	Alle afspærringsventiler skal minimum motioneres 1 gang om året. Såfremt der skal opnås en bedre køling af fjernvarmen, skal der sikres ensartet indstilling af forindstilling af de termostatiske radiatorventiler. Det anbefales at varmemestrene får grundig instruktion i Control MPC styreskab med en CU 352-styring, således at de kan indstille de ønskede parametre i den rigtige rækkefølge. Og samtidig får kendskab til funktioner såsom reservepumpetildeling, tvunget pumpekraft og tørløbssikring bidrager til at øge anlægets driftssikkerhed og reducere antallet af driftsstop og mængden af bekostelig vedligeholdelse. Varmemestrene har kontakt med Danfoss og Grundfos Ibm. således anlæg er korrekt indreguleret.

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Varmecentral

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 46

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Eftersynsinterval 1 år	Vedligeholdelsesinterval ingen og 8 år
Indbygningsår 1993	Antal 1 stk pumpe 5 stk ventilkapper
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel 8 år	Vedligeholdelsesoverslag E: Pumpe til ladekreds kr. 9.500 E: Ventilkapper kr. 8.000 E: Vakuumpudluffer kr. 40.000
Skadesklassificering S1 Ventilkapper S3 Pumpe	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Varmeinstallation

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 48

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Bygningsdel	
(56)2.1 Varmeinstallation	
Lokalisering	
Varmeanlæg med radiatorer	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Varmeforsyningen sker via lukket centralvarmeanlæg med radiatorer. Hovedfordelingsledninger er fremført til varmecentral. anlægget er et to-strengt system. med dynmaskie indregulerings ventiler på hver stigstreng i kælderen. Radiatorer er forsynet med termostatventiler med forinstilling. Der er termostatiske radiatorventiler på alle radiatorer og varmemåler i hver lejlighed.	
Materialespecifikation	
To-strengs varmesystem Danfoss termostatventiler	
Tilstandsvurdering	
Varmeanlægget er etableret før boligerne blev andelsboliger, formentlig i 1993. Enkelte indregulerings ventiler haer formentlig sat sig fast, hvilket gør at anlægget ikke kan afspærres korrekt. Dette er der en gennemgang af i øjeblikket. Hver radiator ventil har en forinstilling, som sikrer ensartet vandfordeling på den enkelte radiator på hver stigstreng. jf. varmemester erdisse indstillet forskelligt, dog mest på fuld gennemstrømning. Radiatorer er dimensioneret for et større varmetab, en det som er nu, efter udskiftning af vinduer. Dette gør der er mindre vandgennemstrømning i anlægget. Der er efterfølgende etableret taglejligheder. samlet vurderign har det minimalt indflydelæse på det samlede varmetab fra bygningen VArmeanlægget er fungere, dog anbefales tiltag i (56)1.1	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Alle afspærringsventiler skal minimum motioneres 1 gang om året. Såfremt der skal opnås en bedre køling af fjernvarmen, skal der sikres ensartet indstilling af de termostatiske radiatorventiler. Ved etablering af varmeanlæg er anlæg normlt blevet beregnet og indreguleret.	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1 år	5 år
Indbygningsår	Antal
1993	1 anlæg
	232 lejligheder
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
50 år	Kr.
Skadesklassificering	
S2	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Sæbedoseringsanlæg

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 49

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Bygningsdel	
(58)2.1 Sæbedoseringsanlæg	
Lokalisering	
Central under vaskeri (hjørnet af Bergthorasgade og Artillerivej)	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Anlægget er et sæbedoseringsanlæg til ejendommens vaskeri, som er forbeholdt beboerne i ejendommen at bruge. Endvidere servicerer anlægget maskinerne med de kemikalier der er nødvendige	
Materialespecifikation	
Tilstandsvurdering	
Anlægget ser umiddelbart fint ud - vaskeriet er fra 2001 og sæbedoseringsanlægget fra 2018 I rummet mangler der dels øjenskyt dels nødbruser, som skal anvendes i tilfælde af at noget går galt og man får sæbe og kemikalier på sig. Iht. Arbejdstilsynetsvejledning: AT-vejledning C.1.3 - januar 2003 samt BAR-anvisning vedr. vaskerier, er der flere omstændigheder der skal være på plads i forbindelse med tablering af et vaskeri, bl.a.: - Liste over de kemiske stoffer og produkter, der anvendes i vaskeriet - kemikaliedunke, palletanke, rørføringer mv. skal være tydeligt mærkede med navn og faremærke/-piktogram - opbevaring: det skal sikres at der ikke kan ske sammenblanding af stoffer og materialer. Leverandøren skal oplyse hvordan opbevaring kan foregå forsvarligt - hvis der er risiko for dampe eller støv i luften skal der etableres mekanisk ventilation. Der mangler APV og mærkning af kemikalier	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Lomax tilbyder en række produkter til forsvarlig opbevaring af af tønder og andre væskebeholdere. Det vil sige i tilfælde af lækage forbliver væskeerne opsamlede i beholderne hvorved udslip undgås	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1 år	6 år
Indbygningsår	Antal
2001 2007	1 stk. sæbedoseringsanlæg
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
10 år	Nødbruser Kr. 7.000
	beholdere til opbevaring Kr. 6.000
Skadesklassificering	APV og mærkning af kemikalier Kr. 7.500
S1	Øjenskyt mv. Kr. 500

