

# Tilstandsvurdering og D&V-plan

## A/B Borups Plads



**A/B Borups Plads**  
**Borups Plads 28 m.fl.**  
**2200 København N**

Sag                    Ajourføring af tilstandsrapport og D&V-plan  
Sagsnr.             2022003461  
Dato                  01.12.2022  
Rev. Dato          19.01.2023  
Kunde                A/B Borups Plads  
Udarbejdet af     Carsten Schønemann Bennetzen

Oversigtsbillede af ejendommen:



## Indholdsfortegnelse

Formål .....	3
Ejendomsoplysninger .....	3
Afgrænsninger .....	4
Vurdering af ejendommens tilstand .....	5
Ejendommens tilstand (fokuspunkter) .....	6
Bilag .....	14

# A/B Borups Plads

## FORMÅL

### Tidspunkt

Bygningsgennemgangen er udført af bygningskonstruktør Carsten Schønemann Bennetzen fra OBH Rådg. Ingeniører A/S.

Besigtigelsen af ejendommen er gennemført i perioden fra d. 26.10.2022 – 27.10.2022

### Besigtigelsens formål

A/B Borups Plads har anmodet OBH Rådg. Ingeniører A/S om en bygningsgennemgang af ejendommen, A/B Borups Plads.

Besigtigelsen har til formål at ajourføre ejendommens tilstandsrapport af d. 22. juni 2017, med opdatering af D&V-planen.

### Besigtigede boliger

Borups Plads 26, 4. th.

Borups Plads 28, 1. th.

Borups Plads 30, 4. th.

Humlebækgade 39, 4. th.

Humlebækgade 43, 1. th.

Humlebækgade 47, 4. th.

Humlebækgade 49, 1. th.

Humlebækgade 49, 2. tv.

Humlebækgade 51, 1. th.

Lundtoftegade 10, 4. tv.

Lundtoftegade 4, 4. tv.

Lundtoftegade 4, st. tv.

Lundtoftegade 8, st. th.

Stefansgade 48, 4. th.

Stefansgade 58, 2. tv

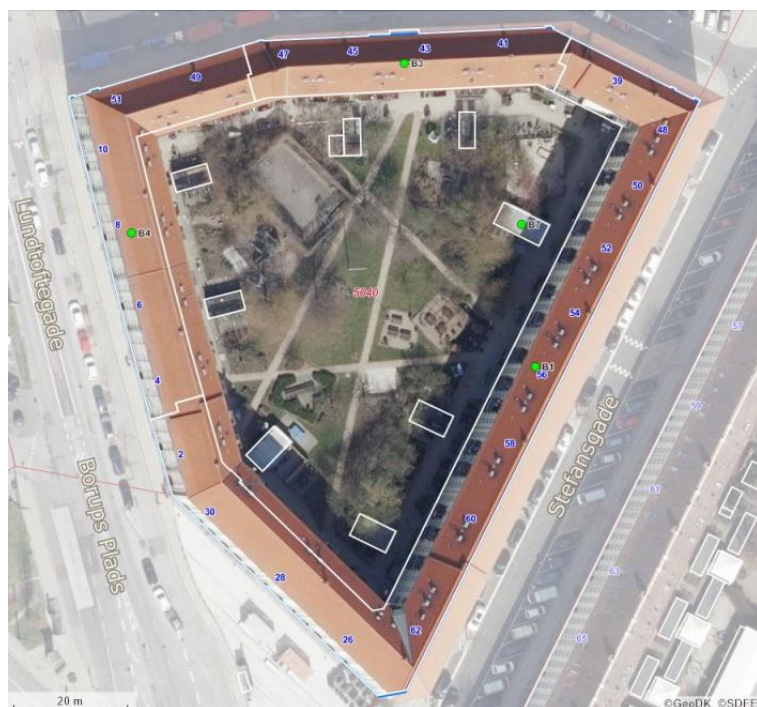
Stefansgade 60, st. tv.

Stefansgade 62, 2. tv.

### Modtagne oplysninger

BBR-meddelelse og offentlig tilgængeligt projektmateriale via weblager.dk.

## EJENDOMSOPLYSNINGER



### A/B Borups Plads

Opførelsesår: 1924

Samlet boligareal: 15.136 m<sup>2</sup>

Matrikelnr.  
5040, 2000173 af Udenbys  
Klædebo Kvarter, København

### Kort beskrivelse af ejendommen beliggende Borups Plads

Bebyggelsen har funktion som andelsboliger, og indeholder stueplan – 4. sal.

Bebyggelsen består af 3 sammenbyggede boligkarrer med i alt 23 opgange og indeholdende 198 lejligheder.

