



Tilstandsrapport

AB Kap Arkona

Sønder Boulevard 59-61 og Arkonagade 2-4

Besigtiget d. 22.01.2019





Indholdsfortegnelse

1.0	FORMÅL OG ANVENDELSE.....	3
2.0	BESIGTIGELSE.....	3
3.0	EJENDOMSDATA.....	4
4.0	KONKLUSION.....	6
4.1	ØKONOMI OVERSIGT.....	9
5.0	EJENDOMMENS HISTORIK.....	13
6.0	TILSTANDSVURDERING BYGNINGSDELE.....	15
6.01	TAG.....	15
6.02	KÆLDER / FUNDAMENT.....	17
6.03	FACADER OG SOKLER.....	19
6.04	VINDUER.....	20
6.05	UDVENDIGE DØRE.....	21
6.06	TRAPPER / OPGANGE.....	23
6.07	GENNEMGANG.....	25
6.08	ETAGEADSKILLELSER.....	26
6.09	WC / BAD.....	26
6.10	KØKKENER.....	27
6.11	VARMEANLÆG.....	27
6.12	AFLØBSINSTALLATION.....	29
6.13	KLOAK.....	30
6.14	BRUGSVANDINSTALLATION.....	30
6.15	GAS.....	31
6.16	VENTILATION.....	31
6.17	EL.....	33
6.18	ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER.....	33
6.19	PRIVATE FRIAREALER.....	33
6.20	BYGGEPLADS.....	34
7.0	ENERGIBESPARENDE FORANSTALTNINGER.....	34
8.0	DET VIDERE FORLØB.....	35

- Bilag I: Naturlig ventilation i kældre
- Bilag II: Undgå fugt og skimmelsvampe
- Bilag III: Bygningsudtryk



1.0 FORMÅL OG ANVENDELSE

Formålet med rapporten er, at give ejendommens ejere mulighed for, at vurdere ejendommens stand. Rapporten giver samtidig anbefalinger på vedligeholdelser af ejendommen i årene fremover.

Tilstandsrapporten bør opdateres løbende når der sker istandsættelsesarbejder på ejendommen. Mindst hvert 5 år.

Rapporten giver forslag på arbejder der er nødvendige at iværksætte, således at ejendommens konstruktioner ikke forringes.

Derudover er der forslag til forbedringsarbejder, som ikke kræves iværksat inden for en bestemt tidsperiode.

Dertil er der angivet forslag til tiltag på vedligehold, som løbende bør udføres. Ud over de nævnte beløb skal der regnes med almindelig løbende vedligeholdelse som ikke er anført i rapporten.

2.0 BESIGTIGELSE

Besigtigelsen fandt sted d. 22.01.2019 og er gennemført som en visuel gennemgang af ejendommen.

Der er i forbindelse med besigtigelsen ikke udført destruktive indgreb i bygningsdele, installationer, beklædninger eller andet.

Ved gennemgangen er 4 lejligheder i ejendommen besigtiget.

Tagrum, vinduer, trapper og kælder er besigtiget. Derudover er udvendige arealer og bygningsdele besigtiget fra terræn.



3.0 EJENDOMSDATA

Adresse:	Sønder Boulevard 59 og 61 samt Arkonagade 2 og 4, 1720 København V.
Matrikel:	3148 og 1349, Udenbys Vester Kvarter, København
Ejendommen er opført:	1905
Antal normaletager:	5
Antal boliger med køkken:	34
Antal boliger uden køkken:	1
Antal opgange:	4 hovedtrapper, 4 bitrapper
Ejendommens anvendelse:	Bolig /Erhverv
Opvarmning:	Centralvarme
Opvarmningsmiddel:	Fjernvarme
Energimærke fra 2015	C – vurderet
Bevaringsværdig klasse	3 – over middel

Bygning 1. Sønder Boulevard 59 og 61 samt Arkonagade 2

Arealer jf. BBR:	
Bebygget areal:	528 m ²
Samlet bygningsareal:	2.632 m ²
Samlet boligareal:	2.518 m ²
Samlet erhvervsareal:	395 m ²
Kælder:	360 m ²
Tagetage:	269 m ²

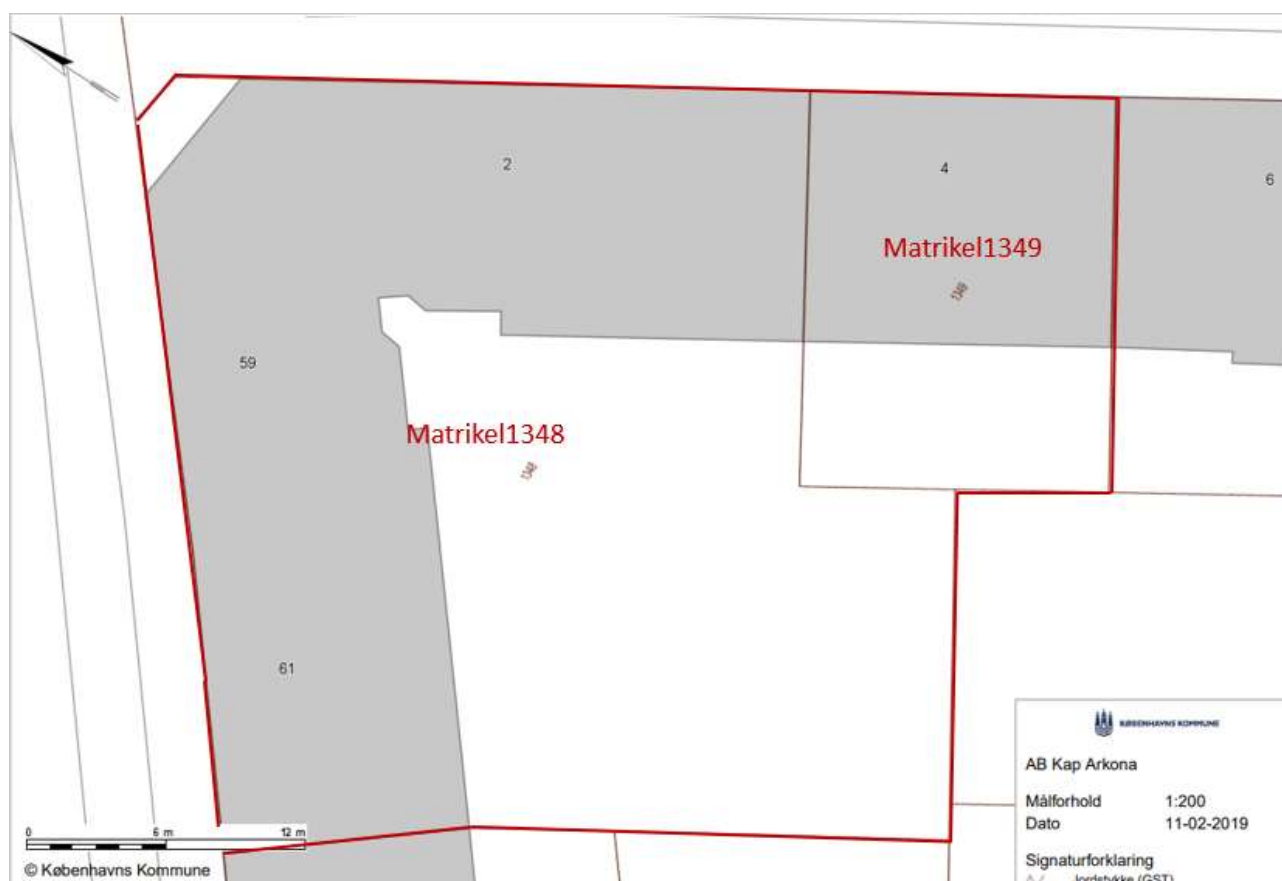
NB. Det oplyses i Bygnings- og Boligregistret at der i år.1956 er nedgravet en 8000 L olietank. Tanken er tømt og afblændet i 1976. Præcis beliggenhed Usikker