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: El-installationer

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 50

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Bygningsdel	
(63)1.1 El-installationer	
Lokalisering	
Alle nyere ledninger og kabler i fællesarealer	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Målerskabe i kælder samt ny hovedforsyning til tavler i ejendommen fra 2009. På fortrapper er der en kombination af nyere installationer og stofledninger - se bygningsdelskort (63)1.2 På loftsrums og kælders nyere installationer.	
Materialespecifikation	
Nyere el-installationer På bagtrapperne mangler der stadig nye el-installationer i et par opgange, ellers er de lavet løbende i de sidste 10-15 år nogen med kontakter andre med bevægelsessensorer På fortrapper der er kun tre opgange der har fået nye el-installationer, to med bevægelsessensorer	
Tilstandsvurdering	
På besigtigelse af ejendommen er der konstateret kabler som var afbrudt, men ikke fjernet. Endvidere manglede der dæksler forskellige steder og der var lamper og kabler der ikke var fastgjort efter reglerne. Disse småreparationer skal udbedres	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Eksisterende skiftede installationer specielt i kælder og på loftsrums skal gennemgås og gamle installationer fjernes. Bevægelsessensorer i 46 opgange Lovpligtigt eftersyn, samt serviceaftale anbefales på alle fælles installationer. HPFI/HPFI-afbrydere skal afprøves/testes mindst én gang om året af beboerne. Det bør kontrolleres at der er HPFI i alle lejligheder. Det anbefales at termografer hovedtavler ca. hvert 5 år for at kontrollere for løse forbindelser, der vil blive varme. Andelsboligforening anbefales at udarbejde retningslinjer for trækning af el fra bagtrapperne fællesinstallation El-installationer der er trukket fra fælles-installationer skal omlægges Røgalarmer skal kontrolleres hvert 2 år og 9v batterier skifter	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1 år	ingen, 1 og 5 år
Indbygningsår	Antal
2009 2000-2013	46 stk opgange
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
50 år	udbedring af eksist. nyere installationer
	Kr. 46.250
	E: Årlig eftersyn med serviceaftale
	Kr. 10.000
	E: Tjek af HPFI
	Kr. 5.000
	E: Termografering af hovedtavler
	Kr. 9.000
	Røgalarmer eftersyn årligt
	Kr. 3.000
	*Etablering af nye stigeledninger hvor det mangler
	Kr.
	omlægning af inst. fra bagtrapper til lejl.
	Kr. 10.000
Skadesklassificering	
S1	
S3	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: El-installationer - stofledninger

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 51

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Bygningsdel	
(63)1.2 El-installationer - stofledninger	
Lokalisering	
Alle eksisterende stofledninger dels i fællesarealer dels i lejligheder	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Både i lejligheder og på fællesarealer er der oprindelige stofledninger. - specielt på hovedtrapperne. I kælderen er de skiftet til nye installationer, men en del af de gamle stofledninger mangler at blive fjernet. I flere af lejlighederne er stadig gamle stofledninger. De sidste stofledninger blev udført i 1960'erne - herefter gik man over til plast. Der er ikke 400V tilgængelig i alle lejligheder, dette kræver fornyelse af stigledninger. Dette er udført en hel del steder. Det har før været op til lejere selv at sørge for 400V hvis de ønskede det, det er af bestyrelsen besluttet at alle resterende lejere lejligheder skal have adgang til 400V. De nye installationer er som udgangspunkt udført ens i kælderen. Der er enkelte steder hvor der er blottede ledninger og gamle stofledninger hvilket anbefales at det udskiftes snarest. Der er Pt. en renovering af hovedtrapper igang sat hvortil ovenstående udføres og håndteres. Dette punkt kan derfor udgå ved næste revision, hvis alle optionsarbejder ifm. trapperenoveringen er udført.	
Materialespecifikation	
På bagtrapperne mangler der stadig nye el-installationer i et par opgange, ellers er de lavet løbende i de sidste 10-15 år nogen med kontakter andre med bevægelsessensorer På fortrapper der er kun tre opgange der har fået nye el-installationer	
Tilstandsvurdering	
Generelt fungerer stofledningerne fint, men de bliver med tiden slidt og bliver farlige. Stoffet omkring ledningerne antændes meget let. I de tilfælde, hvor der ikke er ændret på elinstallationerne, vil forsikringen altid dække, hvis der opstår en skade på grund af gamle stofledninger. Men hvis der er rodet med en gammel installation, og dele af de oprindelige stofledninger er erstattet med plastikledninger, dækker forsikringen ikke. I kældrene skal den installatør der har udført ny kabling, ud for at fjerne gamle installationer, således at der ikke er "døde" ledninger, som ingen ved hvad evt. bruges til. På vores gennemgang er der set gamle stofledninger oppe under gamle nedhængte lofter, loftdåser eller i gamle klemkasser.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Man skal være meget opmærksom på at gamle stofledninger kan være en kæmpe brandfælde, da selv meget små gnister kan antænde dem og starte en brand. Den eneste måde, man kan forebygge brandfare på grund af gamle stofledninger, er ved at skifte dem ud. Det kan på det kraftigste anbefales. Det anbefales af energimæssige hensyn at skifte el-installationerne på de 20 fortrapper som stadig mangler. Nye installationer på ca. 23 opgange Ovenstående renoveres ifm hovedtrappe projektet. Dette punkt kan derfor udgå ved næste revision af D&V, hvis det alle renoveringen er fortaget i alle opgange.	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1 år	ingen år
Indbygningsår	Antal
1913	
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
25 år	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: El-installationer - stofledninger

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: **51**

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Skadesklassificering S3	
-----------------------------------	--

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Udvendig fællesbelysning

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: **53**

NKm / BHP

Bygningsdel	
(63)5.1 Udvendig fællesbelysning	
Lokalisering	
Udvendige lamper monteret ved alle ejendommens yderdøre	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Lamperne er alle med blandede typer pærer. Dels el-spærpærer dels LED-lamper af de 51 stk er det vurderet der er 23 som skal have udskiftet pærer	
Materialespecifikation	
Albertslundlampen	
Tilstandsvurdering	
Alle lamper er i fin stand	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Det anbefales at alle pærer der ikke er LED skiftes til dette	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1 år	5 år
Indbygningsår	Antal
1995	51 stk lamper
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
50 år	E. udskiftning af pærer til LED - 23 lamper
Skadesklassificering	Kr. 4.600
S4	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Indvendig fællesbelysning

