

København marts 2011.
Sag 10204 EB

Tilstandsrapport

Vedr.

Hallandsgade 6A og 6B

Ejer:

E/F Hallandsgade 6A-6B

v/ fm. Ole Sørensen,
Vandværksvej 20, 3250
Gilleleje



Indholdsfortegnelse:

Indledning
Konklusion
Prisoverslag og tidshorisont
Bygningsdels gennemgang
Fotodokumentation

side 1
side 1
side 2
side 3-11
4 bilag

Rapport ved civ.ing. Erik Bomholt

Indledning.

På foranledning af bestyrelsen for ejerforeningen Hallandsgade 6A-6B, har vi gennemgået og besigtiget foreningens ejendom. Besigtigelsen er foretaget d. 4. oktober 2010 samt d. 19. og d. 21. januar 2011.

Vi har haft adgang til alle ejendommens fællesarealer.

Det ligger udenfor denne besigtigelsesrapport at foretage registreringer i de enkelte lejligheder, idet kun ejendommens fællesarealer undersøges ved en sædvanlig tilstandsregistrering. Vi har dog haft adgang til et par lejligheder så vi har kunnet dannes os et indtryk af ejendommens varme-, vand- og afløbsinstallationer.

Det er endvidere med ejendommen aftalt, at el-installationer er udenfor denne rapport, ligesom TV-inspektion af kloakanledninger i jord ligger udenfor aftale.

Vedr. ejendommens fjernvarmeanlæg, er dette behandlet grundigt i en af os netop udfærdiget energimærkning. Ved aflæsning af varmemåleren vistes en køling af fjernvarmevandet på 31,2 grader siden anlægget siden den nuværende fjernvarmemåler blev sat op, hvilket ligger i den dårlige ende (normal køling ligger i området 35-40 grader).

Konklusion

Ejendommen er en tidstypisk 5-etagers ejendom med udnyttet tagetage, opført i 1902 og i gode materialer. Ejendommen består af 2 opgange, med i alt 24 boliger, to bitrapper, fjernvarmecentral i eneste rum under terræn, portgennemgang til gård til højre for 6A, samt spidsloft med adgang hertil gennem lemme øverst i opgange.

Det generelle vedligeholdelsesniveau er jævnt. Ejendommen har fået skiftet tagbeklædning i 1987, fået filset gade- og gårdfacade, samt fået skiftet vinduer i lejligheder i 2003.

Ejendommens har ingen større bygningsmæssige problemer. Blandt de bygningsmæssige problemer der er, kan nævnes malings-/renoveringsbehov indvendigt af vinduer i bitrappetårne. Tagpapbeklædning på kvisttage skal holdes under observation men er ikke nødvendig at skifte p.t.

Udover disse problemer er der kun en række mindre almindelige vedligeholdelses- og genopretnings-behov som nærmere specificeret under bygningsdelsgennemgang og fotodokumentationen.

Prisoverslag og tidshorisont

Bygningsdel	Afhjælpsforslag	Pris- overslag Kr.	Tidsho- risont År	Priori- tering -
1. Tag og loft	1.1 Udskiftning plastvinduer på loft, 2 stk.	5.000,-	1 år	1

(5.000,-)

2. Gadefacade	2.1 Udbedring af svindrevner i gesims over 3. sal	20.000,-	1-2 år	2
	2.2 Malerreparation af opgangsvinduer, 8 stk. à kr. 2.000,- pr. stk.	16.000	1-2 år	2
	2.1 Lift til pos. 2.1.	25.000,-		

(61.000,-)

3. Bitrapper	3.1 Ilusning af hårdtræstrinforkanter, ca. 30% af trappetrin skønnes at have behov herfor ≈ 35 trin af ca. kr. 900 pr. trin	31.500,-	3 år	3
	3.2 Udskiftning af vindue 6B	2.000,-	1 år	1
	3.3 Indvendig malerreparation af vinduer i øvrigt	20.000,-	1 år	1
	3.4 Malerreparation af vægge. Afrensning, pletspartling, 2 gange akrylemalje. Ca. 300 m ² à 100 kr. pr. m ²	30.000,-	3 år	4