Bygning 2. Arkonagade 4

Arealer jf. BBR:	
Bebygget areal:	141m ²
Samlet bygningsareal:	705 m ²
Samlet boligareal:	811 m ²
Samlet erhvervsareal:	0 m ²
Kælder:	114 m ²
Tagetage:	106 m ²



Matrikelkortet er hentet fra KKKort.kk.dk:





4.0 KONKLUSION

Ejendommen bærer præg af at være vedligeholdt løbende. Der er dog enkelte forhold som foreningen bør være opmærksom på at igangsætte, for at undgå yderligere skader eller nedbrydning.

Tag

Tagpap antages at være gennemgået og istandsat i 2004-5 i forbindelse med etablering af boliger på loftet.

Overordnet vurderes taget at være i nogenlunde stand.

Det anbefales at:

- Skorstenspiber istandsættes
- Gamle ovenlys fjernes og tagdækning reetableres.
- Brandkarne og frontispice efterårs og defekte tagsten udskiftes genetableres.
- Afvanding over indeliggende altaner forbedres f.eks. ved montering af skrå afvandingsskinne.
- Foreninger oplyser at der er en løs zinkinddækning over karnappen Sønder boulevard 61,4.sal
- Der bør om ca. 3-5 år. på svejdes et nyt lag tagpap oven på eksisterende

For at forlænge tagets levetid anbefales det at:

- Tagvinduer af plast holdes under opsyn og ved begyndende deformation eller svigt i lukkemekanismen udskiftes de til GVO-vinduer fra Velux.

Kælder/fundament

Kælderen bærer generelt præg af at være relativt tør, og der er ingen lugt af råd.

Det anbefales at:

- Bærejern behandles med rustbeskyttelse på blotlagte flader, for at forebygge rust.
- Kældervægge gennemgås ca. hvert 5 år. og skader udbedres med en klakmørtel, der sikrer at væggen kan ånde.
- Da understøtningen under vaskeriet må antages at være permanent, anbefales det at udskifte de op kilede træsjøler med f.eks. jern fastmonterede til hhv. gulv og loft

Facader og sokler

Facader og sokler fremstår generelt i god stand.

Det anbefales at:

- Der i forbindelse med andre arbejder på facaderne afsættes midler til gennemgang og udbedring af mindre skader.
- Underfacaderne til hhv. gård- og gadeside anbefales løbende vedligeholdt, hvorfor der bør afsættes et mindre beløb hvert år til udbedring af skader og en samlet malerbehandling hvert 6-10år.



Vinduer

Vinduerne fremstår i god stand og der kan forventes en levetid på over 10 år. Vinduespartier af træ/alu. kræver et minimum af vedligehold.

Det anbefales at:

- Vinduesrammerne og tætningslister rengøres med jævne mellemrum min 2 gange om året.
- Hængsler smøres 1 gang om året
- Tætningslister eftergås ca. hvert 5 år.

Da ovenstående erfaringsmæssigt sjældent bliver gjort, bør foreningen overveje en serviceaftale med en samlet gennemgang af alle vinduer hvert 5 år.

Som forbedring foreslås:

- Udskiftning af vinduer til erhverv til nye vinduer 2-lags termovinduer. Grundet økonomi og arkitektur anbefales det at bevare de øverste vinduer, i overstykket, de kan evt. suppleres med forsatsvinduer.
- Der kan udføres skimmeltest af vinduessnavs, for at berolige beboere sundhedsmæssigt.

Udvendige døre

Udvendige døre er løbende vedligeholdt og kræver derfor kun regelmæssig gennemgang og malerbehandling ca. hvert 7 år. det anbefales at der sikres en ens vedligeholdelses cyklus på de udvendige døre, da et samlet udbud af malerarbejder er det økonomisk mest fordelagtige.

Der anbefales at:

- Bitrappeløb døre gennemgås og malerbehandles i 2019
- Der monteres en større afvandingsliste på kælderør ved rist, for at forebygge urin i kælderen.
- Hoved- / kælderløb døre og bi-trappeløb døre gennemgås og malerbehandles i 2025.

Som forbedring kan det anbefales at:

- Udskifte indvendige døre til lejlighederne med nye BD-30-M fyldningsdøre, som er brandsikrede til dagens standard.
- Dørene vil desuden forbedre tæthed og lydisolering til lejlighederne væsentligt.

Trapper / opgange

Ejendommens trapperum fremstår løbende vedligeholdt.