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 54

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Bygningsdel	
(63)5.2 Indvendig fællesbelysning	
Lokalisering	
Der er fremført forsyning med egen el-måler til hver lejlighed. Kældbelysning, trappebelysning samt loftsrumsbelysning	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Kældbelysning: Alle kældere er udført med følere til fælles tænding opdelt pr. opgang Trappebelysning fortrapper: Der etableres ny belysning på fortrapper. Dette er ifm. renovering af hovedtrapper - D&V for hovedtrapper vil derfor først kunne inarbejdes i D&V ved/efter aflevering af renoveringsprojektet. Trappebelysning bagtrapper: Belysningen aktiveres dels ved tryk til fælles tænding dels ved bevægelsessensorer. Her er det ca. 50/50 med kontakter/bevægelsessensorer - se bygningsdelskort (63)1.1 Loftsrumsbelysning: Alle loftsrums er udført med følere til fælles tænding i hele den del af loftet der tilhører den pågældende opgang	
Materialespecifikation	
Lamper, følere og tryk	
Tilstandsvurdering	
Generelt ser belysningen ud til at være i orden, men der er flere steder af ældre dato og med manglende pærer og dårligt belyste loftsrums. Kældbelysning: fungerer generelt fint med de følere der er monteret, dog mangler der at blive fjernet en del af de gamle el-installationer - se bygningsdelskort (99)1.2 Trappebelysning, fortrapper - se bygningsdelskort (63)1.1 Trappebelysning, bagtrapper - se bygningsdelskort (63)1.1 Loftsrumsbelysning: Det er blandet hvordan følerne fungerer på loftsrummene. Belysningen er meget dårlig og den oplyser ikke pulterummene. De steder hvor man kan gå igennem fra én opgang til en anden, går man langt i mørke, da følerne til de to opgange ikke supplerer hinanden - for nye el-installationer på loftsrums - se bygningsdelskort (99)1.1	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
I kældrene skal lamperne monteringer gennemgås, da enkelte lamper ikke er monteret ordentligt LED-lamper med LED-pærer i ca. 40 opgange	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1 år	ingen år
Indbygningsår	Antal
2009	46 stk trappeopgange
	1 anlæg
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
50 år	Montering af eksisterende lamper - kælder
Skadesklassificering	Kr. 1.000
S2	

Sag:	A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S	Sag nr.:	418020
Afsnit:	IT-anlæg	Dato:	Marts 2020
Emne:	Drift og vedligeholdelsesrapport	Side:	55
Pos.nr.	Tekst		NKM / BHP

Bygningsdel	
(64)2.1	IT-anlæg
Lokalisering	
Serrum under Bergthoragade/Leifsgade	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Serrum til Bryggenettet med luftindtag i vinduer. Serrummet er opbygget dels af gipsvægge med branddør i samt riste i vinduer dels i eksisterende kælderrum med adgang via branddør Rummet er serrum for hele Bryggens "Bryggenet"	
Materialespecifikation	
Gipsvægge	rå, umalede
Dør	Branddør BD 60 - ståldør
Tilstandsvurdering	
Rummet er rimeligt nyetableret, og kræver ikke vedligehold	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
5 år	10 år
Indbygningsår	Antal
2003	1 anlæg
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
40 år	
Skadesklassificering	
S1	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Afsnit: Diverse, Loftsrum

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Tekst

Sag nr.: 418020

Dato: Marts 2020

Side: 56

NKM / BHP

Bygningsdel	
(99)1.1	Diverse, loftsrum
Lokalisering	
Alle loftsrum som ikke er udnyttede til tagboliger	
Bygningsdelsbeskrivelse	
Loftrumene er adskilt af bræddeskillevægge, med bræddedøre. Flere af dørene er ikke aflåste eller låsene er slået op. Belysningen er meget dunkel, der er kun lys på gangarealerne og ikke inde i pulterummene. Loftrumene er ikke isolerede. Der er ikke mange tagvinduer, men glastagsten flere steder som ikke giver nævneværdigt lys	
Materialespecifikation	
Vægge	Bræddevægge
Døre	Bræddedøre
Tilstandsvurdering	
Pulterummene er utidssvarende med meget dårlig belysning. Flere af dørene er ulåste. Belysningen er dårlig. El-installationerne skal gennemgås	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
Det anbefales at fjerne eksisterende bræddepulterum og erstatte dem med nye trådpulterum (som kælderrummene) fabrikat som Troax. Endvidere kan det anbefales at montere flere tagvinduer i tagfladerne Omlægning af el-installationerne, skifte dem der ikke er tidssvarende. Etablering af bedre belysning med flere følere. Ifølge AB er ovenstående arbejder bortset fra nye tagvinduer udført i Bergthorasgade nr. 39, som evt. kan bruges som reference.	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1 år	ingen år
Indbygningsår	Antal
1913	1 anlæg
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
40 år	Nye pulterumsvægge
	Kr. 190.000
	Omlægning af el-installationer
	Kr. 375.000
Skadesklassificering	E: Ny belysning
	Kr. 45.000
S3	Nye tagvinduer
	Kr. 65.000

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Diverse - Brandsikring

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 57

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Bygningsdel	
(99)1.2 Diverse - Brandsikring	
Lokalisering	
Lofter og el-installationer i kældre Fællesarealer - rørgennemføringer i brandsektionsvægge og etageadskillelser	
Bygningsdelsbeskrivelse	
El-installationer som ikke er afsluttede på lovlig vis Eksisterende lofter med rør og puds og gipslofter El-installationer i fællesarealer Kabler, ledninger og rør føres gennem brandsektionsvægge og etageadskillelser. Specielt er det udtalt i kælderen, men der ses også gennemføringer på mange af bagtrapperne og til tagboliger fra loftsrum. Brandsektionsvægge af teglsten hvor fugerne ikke er udfugede	
Materialespecifikation	
El-installationer	Bryggenet
Lofter i kælder	Brædder med rør og puds samt gips
Murede vægge	Mørtel til omfugning KKh 35/65/475
Tilstandsvurdering	
El-installationer: Generelt er der el-installationer som ikke er afsluttet lovligt, som typisk mangler en dåse el.lign. manglende låg på kabelkanaler mv Lofter: Lofter i kældre er flere steder efterisoleret og beklædt med gips, som ikke er afsluttet på de frie kanter. Endvidere har de eksisterende lofter med brædder, rør og puds flere steder ødelagt puds. Der har tidligere været brandfarlige materialer som polystyren og blød masonit på kælderlofter, men det er fjernet nu. Rørgennemføringer: Generelt mangler der brandlukning ved rørgennemføringer gennem brandsektionsvægge, etageadskillelser og enkelte steder i skorstensvanger Brandsektionsvæggene i kælderen er generelt ikke udfugede. Der mangler udfugning i en stor del af væggene. Der er lukket i brandvægge med såkaldt brandskum. Skum er ikke godkendt til installationer. Kældre bør gennemgås, for udførelse af korrekt brandsikring af kældre.	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks	
El-installationer: Det anbefales der udarbejdelse en rapport på el-tjek i fælles områder. Denne rapport vil pege på hvad der efterfølgende skal udbedres. Det anbefales endvidere at få lovliggjort alle el-installationer dels de sidste i kælder (her skal A/B tage fat i den elektriker der har udført arbejder uden at afslutte) dels på lofterne og på trapperne - se bygningsdelskort (63)1.1 Lofter: Gipslofter skal afsluttes på de fire kanter. Dette er medtaget under (23)2.1. Pudsede lofter skal repareres med nye puds eller gips. Dette er medtaget under (23)2.1. Der skal laves en grundig gennemgang af ejendommens fællesarealer, hvorefter det kan anbefales evt. at få forsikringen ud for at gennemgå ejendommen, således at der ikke er tvivl om evt. erstatning. Rørgennemføringer: Gennemgang af alle rørgennemføringer i fællesarealer samt lukning omkring rør- og ledningsgennemføringer således at evt. brandsmitte undgås. Omfugning af murværk - se bygningsdelskort (22)1.1 Oplag på hoved- og bagtrapper er ikke tilladt af hensyn til flugtvejsbredde samt øget risiko for brand. Beboere skal fjerne deres oplag fra trapperum. Der er ligeledes en del oplag i ganglinjer i enkelte tagrum. Disse skal ligeledes være farbare	
Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval
1 år	Ingen og 5 år
Indbygningsår	Antal
1991	23 stk bagtrapper og hovedtrapper
	ca. 3200 m ² kælder
	1 anlæg
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	Vedligeholdelsesoverslag
40 år	El-tjek af installationer i fællesområder Kr. 15.000
	Lukning omkring rør og kabelgennemføringer Kr. 60.000
Skadesklassificering	