(83.500,-)

Samlet håndværkere	Samlet anlæg i alt ekskl. tekniker- og kapitalomkostninger.	149.500,-	Beløb er ekskl. moms	
---------------------------	--	------------------	----------------------	--

Teknikerhonorar:

For anlægsarbejder under 400.000,- ekskl. moms vil teknikerhonorar for projektering, tilbudsindhentning, tilsyn og byggestyring være 14 % af håndværkerudgifter.

For anlægsarbejder over 400.000,- ekskl. moms vil teknikerhonorar for projektering, tilbudsindhentning, tilsyn og byggestyring være 12,5 % af håndværkerudgifter.

Udlæg er ekskl. honorar og betales billigst muligt i regning.

Bygningsdelsgennemgang.

[]: Henvisninger til billeder i fotodokumentation

Tag og loft

Bygningsdel	Materiale	Bemærkninger
Tag, saddetag	Røde betonteglsten på taglægter, intet undertag. Spidsloft er uisolaret	Tagbeklædning er blevet udskiftet, formodentlig for 20-25 år siden, og alle tagflader inklusive taggennembrydninger fremstår i pæn stand. Tagrender er i zink og lagt i nye rendejern ifm. tagudskiftning. Skråvinduer [1], 2 stk. i plast er delvist ødelagt i beslag, men fremstår dog i tæt tilstand. Af hensyn til risiko for indtrængende vand bør disse dog skiftes. Inddækninger er i god stand. Brandkamme mod nabobygninger fremstår i god stand med reglementerede zinkkantinddækninger
	Skorstene, én i hver ende af bygning. 3 stk. skorstene er blændet under tag.	Skorstene fremstår i pæn stand
Kviste	10 kviste, 5 mod gadeside heraf 4 med tagpapbeklædning og en med zinkbeklædning på tag, 5 mod gårdside, heraf 2 med tagpapbeklædning og 3 med zinkbeklædning på tag. Alle med zinkpladebeklædte flunker.	Kvisttage med zinkbelædning fremstår i pæn stand. Kvisttage med tagpapbeklædning fremstår med en del dampbuler [2 og 3]. Tagpapbeklædning vil derfor have en reduceret levetid, eftersom tagpappet "arbejder" ved sæsonbetingede forøgelser og formindskelser af dampbuler. Tagpap bør holdes under observation for revnedannelser og dermed utætheder i tagpapbeklædningen. Flunker er zinkbeklædte og fremstår i pæn stand. Zinkbelædningen ser dog ikke ud til at være ført frem over facadehjørne [4], hvilket ofte kan føre til vandindtrængning ved overgang til liste såfremt fugen i overgang mellem zinkbeklædning og frontliste ikke slutter helt tæt. Såfremt der opstår fugtskader på underliggende lofter på 4. sal, er det her man bør kigge efter utætheder.

		Kvistvinduer er af nyere dato med aluminiumsbundlister. Vinduer fremstår i malingsmæssig tilfredsstillende stand.
Tag over bitrappetårne	Tagpap på brædder med zinkkantindækninger ved flunker	Tagpapbeklædning fremstår i pæn stand uden lunger eller dampbuler. Zinkanter fremstår ligeledes i pæn stand.
Spidsloft	Gulvbræddebeklædt hanebåndsloft med ubenyttede pulterrum ved gavle. Isolerede rør til ejendommens radiatoranlæg er ophængt i spær. Gammel ekspansionsbeholder, som ikke længere er i brug, er ophængt i spær.	Bygningsdele i god stand uden påtrængende vedligeholdelsesbehov. Ventilationsforholdene på spidsloftet er tilfredsstillende. Fugtmålinger af spær viste alle steder et fugtindhold så lavt, at der ikke er risiko for råd eller svamp.

