

AB Vævergade 4-6



Tilstandsrapport Februar 2005 Opdateret November 2010

LARSEN & SØNDERGAARD
BYGGERÅDGIVNING A/S
Arkitekter & Ingeniører
H.C. Ørsteds Vej 33
1879 Frederiksberg C
Telefon 33 24 34 70
Telefax 33 21 80 71
info@ls-b.dk

0.0.1 Indholdsfortegnelse:

- 1.0.0** Indledning.
 - 1.0.1 Historie
 - 1.0.2 Definitioner

- 2.0.0** Bygningsdele, registrering, projektforslag.
 - 2.1 Tag
 - 2.2 Kælder
 - 2.3 Facader
 - 2.4 Vinduer
 - 2.5 Døre
 - 2.6 Trapper
 - 2.7 Port/Gennemgang
 - 2.8 Etageadskillelser
 - 2.9 WC/Bad
 - 2.10 Køkken
 - 2.11 Varmeanlæg
 - 2.12 Afløbsinstallation
 - 2.13 Kloakinstallation
 - 2.14 Vandinstallation
 - 2.16 Ventilation
 - 2.17 El-installation
 - 2.18 Øvrige arbejder

- 3.0.0** Overslag over fornyelsesarbejder af 19-11-2010

1.0.0 Indledning:

På baggrund af besigtigelser foretaget på ejendommen oktober/november 2010 og efterfølgende d. 19.11.2010, har vi opdateret nærværende udarbejdede rapport i 2005, der omhandler ejendommens fælles konstruktioner og installationer såsom, facader herunder fuger, sten og sokkel, tag herunder konstruktion, belægning, inddækninger, tagrender/nedløb, loftrum og isolering, kælder, hovedtrapper, bitrapper, varme- vand og afløbsinstallationer, udendørsarealer og kloakinstallationer. Endvidere vinduer herunder fuger og elementer. Forslag til prioriteret rækkefølge for arbejdernes gennemførelse. Rapporten er baseret på forhold, som er konstateret visuelt, dvs. at der ikke er foretaget indgreb i nogen bygningsdele.

Som udgangspunkt må arbejder, der vedrører ejendommens udvendige klimaskærm samt forhold, der vedrører nedbrudte bygningsdele, have

den højeste prioritet, hvorimod arbejder, som er af mere æstetisk karakter, må afhænge af foreningens økonomi samt beboernes indstilling til, hvor i forløbet disse arbejder skal placeres.

Rapporten omfatter alene bygningsdele hvorpå der skal ske fornyelsesarbejder de kommende 10 år. Almindelige vedligeholdelsesarbejder er ikke prissat.

1.0.1 Historie:

Bebyggelsen består af ejendommene Vævergade 4 og 6 som er beliggende på hver sin matrikel.

Adgang til ejendommenes gård er via en portgennemgang beliggende på matriklen tilhørende Vævergade 6.

Ejendommene er opført i 1875, og er begge i 5 etager med kælder og udnyttet tagetage.

Ejendommenes er opført som muret konstruktion med bærende facader og grundmuret hovedskillerum i kælder. De indvendige vægge er udført af udmuret bindingsværk og bræddeskillevægge.

Facaderne er massive mure overalt og adskillelsen mellem de to ejendomme er udført som brandmur.

Ejendommen anvendes udelukkende til beboelse.

Der er ikke udgravet under portgennemgangen Vævergade 6.

Begge kældre er indrettet med boilerrum, samt pulterrum.

Spidslofterne anvendes udelukkende til teknikrum for ventilation.

For ejendommen Vævergade 4 er der adgang til ejendommens kælder fra bitrapperum og til spidsloft via lem på hovedtrappen. Ejendommen Vævergade 6 har adgang til både kælder og spidsloft fra køkkentrappen.

1.0.2 Definitioner:

Rapporten er opbygget med en bygningsdelsangivelse, der beskriver konstruktion og tilstand af bygningsdelen. Herefter er angivet projektforslag til arbejder, der refererer til vedlagte overslag på arbejderne.

