F35 A600

PETER JAHN & PARTNERE
BYGNINGSRÅDGIVNING / ARKITEKTER / INGENIØRER

PJP

By & Bolig Administration
Att.: Søren Kornum
Nørrebrogade 34. 1
2200 København N

MODTAGET
- 2 JAN. 2011

Den 22. december 2011, Sag nr. 90.448.05 MT, JP/jj

AB Langøgård

Vedlagt fremsendes kopi af vort brev af d. 22/12 2011 vedrørende ovennævnte ejendom.

Såfremt der måtte være spørgsmål eller kommentarer til det fremsendte, er du naturligvis velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen
Peter Jahn & Partnere A/S

f. Jan B. Pedersen

Bilag

Hjalmar Brantings Plads 6 · 2100 København Ø · Tlf. 35 43 10 10 · E-mail: pjp@pjp.dk
Fax 35 43 63 10 · CVR nr. 71184811 · Danske Bank 9541-2600425717 · www. pjp.dk

PETER JAHN & PARTNERE
BYGNINGSRÅDGIVNING / ARKITEKTER / INGENIØRER

PJP

AB Langøgård
v/Lisbeth Sørensen
Tåsingegade 64, 1. tv.
2100 København Ø

Den 22. december 2011, Sag nr. 90.448.05 MT, JP /jj

AB Langøgård – gennemgang af afløbsinstallationer i lejligheder m.v.

Registrering foretaget dels den 8/12-2011 (skrevet med alm. typer) og den 15/12-2011 (skrevet med *kursiv).*

Overordnet konklusion på gennemgangen:

Samtlige køkkenfaldstammer i ejendommen, på nær Nygårdsvej 61 til venstre, er allerede udskiftet enten til fa. Loro-X galvaniseret stålrør eller fa. Blücher rustfri stål.

Ligeledes er toiletfaldstamme i Tåsingegade 66 til venstre udskiftet til Blücher rustfri stål og toiletfaldstamme i Tåsingegade 60 til venstre er udskiftet til støbejern. Det antages, at afløb fra alle køkkener i Tåsingegade 60 til venstre er tilsluttet nyere toiletfaldstamme, hvorfor der kun er forudsat 1 stk. køkkenfaldstamme i denne opgang.

Ovennævnte afløbsinstallationer anbefales at forblive uændret, da alle er af nyere dato og er i god stand.

Øvrige faldstammer vurderes at være de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1927. Der er, som anført nedenfor, foretaget løbende partielle udskiftninger af afløbsinstallationen i visse lejligheder, dels i forbindelse med renovering/modernisering af badeværelser og almindelig vedligehold. Det vurderes, at kun nyere gulvafløb/nicheafløb med fordel kan genanvendes, hvorimod afløbsrør, som ikke er skiftet hele vejen gennem etageadskillelser, ikke genanvendes ved udskiftning af afløbsinstallationen.

Samtidig med udskiftning af faldstammer anbefales udskiftning af koldt brugsvandsinstallation, da forsyningsledninger til toiletter er placeret tæt på faldstammer.

Udskiftning af koldtvandsinstallation er medtaget i budget for istandsættelse af installationer m.v. udarbejdet efter AB Langøgårds budget vedtaget på generalforsamlingen den 27/4-2011.

Hjalmar Brantings Plads 6 · 2100 København Ø · Tlf. 35 43 10 10 · E-mail: pjp@pjp.dk
Fax 35 43 63 10 · CVR nr. 71184811 · Danske Bank 9541-2600425717 · www. pjp.dk

Gennemgang af lejligheder (besigtigede lejligheder er valgt ud fra tidligere udsendt spørgeskema, hvor beboerne kunne anføre, hvorvidt der er problemer med installationen i lejligheden og om de ønskede foretaget besigtigelse):

Tåsingegade 58:

St. th.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål. Rørkasse.
Badeværelse: Gammel støbejernsfaldstamme med rustudblomstringer – bør udskiftes.
Glasvæv på vægge og klinker på gulv. Toilet med p-lås pga. forskudt placeret studs i gulv.