Gadefacade

Facademur og sokkel	Refendfuget gråmalet murværk i stueetage. Tyndpudset, gråfarvet, murværk på resten af facaden.. Hvidmalede gesimsbånd over stueetage, 1., 3. og 4 sal. Pudsede sålbænke. "Bryn" over vinduer på 2. og 3. sal. Pudset og gråmalet sokkel.	Pudset facademurværk fremstår i pæn stand. I gesims over stueetage er der et par steder lodrette stabilitetsbrudrevner [5 og 6]. Revner bør holdes under observation. Såfremt du udvikler sig bør de udbedres som følger: Der udrilles i hver 3. liggefuge, på tværs af revner, ud over og 25 cm forbi false i underliggende muråbning. Rustfri, syrefaste strittere ø5 ilægges i fuger. Der efterfuges og puds- og malerrepareres. Gesimsbånd over 3. sal fremstår med svindrevner i pudslag [7]. Revner beforder vandindtrængning i murværk og bør udbedres ved spartling samt påklæbning af glasfilt, som efterfølgende males. "Bryn" over vinduer på 2. og 3. sal fremstår i pæn stand. Sokkel fremstår generelt i tilfredsstillende malingsmæssig tilstand. Til venstre for indgang til 6A er der lidt afskallet puds og maling [8] Problemet skyldes sandsynligvis saltning. Problemet er dog kosmetisk og kan udbedres billigt f.eks. ifm. med en arbejdsweekend.
Vinduer	Hvidmalede termovinduer, dannebrogsvinduer og såkaldte frederiksborgvinduer med alubundlister. I trappeopgange er vinduer oprindelige enkeltlags dannebrogsvinduer.	Vinduer er nyere termovinduer. Vinduer i lejligheder forekommer i malingsmæssig fin stand. I vinduer i trappeopgange er især bundlister i dårlig malingsmæssig stand [7].
Indgangsdøre	Nyere trædøre med træ- og monierglasfyldninger. Stødliste af stål i bund af dør.	Døre fremstår i malingsmæssig god stand.
Nedløbsrør	Zinkrør, nederste ca. 2 m i galvaniserede stålrør med udløb i oksehoveder og kinakullerender til gade.	Nedløbsrør fremstår i god stand.

Gårdfacade

Facademur	Tyndpudset, filset indfarvet okkerrød. Facade er uden sokkel , nederste ca. 0,5 m er sortmalet.	Pudset murværk og sokkel fremstår i god stand.
Vinduer og døre	I lejligheder: Hvidmalede termoruder, dannebrogsvinduer med alubundlister. I bitrappetårne er vinduer oprindelige enkeltlags dannebrogsvinduer. Bitrappedøre, hvidmalede trædøre med træfyldninger.	Vinduer er nyere termovinduer. Vinduer i lejligheder forekommer i malingsmæssig fin stand. Vinduer i trappeopgange er udvendigt i nogenlunde tilfredsstillende malingsmæssig stand. Indvendig er billedet dog et andet. Vinduesrammer trænger til maleristandsættelse [9]. Øverst i bitrappetårn er rudeglas i vinduer faldet ud og træværk i vindue er nedbrudt [10]. Der udskiftes her med nyt vindue. Døre fremstår i malingsmæssig pæn stand.
Gesimser og sålbænke	Malet hovedgesims over 4. sal. Skifersålbænke med vandrender.	Gesims og sålbænke fremstår i god stand.
Nedløbsrør	Zinkrør, nederste ca. 2 m i galvaniserede zinkrør med nedløb i tagbrønde.	Nedløbsrør fremstår i god stand.

