

# Byggeteknisk Tilstandsrapport

E/F Borupshave



December 2014

## **E/F Borupshave**

### **Indholdsfortegnelse**

Formål.....	3
Ejendomsbeskrivelse .....	4
Stamdata.....	5
Undersøgelsesmetode og omfang.....	6
Bygningdelsoversigt.....	7
Bygningsdelskort.....	8-37

## E/F Borupshave

### Formål

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

Rapporten er opbygget med et bygningsdelskort på alle ejendommens bygningsdele med angivelse af specifikationer, eftersyn, opretning og vedligeholdelse, kortene opdateres løbende i takt med ejendommens vedligeholdelsesstand.

Vedligeholdelsesplanen anbefales ajourført ca. hvert år, for at sikre det rette overblik over den kommende vedligeholdelse.

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

Der er som bilag vedlagt en 10-års vedligeholdelsesplan.

## E/F Borupshave

### Kortfattet beskrivelse af ejendommen

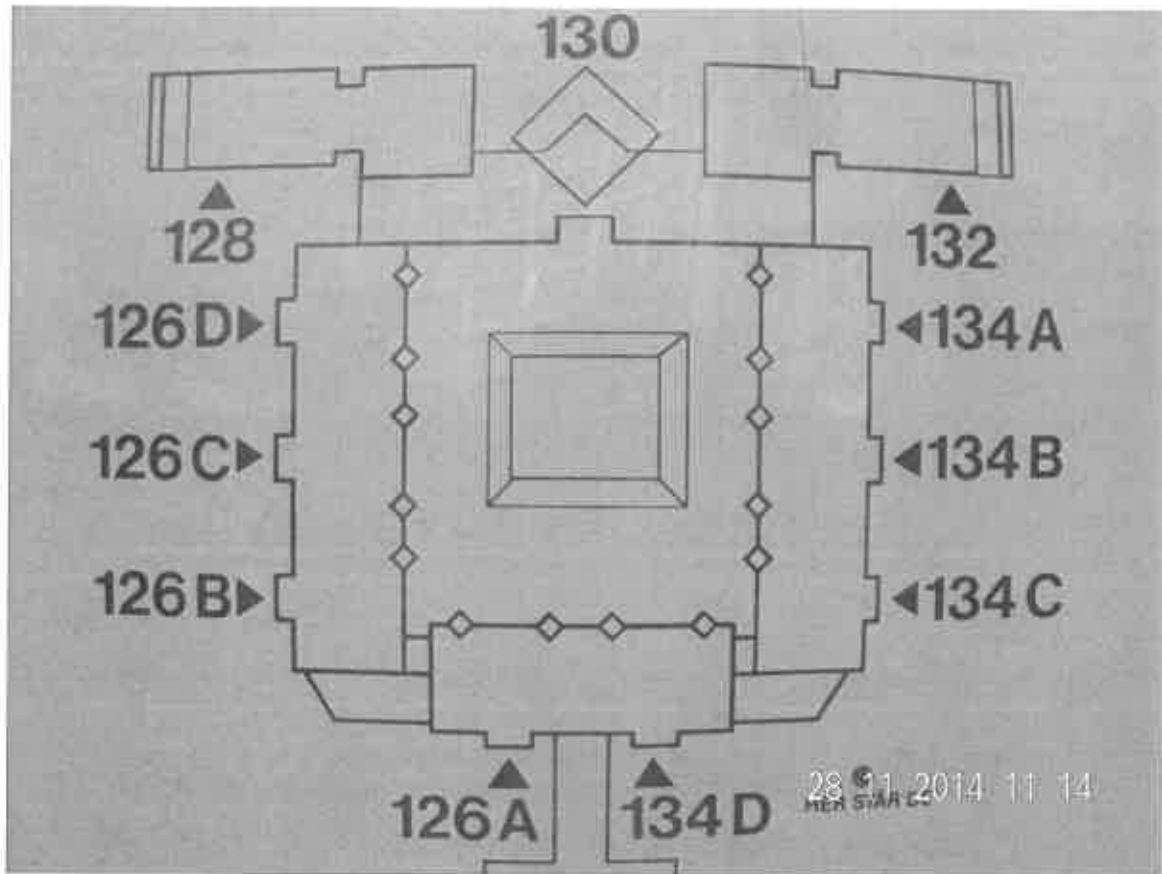
Ejendommen er beliggende: Borups Allé 126A-134D, 2000 Frederiksberg  
Ejendommen er opdelt i 6 bygninger  
Varmeinstallation: Fjernvarme