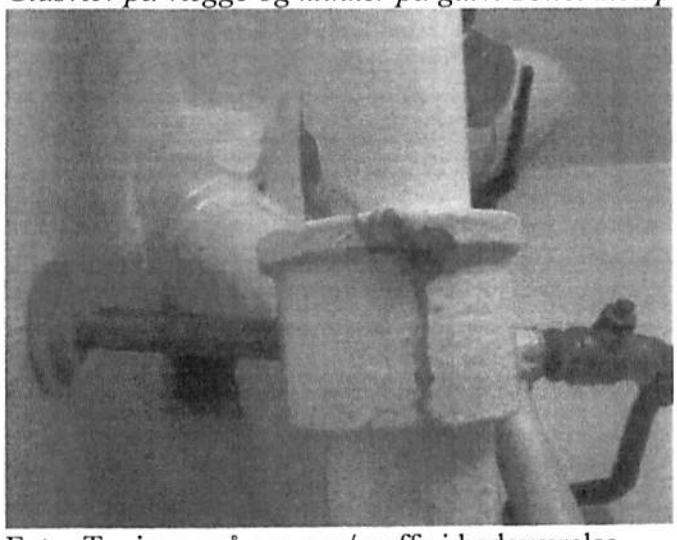


Foto: Tæringer på grenrør/muffe i badeværelse.

1. th.
Køkken: Ikke mulig at se Ø 75 mm faldstamme. Rørkasse. VM+OPV.
Badeværelse: Moderniseret. Gammel faldstamme med rustudblomstringer (fin metallisk lyd). Nedhængt loft med spots – ikke muligt at se grenrør/vandlåse. Klinker/fliser på gulv/vægge.

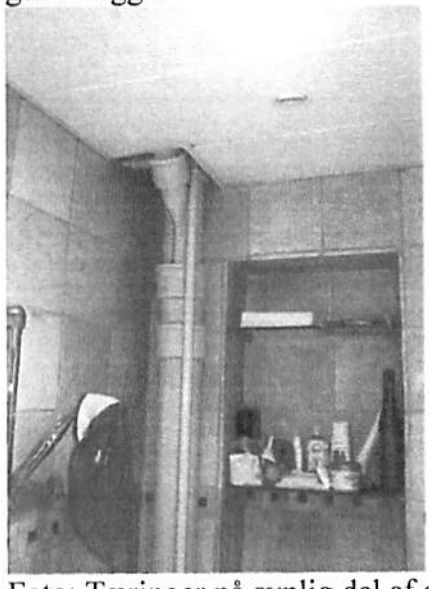


Foto: Tæringer på synlig del af grenrør/muffe i badeværelse.

Hjalmar Brantings Plads 6 · 2100 København Ø · Tlf. 35 43 10 10 · E-mail: pjp@pjp.dk
Fax 35 43 63 10 · CVR nr. 71184811 · Danske Bank 9541-2600425717 · www. pjp.dk

2. tv.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål. Rørkasse.
Badeværelse: Ikke muligt at se afløbsinstallation. Væghængt WC. Nedhængt loft med spots. Klinker/væv på gulv/vægge.

Konklusion:
Køkkenfaldstamme til venstre: Formentlig udskiftet hele vejen til Blücher rustfri.
Køkkenfaldstamme til højre: *Formentlig udskiftet hele vejen til Blücher rustfri.*
Toiletfaldstamme: Formentlig gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes.

Tåsingegade 60:

St. tv.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Loro-X galvaniseret stål.
Badeværelse: Ø 110 mm nyere støbejernsfaldstamme og grenrør til gulvafløb på 1. sal. Mosaikstifter/væg på gulv/vægge.

2. tv.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Loro-X galvaniseret stål
Badeværelse med faldstamme: Ø 110 mm nyere støbejernsfaldstamme og grenrør til gulvafløb 3. tv. Nedhængt loft med spots. Klinker/fliser på gulv/vægge.

2. th.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Loro-X galvaniseret stål.
Badeværelse: nedhængt loft – klinker/fliser.

Konklusion:
Køkkenfaldstamme til venstre: Formentlig udskiftet hele vejen til Loro-X galvaniseret stål.
Køkkenfaldstamme til højre: *Formentlig udskiftet hele vejen til Loro-X galvaniseret stål.*
Toiletfaldstamme: Formentlig nyere støbejernsfaldstamme.

Tåsingegade 62:

1. th.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål.
Badeværelse: Nyere tilslutning til toilet på 2. th. Gammelt rør i skel. NB! Intet gulvafløb.
4. tv.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål.
Badeværelse: Gammel faldstamme – udluftningsstamme i orden.