Port

Gulv	Asfalt.	Gulv fremstår i god stand uden lunger eller revner
Vægge	Pudset murværk.	Vægge fremstår i pæn stand. Væg på side mod naboskel er forsynet med slid/stødliste af træ. Ved indgang til gård fremstår murværk nederst med malings- og pudsafskalling pga. opstigende grundfugt. [11]. Problemet er mest kosmetisk, og der kan pletrapareres evt. i forbindelse med en arbejdsweekend. Problemet vil være tilbagevendende så længe der ikke etableres vandret fugtspærre nederst ved terræn.
Loft	Pudset og hvidmalet.	Loft fremstår i pæn stand.
Dør	Portdør mod gadeside. Malede træfyldningsdøre. Den venstrehængte dør har påmonteret en mindre dør, der kan åbnes uafhængigt af de store portdøre.	Dørparti fremstår i pæn stand, med afslidt maling på udsatte steder.
Øvrige bygningsdele i port	Lamper	Lamper er i pæn funktionsduelig stand.

Hovedtrapper

Indgangsreposer	Flisebeklædt betondæk. Radiator under 1. trappeløb.	Flisebeklædning fremstår i begge opgange i pæn stand med intakte fliser og fuger, uden lunger eller skruk.
Trappeløb og reposer	Linoleumbeklædte trappetrin og reposer, med trinforkanter af messing, og malede stødtrin.	Linoleumsbelægning fremstår i tilfredsstillende stand. For at forlænge belægningens levetid anbefales det én gang om året at påføre linoleum en blanding af 1 del terpentin til 3 dele linolie. Blandingen påføres i et jævnt lag og eftertørres efter ca. 5-10 min. Stødtrin fremstår nederst i opgange med en del stødmærker.
Værn	Værn i træ med håndlister i lakeret træ og balustre i rundstokke.	Håndlister i god stand. Der er ingen manglende balustre.
Trappevægge og vinduer	Trappevægge er pudsede og malede. Vinduer er hvidmalede originale enkeltlagsvinduer.	Vægge fremstår i malingsmæssig pæn stand. Vinduer fremstår i god stand.
Opgangsloft, underside af trappeløb og reposer	Hvidmalet rør og puds.	Opgangslofter og underside af trappeløb og reposer fremstår i pæn stand.
Øvrige bygningsdele i opgangen	Indgangsdøre, dørkarme, lamper	Alle øvrige bygningsdele i opgangen er i god stand uden påtrængende vedligeholdelsesbehov.

Bitrapper

Trappeløb og reposer	Indgangsreposer er støbte. Trappeløb er i lakeret træ. Enkelte trappeløb er udskiftet med nye trin og trinforkanter.	Ikke udskiftede trappetrin fremstår generelt med rundslidte trinkanter [12]. Rundslidte trinforkanter øger risikoen for fald. Trin bør eftergås af snedker og renoveres hvor rundslidningen er mest udtalt.
Trappevægge	Pudsede og malede	Trappevægge fremstår i nedslidt malingsmæssig stand [13]. Øverst i bitrappetårn 6B ses en sætningsrevne [14]. Udvendigt samme sted ses ingen tegn på revne. Sætningsrevnen er formodentlig udbedret udvendigt ifm. gårdfacaderenovering i 2003.
Værn	Værn i træ med håndlister i lakeret træ og balustre i rundstokke.	Håndlister i god stand, der er ikke konstateret manglende balustre.
Opgangsloft, underside af trappeløb	Loft i umalede gipsplader. Underside af trappeløb og reposer er hvidmalet rør og puds.	Lofter fremstår i tilfredsstillende stand.
Vinduer	Hvidmalede enkeltlags-dannebrogsvinduer	Vinduer fremstår indvendig i malingsmæssig dårlig stand. Øverst i bitrappetårn 6B er rudeglas faldet ud [10], punkt også behandlet under gårdfacade.
Øvrige bygningsdele i opgangen	Indgangsdøre, dørkarme, lamper	Alle øvrige bygningsdele i opgangen er i god stand uden påtrængende vedligeholdelsesbehov.