- Bygning 1:** Borups Allé 132  
Etagebyggeri  
Bygningen er opført i 1990  
Bygningen har jernbetonskelet. Ydervægge er mursten.  
Tagdækning er fibercement, herunder asbest  
Bebygget areal: 318 m<sup>2</sup> – Samlet bygningsareal 1898 m<sup>2</sup>.  
Etager: 6  
Kælders samlede areal: 94 m<sup>2</sup>  
Antal beboelseslejligheder med eget køkken: 16  
Samlet erhvervsareal i bygningen: 664 m<sup>2</sup>
- Bygning 2:** Borups Allé 134A  
Etagebyggeri  
Bygningen har en eller flere sider sammenbygget med øvrige bygninger  
Bygningen er opført i 1991  
Bygningen har jernbetonskelet. Ydervægge er mursten.  
Tagdækning er fibercement, herunder asbest  
Bebygget areal: 515 m<sup>2</sup> – Samlet boligareal 2125 m<sup>2</sup>.  
Etager: 4  
Der er ikke kælder  
Antal beboelseslejligheder med eget køkken: 24
- Bygning 3:** Borups Allé 126A  
Etagebyggeri  
Bygningen har en eller flere sider sammenbygget med øvrige bygninger  
Bygningen er opført i 1991  
Bygningen har jernbetonskelet. Ydervægge er mursten.  
Tagdækning er fibercement, herunder asbest  
Bebygget areal: 340 m<sup>2</sup> – Samlet boligareal 1416 m<sup>2</sup>.  
Etager: 4  
Der er ikke kælder  
Antal beboelseslejligheder med eget køkken: 16

## E/F Borupshave

- Bygning 4:** Borups Allé 126B  
Etagebyggeri  
Bygningen har en eller flere sider sammenbygget med øvrige bygninger  
Bygningen er opført i 1991  
Bygningen har jernbetonskelet. Ydervægge er mursten.  
Tagdækning er fibercement, herunder asbest  
Bebygget areal: 515 m<sup>2</sup> – Samlet boligareal 2125 m<sup>2</sup>.  
Etager: 4  
Der er ikke kælder  
Antal beboelseslejligheder med eget køkken: 24
- Bygning 5:** Borups Allé 128  
Etagebyggeri  
Bygningen er opført i 1990  
Bygningen har jernbetonskelet. Ydervægge er mursten.  
Tagdækning er fibercement, herunder asbest  
Bebygget areal: 313 m<sup>2</sup> – Samlet boligareal 1854 m<sup>2</sup>.  
Etager: 6  
Der er ikke kælder  
Antal beboelseslejligheder med eget køkken: 16  
Samlet erhvervsareal i bygningen: 560 m<sup>2</sup> - Samlet beboelse: 1280 m<sup>2</sup>
- Bygning 6:** Borups Allé 130  
Kontor  
Bygningen har en eller flere sider sammenbygget med øvrige bygninger  
Bygningen er opført i 1991  
Bygningen har jernbetonskelet. Ydervægge er mursten.  
Tagdækning er fibercement, herunder asbest  
Bebygget areal: 3190 m<sup>2</sup>  
Etager: 1  
Samlet erhvervsareal i bygningen: 5497 m<sup>2</sup>  
Antal pladser i bygningens sikringsrum: 521

## E/F Borupshave



## **E/F Borupshave**

### **Stamdata:**

Betegnelse : E/F Borupshave  
Matrikel nr. : 15 S  
Adresse : Borups Alle´ 126A-134D  
: 2000 Frederiksberg

### **Administrator:**

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen  
Frederiksholms Kanal 18  
1220 København K

### **Byggeteknisk afdeling.**

Jørgen Fog Hansen  
Bygningssagkyndig

### **Grundlag**

Som grundlag for gennemførelse af tilstandsvurderingen har følgende dokumenter været tilgængelige:

BBR meddelelse:  
Energimærke af 16.02.2012  
Plantegning

### **Undersøgelsesmetode/omfang**

Bygningen er undersøgt og udvalgte vedligeholdelseskrævende bygningsdele tilstandsvurderet.