Det anbefales at:

- Skader på lakken mod Sønderboulevard påtales overfor den udførende entreprenør, da arbejdet er under 5 år gammelt.
- Malervedligehold af trappeopgange udbydes i en serviceaftale, hvor trappeopgange gennemgås og pletmales efter behov f.eks. hvert 5 år.



- Revner i terrazzobelægning skæres op og oversiden af underliggende bærejern behandles med rust beskyttelse hvorefter terrazzoen reetableres.

Som forbedring anbefales foreningen at:

- Opsætte brandalarmer tilsluttet el-nettet på hver etage i alle trapperum iht. Anbefaling fra Københavns beredskab
- Belysning tilsluttet en bevægelses sensor, og lyskilder udskiftet til LED.

Gennemgang

Det anbefales at:

- Skader på betonbelægning udbedres.

WC / Bad

Badeværelserne er individuelt etableret og varier i type og stand.

Det anbefales at:

Hvis der renoveres eller udføres nye vådrum, anbefales det at indføre at andelshaverne skal ansøge/orientere foreningen, således at det kan kontrolleres at badeværelser udføres iht. gældende lovgivning og SBI-anvisning 252.

Varmeanlæg

Varmeanlægget må generelt anses for at opfylde nutidens krav til styring af energiforbruget. Her anbefales således blot almindelig service og vedligeholdelse.

Det anbefales det at

- Der løbende føres kontrol med varmeanlægget, for at forebygge fejl forbedre komforten og optimere energiforbruget for ejendommen.

Ventilation

Det anbefales at der udføres grundig gennemgang og rensning af aftrækskanalerne i ejendommen. I den forbindelse skal det kortlægges om der er etableret aftræk til alle lejligheder i ejendommen.

Efter gennemgang og kortlægning af eksisterende forhold står vi gerne til rådighed for en mere konkret snak om løsningsforslag til forbedring af lejlighedernes ventilation.



4.1 ØKONOMI OVERSIGT

På næste side opsummeres de anbefalede forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter i 2019-kroner. Udgifterne er placeret i skemaet i det år, hvor det anbefales at forbedringen udføres.

Priserne er overslagspriser inkl. moms og baseret på vore erfaringspriser fra prisindhentning på ligestillede opgaver. Priser i økonomiskema er alle håndværkerudgifter inkl. moms til disse priser skal tillægges ca. 10-15% i uforudsete udgifter, samt udgifter til teknisk rådgivning og evt. administrationsudgifter.

Når foreningen har taget stilling til hvilke arbejder der skal iværksættes, anbefales det for et mere retvisende økonomisk billede, at der udarbejdes et byggebudget som grundlag for en beslutning på en generalforsamling.

Forklaring til økonomiskema:

Nødvendige arbejder:

Nødvendige arbejder bør udføres, for at undgå nedbrydning af ejendommens konstruktioner.

Skematisk vises en plan for nødvendige arbejder over de næste 10 år.

Året hvor arbejdet er angivet er en vurdering, og vil ofte kunne rykkes +/- 2 år.

Samlet sum for nødvendige arbejder anslået til kr. **920.000** inkl. moms.

Forbedringsarbejder:

Er blot angivet med en pris, da det ikke er en nødvendighed at udføre i forhold til en nedbrydning af ejendommens konstruktioner, men en forbedring.

Samlet sum for forbedringsarbejder anslået til fra kr. **100.000** inkl. moms.

Serviceaftaler/Drift:

Vedligeholdelsesmæssige tiltag er vores anbefaling for arbejder der bør udføres regelmæssigt for at holde bygningen i god stand, over de næste 10 år.

Udgifter til vedligeholdelsesarbejder anslået til kr. **11.000** inkl. moms pr. år.

Ud over de nævnte beløb skal der regnes med almindelig driftsudgifter som ikke er anført i rapporten. Rapporten indeholder ikke en drift plan.



NØDVENDIG RENOVERING:											
Periode for udførelse:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere
Aktivitet:											
Tag:											
Istandsættelse af 5 stk. skorstenspiber og brandkarme	55										
Fjernelse af 2 stk. gamle ovenlys og etablering af afvandings skinner ved tagaltaner.	30										
Etablering af nyt lag tagpap oven på eksisterende tagpap. Pris inkl. trappetårn. Løskanter mv.					400						
Genmontering af løs inddækning	2										
Kælder:											
Behandling af underside af blotlagte bærejern 5 stk.	5										
Vedligehold af pudsede vægge kældervægge					30					30	
Etablering af permanent understøttelse under vaskeri	30										
Facader/Sokkel											
Istandsættelse af facader, udføres samtidigt med opsætning af stillads til andet arbejde											60
Løbende vedligehold af underfacader				25						25	
Vinduer:											
Gennemgang af samtlige vinduer og altandøre, indefra				20					20		
Udvendige døre:											
Malerbehandling af bi-trappedøre 3 stk.	12										



Tilstandsrapport – AB Kap Arkona

Malerbehandling af samtlige udvendige døre							30				
Ny afvandingsliste på bi-trappedør.	1										
Trapper:											
Løbende malervedligeholdelse af hovedtrapperum 3.stk.					20					20	
Udbedring af revne i terrazzo. I indgangs repos. 1.stk.	15										
Port gennemgange:											
Udbedring af skader på betonbelægning	30										
Ventilation:											
Rensning og kontrol af kanaler samt udskiftning af kontrolventiler.	60										
Samlet pris pr. år i 2019/kr.	240	0	0	45	450	0	30	0	20	75	60

* Udførelse kan med fordel koordineres for at begrænse stilladsudgifter.
Priserne er anført i 2019-kr. i 1.000 kr. inkl. moms.

FORBEDRINGSARBEJDER:	
Aktivitet:	I alt:
Røgalarmer tilsluttet el-nettet 6 trapperum:	
1 Røgalarm per etage i hver opgang, tilsluttet lysudtag	40.000
Udskiftning af 2 stk. butiksvinduer til erhverv	60.000
Samlede forbedringsarbejder:	100.000

Priserne er anført i 2019-kr. inkl. moms.



