

**Tilsynsnotat - OVERSIGT**  
Skydebanegade, Bitrapper

København d. 01.07.2021  
Sags nr. 21077  
Int. CVM

**Tid** Besigtigelsen fandt sted mandag d. 08.02.2021

**Tilstede** Cathrine V. Madsen CVM Tilsyn Bang & Beenfeldt A/S

**NR.:** **OMHANDLENDE:**

01

**Bagtrapper**

Ved besigtigelsen blev det observeret at bagtrapperne gennem årene er slidte og der flere steder ved kældertrappen var opfugtning med afskalning af maling.



Der blev på alle trapperne observeret flere revner i lofter og vægge og langs træværk.



Vanger, stødtrin, balustre og håndfang var også medtaget og trænger til maling.



Dørene på øst siden er gamle og i forskellig stand. Dørene på vestsiden er af nyere dato.

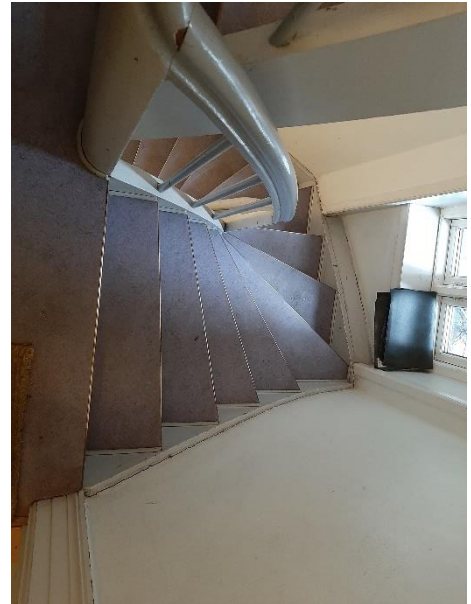
På både øst og vest siden er indfatninger slidte og med afskallet maling.



På flere af dørene sidder håndtag og cylinder meget tæt på karmen så det er besværligt at låse døre og døren lukker ind i listen.



Gulvbelægningen trænger generelt til rens og polering.



---

## Konklusion

Bagtrapperne bør istandsættes for at undgå at pudsen falder yderligere ned fra lofter og vægge, også for at opnår/bevare den brandmæssige modstand. Træværket bør malerbehandles for at forlænge levetiden.

Døre ind til lejlighederne kan med fordel udskiftes til nye, bedre og mere isolerende døre, da mange af dem er i dårlig stand.

Hvis dørene udskiftes, skal de nye døre i dag være brandsikre døre, BD30.

Fordelene ved nye branddøre er:

- Bedre sikkerhed ved brand, da de kan holde branden ude/inde af lejligheden i mindst 30 min. (BD30), så det er muligt at flygte ned ad bagtrapperne.
- Bedre sikret mod indbrud, da de har et bedre og mere sikkert låsesystem.
- De er mere lydisolerende, så larm fra opgangen ikke vil høres i lejligheden gennem døren,
- De er bedre isoleret for varmetab i lejlighederne, da de lukker tæt og selve døren er bedre isoleret.

En ny branddør vil være med til at give et bedre indeklima i lejlighederne da kulde og støj reduceret betydeligt.

En ny branddør vil give beboeren en bedre tryghed hvis der opstår brand i en lejlighed. Branddøren vil sikre at branden fra lejligheden ikke spreder sig til bagtrappen før efter 30 min. efter den er opstået, det vil give de øvrige beboere mulighed for at flygte ad bagtrapperne da de nye branddøre kan holde røg og ild inde i lejligheden.

Der er flere løsninger til istandsættelse af bagtrapperne.

Løsning 1: Malerbehandling af alle 48 bagtrapper inkl. maling af alle døre ind til lejlighederne 528stk.

Løsning 2: Malerbehandling af alle 48 bagtrapper, udskiftning af 432 døre ind til lejlighederne og maling af alle andre døre til kælder og loft.



A/B Skydebanen

04.03.2021

Budgetoverslag 1

Sags nr. 21077

Int. CVM

Rev. 01.07.2021

Bygningsdel	Mængde	Enhed	Kr. /enhed	Pris
<b>Malerbehandling af bitrapper</b>				
Malerbehandling af lofter, vægge og træværk uden døre og vinduer	48 stk.		90.000 kr	4.320.000 kr
Murer rep af opgange	1 sum		140.000 kr	140.000 kr
Maling af vinduer indvendigt, uden kant/fals	248 stk.		4.000 kr	992.000 kr
Skuring og boning af Linoleiumsgulv på alle trapper og reposer	48 stk.		10.000 kr	480.000 kr
Malerbehandling af døre til lejligheder, kælder og loft	528 stk.		2.500 kr	1.320.000 kr
Snedkergennemgang af døre	528 stk.		450 kr	237.600 kr
Byggepladsforhold:	12 %		7.489.600 kr	898.752 kr
Uforudsete udgifter	10 %		8.388.352 kr	838.835 kr
Samlede håndværkerudgifter				9.227.187 kr
<b>Administrative udgifter</b>				
Rådgiverhonorar	11 %		10.066.022 kr	1.107.262 kr
Administratorhonorar	4 %		10.066.022 kr	402.641 kr
*Miljøscreening af ejendom	10 stk.		2.700 kr	27.000 kr
Udgifter til All-risk forsikring	1 stk.		20.000 kr	20.000 kr
**Arbejds miljøkoordinering i projektfasen (P)	1 Sum		35.000 kr	35.000 kr
**Arbejds miljøkoordinering i udførelsesfasen (B) (overdrages til HE)	1 Sum		45.000 kr	45.000 kr
Samlede administrative udgifter				1.636.903 kr
Samlet projekt, ekskl. moms				10.864.091 kr
Moms	25 %		10.864.091 kr	2.716.023 kr
<b>Samlet projekt, inkl. moms</b>				<b>13.580.113 kr</b>