Tidsprioriteringen beskriver nødvendigheden/tidshorisonten for det mest rationelle/rentable tidsrum for udførelsen af den enkelte aktivitet. Der er så vidt muligt og i et sådant omfang, at det er hensigtsmæssigt under hensyntagen til bygningens vedligeholdelsesstand, taget højde for evt. fordel ved samtidig udførelse af arbejderne herunder fælles anvendelse af stillads og skurforhold.

2.0.0 Bygningsdele, tilstandsregistrering og projektforslag:

2.1 Tagværk

2.1.1 Konstruktion:

Tagkonstruktionen er udført som traditionel "trempeltagskonstruktion" med betontegl på tagflader og zink på kvistetage og flunker. Der er kviste på både gård- og gadefacade. I tagfladerne ved spidsloft nr. 4 er ilagt 1 stk. oplukkeligt tagvindue. Kviste er med fladt tag.

Inddækninger, skotrender og taghætter er af zink. Skorstene er i pudset murværk med støbte afdækninger. Brandkamme ved gavle mod Vævergade 2 og Vævergade 8 er pudset murværk med afdækning af røde vingetegl. Tagrender og nedløb er af plast, dog er den nederste del, ca 150 cm over terræn, af støbejern.

2.1.2 Tilstandsregistrering:

Besigtigelse af tagdækning m.m. udvendigt er sket fra kvistvinduer og fra ovenlys i lelighederne nr. 6, 5. sal tv, th og nr. 4 5.sal samt fra tagvindue på spidsloft 6. sal nr. 4 til gårdsiden.

Tagdækningen af betontagsten er udført i forbindelse med byfornyelsesarbejder udført i 1995. Der er ligeledes foretaget opretning af spær, som især havde sætninger ved udvekslingerne for kviste, og udført undertag af Haloten.

Der blev konstateret en løs tagsten i tagrenden stammende fra ovenlysvindue nr. 6 5.sal th.

Undertaget hænger en del og for at skabe den nødvendige ventilation over isoleringen er der skubbet lægter ned mellem isolering og undertag. Det kan ligeledes konstateres, at undertaget ikke er udført med det fornødne overlæg og bærer præg af at der efterfølgende er "lappet" på samlingerne.

Inddækningen af undertag omkring ventilationsafkast på spidsloft 6.sal i nr. 4 er udført med gaffatape, som mere eller mindre har sluppet klæbningen og der kunne konstateres mindre opfugtning af underliggende trægulv.

Tage og flunker på kviste samt inddækninger og skotrender er udført af zink og tilsyneladende intakte, dog er der mindre deformationer af zinkkanterne ved udhæng på kvisttage.

Opbygningen af det flade tag på kviste er udformet med en opkant så de vandmængder som kommer fra den skrå tagflade afvandes til skotrenderne langs kvistsiderne. Kvistfronter er beklædt med vandfast krydsfiner og såvel dette som vinduesrammer af træ er malerbehandlet.

Ved flere af kvistene har krydsfinerbeklædningen tegn på begyndende opfugtning i form af delaminering.

Skorstenene er tilsyneladende i god stand.

Brandkammen mod Vævergade 8 har en del pudsafskalninger, øvrige brandkamme ser ud til at være i fin stand, men observeres løbende for evt. løse teglsten i afdækningen.

Spærkonstruktion er oprettet i forbindelse med byfornyelsesarbejderne og der er etableret undertag, afstandslisters og nye lægter. Opretning af spær er foretaget med brædder og lægter. Flere steder, blandt andet ved udvekslinger for kviste, har sætningerne i været så kraftige at opretning med planken på siden af spær ikke har været tilstrækkelig hvorfor der er foretaget yderligere opretning med lægter sømmet på siden af opretningsplankerne. Det hele er efterfølgende sammenholdt med påsømmede hulbånd. Det udførte arbejde i forbindelse med opretningen må betegnes som ”en ikke håndværksmæssig korrekt” løsning.

