

EF JAGTVEJ 145

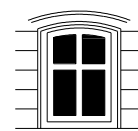
Tilstands- og vedligeholdelsesrapport
31. Oktober 2019



Sags nr.: 118719

BYENS TEGNESTUE ApS

arkitekter maa & par ♦ Forbindelsesvej 5 ♦ 2100 Kbh. Ø ☎ 35 26 26 13 📠 35 26 22 83



TILSTANDSRAPPORT AF : 31. Oktober 2019
Ejendommen : Jagtvej 145, 2200 København N
Matrikel Nr. : 402 Udenbys, Klædebo Kvarter

Bygningskarakteristik:

Ejendommene er opført : 1976
Ejendommene er opført som : Beboelsesejendom med en BS hovedtrappe og en elevator. Herfra adgang til altangange mod gaden med adgang til 3 lejligheder på etage.
Der er fuld kælder med pulterrum, varmecentral, teknikrum, cykelopbevaring, affaldsrum mm.
Stueetagen som er forlænget ud i baggården er disponeret til butik. Herpå 5 etager med beboelse. I dag 19 boliger og en erhvervslejlighed. Bygningen er opført som støbt betonelementdæk på drager og søjler. Der er foruden altangangene på gaden altaner mod gården. Alle i beton. Trapperummet er med skalmur. Der er fladt build-up tag med strandstens dække. På taget et muret elevatorhus til teknik.

Alt øvrigt vedr. historie m.v. se BBR-Ejermeddelelse.

Der er ikke fremlagt Energimærkerapport.

Der er ikke fremlagt TV-inspektion af kloakker.

Der er ikke fremlagt tidligere tilstandsrapporter eller vedligeholdelsesplaner.

Oversigt over vigtigste bygningsændringer og større arbejder oplyst eller registreret hos kommunen:

1976 Ejendommen opført som ”tandudfyldning” i en ældre karreejendom.
Ændringer af lejemaal ved trappen i stueetagen dog uden mere specifikke oplysninger.
2018/19 Tagvands- og altan nedløbsrør mod gården omlagt/fornyset ved erhvervsbygningen.
(Kun meget sparsomme oplysninger fra ejerforeningen om historik og tidligere arbejder udført på ejendommen.)

Rapportens omfang:

Gennemgangen omfatter ejendommens bygningsdele, bærende konstruktioner, tage, facader, vinduer, døre, fundamenter, kælder, trappe, elevator. Desuden installationer og centralvarmeanlæg i begrænset omfang. Rapporten indeholder en beskrivelse af tilstand og forslag til afhjælpninger med anslåede priser for de større aktiviteter samt anbefalede udførelsesfrister. Samtlige registreringer er foretaget visuelt.

Fugt målt med Timber FM510 indstik. Rapporten omfatter ifølge aftale ikke de enkelte lejligheders installationer, kun stikprøvevis eftergang. Rapporten indeholder ikke svampeundersøgelse, TV-inspektion af kloakker, El-check af hovedinstallationer, geotekniske jordbundsundersøgelser, undersøgelser af forurenede jord eller asbestholdige materialer. Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser.

Gennemgang foretaget:

Første gennemgangen blev foretaget 19. september 2019 fra kl. 10.00

Til gennemgangen deltog Rasmus Wibholm Hansen, bestyrelsen.

4 lejligheder blev besigtiget. Andelshavere var hjemme ved gennemgangene og kom med deres bemærkninger. Øvrige rum i ejendommen undtagen stueerhverv blev besigtiget.

Efterfølgende er altangange, trapperum og facader efterregistreret.

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende ekskl. moms)	Omfang	Bør udføres nu – 5 år.	Udføres om 10-15 år.
---------------------------------	--	--------	---------------------------	-------------------------

Sammenfatning:

Tag:

Taget på hovedhuset er tidligere udbedret for utætheder 2 steder ifølge oplysninger fra beboer 5. sal d. Umiddelbart tæt nu. Det er samlet set i ok stand, men indenfor 10-15 år skal membranen og render og inddækninger mm forventes fornyet. Der er i dag kun 90 mm isolering. Denne kan forøges ved omlægning.

Tag på erhvervsbygning i gården er med pap. Der er store vandspejle (manglende fald) og der sås dampbuler. Men ifølge oplysninger tæt. Skal eftergås og undersøges nærmere. Det forventes omlagt inden for 5-10 år, kan evt. udføres som grønt tag.

Kælder fundamenter m.v.:

Der er fuld kælder under hele bygning, udnyttet til pulterrum, cykelopbevaring, varmecentral mm. God stand. Kældernedgang fra gården var dog med defekt muret side-vange, og i øvrigt i lettere hærgen stand.

Facader:

Facader ligger i ”læ” af altangange mod gaden, og af altaner mod gården. Opbygget i lægteskeletter med indbyggede snedkerpartier og pladebeklædninger. Nedsivende vand ved altangangene har skabt løbestriber. Trappefacaden er med skalmur i god stand. Murede brandmure mod gården med udvaskede fuger. Sålbenke i stueerhverv mod gården er slået i stykker. Murværk i stuen mod gården er med salpeterskjolder efter utætte nedløb og render, som nu er fornyet og i god stand.

Altangange mod gaden:

Altangange i betonelementer båret af betonsøjler og drager. Der ses afskalninger i betonen med blottet og rustsvækket armeringsjern. Betonens beskaffenhed skal undersøges nærmere ved teknisk gennemgang.

(Se under betonkonstruktioner)

Som værn er et aluminiumsgittersystem monteret og i dette er fastskruet IFØLIT-brystningsplader i alle brystningerne og desuden spredt på gangene i den fulde højde. Flere med buler og en del løse skruer, og enkelt var demonteret og stod løst på gangene. De bør undersøges nærmere og som minimum alle efterspændes. Alternativt samlet fornyet med nyt og tidssvarende system. (Bør afvente betonundersøgelsen.)

Afvanding med bagfald ved facader, og defekte nedløbsrør enkelte steder.

Over 5. sal er der halvtag af akryl som er nedslidt og med huller.

Altaner:

Der er 16 altaner og 4 franskealtaner på gårdfacaden. De er alle med betonelementer. Værn er alu-profil rammer med påskruede IFØLIT-brystningsplader tilsvarende mod gaden. Her manglede der skruer på enkelte brystningsplader som nu sad løst. Indersiderne var malet men med afskallinger. Nedløbsrør var flækket enkelte steder. Der var klager over åbninger/hul i betondækket, men da der var påskruede terrasseplanker over, kunne det ikke besigtiges. Altaner, brystningsværn, og afvanding skal eftergås og undersøges nærmere.

Vinduer og altandøre:

Vinduer, indgangsdøre til boliger, og altanskydedøre til boligerne, er alle fra ejendommens oprindelse og i træ malet rødligt. Termoruder er ifølge oplysninger udskiftet hvor der er opstået punkteringer. Træværk generelt var i god stand men med manglende vedligeholdelse således af maling var afskallet flere steder. Skal vedligeholdes nu. Trappevinduer var også i træ, og i langt ringere stand. En var ændret til fastparti. Flere var med rådvækkelser i bundkarme og rammer. Bør sikres en omfattende istandsættelse eller udskiftes.