Tilhørende ejendommen er ligeledes kælderrum, som indeholder fælles varmecentral, fællesrum samt depotrum til de enkelte lejligheder.

Generelt er ydervægskonstruktioner udført som murværk med puds.

Etageadskillelser er udført som bjælkekonstruktion med plankegulve i boligerne, hvor der partielt er udlagt anden gulvtype.

Lofter består af pudsede lofter. I bjælkelagskonstruktion er udlagt isolering eller lerindskud.

Terrændæk i kælderplan er bestående af støbte uisolerede gulve.

Tagkonstruktionen er hovedsageligt den oprindelige, udført med hanebåndsspær. Der er i 2009 udført ny tagbelægning, med opretning og forstærkning af oprindelig spærkonstruktion.

Tagbelægning består af fast undertag på brædder, med 1-lags tagpapløsning og falstagsten af tegl.

Brandadskillende vægge i tagrum er bestående af opmurede vægge, ført over tagbelægning afsluttet som brandkarm.

Oprindelig har der været adskillende vægge ved hver opgang, som der delvist henstår nedtaget, og dermed ikke har funktion som brandadskillende vægge. Forholdet bør undersøges nærmere ved en brandrådgiver.

Udvendige facadepartier herunder yderdøre- og vinduespartier udført af træ, med termoruder mod gårdside, og koblede rammer mod vej.

Bygningernes varmforsyning er fjernvarme, og boligerne opvarmes med traditionelt radiatoranlæg.

Ejendommen har fået udført ny vandinstallation i 2021.

Boligventilationen består af naturlig ventilation, hvor der partielt er monteret fugtstyret udsugninger i badeværelser.

### AFGRÆNSNINGER

Destruktive indgreb er ikke indeholdt i nærværende tilstandsvurdering.

Gennemgangen beror alene på en overordnet visuel vurdering af de primære bygningsdele og eventuelle særlige produkter. Ligeledes vil der i denne tilstandsvurdering ikke blive taget stilling til eventuelle energimæssige forhold, da disse tiltag typisk behandles i et energimærke.

Almindelig løbende vedligehold i form af indvendig overfladebehandling af indvendige døre vinduer, vægge og lofter, samt slid/striber på gulve er ligeledes ikke indeholdt.

Ejendommens funderingsforhold og evt. forurening på ejendommen er ikke undersøgt nærmere.

Tilstandsvurderingen indeholder ikke kontrol og analyser for miljøfarlige stoffer eksempelvis som skimmel, chlorerede paraffiner, asbest, PCB, bly mv.

### VURDERING AF EJENDOMMENS TILSTAND

Vurdering af de enkelte bygningsdeles tilstand.

- i forhold til hvad man må forvente, af bygningsdele, af den aktuelle type og alder.

Nr.	Bygningsdel	Over middel	Midde l	Under middel
01	Fundamenter & sokler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
02	Ydervægge (tegl / beton / stål)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
03	Vinduer & vinduesspartier (træ/alu / træ)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
04	Yderdøre & indgangspartier (træ/alu / træ)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
06	Tagværk & tagbeklædninger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
08	Bagmure og indv. skillevægge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
09	Etageadskillelser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	WC & baderum (sanitet & overflader)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Køkkener (inventar, hvidevarer & overflader)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	Vand-installationer (tekniske anlæg)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	Varme-installationer (tekniske anlæg)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14	EL-installationer (tekniske anlæg)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



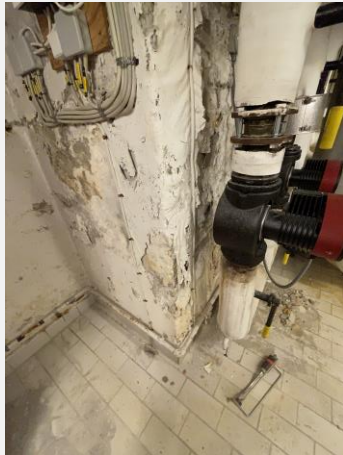
Ejendommens tilstand er **over middel**  
- Kræver fortsat kun god, normal vedligeholdelse




Ejendommens tilstand er **midde**  
- Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.