På spidsloftet, er tagkonstruktionen udluftet via ventilationsåbninger i tagets rygning samt i nr. 4 oplukkeligt tagvindue. Klimaet var på besigtigelsestidspunktet rimeligt. Omfanget af ventilering menes dog ikke at være tilstrækkeligt, og udluftning af den øvrige tagflade er tillige uvis. Trægulvet på spidsloftet bærer præg af opfugtninger svarende til kiplinien på taget som formentlig stammer fra den åbne kip.

Etageadskillelsen mod underliggende beboelse er udført som traditionelt træbjælkelag med bræddegulv. Der er foretaget efterisolering ved indblæsning af mineraluldsgranulet og indblæsningshullerne er efterfølgende dækket med fintmasket trådnet.

Tagnedløb- og render, der er en kombination af hovedsagligt plast øverst samt en lille del støbejern nederst, er tilsyneladende intakte.

2.1.3 Projektforslag:

Ifølge oplysninger fra BvB, er der i forlængelse af rapport ved 5 års eftersyn udført nærmere undersøgelser vedrørende påføringer på spær til opretning af tagflader samt montering af undertag.

Det fremgår af rapport af 25. juni 1999, at den udførte opretning med hensyn til dimensionering og fastgørelse ikke er tilstrækkelig til at optage normens vindlast og egenlast.

Undertaget ”hænger” stadig, selv om der ved skråvæggene er skubbet lægter ned imellem dette og isoleringen, så meget at det skønnes at udluftningen er utilstrækkelig, det skal dog bemærkes, at der ved

besigtigelsen kunne konstateres tegn på opfugtning af trægulv som følge af den åbne kip samt utætte inddækning omkr. ventilationsafkast.. Undertagets udførelse, uden den nødvendige overlappning ved samlingerne samt den mangelfulde opstramning som hæmmer ventilationen mellem dette og tagdækningen, vil sandsynligvis medføre, at det inden for en tidshorisont af 10-12 vil være nødvendigt at demontere tagdækningen og udskifte undertaget. Det bør i forbindelse hermed ligeledes overvejes at etablere yderligere udluftning ved at montere tudsten i tagfladerne samt udluftninger i undertaget.

Inddækning omkring ventilationsafkast i nr. 4 udskiftes. Der foretages en eftergang af alle zink samlinger og revnede eller ufuldstændige lodninger reparerer. Den løse tagsten i tagrenden, nr. 6 5.th, genmonteres.

2.2 Kælder:

2.2.1 Konstruktion:

Ejendommene er udført med fuldmurede kældervægge og kældergulv af beton støbt direkte på jorden.

Kældre af denne konstruktionstype har traditionelt været fugtige som følge af vandindtrængen gennem fundamenter, vægge og gulve samt kapillaropsugning i vægge og gulv. Opfugtningen kan ses på væggene i form af afskallende puds. Desuden kan der i sommerperioden være fugtigt, fordi fugtig luft kondenserer indvendig på kolde overflader. Fugtopstigning i kældervægge medfører risiko for opfugtning af bjælkeender og træbjælker over vindues- og døråbninger som ligger af i muren.

Hvor der er etableret boilerrum, er der udgravet for at skabe større lofthøjde, der er etableret gulvafløb med tilslutning til pumpebrønd og nyt betongulv.

Vægge er pudsede og efterbehandlede med kalk.

Kælderlofter, oprindelig af rørvæv og puds på underside af indskudsbrætter, isolering ml. bjælker og beklædt med 13 mm gipsplader på underside af bjælker.

En stor del af etageadskillelsen er formodentlig skiftet i forbindelse med udbedring af svampeskader.

Boilerrum er etableret i kælderen, der er både boilerrum i nr. 4 og nr. 6., herudover er der indrettet pulterrum for beboerne.

