



DOMINIA

Bentsonsvej 17 - 19

Drifts- og vedligeholdelsesplan

DOMINIA AS
Ved Vesterport 5, 3
1612 København
Tlf.: 3343 4500 / fax: 3343 4501
E-mail: dominia@dominia.dk

Den. 30.10.2018
Revideret den 01.04.2019
Sag nr. 2018064

Udarbejdet af:
Henrik Kjær Mørk

Indholdsfortegnelse.

INDLEDNING	2
KONKLUSION	3
FORKLARING TIL BYGNINGSDELKORT	4
TAGVÆRK.....	5
KÆLDER	8
FACADER.....	11
VINDUER.....	13
DØRE	15
TRAPPER.....	17
ETAGEADSKILLELSER	19
WC/BAD	22
KØKKEN	23
VARMEANLÆG.....	24
AFLØB	27
KLOAK	29
VANDINDSTALLATION.....	31
GASINSTALLATION.....	33
VENTILATION	35
EL INSTALLATION.....	37
FRI AREALER	39
DRIFTS OG VEDLIGHOLDELSPLANSBUDGET	41

Bentzonsvej 17 – 19, 2000 Frederiksberg

Bygherre: Andelsboligforeningen Bentzonsvej
Rådgivere: Dominia A/S

Dato: 30.10.2018
Rev. Dato: 01.04.2019
Sag: 2018064
Side 2 af 40

INDLEDNING

Rekvirent

Drift og vedligeholdelsesplanen er bestilt af: AB Bentzonsvej

Drift og vedligeholdelsesplan for AB Bentzonsvej

Drifts- og vedligeholdelsesplanen giver et godt overblik over ejendommen og de udfordringer der ligger i fremtiden. Med denne plan bliver det nemmere og mere overskueligt at planlægge og prioritere vedligeholdelsesopgaverne frem i tiden.

Planen er baseret på en stikprøvevis visuel registrering/gennemgang af ejendommen. Hvor kælder, tag rum, tag, facader og 5 lejligheder er blevet besigtiget. Der er for hver bygningsdel udført et bygningsdelskort som omfatter en beskrivelse af bygningsdelen, dens tilstand, kommende vedligehold, fornyelser samt økonomi. Økonomien fra bygningsdelskortene er samlet i drifts-og vedligeholdelsesbudgettet.

Arbejderne er prissat ved hjælp V&S prisbøgerne og erfaringspriser, og dækker over håndværkerudgifter til de enkelte arbejder. For at minimere udgifter til stilladser er større fornyelsesarbejder hvor der skal bruge stillads, planlagt til at skulle udføres samtidig.

Priserne skal ses som vejledende og er inklusive moms.

Der er anvendt prisindeks 105,0 for etageboliger 15. maj 2018

Til vurdering af restlevetider er der anvendt SBI levetider for bygningsdele omfattet af ejerskifteforsikring.

Bygningsdele som er vurderet til at være vedligeholdelsesfri i over 30 år er ikke medtaget.

Planen er tænkt som et dynamisk værktøj, der kan bruges af andelsboligforeningens bestyrelse, til at identificere vedligeholdelsesopgaver og prioritere dem. Den er ligeledes et styringsværktøj til ejendomsdriften.

Generelle oplysninger

Bebyggelsen er beliggende: Bentzonsvej 17 - 19
2000 Frederiksberg

Bebyggelsens historie

Bebyggelsen blev opført i 1904 og indeholder 19 boliger, som fordeler sig på 5 etager og 2 opgange.

Ejendommen er facaderenoveret, og der er skiftet vinduer, tagbeklædningen er delvis udskiftet.

Af hovedinstallationer er der udskiftet, varme stigestrenge og radiatorer, varmt og koldt brugsvand, og alle faldstammer er udskiftet.

Bentzonsvej 17 – 19, 2000 Frederiksberg

Bygherre: Andelsboligforeningen Bentzonsvej
Rådgivere: Dominia A/S

Dato: 30.10.2018
Rev. Dato: 01.04.2019
Sag: 2018064
Side 3 af 40

Konklusion

Generelt er bebyggelsen i en god vedligeholdelsesmæssig stand, de renoveringsarbejder der er udført, er med til at sikre ejendommen en lang levetid.

Inden for de næste 0 – 10 år vurderer vi at følgende større renoveringsarbejder skal udføres, for at sikre at ejendommen forbliver på et velvedligeholdt niveau:

- Undersøgelse af fugt i kælderydervæg, og evt. afhjælpningsprojekt.
- Undersøgelse af tidligere fugtskade i tagkonstruktion, og evt. afhjælpningsprojekt.