SERVICEAFTALER /DRIFT:				
Aktivitet:	Frekvens:	Pris i 2019 kr.:	Pris i alt på 10 år:	Pris pr. år:
<i>Varmeanlæg:</i>				
Service af varmecentral	Hvert år	3.000	30.000	3.000
<i>Kloak:</i>				
Rensning af afløb og brønde	Hvert år	4.000	40.000	4.000
<i>Ventilation:</i>				
Rensning af aftrækskanaler	Hver 10. år	45.000	45.000	4.500
Samlet pr. år:				11.500

Priserne er anført i 2019-kr. inkl. moms.



5.0 EJENDOMMENS HISTORIK

Ejendommens historik er et levende dokument, som værktøj til foreningen, hvor arbejder udført på ejendommen løbende registres.

EJENDOMMENS HISTORIK:

År 2018	Nye eltavler hos Købmanden
År 2018	Udskiftning radiatorer i flere lejligheder samt aut. udluftningsventiler
År 2018	Udskiftning af grundvandspumpe
År 2017-18	Renovering af vaskeriets kælder. Nye elinstallationer, blødtvandsanlæg mv. Fjernelse af oliefyr og olietank
År 2017	Renovering af trapper på Sdr. Boulevard, slibning og lakering af trin, maling af træværk
År 2016	Etablering af ny fællesantenne på taget.
År 2016	Nyt brusearmatur i fælles baderum
År 2014	Renovering af trapper i Arkonagade, maling og nyt linoleum
År 2013	Rensning og renovering af facade (gesimser og sålbænke)
År 2012	Fiber Internet (Ny switch 2017)
År 2012-13	Altaner, etape II
År 2012	Nye ventiler på alle fjernvarmerør i kælderen
År 2008	Nye trappesten foran de 4 hovedtrapper til gaden
År 2005	Nyt fjernvarmeanlæg
År 2004-05	Nye eltavler i alle lejligheder
År 2005	Etablering af dørtelefon anlæg.
År 2004- 05	Altaner og tagudvidelser
År 2004	Malerbehandling af underfacade
År 2004	Malerbehandling af opgange inkl. træværk



År 2003- 04	Renovering/etablering af fællesbad og WC
År 2003- 04	Etablering af fællesrum med køkken, fællesvaskeri
År 2003- 04	Kælder renovering og etablering af cykel kælder og kælderrum til hver lejlighed
År 2003- 04	Maling af trapper, trappevægge og alt træværk på trapper
År.2003-04	Etablering af internetkabler til alle lejligheder fra central i fællesrum.
År.2003-04	Maling af Facade og udvendige døre og forretningsvinduer
År 2002	Udskiftning af samtlige toiletter til lav skyld
År 1999	Termostatventiler på alle radiatorer i lejlighederne
År 1999	Vindues udskiftning til Aluminiums vinduer
År ca.1990-95	Nye Køkken faldstammer
År 1988	Nyt tag
År 1976	Olietank tømt og afblændet i 1976. Præcis beliggenhed Usikker
År 1905	Ejendommen opførelse

6.0 TILSTANDSVURDERING BYGNINGSDELE

6.01 TAG

Taget er udført som Københavnertag med tagpap på toppen og fibercement plader på den skrå del (Eternit skiffer)

Der er adgang til taget via ovenlyskuppel på loftet.

Loftet anvendes til beboelse og depotrum.

Der er enkelte gennembrydninger i tagfladen, fra skorstene og taghætter fra ventilation af faldstammer og aftrækskanal, mv.

Det oplyses at taget er udskiftet i 1988

Den skrå tagflade fremstår med lettere begroning men uden skader. De skrå tagflader er udstyret med tagvinduer med oplukkelige plastikvinduer.

Tagpappen fremstår uden skader, men der er en del lapper hvor skorstenspiber er nedtaget til under tag. Der er et par gamle kupler i tagpappen som fremstår repareret med elastisk fuger. Afvandingen fra tagpaptaget ved inde liggende tagaltaner vurderes ikke at være optimal, da der samler sig vand langs inddækninger flere steder.

Skorstenspiber 8 stk. fremstår medudvaskede fuger og mindre frost springninger.

Bandkarme fremstår med mindre skader og der mangler en enkelt tagsten.

Tagrender og nedløbsrør er udført i zink til gårdsiden nedløb til gadesiden er udført i plast.

Etagedækket mod loftrummet er efterisoleret ved indblæsning af granulat



Vurdering

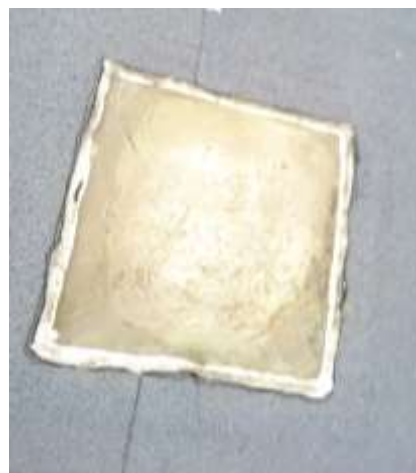
Tagpap antages at værre gennemgået og istandsat i 2004-5 i forbindelse med etablering af boliger på loftet. overordnet vurderes taget at være i nogenlunde stand.

Det anbefales at:

- Skorstenspiber istandsættes
- Gamle ovenlys fjernes og tagdækning reetableres.
- Brandkarme og frontspice efterårs og defekte tagsten udskiftes genetableres.
- Afvanding over indeliggende altaner forbedres f.eks. ved montering af skrå afvandingsskinne.
- Foreninger oplyser at der er en løs zinkinddækning over karnappen Sønder boulevard nr. 61, 4.sal løs inddækning anbefales genmonteret
- Der bør om ca. 3-5 år. på svejses et nyt lag tagpap oven på eksisterende

For at forlænge tagets levetid anbefales det at:

- Tagvinduer af plast holdes under opsyn og ved begyndende deformation eller svigt i lukkemekanismen udskiftes de til GVO-vinduer fra Velux.



6.02 KÆLDER / FUNDAMENT

Der er kælder under hele ejendommen.

Kælderen anvendes til opbevaring, varmecentral, fælles bade, vaskerum, cykel kælder.

Dele af kælderen er uudnyttet.