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Diverse - Brandsikring

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 57

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

S1	
----	--

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Diverse - Tagboliger

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 59

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Bygningsdel

(99)1.3

Diverse - Tagboliger

Lokalisering

Eksisterende tagboliger - beboerne står selv for udførelsen af dette

Bygningsdelsbeskrivelse

Tagboligerne udføres af beboerne selv på individuel basis. Beboerne har dermed som udgangspunkt også vedligeholdelsespligten.

Dog er der enkelte tiltag som A/B bør være opmærksomme på og sikre.

Boligerne godkendes udført af A/B, men beboerne sørger selv for indhentning af tilladelser mv. på kommunen og for selve udførelsen.

Det A/B skal tage sig af er: Kontrol af brandadskillelse mod loftrum

Materialer/specifikation

Lejlighedsskel

Stålrigler med gips

Tagterrasser

Afvandingsforhold ukendt, brædder og håndlister - hårdtræ, værn - galv. Stål

Zinkinddækninger, tagpap (under brædder)

Tilstandsvurdering

Tagterreasserne er generelt ikke opbygget ens, da det er individuelle beboerprojekter. I besigtigede boliger, kan nævnes følgende:

Tagterrasserne er generelt hårdt plaget af alger, og træværk på dæk og håndliste bærer præg af at det ikke har fået behandling i flere år

I nærværende rapport er afløbene og tagpapdækning på tag under terrasserne ikke besigtiget da det kræver fjernelse af terrassebrædder.

Værn er generelt i god stand.

Trækonstruktion bag zinkbeklædte sider er ikke afdækket i top, og slagregn og fygesne kan derfor nedbryde den bagvedliggende trækonstruktionen.

Ved tilslutning til tagværket, er der ingen inddækning, og der kan komme fygesne ind i tagkonstruktionen. Det kunne ved besigtigelsen ikke fastlægges, om undertag er tilsluttet tæt til tagterrasserne.

Dækkapsler øverst på zinkbeklædte sider, er flere steder fastholdt med almindelige blanke søm, uden nogen form for tætning. Det er en dårlig konstruktion der kan lede vand ind i den bagvedliggende trækonstruktion. Søm løsner sig desuden flere steder, så der er direkte hul i zinken.

Lejlighedsskel: Der har vist sig en mistanke om hvorvidt alle konstruktioner er udført rigtigt ift. loftsrummene ved etablering af de nye tagboliger. Der er flere steder hvor der mangler brandfuger hvor tagkonstruktionen går fra loftsrum til tagboliger. Endvidere skal det undersøges om gulvene er udført rigtigt. dvs. om gulvbrædderne ikke løber igennem fra loftsrum til tagboliger mv. Dette kræver destruktiv undersøgelse.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Brædder og håndlister afvaskes med træsrens for at fjerne bl.a. alger og skidt før den videre oliebehandling.

Træværket oliebehandles til mættet overflade.

Afløbene renses 1 gang om året samtidig med gennemgang af øvrige tagrender og nedløb. Det er vigtigt at afløb renses, da tagterrasserne ikke er udført med nødoverløb.

Tagpap undersøges for utætheder i forbindelse med oprensning af afløb.

Værnene gennemgås for evt. rustansamlinger, børstes og behandles.

Zinkinddækninger eftergås og fastgøres og tættes korrekt.

Der etableres tætning mod fygesne mellem tagdækning og zinkinddækninger.

Korrekt tilslutning af undertag undersøges.

Genemgang af lejlighedsskel mellem tagboliger og loftsrum og indbyrdes tagboligerne imellem.

NB: I følge oplysning fra bestyrelsen afholder foreningen udgifter til oliebehandling af træværk. Øvrige forhold skal beboere selv betale. Der medtages derfor kun materialeudgifter til oliebehandling i budgettet - men det er vigtigt, at de øvrige anførte forhold udføres/kontrolleres/afhjælpes.

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Diverse - Tagboliger

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 59

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

Eftersynsinterval	1 år for afløb	Vedligeholdelsesinterval	Ingen og 1 år
	1 år for træværk		
Indbygningsår	1998 og frem	Antal	13 stk
Forventet levetid for eksisterende bygningsdel	50 år	Vedligeholdelsesoverslag	
	30 år tagpap	Oprensning af afløb og kontrol pap	Kr. Beboer
Skadesklassificering	S2	Olie og algerens (kun materialer)	Kr. 4.000,00
		Gennemgang af lejlighedsskel	Kr. 20.000,00
		Tætning og inddækninger	Kr. Beboer

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Økonomi, Bygning

Dato: Marts 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Side: 61

Pos.nr. Tekst

NKM / BHP

5 Økonomi, Bygning

5.1 Generelt

De i rapporten anførte overslagspriser for genopretnings/vedligeholdelsesarbejder er angivet som rene "håndværkerudgifter" incl. moms.

Der er således ikke tillagt administrations- og finansieringsomkostninger m.v.

Der vil for nogle af vedligeholdelsesforslagene være behov for teknisk rådgivning og bistand herunder projektering, udbud og tilsyn, ligesom der ved flere arbejder vil være behov for byggeplads og stillads (eller lift).