Generelt er undersøgelsen foretaget visuelt, kombineret med fotoregistrering.

Bygningen er i vist omfang blevet fotoregistreret ind- og udvendig, samt fugtmålt.

Eftersynet har udelukkende været af visuel karakter, uden destruktive indgreb.

Tag er udefra besigtiget med kikkert.

## **E/F Borupshave**

### **Bygningdelsoversigt**

Med udgangspunkt i besigtigelse af bygningerne er følgende bygningsdele opdelt efter BvB's (Byggeskadefonden vedr. Byfornyelse)

1. Tagværk
2. Kældre/krybekældre/terrændæk
3. Facader og sokkel
4. Vinduer og døre
5. Udvendige døre
6. Trapper
7. Porte og gennemgange.
8. Etageskilnelser
9. *Wc / Bad (ikke medtaget)*
10. *Køkkener (ikke medtaget)*
11. Varmeanlæg
12. Afløb
13. Kloak
14. Vandinstallationer
15. Gasinstallationer.
16. Ventilation
17. El/Svagstrøm
18. Øvrige Bygningsdele.
19. Friarealer.
20. Skure



## E/F Borupshave

### Bygningsdelskort

<b>01 TAGVÆRK</b>	<b>Tagbelægning</b>	<b>Dato:</b> 01-12-2014
<b>Specifikationer</b>	Eternit skiffer	1991
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>	Genlægning af nedfaldne skifferplader og udskiftning af hullede plader.	
<b>Vedligeholdelse</b>		

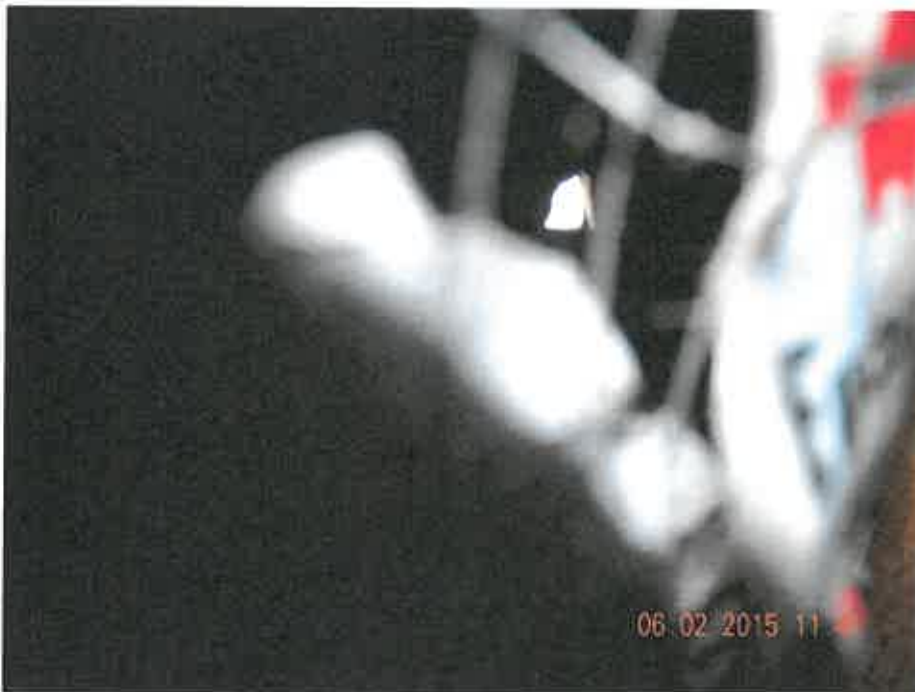


Nedfaldet eternitskifferplade gårdfacade 134B- 134C

## E/F Borupshave



Manglende eternitskifferplade ved grat 126 D



Der er registreret et hul i skiffertaget midt nr. 128 mod gade.