Der er adgang til kælderen fra bitrapperne og udvendige betontrapper.

Kældergulvet er støbt i beton og fremstår generelt i god stand.

Kældrens yder- og indervægge er pudset murværk. Indvendig side af alle kælderydervægge fremstår flere steder med pudsafskalninger på grund af grundfugt, som skyldes datidens byggeskik hvor der er anvendt mursten under terræn.

Loftet er udført som tøndehvælv, der er muret mellem bærejernene. Enkelte bærejern fremstår med synligt rust på undersiden.

Der er etableret omfangsdræn til gårdsiden, hvilket vurderes at have udtørret kælderydervæggene en del.

Pulterrumsvæggene er træskillevægge og trædøre, etableret i forbindelse med renoveringen af kælderen i 2003-2004

Belysningen i kælderen er tilsluttet en timer.

Kælderen er naturligt ventileret, med mekanisk afkast fra vaskerummet og fællesbade.

I kælderrum under vaskeri er etagedækket understøttet med op kilede træstolper.



Vurdering:

Kælderen bærer generelt præg af at være relativt tør, og der er ingen lugt af råd.

Det anbefales at:

- Bærejern behandles med rustbeskyttelse på blotlagt flader, for at forebygge rust.
- Kældervægge gennemgås og skader udbedres med en klakmørtel, der sikrer at væggen kan ånde ca. hvert 5 år.
- Da understøtningen under vaskeriet må antages at være permanent, anbefales det at udskifte de op kilede træsøjler med f.eks. jern fastmonterede til hhv. gulv og loft

Generelt:

Det anbefales at holde kælderen rimeligt ryddelig og fri for organiske materialer der kan tiltrække rotter.

Opmagasinerings bør ske på stålreoler eller stål/plastpaller.

Der bør desuden holdes ca. 10 cm afstand fra oplag til kældervæggene for ventilation, så væg og ejendele ikke bliver jordslået.



6.03 FACADER OG SOKLER

Gadefacaden er opdelt i en pudset og malerbehandlet underfacade og er overfacade i blankt rødt murværk med murede stik over vinduerne. Overfacaden er udstyret med karnapper og vandrette pudsede bånd. Der er gesimser, afdækket med skifer mellem stueetagen og 1.sal og mellem 1.sal og 2.sal.



Soklen til gadesiden er en granit, hvilket er med til at reducerer omfanget af vand der suges op i underfacaden, og dermed også med til at reducerer salpeterudtræk i den nederste del af underfacaden samt frostsprængninger af mursten. Undervinduerne fremstår sokkelen dog pudset og malerbehandlet.



Sålbænke til hhv. gård og gade er alle skifersålbænke.

Gadefacaden fremstår uden synlige skader.

Gårdfacaden er som gadefacade opdelt i en pudset og malerbehandlet underfacade og en overfacade i blankt murværk, gule tegl. Der er murede stik over vinduer og døre. Facaden er udstyret med altaner.



Gårdfacaden fremstår med enkelte mindre sætningsrevner og enkelte mørtel fuger, særligt på brystningerne, fremstår udvaskede.

Der er trukket ledninger og telefonkabler på gårdfacaden.

Vurdering:

Facader og sokler fremstår generelt i god stand.

Det anbefales at:

- Der i forbindelse med andre arbejder på facaderne afsætter midler til gennemgang og udbedring af mindre skader.
- Underfacaderne til hhv. gård- og gadeside anbefales løbende vedligehold, hvorfor der bør afsættes et mindre beløb hvert år til udbedring af skader og en samlet malerbehandling hvert 8-10år.



6.04 VINDUER

Ejendommens vinduer er med undtagelse af vinduer til erhverv udskiftet i 1999 til vinduer med trækarme indvendigt og aluminium udvendigt og vinduesrammer af aluminium både indvendigt og udvendigt. Rammerne er udstyret med enkelt lags termoruder.

Vinduerne har klassisk beslåning med anverfer, stormjern og pudsebeslag.

Det blev konstateret at vinduespartierne ikke er udstyret med friskluftsventiler, for passiv lufttilførsel. Manglede ventilation har i enkelt lejligheder medført kondens med misfarvning og muligvis begyndende skimmel på gummilisterne som konsekvens.

Vinduespartier til erhverv er af træ og udstyret med et enkelt lags rude, overpartier er udført med enkelt lags glas og fine udskårne poster.

Vurdering:

Vinduerne fremstår i god stand og der kan forventes en levetid på over 10 år.

Vinduespartier af træ/alu. kræver et minimum af vedligehold.

Det anbefales at:

- Vinduesrammerne og tætningslister rengøres med jævne mellemrum min 2 gange om året.
- Hængsler smøres i gang om året
- Tætningslister eftergås ca. hvert 5 år.

Da ovenstående erfaringsmæssigt sjældent bliver gjort, bør foreningen overveje en serviceaftale med en samlet gennemgang af alle vinduer hvert 5 år.

Som forbedring foreslås:

- Udskiftning af vinduer til erhverv, smykkebutik, til nye vinduer 2-lags vinduer. Grundet økonomi og arkitektur anbefales det at bevare de øverste vinduer, i overstykket, de kan evt. suppleres med forsatsvinduer.



6.05 UDVENDIGE DØRE

Ejendommens opgangsdøre til hovedtrapperne er ældre trædøre, med glasparti i dørblade og overstykke. Dørene er meget tilbagetrukket i facaden, hvilket er med til at beskytte træværket, og dermed forlænge levetiden af dørene betragteligt. Dørene fremstår løbende vedligeholdt og i god stand.

Kælderdøre er alle trædøre, og fremstår løbende vedligeholdt og i god stand. Det oplyses at der har været problemer med at der løb vand ind under kælderdøren til kælderen, dette forhold er afhjulpet ved montering af en rist foran døren. Risten hjælper bare ikke når, hovedsageligt, fulde folk urinerer op af døren idet urinen løber ned langs døren og ind i kælderen.