Inden for 10- 20 år vurderer vi at der skal udføres følgende fornyelsesarbejder

- Ny tagbeklædning

Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
-----	---------------------------	------------------------------------	------	--------	----------	---------------------------

FORKLARING TIL BYGNINGSDELSKORTETS HOVEDINDDELINGER OG INDHOLD:

XX BYGNINGSDEL

XX.1	Bygningsdel - generel beskrivelse Bygningsdelen beskrives i få enkle vendinger med fokus på driftssituationen.	Bygningsdel - generelt om vedligeholdelse Der foreskrives om bygningsdelen skal efterses og vedligeholdes på normalt eller specielt niveau. Der gives anvisninger vedrørende bygningsdele og anbefalinger bygningsdele.				
XX.2	Bygningsdel – risikovurdering Ud fra byggetekniske og driftsmæssige erfaringer samt vurdering af bygningsdelens tilstand angives, om der foreligger særlig risiko for svigt, skader og hurtig nedslidning af bygningsdelen. Jo større risiko – jo hyppigere eftersyn.	Bygningsdel - driftsrutiner I forhold til bygningsdelens tilstand og risikovurdering heraf, angives art og hyppighed af eftersyn, inspektion og check. Her beskrives tillige nødvendige serviceordninger. Disse rutiner skal modvirke hurtig nedslidning af bygningsdele.	D	Antal / m2, lbm, stk., enheder, etc.	Pr. / 10-års periode, år, md. uge	Inkl. moms men typisk ekskl. øvrige omkostninger
XX.3	Bygningsdel – dokumenter Såfremt der findes løsnings- og materialeangivelser i form af projektmateriale, produktdatablade, farvespecifikationer, garantier mv. henvises der til disse. Disse informationer er vigtige for udførelse af vedligeholdelsesarbejder.	Bygningsdel – vedligeholdelsesarbejder Vedligeholdelsesarbejder angives som forventede aktiviteter, der skal udføres, for at bygningsdelen forbliver intakt og velfungerende. Aktiviteter er beskrevet kortfattet med art, mængde og hyppighed.	V	- do. -	- do. -	- do. -
XX.4	Bygningsdel – restlevetid Der foretages et skøn vedrørende de enkelte bygningsdeles restlevetid. Hvis der er forskellige materialer og dele af bygningsdele med forskellig restlevetid, oplyses disse hver for sig. Angivelse af tidspunkter for fornyelsesarbejder hænger naturligt sammen med bygningsdelenes restlevetid.	Bygningsdel – fornyelser Ved ikke fornyede bygningsdele er det tilstands-, risiko- og restlevetidsvurdering sammen med vurdering af de løbende driftsudgifter, der afgør hvornår en bygningsdel skal fornyes.	F	- do. -	- do. -	- do. -

Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
01.1	Tagværk – Københavnertag Københavnertag med rupløjede tagbrædder og tagpap. Tagpapbeklædning på den flade del af tage ter udskiftet i 2007 sammen med inddækninger. Etenit skiferbeklædning på den skrå del er skiftet 1980 Tagrender og nedløb, hætter udført i zink og er skiftet i 2007 Murværk er løbende repareret. Tagpapbeklædning på bagtrappehus er ikke renoveret.	Tagværk - generelt om vedligeholdelse Tagkonstruktion og tagbelægning kræver almindelig overvågning og vedligehold. Murværk på tag kræver speciel overvågning og hyppig vedligeholdelsesaktivitet.				
01.2	Tagværk – risikovurdering Eternitskifer er god stand Tagpap er i en god stand Tagrender er i en god stand Tidligere svampeskader/fugt. Der har tidligere været vandindtrængning, denne er ophørt Skorstene og brandkamme på tag er pudsede og i rimelig tilstand.	Tagværk – driftsrutiner Svampeskader - skærpet driftsovervågning af de udbederede områder - efterses af tekniker. Murværk på tag - hyppige eftersyn.	D	2 spær	1 gang.r	10.000
			D	4 skorst. 2 brandk.	Hv. 3. år	2.500
01.3	Tagværk – dokumenter	Tagværk – vedligeholdelsesarbejder Udgift er incl. byggepladsomkostninger. Murværk - fuges- og pudsreparationer, samt udskiftning af enkelte frostsprængte sten. Tagrender og nedløb – rensning	V	10 m2	Hv. 6. år	16.500
01.4	Tagværk – restlevetid Tagpap 10 år Eternit skifer 15-20 år Inddækninger 10 år Murværk skønnet meget langlevetid år ved løbende vedligeholdelse.	Tagværk – fornyelser Tagpap udskiftes Udskiftning tagpap beklædning Udskiftning af eternitskifer Inddækninger udskiftes - samtidig med belægning Murværk over tag	F	240 m2	Hv. 20. år	140.000
			F	210 m2	Hv. 40-50 år	893.750
			F	60 lbm.	Hv. 20. år	12.000
			F	4. skorst. 2 brandk.	Hv. 10 år	55.000

Emne Fotoregistrering af tagværk



Flade del af tag.



Tag ved trappetårn.



Skrå tagflade.



Emne Fotoregistrering af tagværk



Tagkonstruktion indefra ved tidligere vandskade.



Flade del af med tagpapbeklædning.



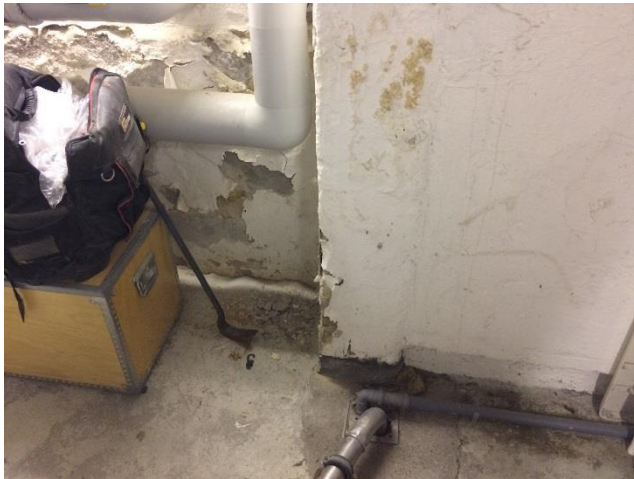
Skorstens inddækning.