## E/F Borupshave

Defekt tagrende/inddækning sidebygning 126 A



Utæthed ved tagrende 134 D



## E/F Borupshave

### Bygningsdelskort

<b>01 TAGRUM</b>	<b>Undertag</b>	Dato:
<b>Specifikationer</b>	PVC banevarer, Monarfol	1991
<b>Eftersyn</b>	Undertaget er generelt med nedbrydning og krakelering. Der er foretaget udbedring ved ca. 15 -20 spærfag, udbedringen er foretaget med underhængt nyt undertag. Metoden medfører at eventuelt ind trængt vand ledes ud ved tagfoden hvilket medfører skade på underliggende bygningsdele.	
<b>Opretning</b>	Det anbefales at der føres skærpet kontrol med utætheder. Og der ikke opsættes mere underhængt undertag.	
<b>Vedligeholdelse</b>		



## E/F Borupshave

### Bygningsdelskort

<b>02 Kælder</b>	<b>Vægge</b>	Dato. 01-12-2014
<b>Specifikationer</b>	Kældervægge er udført i jernarmeret beton	1991
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>	Ingen	
<b>Vedligeholdelse</b>		

## E/F Borupshave

### Bygningsdelskort

<b>02 Kælder</b>	<b>Terrændæk</b>	Dato. 01-12-2014
<b>Specifikationer</b>	Støbt dæk opbygget på kapilarbrydende lag.	1991
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>	Ingen	
<b>Vedligeholdelse</b>		

## E/F Borupshave

### Bygningsdelskort

<b>03. Facader</b>		01-12-2014
<b>Specifikationer</b>	Betonelementer med teglstens skalmur	
<b>Eftersyn</b>	Visuelt	
<b>Opretning</b>	Vandskadet murværk ved 126 A , 134D omfuges og skadede sten udskiftes. Sætninger ved port gennemgang 128 repareres	
<b>Vedligeholdelse</b>		



## E/F Borupshave



Sætningskade ved port nr. 128



## E/F Borupshave

### Bygningsdelskort

<b>03 Sokler.</b>	<b>Pudset betonelementer</b>	01-12-2014
<b>Specifikationer</b>		
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>	ingen	
<b>Vedligeholdelse</b>		

## E/F Borupshave

### Bygningsdelskort

<b>04 Vinduer</b>		01-12-2014
<b>Specifikationer</b>	Velfac træ-alu med energiruder.	1991
<b>Eftersyn</b>	Funktion gennemgås løbende.	
<b>Opretning</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		



## E/F Borupshave

### Bygningsdelskort

<b>04 Døre</b>	Bagdøre mod gårdhave	
<b>Specifikationer</b>	Dørene er forstærket med hjørnebånd.	
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		



## E/F Borupshave

### Bygningsdelskort

<b>04 Vinduer</b>	<b>Karnapper</b>	
<b>Specifikationer</b>	Træ-alu Velfac	
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		



## E/F Borupshave

<b>05 udvendige døre</b>	<b>Opgangsdøre</b>	<b>Dato</b> 12-01-2014
<b>Specifikationer</b>		Indbygget 1991
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		



## E/F Borupshave

<b>04 Sålænke</b>	<b>Sålænke</b>	01-12-2014
<b>Specifikationer</b>	Hvidmalet alu	1991
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>	ingen	
<b>Vedligeholdelse</b>		



## E/F Borupshave

<b>04 Fuger</b>	<b>Fuger om vinduer og døre</b>	Dato 01-12-2014
<b>Specifikationer</b>	Elastiske fuger	1991
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>	Fuger ved karnapper i gård er porøse og mangler vedhæftning. Udskiftning er påkrævet.	
<b>Vedligeholdelse</b>		



## E/F Borupshave

<b>06 Trapper</b>	<b>Opgangstrapper</b>	Dato 01-12-2014
<b>Specifikationer</b>	Elementbeton	
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		





## E/F Borupshave

<b>06 Trapper</b>	<b>Vægge og loft i trappeopgange</b>	Dato 01-12-2014
<b>Specifikationer</b>	Beton malerbehandlet	
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		