Opmærksomheden henledes på, at udgifter til teknisk rådgivning, byggeplads og stillads ikke er indeholdt i vedligeholdelsesbudgettet. Ved fremtidig budgetlægning, skal disse poster tillægges de anførte håndværkerudgifter.

Opmærksomheden henledes desuden på, at der på grund af ejendommens alder, er risiko for, at der er miljøfarlige stoffer i de gamle malinger og konstruktioner. Evt. ekstra omkostninger forbundet med håndtering af miljøfarlige stoffer er ligeledes ikke indeholdt i de anførte håndværkerpriser.

Overslagspriserne er kalkuleret ud fra erfaringspriser samt V&S-prisbøger. Priserne er kalkulerede håndværkerudgifter, inkl. moms, hvilket vil sige en entreprenørs udsalgspris, som er afgivet i konkurrence ved indbudt licitationer. Prisniveauet er februar 2020

SFB nr	Tekst	Særlig vedligeholdelse som ikke indgår i den almindelige vedligeholdelse	Sted/Bygningsdel	skades-klassi-ficering	Aktivitet	Antal	Enhed	Samlet pris kr.	Alle priser inkl. moms	Indexeringsfaktor	Index	1.02	100	102	104.04	106.1208	108.243216	110.4080803	112.6162419	114.8685668	117.1659381	119.5092569	121.899442	Sum
									</															

Særlig vedligeholdelse som ikke indgår i den almindelige vedligeholdelse			Alle priser inkl. moms			Indexeringsfaktor			1,02		100		102		104,04		106,1208		108,243216		110,4080803		112,6162419		114,8685668		117,1659381		119,5092569		121,899442		
SFB nr	Sted/Bygningsdel	skades- klassi- ficering	Aktivitet	Antal	Enhed	Samlet pris kr.	Entre- prenør	Udført år	Udført pris	P	2020	P	2021	P	2022	P	2023	P	2024	P	2025	P	2026	P	2027	P	2028	P	2029	P	2030	Sum	
		S4	Udskiftning af defekte tætningslister			12.500				1	12.500	0	0	1	13.005		0		0	1	13.801	0	0	1	14.359	0	0	1	14.939	0	0	68.603	
(31)4.2	Yderdøre til hoved- og bagtrapper	S3	Service og justering af døre - hvert år			12.500				1	12.500	1	12.750	1	13.005	1	13.265	1	13.530	1	13.801	1	14.077	1	14.359	1	14.646	1	14.939	1	15.237	152.109	
		S3	Malerbeh. hovedtrappedøre			106.000				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	119.373	0	0	0	0	0	0	0	0	119.373	
		S4	Malerbeh. bagtrappedøre			87.500				0	0	0	0	1	91.035	0	0	0	0	0	0	1	98.539	0	0	0	0	0	0	1	106.662	296.236	
		S2	Partiel omfugning af mørtelfuger			37.500				1	37.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	42.231	0	0	0	0	0	0	0	0	79.731	
		S4	Oliering af bundstykker bagdøre			15.000				1	15.000	0	0	1	15.606	0	0	1	16.236	0	0	1	16.892	0	0	1	17.575	0	0	1	18.285	99.595	
(31)6.1	Sålbænke	S4	Omfugning af sålbænke - gade - 10 %		projekt	43.500				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	48.028	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48.028	
		S1	Kontrol af sålbænk i hjørne			6.500				1	6.500	0	0		0		0		0		0		0		0		0		0		6.500		
		S1	Udskiftning af sålbænke - gård - 600 stk		projekt	1.875.000				0	0	1	1.912.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.912.500	
(31)7.1	Fuger omkring vinduer og franske altandøre	S4	Udskiftning af fuger LG - 800 lbm		projekt	150.000				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	165.612	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165.612	
		S4	Udskiftning af fuger AV - 800 lbm		projekt	150.000					0		0		0		0	1	162.365		0		0		0		0		0		162.365		
		S4	Udskiftning af fuger BG - 3600 lbm		projekt	675.000					0		0		0		0		0		0	1	760.160		0		0		0		0	760.160	
		S4	Udskiftning af fuger GG - 4000 lbm		projekt	750.000					0		0		0		0		0		0		0	1	861.514		0		0		0	861.514	
		S4	Etablering af manglende fuger i kælder			12.500				1	12.500		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	12.500	
		S4	Gennemgang fra lift pr. gade			10.000					0		0		0		0	1	10.824	1	11.041	1	11.262	1	11.487		0		0		0	44.614	
	Indervægge																														214.289		
(22)1.1	Kælderindervægge	S2	Afsat beløb til udbedring af pudsskader			30.000				1	30.000	0	0	1	31.212	0	0	1	32.473	0	0	1	33.785	0	0	1	35.150	0	0	1	36.570	199.189	
(22)2.1	Indervægge	S5	Ingen vedligeholdelse			0				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
(22)3.1	Skorstene i kældre	S3	Udskiftning af 10 m2 fuger			6.500				0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	7.177	0	0	0	0	0	0	0	0	1	7.923	15.100		
	Trapper																														908.438		
(24)1.1	Udvendige kældertrapper	S1	Omstøbning af trin og rampe			15.000				1	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	18.285	33.285		
		S3	Afrensning og rust- og malerbehandling			7.500				1	7.500	0	0	0	0	0	0	0	1	8.281	0	0	0	0	0	0	0	0	1	9.142	24.923		
		S3	Gennemgang og smøring af hængsler			500				1	500	1	510	1	520	1	531	1	541	1	552	1	563	1	574	1	586	1	598	1	609	6.084	
		S3	Udskiftning elastisk fuger			2.000					0		0		0	1	2.122		0		0		0		0	1	2.343		0		0	4.466	
		S3	Algeafrensning af overflader			10.000				1	10.000		0		0		0		0	1	11.041		0		0		0		0	1	12.190	33.231	
(24)2.1	Udvendige trapper fra lejligheder og hviletrin	S5	Algeafrensning og olie på trætrin			15.000				1	15.000	1	15.300	1	15.606	1	15.918	1	16.236	1	16.561	1	16.892	1	17.230	1	17.575	1	17.926	1	18.285	182.531	
(24)3.1	Hovedtrapper	S3	Puds- og malerreparationer			25.000				0	0	1	25.500	0	0	1	26.530	0	0	1	27.602	0	0	1	28.717	0	0	1	29.877	0	0	138.227	
		S3	Udskiftning af "offerpuds"			25.000				0	0	1	25.500	0	0	1	26.530	0	0	1	27.602	0	0	1	28.717	0	0	1	29.877	0	0	138.227	
		S3	Overfladebehandling terrazzo			75.000				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	91.425	91.425		
(24)3.2	Bagtrapper - generelt	S3	Gennemgang af branddøre			10.000				1	10.000	0	0	0	0	0	0	0	1	11.041	0	0	0	0	0	0	0	0	1	12.190	33.231		
		S3	Puds og malerreparationer			25.000				0	0	0	0	0	0	0	0	1	27.061	0	0	0	0	0	0	0	0	1	29.877	0	0	56.938	
		S3	Offepuds og silikatmaling - 6 opgange			30.000				0	0	1	30.600	0	0	1	31.836	0	0	1	33.122	0	0	1	34.461	0	0	1	35.853	0	0	165.872	
	Tag																														1.978.021		
(27)1.1	Tagværk	S3	Årligt tageftersyn incl. udbedringer			35.000				1	35.000	1	35.700	1	36.414	1	37.142	1	37.885	1	38.643	1	39.416	1	40.204	1	41.008	1	41.828	1	42.665	425.905	
		S3	Udskiftning af elastiske fuger		projekt	30.000				0	0	0	0	1	31.212	0	0	0	0	0	0	0	1	34.461	0	0	0	0	0	0	0	65.673	
		S3	Lukning af undertag v. taggennembrydninger		projekt	100.000				1	100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.000	
(37)1.1	Kviste	S4	Malerbehandling af kvistfronter		projekt	60.000				0	0	0	0	1	62.424	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	71.706	0	0	134.130	
(37)2.1	Ovenlys og tagvinduer	S2	Blyerstatninger lægges på plads - 20 stk			8.000				1	8.000	0	0	0	0	0	0	0	0	1	8.833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.833	
		S2	Ovenlysinddækninger under tegl		projekt	95.000				1	95.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95.000	
(37)7.1	Skorstene	S2	Omfugning af skorstene incl. gummifuger (7 stk)		projekt	35.000				1																							