Inddækning mod naboejendom.

Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
02	KÆLDER					
02.1	<p>Kælder – Fuld uisolereet kælder. Kælderydervæg opbygget i massiv pudset murstenvæg med Bærende kælderindervægge opbygget i massiv pudset murstenvæg. Kældergulv i pladsstøbt beton Udvendige kældertrapper i beton Der er 3 stk. udvendige kældertrapper i pladsstøbt beton Bygningsdelen er byfornyset i 1984, hvor der er etableret omfangsdræn med grundmurs drænplade.</p>	<p>Kælder - generelt om vedligeholdelse Kælderen kræver almindelig vedligehold og skal efterses jævnligt Der steder hvor kælderydervæg er er registreret opfugtet og skal overvåges hyppigere</p>				
02.2	<p>Kælder – risikovurdering. Kælderydervæg tilstand: Der er registreret opfugtning af kælderydervæg, hvilket kunne indikere opstigende grundfugt. Det skal undersøges nærmere om hvilke tiltag der kan foretages til at afhjælpe opfugtningen. Kældergulv i pladstøbt beton tilstand: Der er nogen revner og huller som skal lukkes Udvendige kældertrapper er i en god tilstand</p>	<p>Bygningsdel - driftsrutiner Kælder ydervæg efterses løbende Kælder gulv efterses løbende</p>	D	165 m2	Hv. år	1.800
			D	310 m2	Hv. år	1.800
02.3	<p>Bygningsdel – dokumenter</p>	<p>Bygningsdel – vedligeholdelsesarbejder Indvendig malehandling/afrensning af maling hvor der er opfugtning Gulvreparationer</p>	V	100 m2	1 gang	18.000
			V	8 m2	Hv. 10 år	14.000
02.4	<p>Bygningsdel – restlevetid Det skønnes at kælderen har en restlevetid på over 30 år hvis den opstigende grundfugt bliver udbedret.</p>	<p>Bygningsdel – fornyelser Partiel affræsning af puds Undersøgelse til afhjælpning af fugt i kælderydervæg.</p>	F	85 m2	1 gang	12.500
			F	1 stk.	1 gang	18.000

Fotoregistrering af kælder



Kælder ydervæg med afskallinger.



Inderliggende kældervægge.

Fotoregistrering af kælder



Udvendig kældertrappe.



Kældergulv m vandvulst.



Kældergang.



Kælderydervæg.

Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
03	FACADER					
03.1	Bygningsdel - generel beskrivelse Facade mod gade består af blankt murværk og pudset underfacade med refendfuger. Facade mod gård består af blankt murværk og pudset sokkel. Facaden er renoveret og løbende vedligeholdt.	Bygningsdel - generelt om vedligeholdelse Facaderne skal vedligeholdes normalt pga. af den gode tilstand.				
03.2	Bygningsdel – risikovurdering Facaden er i en god vedligeholdelsesmæssig stand.	Bygningsdel - driftsrutiner Facade skal jævnligt efterses for defekte mursten og fuger.	D	1050 m2	Hv. 4 år	3.400
03.3	Bygningsdel – dokumenter	Bygningsdel – vedligeholdelsesarbejder Partiel renovering/udskiftning af defekte mursten og fuger. Malerbehandling af pudsede facader.	V	2 m2	Hv. 5. år	22.500
			V	168 m2	Hv. 5 år	39.500
04.4	Bygningsdel – restlevetid Det skønnes er facaden har en restlevetid på over 30 år	Bygningsdel – fornyelser .				

Bentzonsvej 17 – 19, 2000 Frederiksberg

Bygherre: Andelsboligforeningen Bentzonsvej 17
Rådgivere: Dominia A/S

Fotoregistrering af facader



Gadefacade.



Gadefacadeudsnit.



Gårdfacade.



Gårdfacadeudsnit.

Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
04	VINDUER					
04.1	Bygningsdel - generel beskrivelse Vinduestyper er Frederiksberg vindue i træ-alu Vinduer er udskiftet i 2006. Type Ideal Combi Nation Indvendig vedligehold foretages af andelshaver	Bygningsdel - generelt om vedligeholdelse Vinduerne skal vedligeholdes normalt pga. af den gode tilstand.				
04.2	Bygningsdel – risikovurdering Vinduerne er i en god vedligeholdelsesmæssig stand.	Bygningsdel - driftsrutiner Vinduer skal jævnligt efterses. Udføres af vicevært.	D	66 Stk.	Hv. 4 år	
04.3	Bygningsdel – dokumenter	Bygningsdel – vedligeholdelsesarbejder Vinduernes hængsler og håndtag skal smøres. Skånsom renholdelse af yderside af vinduer og renholdelse af tætningslister. Udskiftning af punkterede thermo ruder inkl. lift	V	2 m2	Hv 2 år	7.000
04.4	Bygningsdel – restlevetid Det skønnes er vinduerne har en restlevetid på 30 – 50 år	Bygningsdel – fornyelser Udskiftning af udvendige vinduesfuger.	F	66 Stk.	Hv. 10 år	39.000

Fotoregistrering af vinduer



Vindue mod gade.



Vindue mod gård.



Vindue mod gade.



Vindue fra bagtrappe.

Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
05	DØRE					
05.1	Bygningsdel - generel beskrivelse Hoved trappedøre i dobbeltfløjet trædør med 2 fyldninger og 1 glasfelt øverst. Udskiftet i 2006. Bi trappedøre i enkelt fløjet trædør med et fast glasparti over døren. Udskiftet i 2006. Udvendige kældertrappedør i enkeltfløjet trædør. 40 –50 år gl. Udvendig dobbeltfløjet kældertrappedør i træ udskiftet i 2006.	Bygningsdel - generelt om vedligeholdelse De udvendige døre skal efterses normalt og vedligeholdes normalt.				
05.2	Bygningsdel – risikovurdering Dørene er i en god vedligeholdelsesmæssig stand. Der er registreret en kælderør som ikke er udskiftet Dens tilstand er god	Bygningsdel - driftsrutiner				
05.3	Bygningsdel – dokumenter	Bygningsdel – vedligeholdelsesarbejder Dørene skal malerbehandles, og snedkerrepareres. De udvendige døre skal efterses dørgreb, hængsler og beslag skal funktionsprøves og smøres, tætningslister og falder skal renholdes. Udføres af vicevært	V	7 Stk.	Hv. 5.år	10.500
			V	7 stk	Hv. år	
05.4	Bygningsdel – restlevetid Det skønnes at yderdørene har en restlevetid på 20 – 40 år	Bygningsdel – fornyelser Dørene udskiftes eller hovedrenoveres.	F	7 Stk.	Hv. 30 år	87.500

Fotoregistrering af døre



Hovedtrappedør.



Bagtrappedør.



Kældertrappedør.



Kældertrappedør.

Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
06	TRAPPER					
06.1	Bygningsdel - generel beskrivelse Hovedtrapper halvsvingstrætrappe trappe med repos. Trappetrin og repos er beklædt med linoleum. Hovedtrappe er malerrenoveret i 2015 Bitrapper halvsvingstrætrapper.	Bygningsdel - generelt om vedligeholdelse Trapperne skal efterses og vedligeholdes på normalt niveau.				
06.2	Bygningsdel – risikovurdering Hovedtrappe er i en fin stand. Bitrapper er i en rimelig stand. Trin og reposer overflade er nedslidt og skal lakeres.	Bygningsdel - driftsrutiner Trapperne skal efterses. (Udføres af vicevært)	D	4 Stk.	Hv. år	
06.3	Bygningsdel – dokumenter	Bygningsdel – vedligeholdelsesarbejder Linoleumbeklædning skal afrenses og poleres.	V	200 m2	Hv. år	10.000
06.4	Bygningsdel – restlevetid Det skønnes at trapperne overflader har en restlevetid på 20 – 30 Det forventes at trapperne skal hovedrenoveres om 25 år	Bygningsdel – fornyelser Trin og reposer på bagtrappe skal lakeres Hovedrenovering af trapper udskiftning af defekte dele. Udskifning af linoleum. Malerbehandling af alle overflader.	F	250 m2	Hv. 10 år	68.400
			F	Pr. etage	Hv. 25 år	240.000
			F	Pr. etage	Hv. 25 år	145.000
			F	Pr. etage	Hv. 25 år	165.000

Fotoregistrering af trapper



Bagtrappe ved bagdør til lejligheder.



Bagtrappe fra øverste repos.



Bagtrappe ved kælder.

Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
08	ETAGEADSKILLESER					
08.1	Bygningsdel - generel beskrivelse Bjælkelag med trægulv, lerindskud, brædder rør og pudset loft. Etageadskillelse mod kælder er efter isoleret med ca.70 mm isolering.ca. i år 2007 Etageadskillelser mellem lejligheder påhviler den enkelte andelshaver.	Bygningsdel - generelt om vedligeholdelse bygningsdelen skal efterses og vedligeholdes på normalt niveau.				
08.2	Bygningsdel – risikovurdering Etageadskillelsen er i en forventelig vedligeholdelsesmæssig god stand.	Bygningsdel - driftsrutiner Etageadskillelse skal visuelt efterses for konstruktive og deformationer, fugt og vandskader.	D	600 m2	Hv. 5 år	1.200
08.3	Bygningsdel – dokumenter Tegn fra opførelse?	Bygningsdel – vedligeholdelsesarbejder Overflader som gulvbeklædning i loftrum skal vedligeholdes Eftergang og udbedring af skader	V	310 m2	Hv. 10 år	15.550
08.4	Bygningsdel – restlevetid Det skønnes at restlevetiden på etageadskillelsen er over 30 år	Bygningsdel – fornyelser Etageadskillelsen mod loftsrum kan efterisoleres Ved indblæsning af mineraluld.	F	310 m2	1 gang	60.450

Bentzonsvej 17 – 19, 2000 Frederiksberg

Fotobilag

Bygherre: Andelsboligforeningen Bentzonsvej 17
Rådgivere: Dominia A/S

Side 20 af 40

Fotoregistrering af etageadskillelser



Gulv loftrum.