Opgangsdøre til bitrapper er ikke tilbagetrukket i facaden, og dermed noget mere udsatte for regn og sollys, som slider mest på træværket. Det oplyses at opgangsdøre til bitrapper er udskiftet i 2003-2004. Dørene er trædøre og fremstår i god stand men bære præg af manglede vedligehold. Der er aluminiumsbundstykke i bitrappedørene, hvilket er godt rent vedligeholdelsesmæssigt. Men der bør holdes øje med den elastiske fuge under bundstykkerne, så der ikke kommer fugt/vand mellem bundstykke og underliggende træværk.

Dørene bør malerbehandles regelmæssigt ca. hvert 5-7. år.

Hoveddøre til lejlighederne er ældre fyldningsdøre med sprossede glas felter. Der er monteret branddørserstatning indvendigt over glas felter. Der blev i forbindelse med besigtigelsen ikke konstateret funktionsfejl eller skader på hoveddørene.

Bitrappedøre til lejlighederne er de fleste steder oprindelige fra ejendommens opførelse, træ fyldningsdøre.



Vurdering:

Udvendige døre er løbende vedligeholdt og kræver derfor kun regelmæssig gennemgang og malerbehandling ca. hvert 7 år. det anbefales at der sikres en ens vedligeholdelses cyklus på de udvendige døre, da et samlet udbud på malerbehandling er det økonomisk mest fordelagtige.

Der anbefales at:

- Bitrappe døre gennemgås og malerbehandles i 2019
- Der monteres en større afvandringsliste på kælderdør ved rist, for at forebygge urin i kælderen.
- Hoved- / kælderdøre og bi-trappe døre gennemgås og malerbehandles i 2025.

Generelt:

For døre og vinduer af træ er det vigtigt at vedligeholde de udvendige overflader jævnlige. Generelt anbefales det at malede træoverflader bør vedligeholdes hvert 5-7 år, afhængigt af det omkringliggende miljø.

Fælles døre i kældre og tagrum gennemgås i samme anledning.

Under malervedligehold bør desuden høre smøring og gennemgang af hængsler, beslag og bundtrin, samt vask og reparation af tætningslister.



6.06 TRAPPER / OPGANGE

Ejendommen har 4 hovedtrapper og 4 bitrapper.

Der er desuden udvendige trapper til kælderen og bi-trappen Arkonagade

Hovedtrappen mod Arkonagade er udført som trækonstruktion, belagt med linoleum på trin og reposer. Det oplyses at trappen er istandsat i 2014.

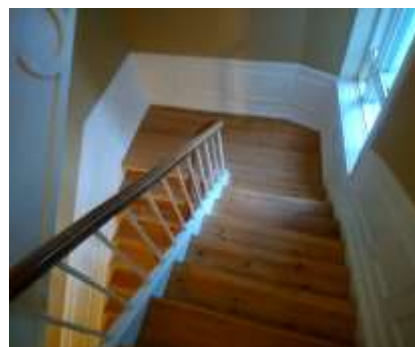
Hovedtrapperne mod sønderboulevard er udført som trækonstruktioner, trin og reposer er slebet og lakeret i 2017. Arbejdet vurderes ikke udført korrekt idet overfladen fremstår med misfarvninger og skader på lakken.

Væggene fremstår løbende vedligeholdt og uden skader.

Indgangsreposer er de oprindelige betondæk med I-jern for ca. hver meter. Der er afsluttet med terrazzobelægning. Der ses udbedring af revner i terrazzo-belægningen. Mod Sønderboulevard ses at en af revnerne er ved at komme igen. Skaderne skyldes at I-jern er begyndt at ruste, og udvider sig så meget at de skubber betonen op. Dermed opstået revner, hvor der kan sive vand ned til bærejernet.

Bitrapper er udført som trækonstruktioner, trin og reposer er bejdset. Væggene er malerbehandlet i 2 farver. Der blev ikke konstateret skader på bi-trapperne i forbindelse med besigtigelsen.

Udvendige trappe til gårdsiden til bi-trappe, Arkonagade nr.2, er udført som en beton trappe med værn af stål. Der blev ikke konstateret skader på trappen.



Vurdering:

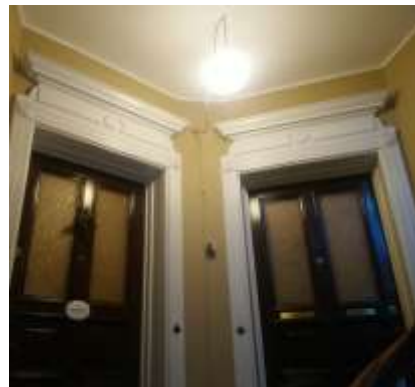
Ejendommens trapper fremstå løbende vedligeholdt.

Det anbefales at:

- Skader på lakken mod Sønderboulevard påtales overfor den udførende entreprenør, da arbejdet er under 5 år gammelt.
- Malervedligehold af trappeopgange udbydes i en serviceaftale, hvor trappeopgange gennemgås og pletmales efter behov f.eks. hvert 5 år.
- Revner i terrazzobelægning skæres op og oversiden af underliggende bærejern behandles med rust beskyttelse hvorefter terrazzoen reetableres.

Som forbedring anbefales foreningen at:

- Opsætte brandalarmer tilsluttet el-nettet
- Belysning tilsluttet en bevægelses sensor, og lyskilder udskiftet til LED.

Generelt:

Trapperne er flugtveje. Det er derfor vigtigt at holde trapperne fri for affald og opmagasinerede genstande. Dette er et bandmæssigt lovkrav.

Linoleumsbelægningen er et naturmateriale der ikke tåler vaskemiddel med en pH-værdi på over 9.0. Det anbefales at det sikres at der ikke anvendes vaske middel med for høj pH- værdi da det reducerer belægningens levetid betragteligt.

6.07 GENNEMGANG

Gennemgang ved Arkonagade 4 er udført som smalle gennemgange der er forsinket i forhold til terræn til gadesiden.

Der er etableret afløb ved indgangen til gennemgangen.

Belægning i gennemgange er udført i beton og fremstår med flere skader.

Væggen mod Arkonagade nr.4 er pudset og malerbehandlet. Væggen fremstår med mindre skader og graffiti.

På væggen mod Arkonagade nr.6 er der etableret et indbygningsskab/forsatsvæg i træ i fuld højde. Der blev konstateret skader på den nederste del af træværket og flere af beslagene til skabet låger var defekte.