Varmekælder

Gulv	Betonstøbt	Gulv i kælder var stort set hvidtørt.
Vægge	Pudsede, hvidmalede, grundmurede teglstensvægge.	Kældervægge fremstår i malingsmæssig afskallet stand. Kælderrum er velventileret, rigeligt forsynet med ventilationsriste monteret i uoplukbar del af dørparti. Til venstre for indgangsdør i murhjørne ca. 80 cm over gulv rager et stålrør ud fra væg under et nyere vandinføringsrør [15]. Røret er formodentligt et gammelt vandindføringsrør. Fra dette rør dryppede vand ud ned sokkel og videre ned i nærved beliggende gulvafløb. Det er ikke lykkedes at konstatere kilden til det dryppende vand, formodentlig er der tale om kondensvand. Så længe det nærved beliggende gulvafløb er i funktion skønnes det dog ikke at være et problem.
Loft	Hvidmalet rør- og puds	Loft fremstår i tilfredsstillende malingsmæssig stand.
Kældertrappe	Støbte trin og vanger med værn og håndliste i malet rundjern	Trin og vanger fremstår i tilfredsstillende stand. Værn og håndliste fremstår rusten tilstand med afskallet maling [16]. Værn og håndliste afslibes og males med rustbeskyttende maling
	Indgangsdør	Alle øvrige bygningsdele i kælder er i god stand uden påtrængende vedligeholdelsesbehov.

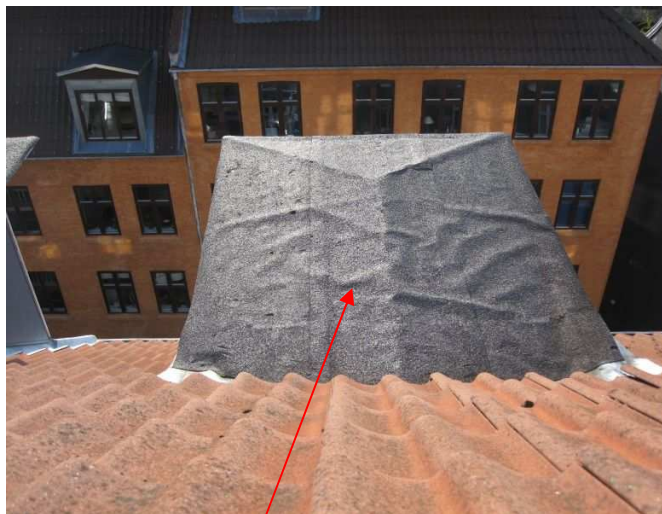
Installationer

Faldstammer	Hvidmalede støbejernsrør	Synlige faldstammer i de besøgte lejligheder fremstår i pæn stand.
-------------	--------------------------	--

Varmeinstallationer	Fjernvarmeanlæg m. varmtvandsbeholder, ekspansionsbeholder, klimastat og målere. Ejendommens radiatoranlæg er étstrenget.	Anlægget er installeret i 1985. Der foreligger ingen driftsjournaler eller tidligere udarbejde ELO-rapporter (ELO-ordning ophørte pr. 2006). Bang & Beenfeldt har for nyligt udarbejdet lovpligtig energimærkning for ejendommen efter den nuværende energimærkningsordning. Nærmere beskrivelse af fjernvarmeanlægget, samt energimæssige optimeringsmuligheder er foretaget i denne energimærkning. Aflæsning på anlæggets fjernvarmemåler viste en gennemsnitlig køling, siden den nuværende blev monteret for ca. 4 år siden, på 31,2 grader. Denne køling af fjernvarmevandet kun lige over Københavns Energis grænse for hvornår der udløses ekstraafgift. Normalt taler man om at en køling på over 40 grader er godt. Denne køling er dog notorisk svær at opnå med étstrengsanlæg. Det anbefales at anskaffe en varmemester, intern eller ekstern, til at føre driftsjournal over anlæg med månedlige registreringer samt månedligt at registrere ejendommens, vand-, energi-, og el-forbrug. På denne måde fanges evt. anormale udsving i forbrug, som kan indikere fejl på anlæg eller vandinstallationer, ligesom en månedlig registrering og årlig opfølgning på forbrug vil øge bevidstheden omkring ejendommens forbrug af vand, varme og el.
El-installationer		El installationer er ikke omfattet af nærværende rapport.
Afløbsledninger i jord		Afløbsledninger i jord er ikke omfattet af nærværende rapport.