Gang loftrum

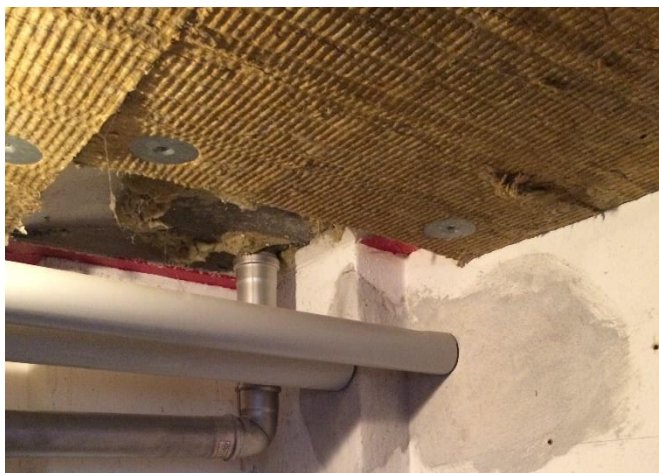


Loft i lejlighed.

Fotoregistrering af etageadskillelser



Loft i lejlighed.



Loft i kælder.



Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
09	WC/BAD					
09.1	Bygningsdel - generel beskrivelse Badeværelser er etableret i næsten alle lejligheder. Der er forekommer et antal hvor der er etableret badekabine i soveværelse	Bygningsdel - generelt om vedligeholdelse				
09.2	Bygningsdel – risikovurdering De enkelte badeværelser indgår ikke i AB Bentzonsvej drift og vedligehold, det påhviler den enkelte andelshaver.	Bygningsdel - driftsrutiner			D	
09.3	Bygningsdel – dokumenter	Bygningsdel – vedligeholdelsesarbejder			V	
09.4	Bygningsdel – restlevetid	Bygningsdel – fornyelser			F	

Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
-----	---------------------------	------------------------------------	------	--------	----------	------------------------------

10 KØKKEN

10.1	Bygningsdel - generel beskrivelse Der er køkkener i alle lejligheder, Køkkenerne er i en varierende tilstand	Bygningsdel - generelt om vedligeholdelse .				
10.2	Bygningsdel – risikovurdering De enkelte Køkkener indgår ikke i AB Bentzonsvej drift og vedligehold, det påhviler den enkelte andelshaver.	Bygningsdel - driftsrutiner .			D	
10.3	Bygningsdel – dokumenter	Bygningsdel – vedligeholdelsesarbejder			V	
10.4	Bygningsdel – restlevetid	Bygningsdel – fornyelser			F	

Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
11	VARMEANLÆG					
11.1	Varmeanlæg – generel beskrivelse Ejendommen er fjernvarmeforsynet Radiatorer med termostatiske radiatorventiler. stigstrengene, og målere er skiftet i 2006.	Varmeanlæg – generelt om vedligeholdelse Varmeanlægget kræver almindelig overvågning og vedligehold.				
11.2	Varmeanlæg – risikovurdering Varmeanlæg er i en god vedligeholdelsesmæssig tilstand Men der skal holdes opsyn med tæring, utætheder etc	Varmeanlæg – driftsrutiner Abonnementsordning for varmeanlæg: Vandstand/tryk kontrolleres Motionering af afspærringsventiler Udluftning af varmeanlæg Udsyring af varmtvandsbeholder og varmeveksler Rensning af snavssamlere	D	2	Hv. år	10.500
11.3	Varmeanlæg – dokumenter	Varmeanlæg – vedligeholdelsesarbejder Udskiftning af tærede rør	V	5 lbm.	Hv. 10 år	12.500
11.4	Varmeanlæg – restlevetid Varmeveksler - 10 år Varmeautomatik - 15 år Cirkulationspumpe - 15 år Varmtvandsbeholder – 15 år	Varmeanlæg – fornyelser Udskiftning af varmeveksler Udskiftning af varmeautomatik Udskiftning af cirkulationspumper Udskiftning af varmvandsbeholder	F F F F	1 Stk, 1 Stk. 1 Stk. 1.Stk.	Hv.10 år Hv. 15 år Hv. 15 år Hv. 30 år	10.500 15.000 12.000 18.000

Fotoregistrering af varmecentral/varmestigestreng



Varmtvandsbeholder.



Varmerveksler.

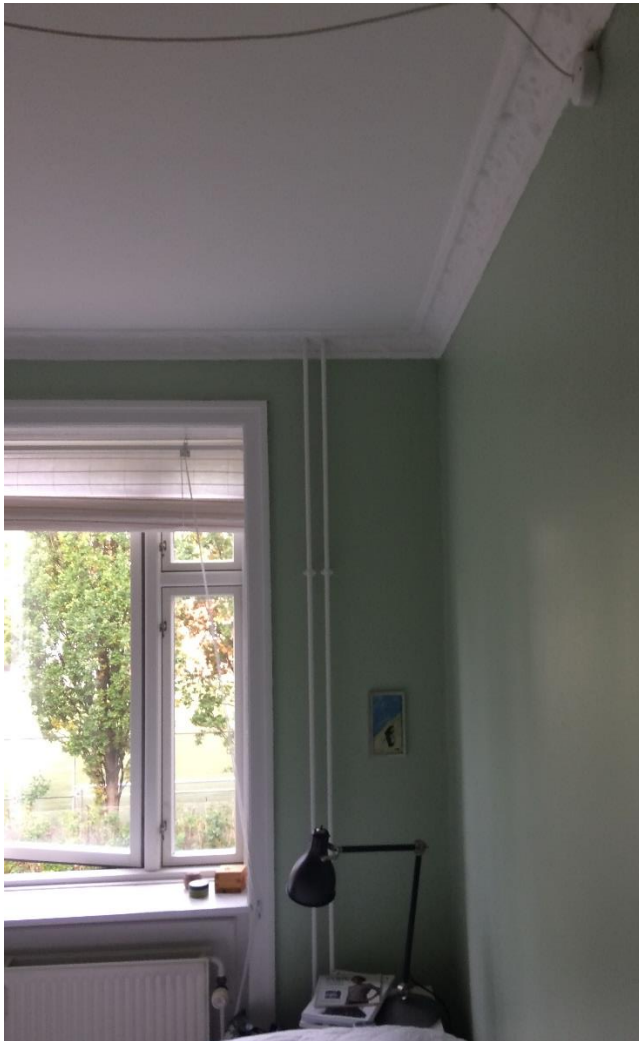


Automatudluffer.