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende ekskl. moms)	Omfang	Bør udføres nu – 5 år.	Udføres om 10-15 år.
--------------------------	---	--------	------------------------	----------------------

Termoruder er ældre model og opfylder ikke krav til varmetab i dag. De er desuden med kolde alu-kanter som giver randkondens. Der er ikke lydruder mod Jagtvej. På længere sigt kan det anbefales at skifte termoruderne til nye med lavenergi termoruder med varme kanter og lydruder mod gaden. Alternativt udskiftes vinduer og døre til helt nye i lavenergi med 3-lags glas. Sålbænke ses kun i stueetagen i erhverv mod gården og er alle med slagskader.

Trappe:

Hovedtrappe er i fin stand og kræver kun almindelig vedligeholdelse. Dog sås gulvbelægningen løsnet i elevatorens bund. Døre til altangange skal eftergås.

Installationer:

Alle installationer var i god stand. Der er løbende service på centralvarmeanlæg, elevator teknik og på ventilationsanlæg i kælderen. Lejligheder har fælles udsugning fra tagventilatorer. Disse er indbygget i metal-skabe på taget som er med rustskader. Skal eftergås og undersøges nærmere med henblik på udskiftninger eller istandsættelser. Det er dog også vigtigt at ventilationskanaler renses efter behov, og at indstillinger af spjæld i lejemål i både køkken og bad indreguleres med passende intervaller. Termostatventiler skal skiftes.

Lejligheder generelt:

I de lejligheder der blev besigtiget kunne konstateres at alt fungerede fint, og der ikke var sætningsrevner eller andet at påtale fra beboer. Det bemærkes dog at der ikke var frisklufts indtag til erstatningsluft. Men da døre og vinduer var gamle og utætte fungerede dette som delvis erstatning.

VEDLIGEHOLDELSPLAN:

(Kun nødvendige større vedligeholdelsesarbejder er medtaget. Ikke almindeligt vedligehold og drift.)

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende ekskl. moms)	Omfang	Bør udføres nu – 5 år.	Udføres om 10-15 år.
Tag samlet			66.000	933.000
Kælder samlet:			50.000	0
Facader, altangange, betonkonstruktioner mm (Beløb til teknisk gennemgang af betonkonstruktioner med her.)			205.000	20.000
Vinduer og døre. (istandsættelser, dog nye trappevinduer)			500.000	250.000
Trapper elevator.			30.000	0
Tekniske installationer: TV-inspektion kloak, og termostatventiler.			385.000	0
Boliger generelt.			0	0
Samlet sum ekskl. Moms		-	1.236.000	1.203.000
Til alle priser bør lægges 10 % til uforudsete, 15 % arkitekt/ingeniør og 25 % moms.				

TAG:			0	0
<p>Tag på hovedhus. Taget er opbygget på betonelementer som fladt build-up tag. Nederst et afrettingslag, så en Icodon grunder, 2x45 mm Foam-glas isolering, fugtmembran, 1 lag polyventillag, 2 lag Sicoral svejsepap fra Icopal, 1 lag Tagplast. Herpå strandstens dække. (Ifølge oprindelige tegninger.)</p> <p>Der har været vandskader i lejligheden 5 sal. Dør D, 2 steder. Fugtskjolder kunne fortsat ses. Dette var udbedret af håndværkere. Ingen oplysninger om utætheder nu.</p> <p>Generelt er taget i ok stand. Dog skal det bemærkes at levetiden for svejsepap er 35 til 45 år, måske 50 år. Det er nu ca. 43 år gammelt.</p>	<p>Almindeligt eftersyn og vedligehold. Afløbsrende og afløb skal renses jævnligt og strandsten skal fejes ind på tagfladen og jævnes på selve taget.</p> <p>Total fornyelse inkl. evt øget isolering forventes om 5 – 15 år. Samlet pris skønnet.</p>	-	0	625.000
<p>Inddækninger: Inddækninger ved brandkarme, ved ventilationsgennembrydninger, ved elevatorhus, og ved nabogavlen. Der ses pudsafsallinger og løsnet inddækning.</p>	Inddækninger skal alle gennemgås, og der udføres en del pudsudbedringer.	Nu	16.000	0
<p>Regnvandsafledning/Registrering: Faldstammerør er oprindelige og anlægget er etablerede 1978/1980 og har således en alder på ca. 39 år. Regnvand fra bygningens tagkonstruktion afvandes til 3 stk. Ø 100 mm tagedløb på gårdfacaden. Afløbene afvander samtidig de enkelte altaner. Herfra ledes de fritliggende på erhvervsbygningens flade tag frem til dennes tagrende.</p> <p>Den senere påførte glasoverdækning af altangangen på 5.sal afvandes via 1 stk. tagrende, langs facaden, direkte til et Ø70 mm tagedløb, der oprindeligt er dimensioneret til at modtage regnvand fra de enkelte altangange. Nedløbsrøret her har en dimension som ikke har kapacitet til at modtage det samlede vandmængde fra altangangen + glasoverdækningen, hvilket medført at installationerne over svømmes og vandet har løbet ned langs den berørte betonkonstruktion, søjle + drager, og bag om ned af hovedbygningens facader på altangangene under.</p>	<p>Regnvandsafledning/Udbedring: -tilløbene fra altanerne og altangangen skal rengøres efter behov. Hvilket bør udføres under ejendommens daglige drift.</p> <p>Glasoverdækningen skal udskiftes g ombygges således at afvandingen sker direkte til bygningens tagflade.</p> <p>NB! Se under bygningsdelen ”Glasoverdækning”!</p>	0	0	0