Det vurderes fra terræn at portlofterne var efterisoleret. Såfremt de ikke er isoleret kan dette med fordel udføres.

Adgangsdøre til gennemgangene er udført som malet trædøre, og bør malerbehandles sammen med hoveddørene.

Vurdering:

Det anbefales at:

- Skader på betonbelægning udbedres.



6.08 ETAGEADSKILLELSER

Det oplyses af foreningen at etageadskillelser i ejendommen er opbygget med jernbjælkelag, lerindskud, brædder på gulv og pudset loft. Dette er usædvanligt for en ejendom opført i år. 1905. Det har ikke været muligt at finde tegninger det kan be- eller afkræfte dette.

Etageadskillelsen mod tagrummet er efterisoleret ved indblæsning af mineraluld i eksisterende etagedæk.

Etageadskillelsen mod kælderen er den oprindelige konstruktion udført som tøndehvælv med I-jern for hver meter, som bjælkekonstruktion.

Jern og beton fremstår generelt i god stand.

Vurdering: Se under kælder afsnit 6.02



6.09 WC / BAD

Det oplyses at enkelte lejligheder er uden bad, og beboerne bader i fællesbad i kælderen. Toiletter er udskiftet samlet til 2 skylds toiletter i år. 2002

Fællesbade i kælderen er af ældre dato fremstår slidte.

Vurdering:

Badeværelserne er individuelt etableret og varierer i type og stand.

Det anbefales at:

Hvis der renoveres eller udføres nye vådrum, anbefales det at indføre at andelshaverne skal ansøge/orientere foreningen, således at det kan kontrolleres at badeværelser udføres iht. gældende lovgivning og SBI anvisning 252.

Generelt:

Fuger omkring afløbs- og rørgennemføringer i gulv- og i hjørner i vægbeklædninger og gulvbelægninger skal undersøges regelmæssigt for utætheder. Ligeledes bør vådrumsbeklædninger, der ikke er tætte, udbedres så snart der konstateres utætheder.

Udskiftes Wc'er anbefales brugen af to skylds Wc'er da det giver en væsentlig besparelse på vandet.



6.10 KØKKENER

De oprindelige forramme-køkkener er næsten alle blevet udskiftet til elementkøkkener. Udskiftning af køkkener er sket individuelt hvorfor der findes mange forskellige typer og materialer.

Vurdering:

Der foreslås ingen forbedringer.

Generelt:

Bygningsreglementets 2018 § 443

Stk. 3. Køkkener i boliger skal forsynes med emhætte med udsugning over kogepladerne. Emhætten skal have regulerbar, mekanisk udsugning og afkast til det fri og have tilstrækkelig effektivitet til at fjerne fugt og luftformige forureninger fra madlavning. Udsugningen skal kunne forøges til mindst 20 l/s.

Se: Bygningsreglementets vejledning om ventilation

Link:

http://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/22/Vejledninger/Generel_vejledning



6.11 VARMEANLÆG

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Radiatoranlægget er et lukket et 2 -strengs anlæg, med trykexpansionsbeholder.

Radiatorerne er af ældre dato og hovedsageligt placeret under vinduerne alle radiatorer er udstyret med termostater.

Varmeveksleren er fra 2006

Varmeanlægget er forsynet med automatik til styring af fremløbstemperaturen afhængig af udetemperaturen.

Varmeanlægget er automatisk reguleret ved returvarme reguleringsventil og termostat som styrer fremløbs-temperatur for en optimal udnyttelse af fjernvarmen.



Anlæggets indreguleringsmæssige tilstand kan ikke nærmere vurderes. Der konstateres ingen umiddelbare fejl.

Vurdering:

Varmeanlægget må generelt anses for at opfylde nutidens krav til styring af energiforbruget. Her anbefales således blot almindelig service og vedligeholdelse.

Det anbefales det at

- Der løbende føres kontrol med varmeanlægget, for at forebygge fejl forbedre komforten og optimere energiforbruget for ejendommen.

Forsyningsselskabet har en udmærket guide på nedenstående link.

<https://www.hofor.dk/privat/fjernvarme/saadan-bruger-du-dit-fjernvarmeanlaeg/>

Se endvidere energimærke for ejendommen.



6.12 AFLØBSINSTALLATION

Det oplyses af køkkenfaldstammer er udskiftet samlet i ca. 1990-1995

Under besigtigelsen kunne der konstateres at flere faldstammer er partielt udskiftede.

Vurdering:

Der forslås ikke arbejder på faldstammerne pt. Når der opdages utætheder anbefales det at udskifte de gamle rør i faldstammens fulde længde, fra kælder til tag.

Generelt:

Partiel udskiftning/reparation af afløbsinstallationen anbefales ikke da det ofte er både dyrt og uhensigtsmæssigt. Ved registrering af tæring på afløbsinstallationen bør der i hvert enkelt tilfælde overvejes en total udskiftning af hele afløbsinstallationen fra kælder til loft.

Højt vandlukke i afløbet i kældergulv skal renses en gang om året for at sikre korrekt funktion.



6.13 KLOAK

Der blev ikke konstateret konkrete tegn på utætte brønde eller afløb.

Vurdering:

- Der foreslås ikke arbejder på kloakken

Generelt anbefales det at:

- Tagnedløbsbrønde samt afløb fra lyskasser anbefales regelmæssigt renses for snavs, sand og blade for, at undgå opstigning af vand, som kan trænge ind i kælderen og give fugtskader. Rensning 1 gang årligt anbefales under vedligeholdelsesarbejder.
- Dyk pumpe funktionstestes regelmæssigt f.eks. i forbindelse med rensning af brønde



6.14 BRUGSVANDINSTALLATION

Varmt- og koldt vands-installationen er blevet udskiftet, således at brugsvandsinstallationen nu er udført i rustfri stålør.

Varmtvandsbeholderen fra 2006 volumen på 1000ltr. Varmtvandsbeholderne er isoleret med mineraluld. Der er monteret termostatisk reguleringsventil til varmtvands-cirkulationspumpen til fordeling af varmtvandsforsyningen i de enkelte strenge.

Installationen er ikke forsynet med målere for individuel måling af varmt-/koldtvands forbrug i de enkelte lejligheder.