2.2.2 Tilstandsregistrering:

Der er afskalninger af pudslag, saltudblomstringer på kældervæggene, hvilket indikerer, at der er problemer med fugt i væggene.

Murværket omkring skorstene i nr. 4 var revnet og sten smuldre.

Kældervinduernes rammer er både på gade- og gårdfacade erstattet af perforerede stålplader og derudover er der anbragt anemostater i skorstensvangerne med tilslutning til det centrale udsugningsanlæg.

Den udførte gipsbeklædning på loft mangler generelt tæt fugning mod tilstødende vægge og rørgennemføringer. Flere steder kunne det konstateres at gipsplader hænger som følge af for stor afstand mellem skruer. Et enkelt sted i nr. 4 ved indgang til varmecentral, manglede gipsbelædning helt og underside af indskudsbrædder var frilagt. Etageskillelse opfylder således ikke kravene med hensyn til brandsikring.

Betongulvenes udformning og tilstand er således, at de ikke forhindrer fugtindtrængen i kælderen. Betonlaget er i meget dårlig stand med huller, buler og revner og hvor der er fugtproblemer, er de opblødte, forholdene er værst i nr. 4.

Pulterrum er opbygget af trådnetsystem.

2.2.3 Projektforslag:

Der bør foretages regelmæssig inspektion af mur- og træværk for at undgå svampeangreb.

Der fremsættes ikke forslag til ventilering af kælder, idet eks. mekaniske ventilationsanlæg forudsættes i stadig drift.

Vægge i kælder pudsrepareres og evt. udblomstringer børstes af og murværket neutraliseres.

Efterfølgende kalkes væggene. Ommuring af 2 stk. skorstensvanger.

Etageskillelse mod stueetage er med defekte overflader og opfylder således ikke kravene til brandsikring. Tæt fugning mod tilstødende vægge og omkring rørgennemføringer udføres. Efterskruning af gipsplader udføres. Manglende brandisolering på underside af indskudsbrædder retabl. m.m.

Hvis mindre dele af et betonkældergulv skal reparereres, gøres det i beton, svarende til den eksisterende. Hvis det drejer sig om større arealer, vil det ofte være mest hensigtsmæssigt at etablere et helt nyt dæk. Vurderingen af, hvilken løsning der bør vælges, afhænger dels af de konkrete forhold, og dels af kælderenes fremtidige anvendelse.

2.3 Facade:

2.3.1 Konstruktion:

Gårdfacade:

Gårdfacader fremstår med overflade filtset med indfarvet mørtel. I en højde af ca 90 cm fra terræn er udført fremspringende pudset sokkel. Sokkel er malet.

På gårdfacaden nr. 4 er sålbænke udført som rulscliffe som ligeledes er filtset.

På nr. 6 er sålbænke og gennemgående sålbænkgesims under vinduer på 1. sal afdækket med naturskifer.

Ved kældervinduer er udført pudsede false.

Portrummets vægge og lofter (nr. 6) er efterisolerede og beklædt med plane eternitplader.

Gadefacade:

Gadefacader er udført i rødt murværk med skræbefuger og i øvrigt udsmykket med facadedetaljer som er tidstypiske for den periode ejendommen er opført.

Vævergade 4:

Hovedgesims er udført som tandsnitgesims, der er kordongesims under vinduer 2. sal, buede fordakninger over vinduer 3. sal og bryn over vinduer st. – 2. sal.

I en højde af ca 70 cm fra terræn er udført fremspringende pudset sokkel. Sokkel er malet.

Sålbænke er udført som udkraget murværk.

Opadvendte overflader på sålbænke og gesimse er overfladebehandlet med vandafvisende materiale.

Trappestene er de oprindelige af granit.

Vævergade 6:

Hovedgesims er udført som tandsnitgesims, der er kordongesims under vinduer 1. og 3. sal og bryn over vinduer 1. – 4. sal. Mellem vinduer er udført udsmykning i form af vandrette pudsede bånd.