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende ekskl. moms)	Omfang	Bør udføres nu – 5 år.	Udføres om 10-15 år.
Opfugtningen af betonkonstruktionen har medført en markant nedbrydning/karbo- nisering. En anden faktor til op fugtningen er også tilstopningen af altanpladernes tilløb grundet snavs, sand m.v. (se senere under betonkonstruktioner)				
Taghætter: Taghætter omkring ventilatorer er udført som metalkasser. Disse er med stærke rustangreb, enkelt lappet med pap.	Skal teknisk undersøges nærmere med henblik på istandsættelse eller forny- else. Se senere under ventilation:		0	0
Halvtag over altangang. Der er et halvtag over altangangen mod gaden. Det er bygget i træ-skellet og tæk- ket med akryl/plast elementer. Mod ga- den er der en stærn i krydsfiner med dæk- brædt. Tagrende er integreret mod bebo- elsesfacaden. Akrylpladerne er gamle og svækkede med huller og enkelte løsnet og gledet fri. Tagrende er med sten fra tag. Stærn er med graffiti og malingsaf- skalninger. Afdækning er skævvredet.	Altangangenes betonkonstruktioner skal samlet gennemgås nærmere og egentligt projekt herefter udarbejdes. (se undre betonkonstruktion) Som minimum skal renden renses, stærn istandsættes, og akrylplader med defekter udskiftes. Kan kun udføres fra stillads eller lift som medtages sidst. På længere sigt må forventes en sam- let fornyelse. Ikke prissat her.	nu	30.000	0
Tag over elevatorhus på taget: Det lille elevatorhus på taget er udført med fladt tag-paptag. Afvandes ensidigt og vand ledes til overflade afløb gennem taget under. Taget kunne ikke besigtiges uden stige.	Taget formodes også at være fra 1976, og det må derfor påregnes udskiftet om 5-15 år. Indtil da almindeligt eftersyn og vedli- gehold. Hvert år bør tagafvanding ef- terses fra stige og renses efter behov. Beløb hertil ikke afsat.	-	0	38.000
Tag på erhvervsbygningen i gården: Tag på erhvervsbygning i gården er fladt med svagt fald frem mod gården, og med pap. Der er store vandspejle (manglende fald) og der sås dampbuler. Men ifølge oplysninger tæt.	Skal løbende eftergås. Lunger kunne evt rettes op med flydeasfalt. Ikke pris- sat her. Det forventes at skulle omlægges in- den for 5-10 år. Kan evt. sikres et bedre fald frem. Er dog forbundet pro- blemer da det ikke kan hæves inde ved hovedbygningen. Alternativt foreslås det at få udført et ”grønt” tag. Dette kan optage og for- sinke vandafløb ved kraftige regnskyl, det absorbere co2 og afgiver ilt, og det er langt kønnere at kikke på oppe fra altanerne. Løst anslået pris.	Nu	20.000	270.000
Tag samlet			66.000	933.000

KÆLDRE OG FUNDAMENTER			0	0
----------------------------------	--	--	---	---

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende ekskl. moms)	Omfang	Bør udføres nu – 5 år.	Udføres om 10-15 år.
Kælder og fundamenter. Der er fuld kælder med god stâhøjde over alt. Indrettet med pulterrum til alle boliger, samt en varmecentral, et rum til elevatorteknik, et forrum med elmålere fra alle lejligheder, samt en udvendig nedgang fra gården. Kælderen står i god stand uden tegn på sætninger eller fugt. Dog var der vandskader ved dør til gården efter utætheder i afvandingssystemet over. Dette var udbedret og nu tæt. Men skader på væg og indfatning bør udbedres.	Almindeligt eftersyn og vedligehold.	-	0	0
Kældernedgangen fra gården er med en muret brystningsvange. Denne er stærkt nedslidt med udvaskede fuger, løse sten og søgt fastholdt med 2 rustfrie stâl vinkel profiler ved starten af muren. I kælderbund var der affald fra uønsket ophold og en del hærværksskader. I den støbt betonmur mod kælder var indmuret nedløbsrør i støbejern. Dette var med rust og kraftige ruststriber på betonen. Bør undersøges nærmere.	Den murede sidevange skal på længere sigt mures helt om. Evt armeres og så skal afdækningen på toppen sikres så vand ikke fremover kan trænge ned i muren og udvaske den.	afsat	50.000	0
Kælder samlet:			50.000	0

FACADER ALTANGANGE, ALTANER, MM			0	0
Facade mod gaden og gården. Facader ligger i ”læ” af altangange mod gaden, og af altaner mod gården. Opbygget i lægteskeletter med indbyggede snedkerpartier og pladebeklædninger. Nedsivende vand ved altangangene har skabt løbestriber. Ikke istandsat siden opførelsen ifølge oplysninger.	Facadepartier skal eftergås, afrenses og evt overfladebehandles. Dette skal ske samtidigt med vinduer og døre istandsættes (se under vinduer). På længere sigt kan det overvejes at udskifte beklædningspladerne brystningspartierne. Ikke med her.	-	90.000	0
Trappefacaden mod gaden er med skalmur i god stand. Murede brandmure mod gården med udvaskede fuger. Murværk her i stuen mod gården er med salpeterskjolder efter utætte nedløb og render, som nu er fornyet og i god stand.	Murværk skal på længere sigt (når taget skal fornyes) eftergås og fuges. Dette gælder mod gården. Salpeterskjolder kan evt renses af i gården på murværk. Ikke med her.		0	20.000
Sålbænke i stueerhverv mod gården er slået i stykker.	Skiftersålbænke bør udskiftes. 5 stk.		10.000	0

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende ekskl. moms)	Omfang	Bør udføres nu – 5 år.	Udføres om 10-15 år.
Altangange og altaner, betonkonstruktioner:			0	0
Betonkonstruktioner generelt, Gade og gård. Den bærende konstruktion er opført i in-situstøbte betonsøjler og betondragere altangange mod gade og altaner mod gård er udførte i præproducerede beton elementer.	AD 1 og 2 Altanpladernes og altanernes tilløb skal renes for sand, diverse fyld m.v. således at rendefunktionen reetableres	nu	10.000	0
<u>1. Søjle-, dragersystemer og altangange for facade mod gade.:</u> Der kan registreres adskillelige revnedannelser og direkte af- sprængninger af såvel betondragerene som betonsøjlerne. Der synes og udført en del efterreparationer søjlefronterne mod gaden. Den midterste facadesøjle mod gaden er desuden markant op fugtet hvilket skyldes et forsøg på regnvandsafledning gennem det ø75 mm rør der skal aflede regnvand fra altangangene. Det skal her præciseres at de enkelte altanpladers tilløb til nedløbsrør er effektivt bremset af sand, diverse fyld m.v. NB! Se mere herom under position regnvandsafledning!	For at kunne fastlægge omfanget af beton- og armeringsskaderne og dermed også fastlægge økonomien til udbedringen af den skadede beton, kræves at: - løsnet beton (skruk) afhugges, - den aktuelle korrosion i armeringen fastlægges, - den samlede betonkonstruktions karboniseringsdybde måles, - måling af betonkonstruktionernes generelle beskyttende betonlag over armeringerne. Pris for en sådan rapport er svær at forudsige da der skal tages prøver og benyttes håndværkere. Anslås til ca. 65.000,- til 95.000,-	nu	95.000	0
<u>2. Søjle-, dragersystemer og altaner for facade mod gård.:</u> Betonkonstruktionerne har tilsvarende problemer, men i mindre gade. Der skal dog tages forbehold her da vi i denne undersøgelse kun har haft adgang ti 3 lejligheder	Undersøges nærmere sammen med altangangene.	nu	0	0
Ad 1 og 2 <u>Problemstilling generelt:</u> En mangelfuld vedligeholdelse har medført en markant accelererende karbonatisering (nedbrydning af betonoverfladen) af det dækkende betonlag med efterfølgende fugtindtrængning til de indstøbte armeringsjern. Fugtindtrængningen har medført tæring af betonkonstruktionens armering, tæringen har så i sin tur medført ”afsprængninger”, tæringsrevner udfor de indstøbte armeringsjern.		-	0	0