Ejendommens tilstand er **under middel**  
- Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes



## Ejendommens tilstand (fokuspunkter)



Med henvisning til punkter i tilstandsrapport af d. 22. juni 2017 vil vi anbefale, at fokus omkring genopretning/udskiftning rettes mod følgende punkter:

<p><b>5.1 - OBS</b></p>	<p><b>Tag:</b> Bemærkninger til punktet Tag vedrører udelukkende brandkarme. Der er oprindeligt opbygget brandadskillende vægge i tagrum, ved hver opgang. Disse er på et tidspunkt delvist nedtaget, hvorfor der alene er opmurede brandadskillende vægge, som vurderes være placeret med for stor afstand.</p> <p>Ved gennemgang af tagrummene, er der åben forbindelse fra Humlebækgade 39, til og med Stefansgade 60, svarende til ca. 1100 m<sup>2</sup>, og 8 opgange.</p> <p><b>OBH Rådgivende Ingeniører A/S anbefaler at forholdet undersøges nærmere, så brandsikkerheden sikres.</b></p> <p>OBH Rådgivende Ingeniører A/S kan være behjælpelig med brandrådgivning.</p>	 <p>Loftsrum – generelt</p>
<p><b>5.2</b></p>	<p><b>Kælder/fundering:</b></p> <p>Kældervægge fremstår fortsat med nedfaldet puds, og afskallet overfladebehandling. Forholdet skyldes udefra kommende fugt i kældervæggene, hvorfor det fortsat anbefales, at etablere en tæt kældervæg, samt omfangsdræn, hvorefter kældervægge reetableres med oppudsning.</p> <p>Forholdet ses værst i varmecentralen, men der ses partielt områder i hele kælderen med nedfaldet puds.</p> <p>Ligeledes er der i kælder under Borups Plads 28, konstateret en del fugt, som stammer fra trin ved hovedindgang.</p> <p>Der er eftermonteret fugtstyrede ventilatorer i kælderrum hvilket sænker luftfugtigheden til et acceptabelt niveau.</p>	 <p>Borups Plads 28 kælder</p>  <p>Varmecentral Borups Plads 28</p>

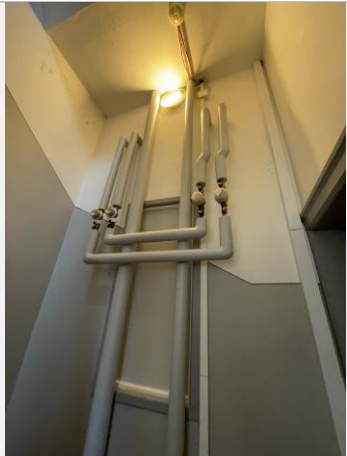
<p><b>5.2.1</b></p>	<p><b>Kælderlofter:</b> Kælderlofter ses fortsat med partielt nedfaldet puds, samt bærende stålprofiler med korrosion. Lofter skal danne en brandadskillelse mellem kælder og boliger i stueetage, hvilket de på nuværende ikke gør.</p> <p>Lofter bør gennemgås og reetableres, så den brandadskillende bygningsdel lever op til dens funktion.</p>	 <p>ST. 62 kælder</p>
<p><b>5.3</b></p>	<p><b>Facader/sokkel:</b> <u>Revner</u> Der ses fortsat revner i murværket, koncentreret over vinduer, portgennemgang, og ved sokler. Revnerne kommer de svageste steder i konstruktionen. Revnerne bør eftergås, og lukkes, således der ikke kommer fugt ind i konstruktionen, som danner grundlag for frostsprængninger og udvikling af skadesomfanget.</p> <p>Ved større revner, bør der fræses jern i på tværs af revnedannelserne, således konstruktionen forstærkes.</p> <p><u>Afskalninger</u> Afskalninger ses ved næsten samtlige hoveddøre, og har gennemslag til indvendig side, hvor der partielt ses nedfaldet puds.</p> <p>Afskalningerne vurderes være forårsaget af saltning på trappetrin foran hoveddøre.</p> <p><u>Gårdfacader</u> Gårdfacaderne ses fortsat med partielle reparationer. Der ses ligeledes aftegninger fra nedtaget kabelføring, som danner grundlag for fugtophobning, og på sigt risiko for frostsprængninger. Der kunne ligeledes konstateres afskalninger ved adgangsdøre til bagtrapper, som ligeledes er forårsaget af saltning.</p> <p>Facaderne trænger generelt til en partiel udbedring af revner, oppudsning i nødvendigt omfang, og malerbehandling. Så der sikres en god vedligeholdelsesmæssig tilstand.</p> <p>Sætningsrevner i portgennemgang ses udbedret.</p>	 <p>Stefansgade 62</p>  <p>Borups Plads 26</p>