Underfacade, som afsluttet med kordongesims under vinduer 1.sal, er kvadrepudset. Ved indgangsdør er udført portal med pudset gericht og over dør fremspringende portal. Underfacaden er malet.

I en højde af ca 80 cm fra terræn er udført fremspringende pudset sokkel. Sokkel er malet.

Sålbænke er udført som udkraget murværk som efterfølgende er pudset ligesom kordongesims under vinduer 3. sal er afsluttet med puds på den opadvendende flade.

Trappestene er de oprindelige af granit.

2.3.2 Tilstandsregistrering:

Gårdfacade:

Gårdfacadens murværk fremtræder generelt i god stand.

Der er dog afskalninger i pudsen på underfacaden, især ved bitrappedøre, som sandsynligvis skyldes opstigende grundfugt.

Ved overgangen mellem sokkel og gårdbelægning er der afskallet puds, så det bagvedliggende murværk er blotlagt og det ser ud som om, at sokkelpudsen sluttet i niveau med gårdbelægningen.

Der er en del algebegroninger ved overgang sokkel/gårdbelægning.

Skifersålbænkene i nr. 6 som er skiftet i 1995 er alle intakte.

Soklen ved terræn, lokaliseret ved portgennemgang, mangler helt svarende til en felt str. på 10x 50 cm. Er formentlig opfugtet i.f.m. med nedbør og efterfølgende frostsprængt.

Gadefacade:

Gadefacadens murværk fremtræder i god stand, der kunne konstateres tværgående revner i pudslag på sålbænkene i trapperummet og det må formodes at flere af de øvrige sålbænke har samme problem.

Den pudsede del af underfacaden fremstår pæn og hel, dog er der foretaget nogle få pudsreparationer.

Soklen ved terræn, lokaliseret ved tagedløb ml. nr. 4 og 2, mangler helt svarende til en felt str. på 8 x 20 cm. Er formentlig opfugtet i.f.m. med nedbør og efterfølgende frostsprængt.

2.3.3 Projektforslag:

Gårdfacade:

De afskallede områder på den pudsede underfacade pudsrepareres.

Efterfølgende overflade-/malerbehandling.

Revner i sålbænke skæres op og udsættes og efterfølgende overflade impræneres.

Gadefacade:

Den malerbehandlede sokkel vedligeholdes løbende. Manglende puds retableres.

Revner i sålbænke skæres op, udsættes og efterfølgende overflade impræneres.

2.4 Vinduer:

2.4.1 Konstruktion:

Ejendommenes oprindelige vinduer var af "Dannebrog's" typen med 1, 2 eller 3 fag.

Gadefacade/gårdfacade:

I lejlighederne nr. 4 og to vinduer i nr. 6 stuen, er der i de oprindelige karme monteret nye rammer med termoruder.

Alle øvrige vinduer er i 1995 udskiftet til nye trævinduer med termoruder. Vinduerne er med hensyn til opdeling og udseende tilnærmet de eksisterende. I kviste er ligeledes nye vinduer.

Alle nye vinduer er forsynet med termoruder og spalteventiler.

Kalfatringsfuger omkring nye vinduer er udført som plastiske fuger.

Alle elementer er malerbehandlet.

2.4.2 Tilstandsregistrering:

Nye vinduer er generelt rimeligt vedligeholdt.

På vinduer i stueetagen til gadesiden kunne der konstateres afskalninger på vandnæsen på bundkarmen.

2.4.3 Projektforslag:

Gadefacade/gårdfacade:

For at holde vinduerne i god stand, må det påregnes at foretage gennemgang for funktion og udvendig malerbehandling ca hver 5. år. Vinduer til gadesiden malerbehandles ved først kommende lejlighed.

2.5 Udvendige døre:

2.5.1 Konstruktion:

Døre til hoved- og køkkentrapper er i 1995 udskiftet til nye døre.

Alle elementer er malerbehandlet.

Gårdfacade:

Døre til bitrapperum er nye trædøre med træfylding underst og glasfyldinger med termoruder i øverste del.