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende ekskl. moms)	Omfang	Bør udføres nu – 5 år.	Udføres om 10-15 år.
Se også ”Billedregistrering af betonkonstruktioner for gadefacade inkl. altangange og gårdfacade inkl. altaner”.				
Betonkonstruktioner i kælderetagen registreres som fri for revner, ikke op fugtede gulv og vægge, samt godt ventilerede	Intet at udføre.		0	0
Facader, altangange, betonkonstruktioner mm			205.000	20.000

VINDUER, UDVENDIGE DØRE			0	0
Vinduer og døre samlet. Alle vinduer og altandøre er fra ejendommens opførelse i 1976, med datidens termoruder, og udført i træ. Vinder og døre er indbygget i lægteskellet som sammenhængende snedkerpartier. Brystninger er med isolering og plader ude og inde. Mod gården er det samme typer plader som på altanbrystningerne og altangangene. Mod gaden er det eternitplader. Vinduer er del drejevinduer, dels sidehængte, dels fastepartier. Døre er dels entredøre, og dels skydedøre mod altanerne. Ved gennemgang kunne det konstateres at de steder der blev tjekket med kniv generelt var tale om godt hårdt træ. Kun enkelte steder på de nedre dele ved trælister og bundkarme var der mindre områder med råd. Maling var skallet af flere steder. Entredøre var stærkt utætte. Der var ingen friskluftsventiler. Lydisolering mod gaden ikke optimal. Varmeisoleringsværdien er ringe i forhold til nutidens krav.	Ifølge oplysninger er vinduer og altandøre ikke malervedligeholdet gennem mange år. Normalt siger man efter 10 år skal de vedligeholdes. Så vores anbefaling er at de skal vedligeholdes nu. Kan udføres fra altangange og altaner. Kun ved 4 partier ud for trappen mod gården skal der stilladser til. Vinduer og døre og alt øvrigt synligt træværk behandles inkl. kanter og false. Tætningslister udskiftes. Der afrenses vaskes og mindre områder med afskallinger slibes. Rådsvækkede dele udlusses. Træglasbundlister med råd skiftes. Bart træ grundes med olie, og der grundes, og males 2 til 3 x efter behov. Alle bevægelige dele renses og smøres. Vinduer og døre eftergås for korrekt funktion og tæthed. Friskluftsventiler indbygges med et prum. Om yderligere 10-15 år skal de have en tur til.	NU	425.000	250.000
Vinduer døre.	Alternativt kan det overvejes at skifte alle termoruder til nye lavenergiruder, og mod gaden desuden som lydruder. Alt skiftes i eksisterende rammer og karme. Ikke prissat her.		0	0
Vinduer døre.	Alternativt kan det overvejes at skifte til helt nye vinduer og døre. Disse skal I så fald skæres ind i eksisterende karme/ramme facadepartier. Ikke med her.		0	0

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende ekskl. moms)	Omfang	Bør udføres nu – 5 år.	Udføres om 10-15 år.
Vinduer døre.	Alternativt kan alle facadepartierne udskiftes. Ikke med her.		0	0
Vinduer på trappen mod gaden. Der er 5 vinduespartier i træ med en oplukkelig vinduesramme, og isoleret brystning med pladebeklædning. Rammer er i meget ringe stand, og en enkelt er helt fjernet og en fast rude sat i falsen. Også brystningsplader indvendigt er enkelte steder med delaminering og råd.	Vil mene en istandsættelse med enkelte nye rammer og udlusninger og udskiftninger af brystningsplader ikke står mål med en fornyelse af alle 5 snedkerpartier. Kræver lift eller en stilladsranke. Evt træ-alu, vedligeholdelsesfri.	nu	75.000	0
Vinduer og døre.			500.000	250.000

TRAPPE:			0	0
Hovedtrappe. Hovedtrappe er i fin stand og kræver kun almindelig vedligeholdelse. Døre til altangange skal eftergås. Der er Indbygget nedstyrtningskakt.		nu	5.000	0
Elevator. Der er en elevator indbygget med tekniktårn over tagfladen. Her skal vedligeholdes regelmæssigt og alle installationer efterses. I hvert fald en ude stikkontakt mangler vandsikring/dæksel. Elevator og elevator teknik serviceres regelmæssigt. I elevatoren sås gulvbelægningen løsnet i elevatorens bund.	Servicering påkrævet af teknik mm pågår. Elevatorhus på tag skal efterse, stik udbedres og evt temperaturføler påsættes varmeapparat. I elevatoren skal gulve udskiftes med ny linoleum.	NU	25.000	0
Trapper elevator.			30.000	0

TEKNISKE INSTALLATIONER OG VVS:			0	0
Varmeanlæg Varmecentral/Registrering: Fjernvarmecentralen er velholdt og godt isoleret.	Varmeanlæg Varmecentral/Udbedring: Intet at bemærke	-	0	0
Varmeanlæg Radiatoranlæg/Registrering: Radiatoranlægget er udført som et 2-strengsanlæg og med pladeradiatorer. Flertallet af radiatorerne mangler termostatventiler.	Varmeanlæg Radiatoranlæg/Udbedring: Evt. lokale udbedringer regnes udført under bygningens normale drift. Nye termostatventiler monteres	1	80.000	0

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende ekskl. moms)	Omfang	Bør udføres nu – 5 år.	Udføres om 10-15 år.
Kloakker, inkl regnvandsafledningen: Installationerne er oprindelige og har en alder på ca. 39 år	For at fastlægge et evt. udbedringsbehov, så kræves der en TV-inspektion af det eksisterende ledningsnet. Udgift til en sådan rapport afsat.	1	25.000	0
Faldstammer /Registrering: Faldstammerne er oprindelige og anlægget er etablerede 1978/1980 og har således en alder på ca. 39 år.	Faldstammer/Udbedring: Intet at bemærke da restlevetiden for de eksisterende faldstammer vurderes til ca 30 år Evt. lokale udbedringer regnes udført under bygningens normale drift.		0	0
Brugsvandsinstallationer/Registrering: Brugsvandsinstallationerne vurderes som oprindelige og udførte i galvaniserede rør. Der foreligger ikke beboeroplysninger om funktion, og evt. driftsforstyrrelser.	Brugsvandsinstallationer/Udbedring: Restlevetiden vurderes til ca. 20 år I øvrigt intet at bemærke. Evt. lokale udbedringer regnes udført under bygningens normale drift.	0	0	0
Ventilation/Registrering: Ventilation fra badeværelser og køkkener er udført som fælles mekanisk udsugning ført over tag. Der er en separat ventilator for hver køkken streng. dvs. sig at der på taget står 8 stk. tagventilatorer. Ventilationsafkastene er udført uden støjdæmpning, hvilket medfører at de enkelte beboere (især på øvre etager) hyppigt manuelt blokerer for udsuget når badeværelserne ikke bruges. Den enkelte udsugnings ventilator er monteret i en beskyttelse kasse på hovedbygningens tag. Udsugningsventilationerne er fra bygningens opførelse og energislugende. Beskyttelseskasserne er udførte i stål kraftigt angrebne af rust. Der kan registreres partielleudbedringer på de tærede beskyttelseskasser	Ventilation/Udbedring: Tagventilatorerne foreslås udskiftede til 4 stk. tagventilatorer der så betjener køkken + bad fra de underliggende lejligheder. I forbindelse med udskiftningen vil der så etableres lyd-dæmper således lydgenerne fra ventilatorerne, i de underliggende lejligheder minimeres.		280.000	0
Elinstallationer generelt: Nærværende rapport omhandler ikke ejendommens Elinstallationer	Intet at bemærke Evt. lokale udbedringer regnes udført under bygningens normale drift.		0	0
Tekniske installationer:			385.000	0
BOLIGER GENERELT:				
Boligerne generelt. I de lejligheder der blev besigtiget kunne konstateres at alt fungerede fint, og der	Ingen foranstaltninger.	-	0	0