Cirkulationspumpe.

Fotoregistrering af varmecentral/varmestigestreng



Radiator og stigestreng mod gård.



Radiator mod gade.



Radiator og stigestreng mod gade.

Pkt STAMDATA for bygningsdele**DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele**

Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
------	--------	----------	---------------------------

12 AFLØB**12.1 Bygningsdel - generel beskrivelse**

Der er 8 faldstammer i ejendommen 2 i hver lejlighed gulv afløb med vandlås lejligheder med badeværelse, Afløb fra håndvask og afløb fra køkkenvask. I de lejligheder hvor der er badekabine i soveværelse, er afløbet tilsluttet faldstamme i køkken. Faldstammerne er udskiftet i 2008 og 1995

Bygningsdel - generelt om vedligeholdelse

bygningsdelen skal efterses og vedligeholdes på normalt niveau.

12.2 Bygningsdel – risikovurdering

Gulv afløb og faldstammer er i en god vedligeholdelsesmæssig stand, Afløb fra håndvask og køkkenvask indgår ikke i AB Bentzonsvej drift og vedligehold, det påhviler den enkelte andelshaver.

Bygningsdel - driftsrutiner**12.3 Bygningsdel – dokumenter**

Der foreligger ingen.

Bygningsdel – vedligeholdelsesarbejder

Rensning af faldstammer.

V	180	Hv. 5 år	15.600
---	-----	----------	--------

12.4 Bygningsdel – restlevetid

Faldstammer skønnes at have en restlevetid på over 30 år Gulv afløb m. vandlås skønnes at have en restlevetid på over 30 år

Bygningsdel – fornyelser

Fotoregistrering af afløb



Faldstamme i køkkenskab.



Faldstamme i kælder.



Faldstamme i kælder



Faldstamme ved fodbøjning.

Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
13	KLOAK					
13.1	Bygningsdel - generel beskrivelse Der er spilde og regnvandskloakledninger er i fællesystem, der etableret omfangsdræn langs bygningens facader. Størstedelen af kloakinstallationer er renoveret i 2018 Bestående af en foring på 14 lbm. I kælder bliver der etableret 4 stk. højvandslukke i 2018	Bygningsdel - generelt om vedligeholdelse Kloak skal efterses og vedligeholdes på normalt niveau.				
13.2	Bygningsdel – risikovurdering Kloak vurderes til at være i en vedligeholdelsesmæssig fin tilstand, der har været set rotter i ejendommen, disse vurderes ikke at kunne tilskrives ejendommens kloak installationer.	Bygningsdel - driftsrutiner Visuel besigtigelse af brønde og pumpebrønde	D	8 Stk.	Hv. År	1.050
13.3	Bygningsdel – dokumenter Der foreligger ingen.	Bygningsdel – vedligeholdelsesarbejder Rensning af brønde Rensning af gulvafløb i kælder	V V	8 Stk. 4 Stk.	Hv- 3 år Hv. 3 år	4.850 2.100
13.4	Bygningsdel – restlevetid Det skønnes at kloakinstallationerne har en restlevetid på over 30 år.	Bygningsdel – fornyelser Udskiftning af kloak installationer iht. TV inspektion.				

Fotoregistrering af kloak



Afløb og nedløbsbrønd.



Brønddæksel i baggård.

Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
14	Vandinstallation					
14.1	Bygningsdel - generel beskrivelse Brugsvand går fra hovedstik i varmecentral og føres frem til stigestrenge under kælderloft. Brugsvandinstallationer er udskiftet i 2007. Der er monteret koldt og varmtvandsmålere.	Bygningsdel - generelt om vedligeholdelse Bygningsdelen skal efterses og vedligeholdes på normalt niveau.				
14.2	Bygningsdel – risikovurdering Stigestrenge og vandrette tilslutninger er i en vedligeholdelsesmæssig god stand.	Bygningsdel - driftsrutiner Installationerne efterses.	D	165 lbm.	Hv. 2 år	1.500.
14.3	Bygningsdel – dokumenter Der foreligger ingen	Bygningsdel – vedligeholdelsesarbejder				
14.4	Bygningsdel – restlevetid Det skønnes at restlevetiden på brugsvandsinstallationer er over 30 år	Bygningsdel – fornyelser				

Fotoregistrering af vandinstallation



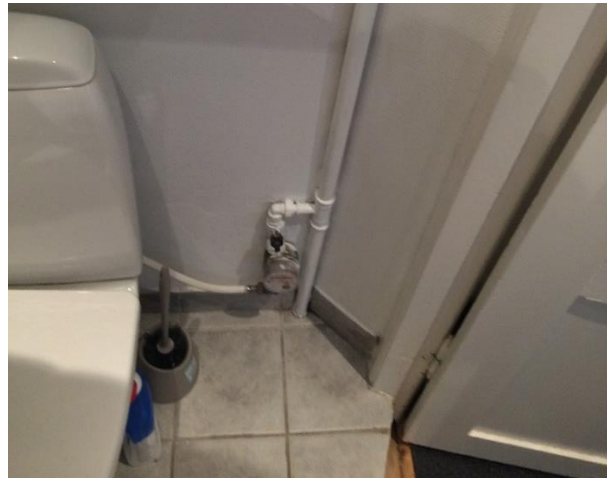
Vandmålere i køkken.