## E/F Borupshave

### Bygningdelskort:

<b>08</b> <b>Etageadskillelser</b>		Dato 01-12-2014
<b>Specifikationer</b>	Spændbeton	
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		



## E/F Borupshave

<b>09 Wc og bad</b>	Ikke gennemgået.	Dato
<b>Specifikationer</b>		Indb. år Levetid Antal
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		

## E/F Borupshave

<b>10 Køkken</b>	Ikke besigtiget	Dato
<b>Specifikationer</b>		Indb. år Levetid Antal
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		

## E/F Borupshave

<b>11. Varmeanlæg</b>		Dato 01-12-2014
<b>Specifikationer</b>	Fjernvarme med veksler.	
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		



## E/F Borupshave

<b>11. Varmeanlæg</b>	Fordelingsanlæg	Dato 01-12-2014
<b>Specifikationer</b>	2 strenget anlæg vandret fordelt i kælder.	
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		



## E/F Borupshave

<b>12 Afløb</b>	<b>Indvendig kloak og faldstammer</b>	Dato 01-12-2014
<b>Specifikationer</b>		
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		

## E/F Borupshave

<b>13 Kloak</b>	<b>Udvendige kloaker</b>	<b>Dato</b>
<b>Specifikationer</b>		
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		



## E/F Borupshave

<b>14</b>		Dato
<b>Vandinstallationer</b>		
<b>Specifikationer</b>		Indb. år 1991
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		

## E/F Borupshave

<b>16 Ventilation</b>	<b>Aftræk fra beboelseslejligheder.</b>	Dato 01-12-2014
<b>Specifikationer</b>	Fælles udsugningsanlæg placeret på loft.	
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		



## E/F Borupshave

<b>17 EI</b>	<b>Låsesystem</b>	Dato 01-12-2014
<b>Specifikationer</b>	Centralt briksystem til hoveddøre.	Indb. år 2014
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		

## E/F Borupshave

<b>19: Belægninger</b>		Dato 01-12-2014
<b>Specifikationer</b>	Herregårdssten	
<b>Eftersyn</b>		
<b>Opretning</b>	Sætninger ved bagdør 126 B	
<b>Vedligeholdelse</b>		



## **E/F Borupshave**

### **Konklusion:**

Der er generelt tale om ejendom i god vedligeholdelsesstand. Dog skal opmærksomheden rettes på ejendommens undertag som generelt er nedbrudt. Der er ikke tilfredsstillende udbedringsmetoder bortset fra lægning af nyt undertag hvilket ikke vurderes vil være økonomisk forsvarligt.

Skiffereternit kan stort set betragtes som et tæt tag, derfor betragtes det som ansvarligt ikke at udskifte undertaget på nuværende tidspunkt. Det kræver dog skærpet eftersyn med eventuelle utætheder som udbedres omlægning af plader eller understrygning med tagkit.

Elastiske fuger ved karnapper er nedbrudte. Det anbefales at de udskiftes snarest.

København den 19. februar 2015

v/Jørgen Fog Hansen

Bygningssagkyndig

Økonomisk oversigt over vedligeholdelse E/F Borupshave. Priserne er ekskl. moms

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	i alt
Udskiftning og rep. Tagbelægning	20.000										20.000
Inddækninger ved. 126 og 134	25.000										25.000
Murværksrep. 126 og 134	30.000										30.000
Murværksrep. Port 128	15.000										15.000
Fuger ved karnapper i gård.	240.000										240.000
Oprentning af belægninger	50.000										50.000
<b>**Rep. defekt undertag</b>	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000
Vedligeholdelse vinduer/døre		50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	450.000
Vedligeholdelse tag.		20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	180.000
Vedligeholdelse belægninger		25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	225.000
VVS installationer		50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	450.000
El installationer		25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	225.000
Ikke disponeret		50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	450.000
	<b>380.000</b>	<b>220.000</b>	<b>220.000</b>	<b>220.000</b>	<b>220.000</b>	<b>220.000</b>	<b>220.000</b>	<b>220.000</b>	<b>220.000</b>	<b>220.000</b>	<b>2.510.000</b>

**\*\*Undertaget er generelt nedbrudt og trænger til udskiftning, hvilket kræver ombygning af tag.**