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende ekskl. moms)	Omfang	Bør udføres nu – 5 år.	Udføres om 10-15 år.
ikke var sætningsrevner eller andet at påtale fra beboer. Det bemærkes dog at der ikke var frisklufts indtag til erstatningsluft. Men da døre og vinduer var gamle og utætte fungerede dette som delvis erstatning.				
Samlet sum ekskl. Moms Til alle priser bør lægges 10 % til uforudsete, 15 % arkitekt/ingeniør og 25 % moms.		-	1.236.000	1.203.000

Vi påtager os intet økonomisk ansvar der ligger udover honorarets størrelse, men står inde for at der ligger en sagkyndig teknisk vurdering bag de anbefalinger, der er fremkommet i rapporten.

København den oktober 2019.
Arkitekt Niels Herskind og ingeniør Stig Lindholm

Billed notat beton



Altangang 4.sal .
Midterbjælke med tæringsrevner



Altangang 4.sal .
Midtersøjle med tæringsrevner



Altangang 3.sal .
Midtersøjle med tilstoppet regnvandsafløb og som følge heraf en kraftig op fugtning af betonkonstruktionen

Rådgivende Ingeniørfirma Stig Lindholm ApS

Blegdamsvej 28 H • 2200 København ØN • Tlf.: 35 43 88 08 • Fax: 35 43 28 02



Altangang 3.sal
Midtersøjle og bjælke er her markant opfugtede.



Altangang 3. sal
Her har den kraftige op fugtningen medført direkte afspærgning af det dækkende betonlag



Altangang 2.sal
Her ses en tæring der vil medføre at et stykke af betonsøjlen er ved at løbe sig.

Rådgivende Ingeniørfirma Stig Lindholm ApS

Blegdamsvej 28 H • 2200 København ØN • Tlf.: 35 43 88 08 • Fax: 35 43 28 02



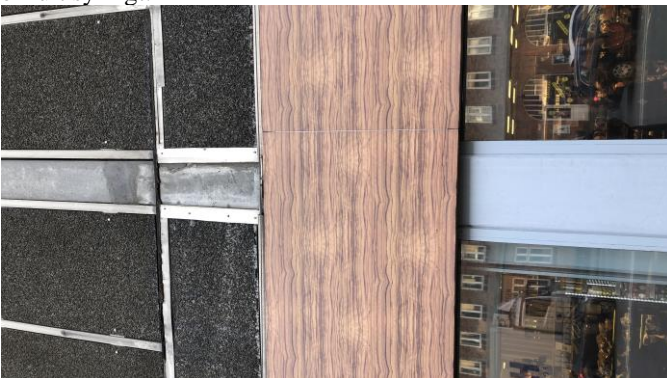
Altangang 2.sal

Her ses en tæring der medført at et stykke af betonsøjlen har løsnet sig



Altangang 1.sal

Også her kan konsekvensen af tærede armengsjern ses, idet dækkede betonlag er af sprængt og det tærede armeringsjern er fult synligt.



Butiksetagen

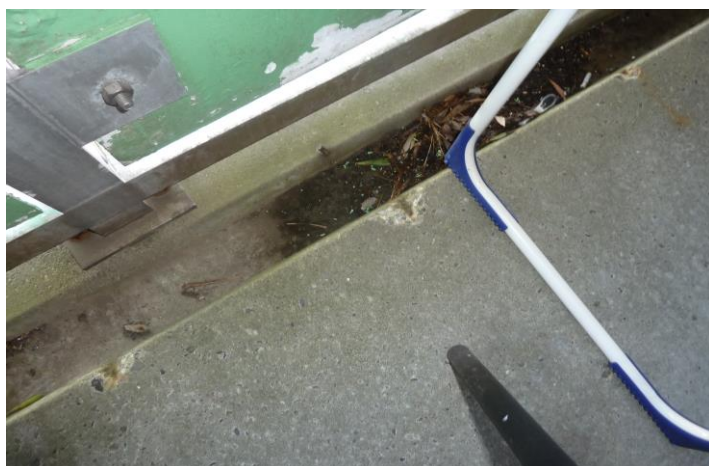
Også her kan revnedannelser betonsøjlerne registreres
Søjlerne er dog her skjulte bagen pladebeklædning.

Rådgivende Ingeniørfirma Stig Lindholm ApS

Blegdamsvej 28 H • 2200 København ØN • Tlf.: 35 43 88 08 • Fax: 35 43 28 02



Tagedløb 3 .sal mod gård



Altanplade 5 sal mod gård

FOTO DOKUMENTATION:

(Se også foto ingeniør vedr. betonkonstruktioner)

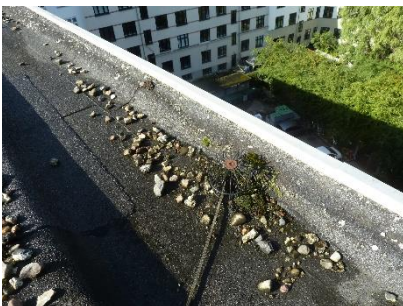
Tag hovedhus:



*Built-up tag med strandsten, tjærepap, og trykfast isolering på betondæk. Set mod vest og mod øst.
Papmembrans levetider sættes til 35 til 50 år. Forventes udskiftet om 5-15 år Stendækning skal vedligeholdes. Afløb renses. Inddækninger eftergås.*



De 8 udluftningshætter og ventilatorer skal eftergås og rustsvækkede plader i zink udskiftes.



Mod gården er der opsamlings render med nedløb gennem altaner under. Skal holdes rene og intakte. Tag afløb fra elevatorhus føres til afløb i taget. Mangler blad og stenfang. Skal renses jævnlgt.