Jdskrevet den 31/03/2021

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

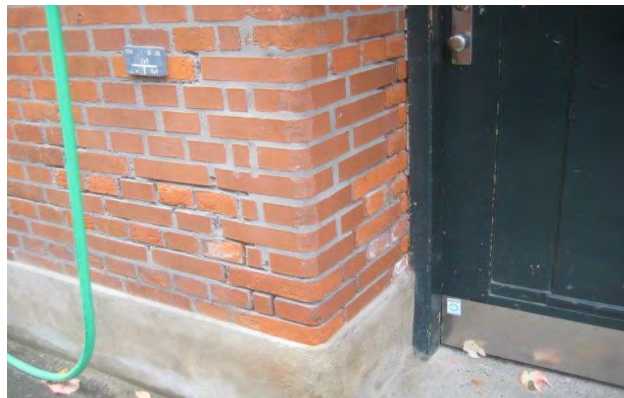
NKM / BHP

Bygningsdel

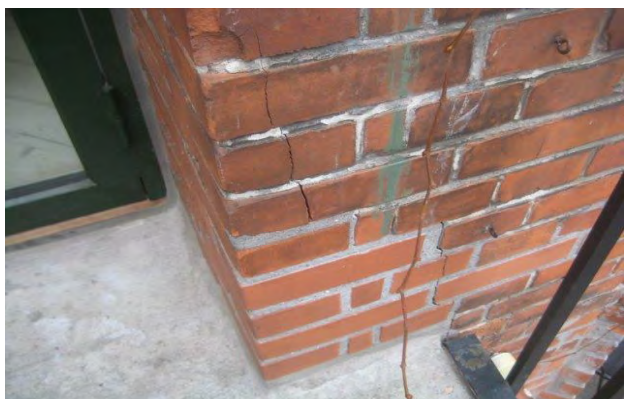
(21)3.1 Gadefacader



Område med udvaskede fuger ved Artillerivej



Område med sten uden brandhud og udvaskede fuger



Revner i murværk ved altan



Formodet rust i bærejern ved karnap Artillerivej

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(21)3.2 Ydervægge - gårdfacader



Gårdfacader



Udvasket puds på trappetårn under "kort" inddækning



Udvasket puds på trappetårn



Revne i murværk på trappetårn



Fugtskadet facade i stueplan



Misfarvninger under sålbænke

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP



Revnedannelser ved sålbænke



Revner i puds ml. vinduer

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(22)1.1 Kælderindervægge



Afskallet puds og fugtskade på kældervæg



Defekt puds mod trapperum i kælder



Ulovlig brandtætning mellem kælderrum

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(22)2.1 Indervægge

Ingen foto

Elastisk fuge omkring vindue - ingen bemærkninger

Elastisk fuge omkring vindue - korrekt tilbagetrukket ved alu

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020
Dato: Januar 2020

Afsnit: Arealer for beplantning

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(22)3.1 Skorsten i kælder



Skorsten i kælder

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(23)2.1 Etageskilte



Rustne jern ved kappedæk i kælder



Defekt pudset loft



Manglende kantafslutninger ved gipslofter



Manglende loftbeklædning i kælder under AV 58

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(23)2.2 Etageadskillelser - dæk under vaskeri



Ståldrager og rustbeskyttet jern



Pladeunderstøtning af ståldrager



Ny overfladerust på rustbehandlet jerndrager



Manglende brandtætning ved gennembrydninger

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(24)1.1 Udvendige kældertrapper



Skade på tcykelrampe



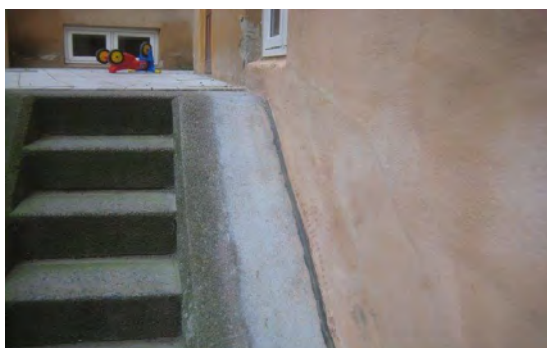
Skade på trappetrin



Algebelagte overflader



Rustgennemslag på værn



Elastisk fuge mod væg ved AV 58

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(24)2.1 Udvendige trapper fra boliger