5.4	<b>Vinduer</b> Vinduer ses generelt værende i en fornuftig stand. Der ses dog partielt glaslister på altandøre med afskalning. Glaslister bør malerbehandles, så nedbrydningen af malerbehandlingen ikke fortsætter, samt at der opstår trænedbrydning.	 <p>Humblebækgade 39, 4. tv.</p>
5.5	<b>Udvendige døre:</b> Gadedøre fremstår fortsat i oprindelig stand, med afskalninger i overfladebehandlingen. Dørene er udført uden bundstykke, hvor der derfor ses luft under dørene, som danner risiko for fugtindtrængning til opgangen.  Gadedøre bør malerbehandles for at sikre den fremadrettede gode vedligeholdsmæssige tilstand.	 <p>Borups Plads 26</p>

<p>5.6</p>	<p><b>Trapper</b> Bagtrapper fremstår med slitage. Vægge og lofter fremstår med nedfaldet pudslag samt en del revnedannelser i pudslaget.</p> <p>Bagtrapper trænger generelt til vedligehold i form af afslibning på trapper, og oliering/lakering, samt partiel reparationer på vægge og lofter, afsluttet med malerbehandling.</p> <p>Trappetrin ved Borups Plads 28 ses i en dårlig stand, og der er konstateret fugtindtrængning til kælder.</p>	 <p>Humblebækgade 51</p>  <p>Borups Plads 28</p>
<p>5.7</p>	<p><b>Porte/gennemgang</b> Ingen yderligere bemærkninger.</p>	
<p>5.8</p>	<p><b>Etageadskillelser</b> Ved renovering af faldstammer, blev der observeret manglende brandsikring omkring gennemføringer i etageadskillelser. Forholdet er kritisk, og bør udbedres nu.</p> <p>Omfanget vurderes til at være gældende i 65%-85% af lejlighederne.</p>	

5.10	<b>Køkken</b> Ingen yderligere bemærkninger.	
5.11	<b>Varmeanlæg</b>	
5.12	<b>Afløb</b>	
5.13	<b>Kloak</b>	
5.14	<p><b>Vandinstallation</b> Vandinstallationen er generelt udskiftet i 2020/2021 i alle ejendommens lejligheder, kælder mm.</p> <p>Ved gennemgangen kunne der i kælder Borups Plads 28, konstateres kondens og dryp fra ny vandinstallation.</p> <p>Kondens opstår da det er uisolerede koldvandsledninger, placeret i kælderrummet tæt på varmecentralen.</p> <p>Koldtvandsledninger bør isoleres, da kondens og dryp fra rærinstitution undgås, samt vandtemperaturen holdes lav.</p>	 <p>Borups Plads 28</p>
5.15	<b>Gasinstallation</b> Ingen yderligere bemærkning.	
5.16	<b>Ventilation</b> Hvis ikke naturlig ventilation er rensset, anbefales dette.	
5.17	<p><b>El/svagstrøm</b> Gamle installationer, som ikke er i brug bør demonteres og afskaffes.</p> <p>Belysning i fællesarealer er generelt udskiftet, således der ikke fremstår ulovlig installation omkring belysningen. Der ses enkelte steder, bla. bagtrappen i Borups Plads 28 hvor der fortsat er belysning, uden afdækning.</p> <p>I lejlighederne ses gruppetavler med varierende alder, men fremstår generelt i acceptabel stand.</p>	 <p>Kælder</p>

		 <p>Bagtrappe Borups Plads 26</p>
5.18	<b>Øvrige bygningsarbejder</b> Ingen yderligere bemærkninger.	
5.19	<b>Private fællesarealer</b> Vandafledning fra altaner ses partielt med udløb på belægninger. Der bør etableres vandrende, således vand kan ledes til afløb, og ikke ud på unødigt belægning med risiko for ophobning af vand, og is i vinterperioden.  Skurer i terræn ses med nedbrydning på beklædning. Beklædning bør genoprettes, og overfladebehandles.	