Det blev ikke registreret nogen tæring på rørene.

Vurdering:

Der foreslås ingen forbedringer kun almindelig service og vedligeholdelse.



6.15 GAS

Der er indlagt gas i hele ejendommen. Gasinstallationen er udført i stålrør.

Vurdering:

- Der foreslås ikke arbejder på gasinstallationerne



6.16 VENTILATION

Flere lejligheder fremstod med manglende ventilation.

Som nævnt under vinduer er der ikke monteret friskluftsventiler i vindueskarmen.

Inde liggende WC/bad er udstyret med aftrækskanaler med naturlig ventilation med afkast over tag.

Men flere WC/badrum placeret mod facade var udstyret med afkast gennem facaden

I flere køkkener er etableret udsug gennem kanal i facaden. Københavns Kommune giver normalt ikke tilladelse til afkast gennem facaden, af hensyn til lugtgener for naboerne.

I fællesbade i kælderen er der ventilatorer i kældervinduerne. Ventilatorerne er tilsluttet lyset, så man sikre at de kører når badet er i brug.

Hvor lyskasser i kælderen er nedlagt, har man imuret ventilationskanal, også kaldet svanehalse.

Vurdering:

Det anbefales at der udføres grundig gennemgang og rensning af aftrækskanalerne i ejendommen. I den forbindelse skal det kortlægges om der er etableret aftræk til alle lejligheder i ejendommen.

Efter gennemgang og kortlægning af eksisterende forhold står vi gerne til rådighed for en mere konkret snak om løsningsforslag til forbedring af lejlighedernes ventilation.



Generelt:

Ventiler og emhætter i hver lejlighed, bør renses regelmæssigt, optimalt 1 gang årligt. Det anbefales aftrækskanaler renses i hele længden en gang hvert 10. år.

I badeværelser hvor der er monteret ventilatorer på eksisterende kanaler til naturlig ventilation, skal man være opmærksom på, at der skabes overtryk i selve kanalen. Hvis der er utætheder i kanalen risikerer man, at luften blæses ind i overliggende lejligheder, med lugtgener til følge.



6.17 EL

El-måler er generelt placeret i entréer i de enkelte lejligheder.

Alle besigtigede lejligheder er forsynet med HFI/HPFI-afbrydere og forberedt fjernaflæsning.

Der er generelt få stikkontakter i lejlighederne efter nutidens normer.

Alle lejligheder er tilsluttet porttelefonanlæg.

Generelt:

I nye installationer skal der altid anvendes en HPFI-afbryder. Hvis der foretages en udvidelse på en eksisterende installation, hvor der i forvejen er en korrekt velfungerende HFI-afbryder, skal den dog ikke skiftes til en HPFI-afbryder.

En HFI- eller en HPFI-afbryder er en afbryder som registrerer, hvis der er en fejlstrøm tilstede. Den kaldes også en fejlstrømsafbryder og afbryder strømmen, inden den når at blive livsfarlig.



6.18 ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER

Intet at bemærke.

6.19 PRIVATE FRIAREALER

Foreningen er en del af et gårdlaug ved navn "Fjenneslevgaard". Gårdlauget varetager driften af gårdanlægget.

Gårdanlægget består blandt andet af græsplæner, tørrestativer og beplantning. Langs bygningen er gården belagt med betonfliser på alle gangarealer.



Belægninger:

belægning har generelt faldt væk fra bygningen. Den fremstår uden skader.

Til gadesiden er fortov og adgangsveje til hoveddøre mv. belagt med betonfliser og chaussésten.

Generelt:

Det anbefales at belægningen eftergås mindst en gang om året hvor ukrudt i belægningen fjernes.

Generelt skal man være opmærksom på pludselige sætninger i belægningen da de kan skyldes skader på underliggende kloakrør.



6.20 BYGGEPLADS

Intet at bemærke

7.0 ENERGIBESPARENDE FORANSTALTNINGER

Det kan anbefales at ejendommens energimærke løbende opdateres i henhold til gældende lovgivning. Se evt.

<https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger>

Nedenfor er et link til videnscenter for energibesparelser i bygninger.

<http://www.byggeriogenergi.dk/>



8.0 DET VIDERE FORLØB

Vi anbefaler at alle arbejder sendes i udbud, for på den måde at sikre den bedste pris. Ved arbejder der involverer flere faggrupper, er af byggeteknisk komplicerede eller overstiger en pris på 100.000 kr. bør foreningen kontakte Abildhauge for at få byggetekniske rådgivning.

Abildhauge A/S har over 30 års erfaring med projektering og styring af renoveringsopgaver. Abildhagues fokuspunkter ved byggeopgaver er rådgivning, faglighed og økonomisk og tidsmæssig styring. Desuden har vi en professionel ansvarsforsikring.

Forløbet af byggesager tilpasses til jeres ønsker og behov. Større renoverings-projekter vil normalt indeholde følgende:

- Udarbejdelse af teknisk forslag samt budget, til generalforsamling.
- Myndighedsdialog og forhåndsgodkendelse.
- Gennemgang og tilpasning, med bestyrelsen og evt. administrator.
- Deltagelse på generalforsamling.
- Projektafklaring og rådgiverkontrakt.
- Projektmateriale for indhentning af tilbud.
- Ansøgning om byggetilladelse.
- Udbud til kvalificerede entreprenører i underhåndsbud eller licitation.
- Vurdering og indstilling samt oplæg til kontrakt med entreprenør.
- Fagtilsyn med arbejdernes udførelse og kvalitetssikring.
- Byggeledelse og ugentlige byggemøder.
- Økonomistyring og budgetopfølgninger.
- Ekstraarbejder, håndtering teknisk og økonomisk.
- Afleveringsforretning og endeligt byggeregnskab.
- Afholdelse af 1 - og 5 års eftersyn.

Desuden tilbyder vi ofte, til andels og ejerforeninger, teknisk rådgivning ifm.:

- Større tilbygning og ombygningsarbejder.
- Fugtproblemer og skimmelsvamp.
- Termografisk undersøgelse af kuldebroer.
- Vejledning i myndighedskrav og tilskudsordninger.
- Leverandør- og håndværkerstyring.
- Andelsvurderinger.