Ovenstående priser er udregnet efter V&S-prisbøger og erfaringstal fra lignende sager.

Priserne må ikke ses som et tilbud.

Skærpede myndighedskrav, der kan komme ved byggeansøgning, er ikke er medtaget i overslag.

\*Miljøscreening: Når der arbejdes med ældre bygninger, skal der af hensyn til sikkerhed og sundhed udføres en miljøscreening af ejendommen. Der skal derfor undersøges for bly, PCB, asbest mv. Konstateres dette, vil der komme et tillæg for håndtering og bortskaffelse af farligt affald.

\*\*Arbejds miljøkoordinering i projektfasen og udførelsesfasen: Jf. Arbejdstilsynets bekendtgørelse nr. 117 af den 05.02.2013 er det bygherrens pligt ved ethvert bygge- og anlægsarbejde, hvor to eller flere arbejdsgivere (uagtet antallet af håndværkere) forventes at være på byggepladsen samtidig, at sikre, at sikkerheden og sundheden koordineres af kompetent(e) koordinator(er) både under projekteringen og udførelsen af byggearbejderne.



A/B Skydebanen

04.03.2021

Budgetoverslag 2

Sags nr. 21077

Int. CVM

Rev.: 01.07.2021

Bygningsdel	Mængde	Enhed	Kr. /enhed	Pris
<b>Malerbehandling af bitrapper</b>				
Malerbehandling af lofter, vægge og træværk uden døre og vinduer	48	stk.	90.000 kr	4.320.000 kr
Murer rep af opgange	1	sum	140.000 kr	140.000 kr
Malerbehandling af døre til kælder og loft	96	stk.	2.500 kr	240.000 kr
Snedkergennemgang af døre	96	stk.	450 kr	43.200 kr
Udsiftning af døre til lejligheder	432	stk.	15.000 kr	6.480.000 kr
Maling af vinduer indvendigt, uden kant/fals	248	stk.	4.000 kr	992.000 kr
Skuring og boning af Linoleiumsgulv på alle trapper og reposer	48	stk.	10.000 kr	480.000 kr
Byggepladsforhold:	10	%	12.695.200 kr	1.269.520 kr
Uforudsete udgifter	10	%	13.964.720 kr	1.396.472 kr
Samlede håndværkerudgifter				15.361.192 kr
<b>Administrative udgifter</b>				
Rådgiverhonorar	11	%	16.757.664 kr	1.843.343 kr
Administratorhonorar	4	%	16.757.664 kr	670.307 kr
*Miljøscreening af ejendom	10	stk.	2.700 kr	27.000 kr
Udgifter til All-risk forsikring	1	stk.	20.000 kr	20.000 kr
**Arbejds miljøkoordinering i projektfasen (P)	1	Sum	35.000 kr	35.000 kr
**Arbejds miljøkoordinering i udførelsesfasen (B) (overdrages til HE)	1	Sum	45.000 kr	45.000 kr
Samlede administrative udgifter				2.640.650 kr
Samlet projekt, ekskl. moms				18.001.842 kr
Moms	25	%	18.001.842 kr	4.500.460 kr
<b>Samlet projekt, inkl. moms</b>				<b>22.502.302 kr</b>

Ovenstående priser er udregnet efter V&S-prisbøger og erfaringstal fra lignende sager.

Priserne må ikke ses som et tilbud.

Skærpede myndighedskrav, der kan komme ved byggeansøgning, er ikke er medtaget i overslag.

\*Miljøscreening: Når der arbejdes med ældre bygninger, skal der af hensyn til sikkerhed og sundhed udføres en miljøscreening af ejendommen. Der skal derfor undersøges for bly, PCB, asbest mv. Konstateres dette, vil der komme et tillæg for håndtering og bortskaffelse af farligt affald.

\*\*Arbejds miljøkoordinering i projektfasen og udførelsesfasen: Jf. Arbejdstilsynets bekendtgørelse nr. 117 af den 05.02.2013 er det bygherrens pligt ved ethvert bygge- og anlægsarbejde, hvor to eller flere arbejdsgivere (uagtet antallet af håndværkere) forventes at være på byggepladsen samtidig, at sikre, at sikkerheden og sundheden koordineres af kompetent(e) koordinator(er) både under projekteringen og udførelsen af byggearbejderne.