## A/B Borups Plads

Odense, den 01.12.2022

**OBH Rådg. Ingeniører A/S**



Carsten Schønemann Bennetzen  
Bygningskonstruktør m.a.k



<b>16.</b>	<b>Ventilation</b>																
5.16.1	Rensning af aftrækskanaler	A	0	0	0	0	0	100.000	0	0	0	0	0	0	0	100.000	0
	<b>Sum</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>	
<b>17.</b>	<b>El/svagtstrøm</b>																
5.17.1.3.1	Demont. af klemkasser og stofledninger i kældre	D	0	0	100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.000	0	0
5.17.1.3.2	Lukning af huller og brandlukninger i kældre	R	0	0	75.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75.000	0	0
5.17.1.3.3	Fastgørelse af installationer i kældre	R	0	0	100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.000	0	0
5.17.1.3.4	Udskiftning af tavle i ejendomskontor	R	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.17.1.3.5	Opmærkning af tavler generelt, hvor der mangler	D	0	0	20.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.000	0	0
5.17.2.3.1	Udskiftning af defekte installationer i kældre	D/R	0	0	550.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	550.000	0	0
5.17.2.3.2	Udskiftning, def. install. på facade, i porte & opg.	D	0	0	45.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45.000	0	0
5.17.2.3.3	Udskiftning af defekte Install. i ejendomslokale	D/R	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.17.2.3.4	Udskiftning af defekte installationer i varmecentral	R	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.17.3.3.1	Udbedring af føringsveje, fastgørelse, trækker loftrum	D/R	0	0	100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.000	0	0
5.17.3.3.2	Udbedring af føringsveje, lukning af føringsveje	D	0	0	150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150.000	0	0
5.17.3.3.3	Udbedring af føringsveje, gennemg. af kanaler i opg.	D	0	0	20.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.000	0	0
5.17.4.3.1	Udskiftning af defekte belysningsarm. i trapperum	D	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.17.4.3.2	Udskiftning af defekte belysningsarmaturer i kældre	R	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.17.4.3.3	Afkobl. demont. gl. belysning/installationer, loftrum	R	0	0	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000	0	0
5.17.4.3.4	Gennemg. stolpearms/udskiftning til LED lyskilder	D	0	0	25.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.000	0	0
5.17.5.3.1	Udskiftning af måler og gruppetavle	D/R	0	0	6.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.500	0	0
5.17	Rådighedsbeløb, nødvendig/ løbende vedligehold		0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	400.000	0	0
	<b>Sum</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.291.500</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>1.641.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>18.</b>	<b>Øvrige ombygningsarbejder</b>																
5.18.1	Nyt gulvalleb	D	0	0	30.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.000	0	0
5.18.2	Etablering af vådrum	D	0	0	55.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55.000	0	0
5.18.3	Maling af kiosken	A	0	0	0	0	0	75.000	0	0	0	0	0	0	75.000	0	0
5.18.4	Udbedring af terrazzo	A	0	0	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.000	0	0
	<b>Sum</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>170.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>19.</b>	<b>Private friarealer</b>																
5.19.1	Nye vandrender ved udløb for altaner	A	0	0	300.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300.000	0	0
5.19.2	Udskiftning af edelagte fliser	A	0	0	20.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.000	0	0
5.19.3	Partiel afrensning af fliser	A	0	0	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000	0	0
5.19.4	Udskiftning af edelagt trebeklædning	A	0	0	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.000	0	0
5.19.5	Malervejligehold af affaldsstationer og skur	A	0	0	80.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80.000	0	0
5.19.6	Malervejligehold af plankeværk ved legeplads	A	0	0	20.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.000	0	0
	<b>Sum</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>345.000</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>445.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>20.</b>	<b>Byggeplads + stillads</b>																
5.20	Afsat beløb jf. ovenstående aktiviteter		0	0	140.070	1.049.545	5.250	251.300	17.500	3.500	7.560	3.500	5.250	1.483.475	0	0	0
	<b>Sum</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>140.070</b>	<b>1.049.545</b>	<b>5.250</b>	<b>251.300</b>	<b>17.500</b>	<b>3.500</b>	<b>7.560</b>	<b>3.500</b>	<b>5.250</b>	<b>1.483.475</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
jan-20	Håndværkerudgifter				2.141.070	16.043.045	80.250	3.841.300	267.500	53.500	115.560	53.500	80.250				
	Uforudseelige udgifter, 10 %				214.107	1.604.305	8.025	384.130	26.750	5.350	11.556	5.350	8.025				
	Teknisk rådgivning, 15 %				353.277	2.647.102	13.241	633.815	44.138	8.828	19.067	8.828	13.241				
	Administration 3-5 %				117.759	882.367	4.414	211.272	14.713	2.943	6.356	2.943	4.414				
	Moms, 25 %				706.553	5.294.205	26.483	1.267.629	88.275	17.655	38.135	17.655	26.483				
	Forsikring, skønnes af administrator				0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Udgifter til lån 1,6 %				56.524	423.536	2.119	101.410	7.062	1.412	3.051	1.412	2.119				
	<b>Samlede omkostninger i alt inkl. moms</b>				<b>3.589.290</b>	<b>26.894.561</b>	<b>134.531</b>	<b>6.439.555</b>	<b>448.437</b>	<b>89.687</b>	<b>193.725</b>	<b>89.687</b>	<b>134.531</b>		<b>38.014.004,49</b>		