Halvtag over altangange mod gaden er i hårdplast i alu-profiler. Enkelte med huller og flere defekte og løsnet. Fald mod hovedbygning og med integreret tagrende. Fyldt med sten og skidt. Skal renses jævnligt. Stærn-afdækning løsnet og dårlig stand. Stærn i finer ikke synligt her, men afskaller og med graffiti. Se facadefoto.

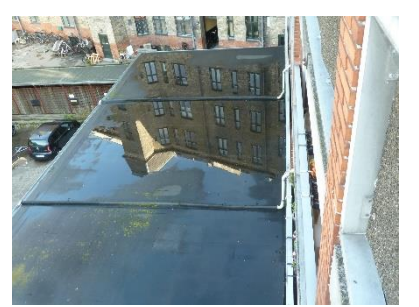


Elevatorhus bygget i gasbetonblokke med puds og sokkelinddækninger. Tremmedør og krydsfiner stærn. Fladt tag. Blev ikke besigtiget. (ingen stige) Teknisk eftersyn via fast aftale. El-radiator var sat i stikkontakt og tændt trods der ikke er årstid for frost. Blev slukket, men skal tændes når frosten nærmer sig.



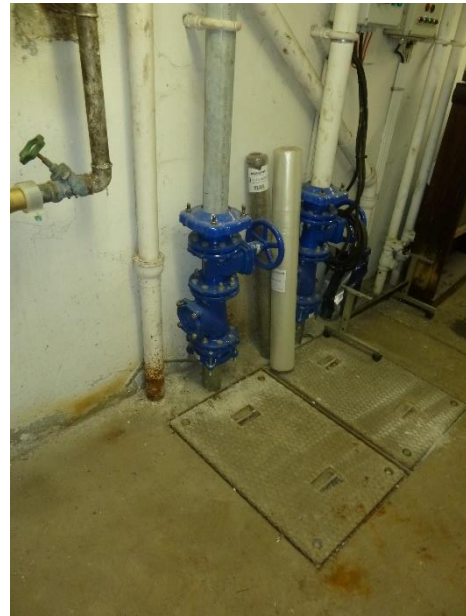
Trappehus skal istandsættes generelt. Revner og pudsafskallinger ses. Udvendt el manglede vådsikring.

Tag Føtex stueetagen i gården:



Tag på erhvervsbygning i gården er med pap. Der sås luftbuler og der stod søer over alt, hvilket indikere at der ikke var fald. Desuden mangler overfladen skifferskel, så levetiden forventes ikke så lang. Nye afløb fra altanerne 3 stk. var ført synligt over taget og frem til nedløb sammen med tagrenden. Dette var netop fornyet efter tidligere utætheder. Se også gårdfacader.

Kældre/varmecentral og øvrige installationer:



*Hovedvandstik med nyere trykforøgeranlæg.
2222222222222222*



Isolering defekt. Lettere rustskader ses.

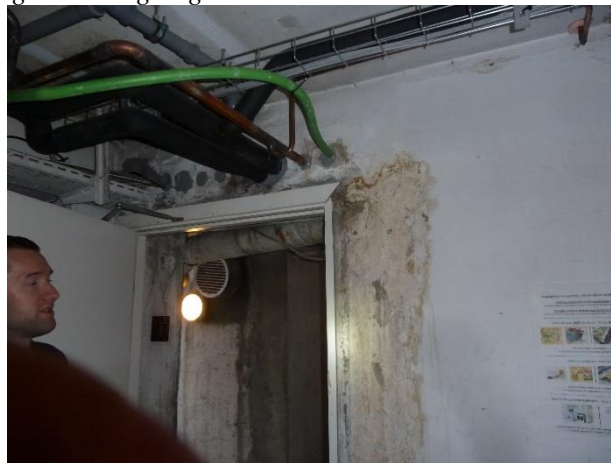


Se ingeniør beskrivelser.





Kælder virker sund og er godt udnyttet. Her tilcykler, og her udsugningsteknikrum.



Kælderskakt i gård i ringe stand. Benyttes til fremmed ophold.



Udvendig nedgang fra gård til kælder. Benyttes bl.a. for cykler. Almindeligt vedligehold af betonfladerne påkrævet.

Gadefacade og altangange:



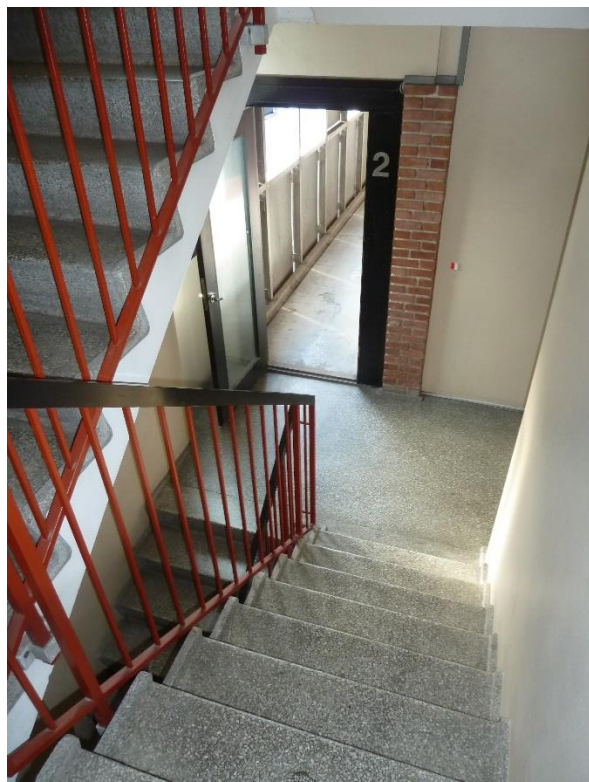
Facadelukning mod gaden med IFØLIT brystningsplader i alu-skelet. Enkelte er skruet af og enkelte løse. Flere med buler. Hele systemet skal eftergås. Der bør desuden udføres en nærmere teknisk undersøgelse af hele systemet og evt. en udskiftning. (pladerne kan tilsyneladende ikke fås længere)
(se under betonkonstruktionerne generelt)



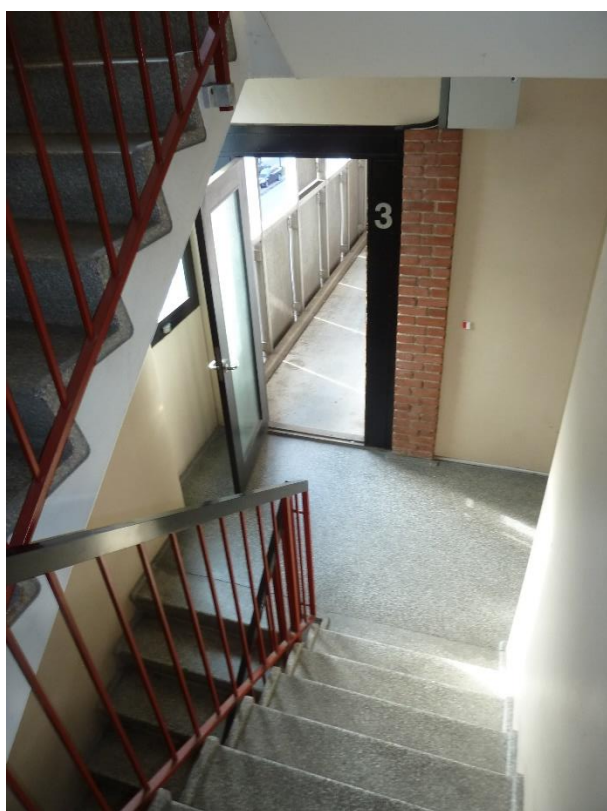
1. sal. Adgang fra trappen til altangange. Døre skal eftergås da enkelte binder.