Fordelingsrør i køkken.



Vandmålere i badeværelse.



Vandmålere i badeværelse.

Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
-----	---------------------------	------------------------------------	------	--------	----------	------------------------------

15 Gasinstallation

15.1 Bygningsdel - generel beskrivelse

Der er gastigestreng til alle lejligheder og der er gaskomfur i de fleste lejligheder.

Bygningen bliver forsynet med gas fra Hofo

Gasinstallationerne er vurderet til at være fra 1960

Bygningsdel - generelt om vedligeholdelse

Bygningsdelen skal efterses og vedligeholdes på normalt

15.2 Bygningsdel – risikovurdering

Gasinstallationerne vurderes til at være i en god

Vedligeholdelsesmæssig stand.

Bygningsdel - driftsrutiner

Installationer skal efterses visuelt bliver udført af beboer og vicevært

D 75 lbm. Hv. år

15.3 Bygningsdel – dokumenter

Der foreligger ingen

Bygningsdel – vedligeholdelsesarbejder

15.4 Bygningsdel – restlevetid

Det skønnes at installationerne har en restlevetid på over 30 år

Bygningsdel – fornyelser

Fotoregistrering af ventilation



Gasinstallationer i køkken.

Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
16	VENTILATION					
16.1	Ventilation – generel beskrivelse Ejendommen har naturlig ventilation. Der er aftrækskanaler fra køkken og badeværelser De fleste beboere har etableret en ventilator i baderummet.	Ventilation – generelt om vedligeholdelse Kanaler skal vedligeholdes normalt.				
16.2	Ventilation – risikovurdering Den eksisterende ventilation er i en forventelig vedligeholdelsesmæssig rimelig tilstand. Der er ikke observeret nogen utætheder i kanalerne. Ventilationskanalerne er ikke designet/dimensioneret, til de tilslutninger af emhætter i køkkener og ventilatorer i badeværelser, som der er registreret. Det må forventes at der skal etableres et nyt anlæg som opfylder nutidens krav til bygningsreglementet, brand og lyd	Ventilation – driftsrutiner Inspektion af kanaler for tæthed	D	200 lbm.	Hv, 5. år	2.500
16.3	Ventilation – dokumenter	Ventilation – vedligeholdelsesarbejder Støvsugning af kanaler				
16.4	Bygningsdel – restlevetid Det skønnes at ventilationen skal fornyes om 30 år	Bygningsdel – fornyelser Renovering/etablering af ventilationsanlæg	V	200 lbm.	Hv, 4 år	10.000

Fotoregistrering af ventilation



Ventilator i badeværelse



Emhætte i køkken



Aftrækskanaler i loftsrum.



Emhætte tilslutning til aftrækskanal

Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
17	Elinstallation					
17.1	Bygningsdel - generel beskrivelse Lejlighederne er forsynet med el fra hovedforsyning frem til HPFI-relæ og eltavler i lejligheder. Derudover er der belysning i trapper, loftrum, kælderrum og udvendig belysning.	Bygningsdel - generelt om vedligeholdelse bygningsdelen skal efterses og vedligeholdelses på normalt niveau.				
17.2	Bygningsdel – risikovurdering Elinstallationerne er i en rimelig tilstand.	Bygningsdel - driftsrutiner Inspektion af belysningsarmaturer i loftrum, kælderrum, udvendig belysning.(pris er materialer, inspektion vicevært)	D	20 Stk.	Hv. År	800
17.3	Bygningsdel – dokumenter Der foreligger ingen	Bygningsdel – vedligeholdelsesarbejder Udskiftning af lyskilder i armaturer	V	10 stk.	Hv. år-	1.600
17.4	Bygningsdel – restlevetid Elinstallationerne har en restlevetid på over 30 år.	Bygningsdel – fornyelser Energispare tiltag nye armaturer	F	14 stk	Hv. 10 år	28.800

Fotoregistrering af elinstallation



Måler og gruppetavle i bolig.



Belysning loftrum



Udendørsbelysning

Pkt	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
19	Private friarealer					
19.1	Bygningsdel - generel beskrivelse I bagård er der etableret cykel og barnevognsskure. Baggård eg belagt med SF Sten. Der er et grønt haveanlæg.	Bygningsdel - generelt om vedligeholdelse Bygningsdelen skal efterses og vedligeholdes på normalt niveau.				
19.2	Bygningsdel – risikovurdering Belægninger og friarealerne er i en god vedligeholdelsesmæssig stand Der er registrerer enkelte steder med lunke mod ejendommen, disse bør oprettes	Bygningsdel - driftsrutiner				
19.3	Bygningsdel – dokumenter .	Bygningsdel – vedligeholdelsesarbejder Renholdelse og havearbejde udføres af vicevært Opretning af belægning ved lunke	V V	1000 m2 20 m2	Hv. År Hv. 5 år	12.000
19.4	Bygningsdel – restlevetid Arealer har en restlevetid på over 30 år	Bygningsdel – fornyelser				