1. Skråvinduer i spidsloft, udført i plast, fremstår med delvist ødelagte beslag, men forekommer dog i tæt tilstand.



2. Tagpapbeklædning på kvisttage fremstår med dampbuler, manglende vedhæftning til underlag. Underlag har sandsynligvis været fugtigt ved påsvejsning af tagpap.



3. Flere tagpapbeklædte kvisttage med dampbuler. Bulestørrelse forøges i varmt vejr og formindskes i koldt vejr, hvilket på sigt fører til revnedannelse og utætheder i tagpapbeklædning.



4. Zinkbeklædning på kvistflunker er ikke ført frem over facadehjørne, hvilket stiller store krav til tætheden af fuge mellem frontliste og afslutning af flunkezink.



5. 6A: Lodret revne i gesims ved venstre murfals over opgangsdør (revne fremhævet med tusch).



6. 6B tv. Lodret revne i gesims nær murfals.



7. 6B. Gesims over 3. sal, Hér ved opgangsvindue, fremstår med en del svindrevner i den pudsede overflade. Vindue trænger til maleristandsættelse (revner delvist fremhævet med tusch på foto)



8. 6A: Afskallet puds til venstre for indgangsparti



9. Vindue i bitrappetårn 6A. Vinduer fremstår i malikngsmæssig dårlig stand.

10. Vindue øverst i bitrappetårn, 6A: Trælister i vindue er i meget dårlig stand, vinduesglas er faldet ud. Hér udksiftes vindue med nyt.



11. Nederst ved indgang til gård er puds og maling afskallet pga. opstigende grundfugt.



12. Bitrappetårne: Gamle trappetrin er rundslidte.



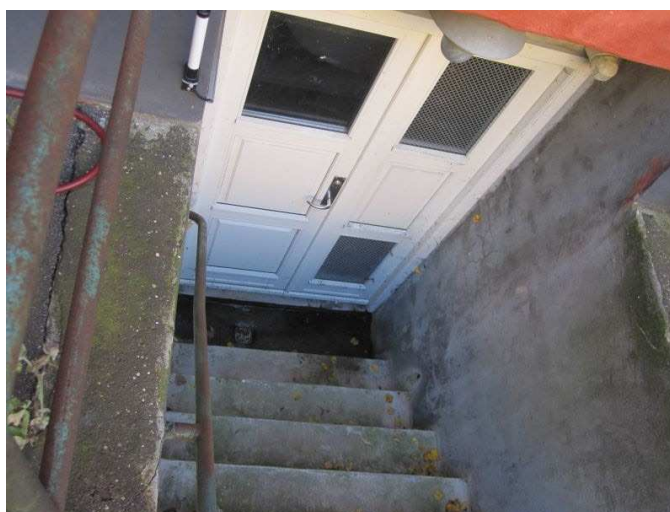
13. Bitrappetårn 6A: Vægge trænger til maleristandsættelse.



14. Øverst i bitrappetårn 6B: Sætningsrevne



15. Gammel vandinføringsrør, der stikker ud af væg under nyere, drypper ned på støbt sokkel og vand løber videre ned i nærvedliggende afløb



16. Værn og håndliste til kældertrappe fremstår i malingsafskallet og rusten tilstand.