Altangange af præstøbte betonelementer. Alu-system med brystningsplader påskruet. Facade mod boliger i lægteskellet med eternitplader og snedkerpartier.



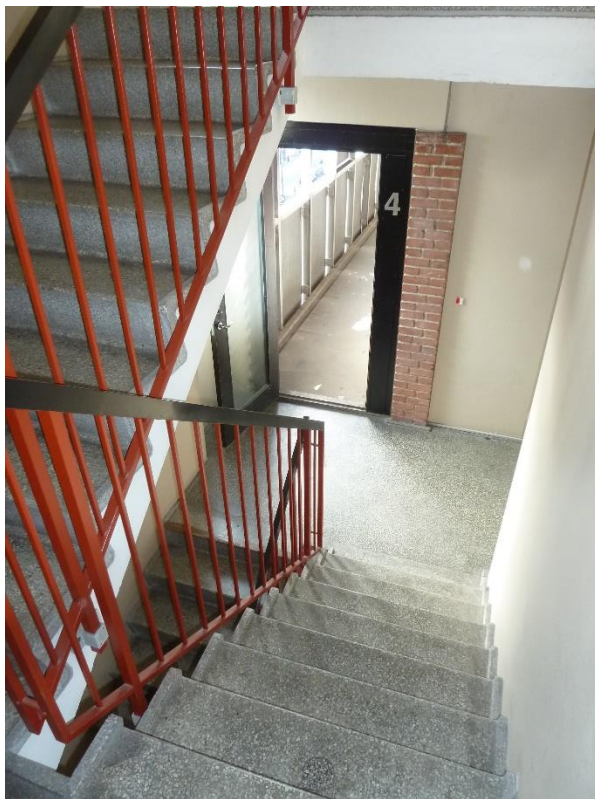
2. sal. Trappen i god stand. På altangangen ses en sprække mod facaden til boligerne hvor vandet løber ned, og giver løbestriber på facaden. Overfladevand løber også på undersiderne af betonelementerne.



3. sal. Samme som øvrige etager.



Beton er sprængt af her og rustent armeringsjern blotlagt. El-kabeltrukket hvor vand trænger ned.



4. sal Som øvrige etager.





Her er en afmonteret facadeplade. Løbestrøber på eternitfacaden.



5. sal. Som øvrige. Dog er der her et halvtag af plast/akryl trapezplader på en træ-spær-konstruktion. Dette er defekt med mange huller. Træ mangler overfladebehandling. Her er tagrenden indbygget mod facaden til boligerne. Se under tag.



Afvandingsrene præget i betonelementet. Ved stopning sker der overløb. Huller efter kran-huller blottes når tilstøbninger springer af.



Dør kan ikke lukke.

Gårdfacade og altaner:



Gårdfacade. Nedre del ved fremskudt erhverv er med saltskader fra tidligere utætheder.



Murværk brandskel med udvaskede fuger. Stærn med afskallinger.



Blændede erhvervsvinduer med graffiti. Nye render og nedløb her.

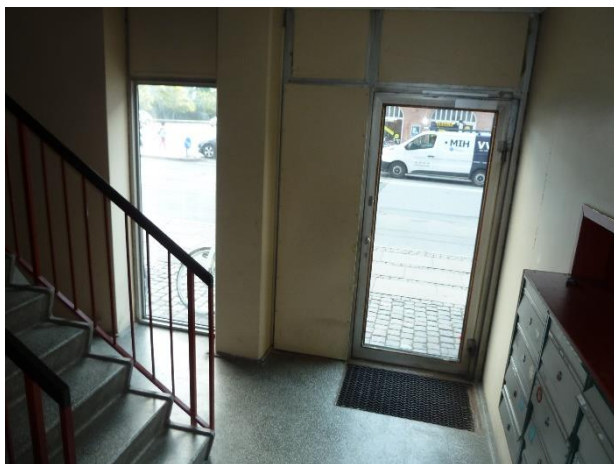


Sålbænke i skifer er slået i stykker.

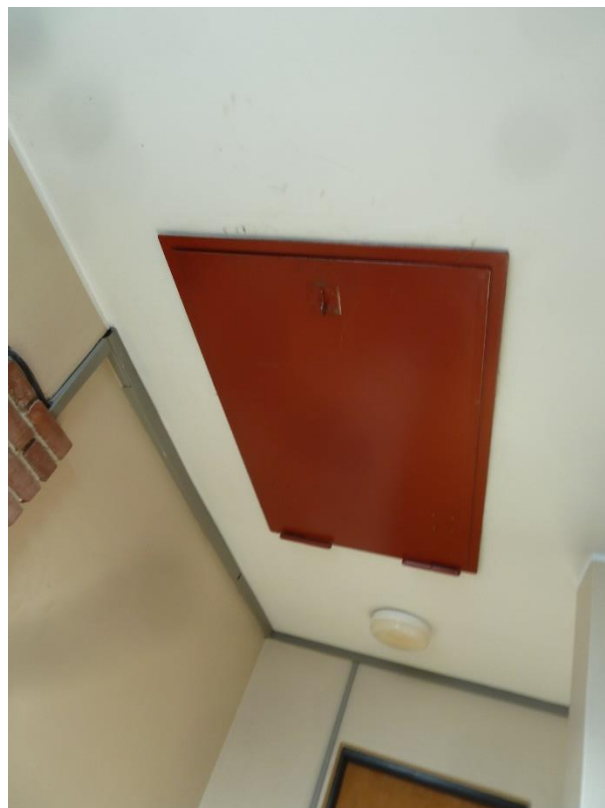
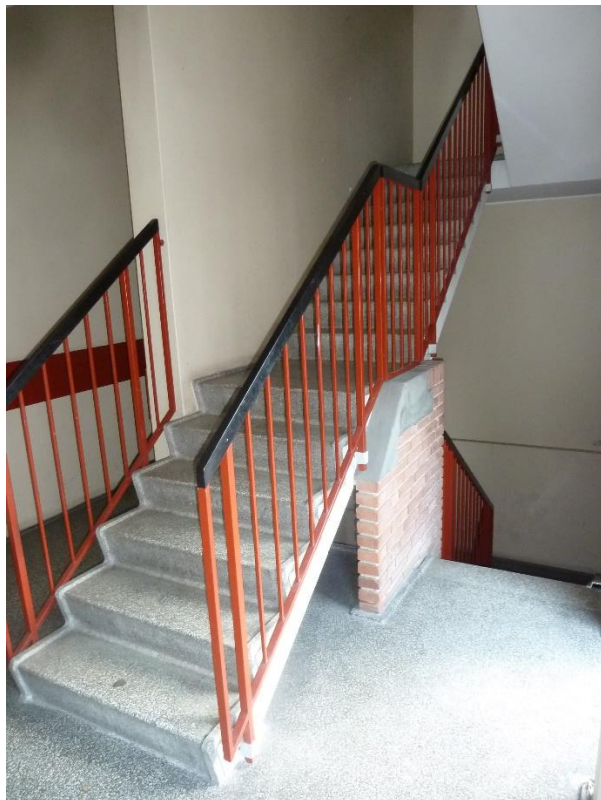