Udvendig trappe til bolige med værn



Udvendig trappe til bolig uden værn



Hviletrin i gård

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

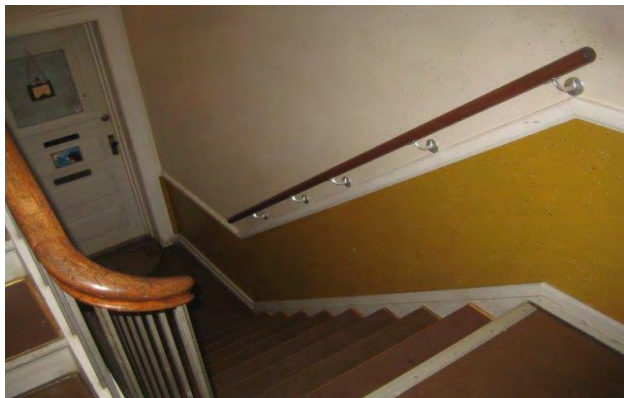
Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

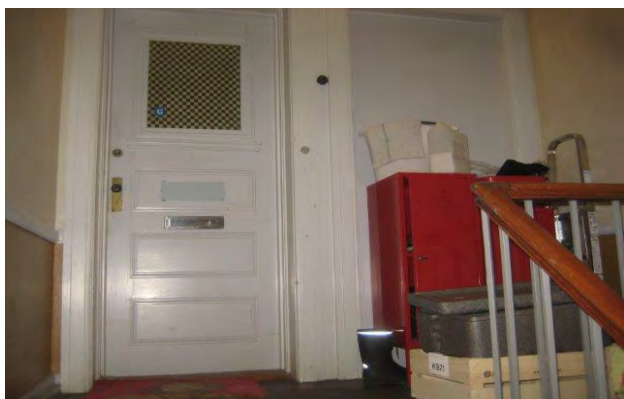
(24)3.1 Hovedtrapper



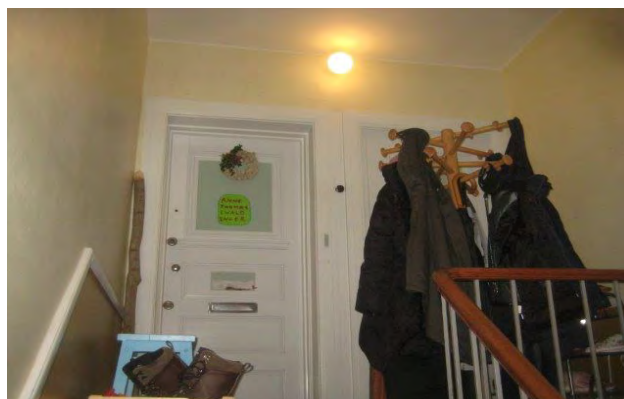
Trapper istandsættes under selvstændigt projekt



Terrazzo udluses som en del af treappeprojektet



Oplag på hovedtrapper bør undgås pga. brandfare



Oplag på hovedtrapper bør undgås pga. brandfare

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

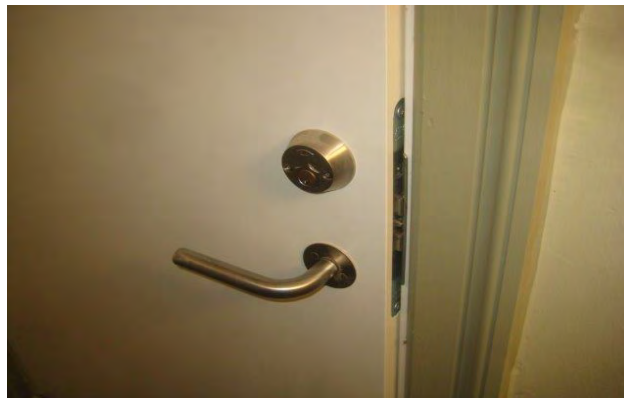
NKM / BHP

Bygningsdel

(24)3.2 Bagtrapper



Filt fjernet ved fugtskadede vægge på bagtrapper



Branddør der ikke går i indgreb



Nysiandsat bagtrappe



Tværgående værn ved opgangsvinduer

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(27)1.1 Tagværk



Åbninger i tagfladen



Tagsten "trukket" ved oplægning



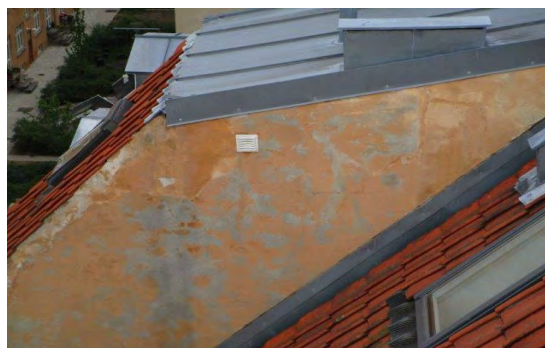
Tegl "trukket" ved oplægning



Stor mørtelpude med begyndende nedbrydning



Løst snefangsrør



Elastisk fuge ved zinkinddækninger langs murværk

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020
Dato: Januar 2020

Afsnit: Arealer for beplantning

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP



Åben samling med synlig lægte på gårdside ved AV



Blotlagt taglægte ved AV



Opfugtet undertag ved taggennembrydning



Opfugtet undertag ved skotrende

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(31)1.1. Udvendige kælderdøre



Defekt mørtelfuge under dør til varmecentral



Nedslidt malerbehandling på kælderdør



Nedslidt malerbehandling på dør til gårdtoilet



Utæt og nedslidt dør til kælder ved LG 9

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(31)3.1 Porte



Skade på belægning ved skudrigle



Slid på belægning grundet defekt skudrigel



Pudsafskalning. Indfarvet mørtel på cementpuds



Afskalninger på murværk

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(31)4.1 Vinduer og altandøre