4. th.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål.
Badeværelse:

Hjalmar Brantings Plads 6 · 2100 København Ø · Tlf. 35 43 10 10 · E-mail: pjp@pjp.dk
Fax 35 43 63 10 · CVR nr. 71184811 · Danske Bank 9541-2600425717 · www. pjp.dk

Konklusion:
Køkkenfaldstamme til venstre: Formentlig udskiftet hele vejen til Blücher rustfri stålrør.
Køkkenfaldstamme til højre: Formentlig udskiftet hele vejen til Blücher rustfri stålrør.
Toiletfaldstamme: Formentlig gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes.

Tåsingegade 64:

St. th.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål (ikke besigtiget pga. rørkasse, men oplyste af beboer ved besigtigelsen).

1. tv.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål. Rørkasse.
Badeværelse med faldstamme: Ø 110 mm gammel støbejernsfaldstamme med rustudblomstringer. Tilstoppet (ikke metallisk lyd). Nyere grenrør til gulvafløb. Klinker/fliser på gulv/vægge.

1. th.
Køkken: Ikke mulig at se Ø 75 mm faldstamme. Rørkasse.
Badeværelse: Nyere rørvandlås for gulvafløb på 2. sal. Gammelt grenrør til WC på 2. sal. Klinker/fliser på gulv/vægge.

2. tv.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål. Rørkasse.
Badeværelse med faldstamme: Ø 110 mm gammel støbejernsfaldstamme med rustudblomstringer og revnet muffe. Enkelt nyere grenrør til gulvafløb 3. th.. Klinker/fliser på gulv/vægge.

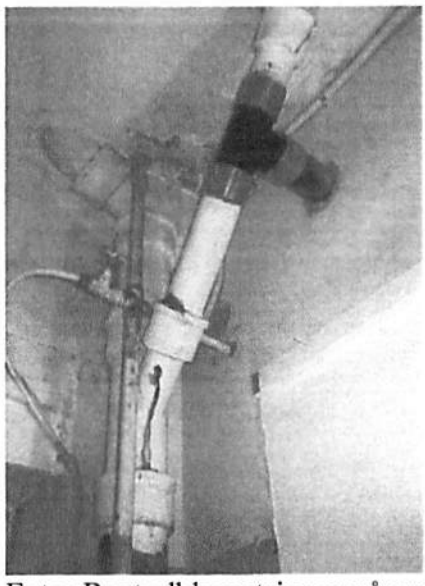


Foto: Rustudblomstringer på grenrør og tæringer ved muffer i badeværelse.
Partielt udskiftet afløbsrør for gulvafløb.

Hjalmar Brantings Plads 6 · 2100 København Ø · Tlf. 35 43 10 10 · E-mail: pjp@pjp.dk
Fax 35 43 63 10 · CVR nr. 71184811 · Danske Bank 9541-2600425717 · www. pjp.dk

2. th. (lagt sammen med 2. tv.)
Køkken: Ikke muligt at se faldstamme. Rørkasse.
Badeværelse: Moderniseret. Ikke muligt at se afløbsinstallationer. Nedhængt loft med spots, væghængt WC. Klinker/fliser på gulv/vægge.

Konklusion:
Køkkenfaldstamme til venstre: Udskiftet hele vejen til Blücher rustfri.
Køkkenfaldstamme til højre: *Udskiftet hele vejen til Blücher rustfri.*
Toiletfaldstamme: Gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes.

Tåsingegade 66:

2. tv.
Køkken: Ikke muligt at se faldstamme – muligvis fjernet og afløb ført til ny toiletfaldstamme.
Badeværelse: Ø 110 mm faldstamme og grenrør er udskiftet til Blücher rustfri stål. Linoleum/væv på gulv/vægge. Nedhængt loft.

2. th.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål.
Badeværelse: Partielt udskiftet støbejernsfaldstamme. Vinyl på gulv, fliser på vægge. Nedhængt loft.

3. tv.
Bryggers (tidligere køkken): Ikke muligt at se faldstamme – muligvis fjernet. Afløb fra vaskemaskine ført til gulvafløb i badeværelse.
Badeværelse: Ø 110 mm faldstamme og grenrør er udskiftet til Blücher rustfri stål. Hævet gulv i bruseniche således at afløb fra gulvafløb kan afledes gennem rist til gulvafløb under håndvask. Terrazzo-fliser/fliser på gulv/vægge.

3. th.
Køkken: Ikke muligt at se faldstamme – rørkasse/OPV.
Badeværelse: Gammel faldstamme med rustudblomstringer.