Brystningsmur ved kældernedgang er undermineret. Rustskjolder fra nedløb der trækkes ind i kælder til afløb. Skal undersøges nærmere for gennemtæringer og evt. skiftes igennem muren.

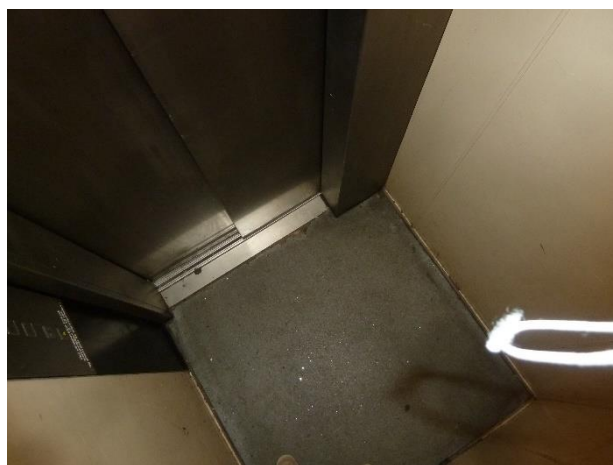
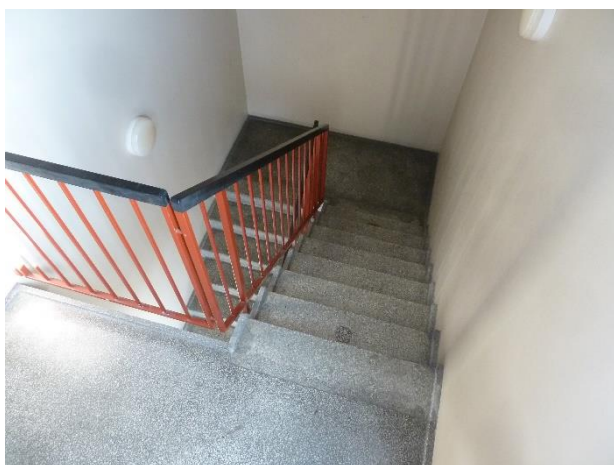
Trappe og elevator:



Trappe er BS sikret med støbte elementer med terrazzo belægning. Alt i god stand.



Trappen giver adgang til kælderen. I tappehatten er lem med stige der giver adgang til tag og til elevatorhus.



Der er nedkastskakt til køkkenaffald og en elevator. Elevator serviceres og er ikke tjekket. Men gulvbelægning inde i elevatorkassen er løsnet og bør skiftes.

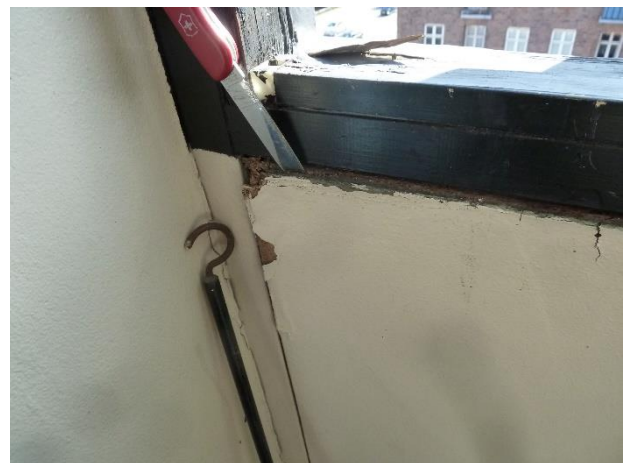
Vinduer og udvendige døre:



I trapperummet er en facade mod gaden med vinduer. Bygget som lægteskellet med isolerede brystninger med plader ude og inde. I dette vinduesrammer med 2-lags glas. Karme og rammer er i ringestand med rådsvækkelser og delaminerede plader indvendigt. En enkelt ramme er tidligere fjernet og glas indsat som fastparti. Hele denne facade del skal undersøges nærmere og enten istandsættes omfattende eller skiftes helt.



Samme. Her 5. sal. Trappen.



Samme.



I facaden mod gaden er indbygget snedkerpartier i træ med gamle 2 lags ruder. Er generelt i god stand men skal eftergås og malerbehandles. Alle glas burde udskiftes til nye lavenergiglas og lydruder.



Mod gården snedkerpartier som til gaden, her med drejevinduer. I ok stand men skal eftergås og malerbehandles. Alle termoruder burde skiftes til moderne lavenergi.



Skydedørspartier til altanerne mod gården. I ok stand skal dog eftergås og malerbehandles.



Drejevinduer i snedkerpartier i ok stand. Der mangler dog friskluftsventiler.



Samme. Beklædningsplader af samme type som i brystninger.





Malervedligehold er påkrævet. Der kan være behov for udlusninger, men generelt var træ hårdt og ok.

Lejligheder generelt:



Inge bemærkninger generelt. Dog vil luftskifte ved en istandsættelse af vinduer og døre kunne forbedres med isætninger af friskluftventiler. Radiatorer i alle rum under vinduer. Brystningspartier er med for ringe isolering i forhold til nutidens krav.



Køkken med emhættesug fra ventilator på tag. Ældre termoruder med kondens (punkterede) udskiftes løbende af foreningen.



Yderdør meget utæt. Dårligt både for lyd, varmetab, og bil-os der kommer ind fra gaden. Udsug fra bad via spjæld og ventilator på tag. Skal indreguleres.



Beboer 5. sal oplyste at der tidligere har været en vandskade fra taget med skjolder både i kammer og i køkken. Er nu udbedret har været tørt siden. Skal dog holdes under opsyn, da vand som trænger ned i tagkonstruktionen kan løbe på oversiden af betonelementerne og komme frem helt andre steder end hvor utætheden er. skaden var

Se bilag med foto fra ingeniør vedr. betonkonstruktionerne.

København oktober 2019.
Arkitekt Niels Herskind og Ingeniør Stig Lindholm.