Nye vinduer i gårdfacade



Nye vinduer og altandøre i gadefacade



Defekt tætningsliste

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

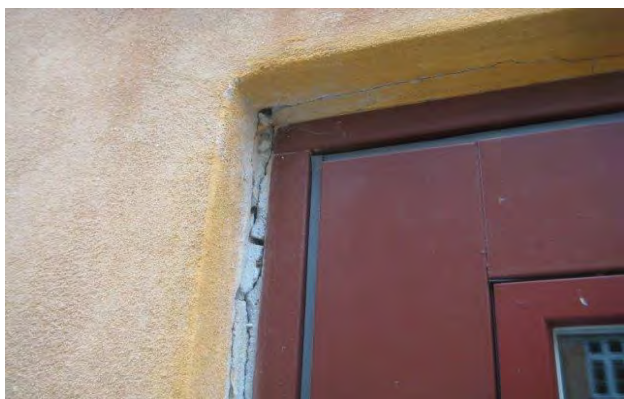
(31)4.2 Yderdøre



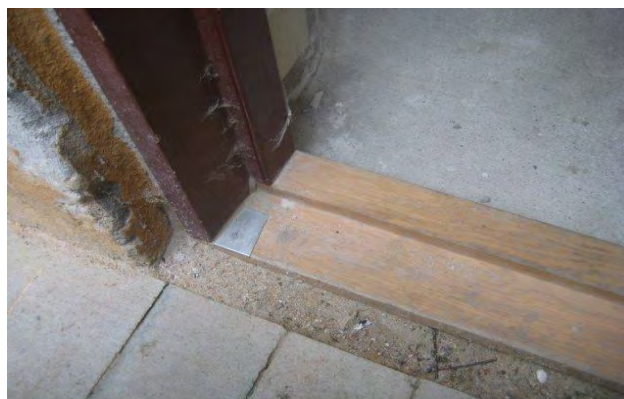
Defekt mørtelfuge ved døre i gadefacade



Gadedøre med nedslidt malerbehandling



Defekt mørtelfuger ved nyere dør til køkkentrappe



Udpint bundstykke ved nyere dør til køkkentrappe

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(31)6.1 Sålbenke



Skrå sålbænk ved bygningspring (tidligere faldet ned)



Defekt sålbænk i gård



Nedbrudt og revnet sålbænk i gård



Omfuget sålbænk (rulleskifte) på gadefacade

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(31)7.1 Fuger omkring vinduer og altandøre



Manglende fuge indvendig i kælder



Elastisk fuge omkring altandør - ingen bemærkninger



Elastisk fuge omkring vindue - ingen bemærkninger



Elastisk fuge omkring vindue - korrekt tilbagetrukket ved alu

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(37)1.1 Kviste



Eksempel på kviste på gadesiden



Eksempel på kviste på gårdsiden



Tagrende og inddækninger vedc gadekvist

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020
Dato: Januar 2020

Afsnit: Arealer for beplantning

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(37)2.1 Ovenlys og tagvinduer



Blyerstatning ligger ikke tæt til tagsten



Manglende undertagskrave ved ovenlys



Opfugtet undertag under ovenlys

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(37)7.1 Skorstene



Skorsten med udvaskede fuger



Skorsten med udvaskede fuger



Begyndende fugeslip ved inddækninger



Omfuget skorsten

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(37)7.2 Brandkamme



Brandkam i blankt murværk. Små svindrevner i forskelling



Pudset brandkam med begyndende afskalning



Begyndende fugeslip ved elastisk fuge



Brandkam i blankt murværk - OK stand

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(37)7.3 Tagry Tagboliger



Manglende mørtel ved rygningsten



Grat ved Artillerivej holdes under observation



Revnet rygningsten



Ved eftergang lukkes med mørtel mod skorsten

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(37)8.1 Zinktage m.v.



Zinktage i god stand



Manglende inddækninger mod trappetårn gadefacade



"Fladt" zinktag udskiftet ved Artillerivej. Øvrige holdes Under observation



Zink på kviste i god stand



Lodninger på kvisttag inspiceres ved tageftersyn



For korte inddækninger ved trappetårne gårdfacade

Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(52)3.1 Faldstammer

Bergthoragade 47 og 49



Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(52)4.1 Tagrender og nedløb



Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(53)1.1 Vandinstallation - koldt vand

Generelt billede for manglende isolering ved nye ventiler



Manglende isolering Bergthoragade 45



Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthoragade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(53)1.2 Vandinstallation - Varmtvand

Generelt billede for manglende isolering ved nye ventiler



Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(56)1.1 Varmecentral



Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020
Dato: Januar 2020

Afsnit: Arealer for beplantning

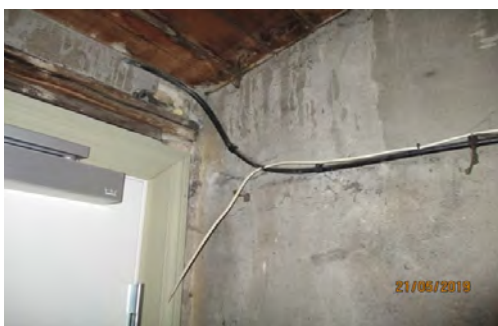
Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(99)1.1 Diverse - loftsrums



Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

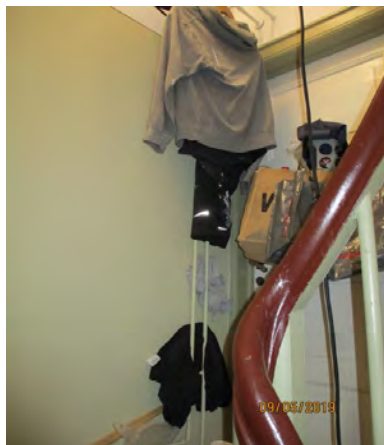
Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(99)1.2 Diverse - Brandsikring



Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020
Dato: Januar 2020

Afsnit: Arealer for beplantning
Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

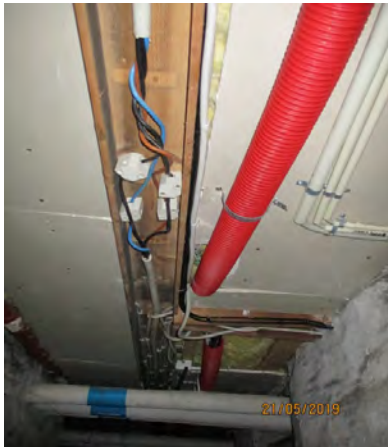
Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(99)1.2

Diverse - Brandsikring



Sag: A/B Bergthora, varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv., 2300 København S

Sag nr.: 418020

Afsnit: Arealer for beplantning

Dato: Januar 2020

Emne: Drift og vedligeholdelsesrapport

Pos.nr. Fotobilag

NKM / BHP

Bygningsdel

(99)1.3 Tagboliger



Manglende brandlukning ved tagbolig mod loftrum



Skillevæg ved tagbolig er umiddelbart tilsluttet direkte på gennemgående gulvbrædder.



Manglende tætning af tagsten mod zinkflunker



Forkert fastgørelse af dækkapsel mod zinkflunker



Mangelfuld inddækning under tagrende (blotlagt træ)