4. tv.
Køkken: Ikke muligt at se faldstamme – muligvis fjernet. Afløb fra køkkenvask ført til ny toiletfaldstamme.
Badeværelse: Ø 110 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål. Terrazzo-fliser/væv på gulv/vægge.

Konklusion:
Køkkenfaldstamme til venstre: Formentlig nedlagt og afløb ført til badeværelse.
Toiletfaldstamme til venstre: Formentlig skiftet hele vejen til Blücher rustfri stålrør.
Køkkenfaldstamme til højre: *Formentlig skiftet hele vejen til Blücher rustfri stålrør.*
Toiletfaldstamme til højre: Formentlig gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes.

Hjalmar Brantings Plads 6 · 2100 København Ø · Tlf. 35 43 10 10 · E-mail: pjp@pjp.dk
Fax 35 43 63 10 · CVR nr. 71184811 · Danske Bank 9541-2600425717 · www. pjp.dk

Skt. Kjelds Plads 2:

St. th.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål. Rørkasse.
Badeværelse: Gammel støbejernsfaldstamme med rustudblomstringer - bør udskiftes.
Bruseniche (og håndvask/vaskemaskine) med afløbsrør ført til sideindløb i stort gulvafløb.
Klinker/glasvæv på gulv og vægge. Nedhængt loft med spots.

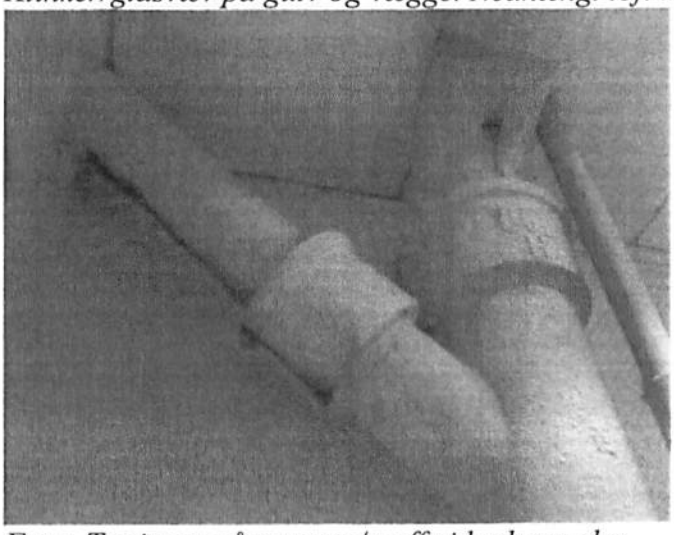


Foto: Tæringer på grenrør/muffe i badeværelse.

2. tv.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål.
Badeværelse: Moderniseret badeværelse. Gammel støbejernsfaldstamme, kraftige tæringer på grenrør for gulvafløb på 3. sal – bør udskiftes. Faldstamme er placeret i nyere rørkasse gulv til loft beklædt med væv. Bruseniche og håndvask med afløbsrør ført til sideindløb i stort gulvafløb. Nedhængt loft med spots. Klinker på gulv.

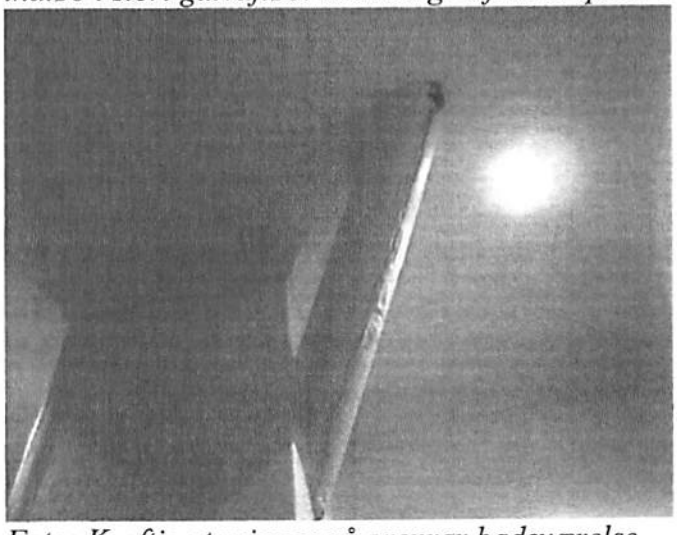


Foto: Kraftige tæringer på grenrør badeværelse.
Faldstamme skjult i rørkasse.