Bentzonsvej 17 – 19, 2000 Frederiksberg

Fotobilag

Bygherre: Andelsboligforeningen Bentzonsvej 17
Rådgivere: Dominia A/S

Side 40 af 40

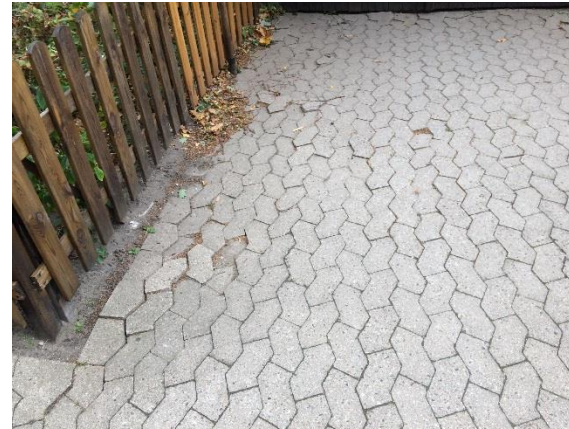
Fotoregistrering af Friarealer



Baggård fra haven.



Belægning langs facade



Belægning ved have

Vedligeholdelsesarbejder													
01.3	Tagværk - vedligeholdelsesarbejder	V											
	Murværk - fuger- og pudsreparationer	V	Hv. 6. år							16.500			
	Tagrender og nedløb – rensning												
02.3	Kælder	V											
	Indvendig malehandling/afrensning	V	Hv. 10 år			18.000							
	Gulvreparationer	V	Hv. 10 år							14.000			
03.3	Facader	V											
	Partiel renovering/udskiftning af defekte mursten og fuger.	V	Hv. 5. år					22.500					
	Malerbehandling af pudsede facader	V				19.500				19.500			
04.3	Vinduer	V											
	Udskiftning af punkterede thermo ruder inkl. lift	V	Hv. År	7.000		7.000		7.000		7.000		7.000	
05.3	Udvendige døre	V											
	De udvendige døre skal efterses dørgreb, hængsler og beslag skal funktionsprøves og smøres, tætningslister og falder skal renholdes.	V	Hv. år										
	Dørene skal malerbehandles, og snedkerrepareres.	V	Hv. 5 år							10.500			
06.3	Trapper	V											
	Linoleumbeklædning skal afrenses og poleres	V	Hv. år	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	
08.3	Etageadskillelser	V											
	Overflader som gulvbeklædning i loftrum skal vedligeholdes	V	Hv. 10 år			15.550							
09.3	Wc / bad	V											
10.2	Køkkener	V											
11.3	Varmeanlæg	V											
	Udskiftning af tærede rør	V	Hv. 10 år							12.500			
12.3	Afløb	V											
	Rensning af faldstammer.	V	Hv. 5. år					15.600				15.600	
13.3	Kloak	V											
	Rensning af brønde	V	Hv 3. år	4.850			4.850			4.850		4.850	
	Rensning af gulv afløb	V	Hv. år	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	
14.3	Vandinstallation	V											
15.3	Gasinstallation	V											
16.3	Ventilation – vedligeholdelsesarbejder	V											
	Støvsugning af kanler	V	Hv. 2. år		2.500		2.500		2.500		2.500	2.500	
17.3	EI / svagstrøm	V											
	Udskiftning af lyskilder i armaturer	V	Hv. År	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	
19.3	Private friarealer	V											
	Renholdelse og havearbejde udføres af vicevært	V	Hv. år										
	Opretning af belægning ved lunger	V											
20.3	Byggeplads - vedligeholdelsesarbejder	V											
	Stillads	V	Hv. 10. år									22.000	
	Lift	V	Hv. 2. år		5.000		5.000		5.000		5.000	5.000	
X1	Udgifter til driftsrutiner og vedligehold = hensættelser			39.900	39.950	72.600	62.800	86.850	42.450	62.900	75.950	51.550	81.500
	Udgift pr. m2/år v. 1750, m2			22,80	22,83	41,49	35,89	49,63	24,26	35,94	43,40	29,46	46,57

Fornyelser													
01.4	Tagværk - fornyelser	F											
	Inddækninger udskiftes	F	Hv. 40. år										
	Murværk over tag	F	Før 7 år					55.000					
02.0	Kælder												
	Partiel affræsning af puds	F	Hv. 10 år	6.500									
	Undersøgelse til afhjælpning af fugt i kælederyervæg.	F			16.000								
03.4	Facader	F											
04.4	Vinduer	F											
	Udskiftning af udvendige vinduesfuger.	F	Hv. 10 år			39.000							
05.4	Udvendige døre	F											
	Dørene udskiftes eller hovedrenoveres.	F	Hv. 30 år										
06.3	Trapper	F											
	Trin og reposer på bagtrappe skal lakeres	F	Hv. 10 år					68.400					
17.4	El / svagstrøm	F											
	Energispare tiltag nye armaturer	F	Hv. 10 år	28.800									
20.4	Byggeplads - fornyelser	F											
	Stillads	V									22.000		
X3	Fornyelsesudgifter = finansiering	F		0	35.300	16.000	39.000	0	68.400	55.000	0	0	22.000