Hjalmar Brantings Plads 6 · 2100 København Ø · Tlf. 35 43 10 10 · E-mail: pjp@pjp.dk
Fax 35 43 63 10 · CVR nr. 71184811 · Danske Bank 9541-2600425717 · www. pjp.dk

4. th.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål.
Badeværelse: Beboer klager over dårlig funktion af gulvafløb – kan ikke aflede en fyldt håndvask uden at løbe over samt lugtgener. Nedhængt loft. Rørkasse med fliser omkring faldstamme.

Konklusion:
Køkkenfaldstamme til venstre: Formentlig skiftet hele vejen til Blücher rustfri stålrør.
Toiletfaldstamme til venstre: Formentlig gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes.
Køkkenfaldstamme til højre: Formentlig skiftet hele vejen til Blücher rustfri stålrør.
Toiletfaldstamme til højre: Formentlig gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes.

Nygårdsvej 65:

St. tv.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål.
Badeværelse: Afløb fra håndvask ført til sideindløb i nyere gulvafløb.
Klinker/glasvæv på gulv og vægge. Forsænket loft med spots.

4. tv.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål. Rørkasse.
Badeværelse: Klinker/fliser på gulv og vægge.

4. th.
Køkken: Ikke mulig at se – rum aflåst.
Badeværelse: Gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes. Faldstamme er placeret i nyere rørkasse gulv til loft beklædt med fliser.

Konklusion:
Køkkenfaldstamme til venstre: Formentlig skiftet hele vejen til Blücher rustfri stålrør.
Toiletfaldstamme i badeværelse th.: Gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes.
Køkkenfaldstamme til højre: Ukendt – sandsynligvis udskiftet hele vejen til Blücher rustfri stålrør.

Nygårdsvej 63:

1. tv.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål. Rørkasse.
Badeværelse: Gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes. Partielt udskiftet fra gulv til grenrør. Bruseniche med afløb i gulv ført til gulvafløb. Klinker/fliser på gulv og vægge.

2. tv.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål. Rørkasse.
Badeværelse: Gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes. Partielt udskiftet fra gulv til grenrør. Bruseniche. Terrazzogulv/pudsede vægge.

Hjalmar Brantings Plads 6 · 2100 København Ø · Tlf. 35 43 10 10 · E-mail: pjp@pjp.dk
Fax 35 43 63 10 · CVR nr. 71184811 · Danske Bank 9541-2600425717 · www. pjp.dk

2. th.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål.
Badeværelse: Bruseniche – kan ikke se grenrør under loft for gulvafløb på 3. th.

4. tv.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål. Rørkasse.
Badeværelse: Gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes. Afløb fra håndvask ført til sideindløb i nyere gulvafløb. Malet terrazzogulv.

Konklusion:
Køkkenfaldstamme til venstre: Formentlig skiftet hele vejen til Blücher rustfri stålrør.
Toiletfaldstamme i badeværelse th.: Gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes.
Køkkenfaldstamme til højre: Formentlig skiftet hele vejen til Blücher rustfri stålrør.

Nygårdsvej 61:

1. th.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål. Rørkasse.
Badeværelse: Gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes. Grenrør for gulvafløb på 2. th. skiftet partielt. Gammel vandskade på loft. Klinker/fliser på gulv og vægge.

3. tv. Lejlighed under istandsættelse.
Køkken: Gammel støbejernsfaldstamme Ø 75 mm - bør udskiftes.
Badeværelse: Klinker/fliser på gulv og vægge.

Konklusion:
Køkkenfaldstamme til venstre: Gammel Ø 75 mm støbejernsfaldstamme – bør udskiftes.
Toiletfaldstamme i badeværelse th.: Gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes.
Køkkenfaldstamme til højre: Formentlig skiftet hele vejen til Blücher rustfri stålrør.

Nygårdsvej 59:

St. tv.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål.
Badeværelse: Klinker/fliser på gulv og vægge. Bagfald på grenrør gulvafløb 1. tv.?

St. th.
Køkken: Faldstamme er helt skjult i rørkasse – det skønnes at Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål.
Badeværelse: Gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes. Partielt udskiftet grenrør for gulvafløb på 1. sal. Klinker/fliser på gulv og vægge.

2. th.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål. Rørkasse.
Badeværelse: Gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes. Nedhængt loft med spots. Terrazzogulv/pudsede vægge.

Hjalmar Brantings Plads 6 · 2100 København Ø · Tlf. 35 43 10 10 · E-mail: pjp@pjp.dk
Fax 35 43 63 10 · CVR nr. 71184811 · Danske Bank 9541-2600425717 · www. pjp.dk

3. th.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål.
Badeværelse: Gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes. Nedhængt loft med spots.
Klinker/fliser på gulv og vægge.

3. tv.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål.
Badeværelse: Nyere badeværelse. Klinker/fliser på gulv og vægge.

4. tv.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål.
Badeværelse: Nedlagt – nu garderobe.

4. th.
Køkken: Ø 75 mm faldstamme er udskiftet til Blücher rustfri stål. Rørkasse. Nyere badeværelse etableret. Klinker/fliser på gulv og vægge.
Badeværelse: Nedlagt – nu anvendes rum for vaskemaskine og tørretumbler (tørretumbler kan ikke fjernes, da dørhul til entréen er for smalt oplyser beboer).

<u>Konklusion</u>:
Køkkenfaldstamme til venstre: Formentlig skiftet hele vejen til Blücher rustfri stålrør.
Toiletfaldstamme i badeværelse th.: Gammel støbejernsfaldstamme – bør udskiftes.
Køkkenfaldstamme til højre: Formentlig skiftet hele vejen til Blücher rustfri stålrør.

Vedlagt budget for udskiftning af ikke allerede udskiftede afløbsinstallationer i ejendommen.

Såfremt der måtte være spørgsmål eller kommentarer til det ovenstående, er du naturligvis velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen
Peter Jahn & Partnere A/S

f. Jan B. Pedersen

cc.: By & Bolig Administration

Hjalmar Brantings Plads 6 · 2100 København Ø · Tlf. 35 43 10 10 · E-mail: pjp@pjp.dk
Fax 35 43 63 10 · CVR nr. 71184811 · Danske Bank 9541-2600425717 · www. pjp.dk

BUDGET FOR UDSKIFTNING AF AFLØBSINSTALLATIONER

Faldstammer/afløbsrør udskiftes til støbejern som eksisterende for at udgå støjgener. Faldstamme udskiftes fra muffe i kældergulv/fodbøjning i kældervæg til eksisterende udluftningshætter i tag. Der monteres rottestop i kælder på ny toiletfaldstammer. Der udføres retablering af berørte områder i køkkener og badeværelser, herunder murer-, tømrer- og malerreparationer. For at beboerne har adgang til toilet og bademulighed i byggeperioden, er medregnet udlån/vedligeholdelse af tørklosetter og opstilling af toilet-/badevogn i gården.

- Udskiftning af 7 stk. dobbelte toiletfaldstammer inkl. gulvafløb og retablering (dobbelt faldstamme betjener badeværelser til højre og venstre side på hver etage)	ca. kr.	1.120.000 ekskl. moms
- Udskiftning af 3 stk. enkelte toiletfaldstammer inkl. gulvafløb og retablering (enkelt faldstamme betjener ét badeværelse pr. etage)	ca. kr.	300.000 ekskl. moms
- Udskiftning af 1 stk. køkkenfaldstamme inkl. retablering	ca. kr.	50.000 ekskl. moms
- Toilet-/badevogn og tørklosetter i lejligheder	ca. kr.	50.000 ekskl. moms
- Byggepladsindretning m.v.	ca. kr.	50.000 ekskl. moms
Håndværkerudgifter i alt	ca. kr.	1.570.000 ekskl. moms
- Diverse uforudseelige udgifter	ca. kr.	160.000 ekskl. moms
- Teknisk rådgivning, projektering, indhentning af tilbud, tilsyn, afholdelse af byggemøder, kvalitetssikring, byggeregnskab m.v.	ca. kr.	235.000 ekskl. moms
- Udlæg til tryk, foto, kopier, porto m.v.	ca. kr.	5.000 ekskl. moms
I alt	ca. kr.	1.970.000 ekskl. moms
+ 25% moms	ca. kr.	492.500
I alt	ca. kr.	2.462.500 inkl. moms

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er ekskl. udgifter til finansiering, allrisk forsikring, byggesagsadministration m.v.

Hjalmar Brantings Plads 6 · 2100 København Ø · Tlf. 35 43 10 10 · E-mail: pjp@pjp.dk
Fax 35 43 63 10 · CVR nr. 71184811 · Danske Bank 9541-2600425717 · www. pjp.dk