Gadefacade:

Døre til hovedtrapperum er ligeledes nye med træfyldinger underst og glas med termoruder i øverste. Overparti er ligeledes med glasfylding. Døren er med bundkarm af aluminium og dørpladen er forsynet med sparkeplade af stål.

2.5.1 Tilstandsregistrering:

Gårdfacade:

Døre til bitrapperum er nye isat i 1995 og fremtræder i god stand. Der er enkelte slidmærker.

Gadefacade:

Døre til hovedtrapperum er nye isat i 1995 og fremtræder i god stand. Der er enkelte slidmærker.

2.5.3 Projektforslag:

Gennemgang for funktion og udvendig malerbehandling ca hver 5. år.

2.6 Trapper:**2.6.1 Konstruktion:**Bitrapper:

Bitrapper er udført på traditionel vis som trætrapper, men i bitrapperum er der foretaget udstøbning af trappeløbet fra kælder til stueplan i beton samt indgangsrepos.

Trætrin og reposer er belagt med linoleum med trinfor kanter af PVC profiler.

Fra køkkentrappe nr. 6 er der adgang til både kælder og loftetage, nr. 4 har kun adgang til kælder fra køkkentrappe, adgang til loftetage sker via lem på hovedtrappen.

Døre til lejligheder er udskiftet inden for de seneste år til stål og med karm af stål.

Væggene er pudsede og efterfølgende malerbehandlede.

Alt træværk er malerbehandlet.

Hovedtrapper:

Hovedtrapper er trætrapper, overflader er istandsat og trappetrin samt reposer belagt med linoleum. På trinfor kanter er monteret messing-skiner.

Entredøre til lejligheder er udskiftet inden for de seneste år til stål og med karm af stål.

Alt træværk er malerbehandlet.

Vægge er beklædt med groft glasvæv og efterfølgende malerbehandlet.

2.6.2 Tilstandsregistrering:

Hovedtrapperne er i rimelig stand med få skader i form af afskalninger i malerbehandlingen på vægge og pyntelister.

Indgangsrepos nr. 4 er linoleum og undergulv slidt igennem og konstruktionen er åben ned til indskudsler og dermed uhensigtsmæssig opfugtning af konstruktionen. Ligeledes mangler der linoleum foran bundstykke på dør.

Der er opsat glasvæv på vægge uden forudgående opretning af disse, det bevirker at overfladerne står noget ujævnt og flere steder kan det ses at glasvævet har manglende vedhæftning til underlaget. Den manglende vedhæftning til underlaget er især i nr. 6.

Der kunne konstateres mindre skader i form af manglende puds på bagside af trappeløb, formentlig skader i.f.m. ud og indflytning. Belysningsarmatur på hver etage er monteret på væg.

Bitrappernes belægninger fremstår i rimelig stand, men vægge, lofter og undersider af trappeløb har en del pudsskader ligesom der er en del afskalninger/skader på træværket.

2.6.3 Projektforslag:

Hovedtrapper:

Reparation af glasvæv på vægge, malerbehandling af vægge, undersider af trappeløb og reposer samt maling af træværk.

Omkr. glasvæv på vægge udført på vægge af udmuret bindingsværk er generelt et problem og ses som manglende vedhæftning til underlaget. Såfremt sådanne forhold skal afhjælpes vil det betyde, at alt væv skal trækkes af og i den forbindelse vil det meste af pudsen blive trukket af. Vægge pudset og på ny og der udføres ny malerbehandling uden væv eller filt.

Manglende linoleum, undergulv på indgangsrepos nr. 4, retableres.

Bitrapper:

Pudsreparationer af vægge, lofter og undersider af trappeløb.

Malerbehandling af vægge, undersider af trappeløb og reposer samt maling af træværk.

A.h.t. brandsikring retabl. puds på vægge og på bagside af trappeløb.

2.6.2 Port/gennemgang:

2.7.1 Konstruktion:

Der er foretaget efterisolering af vægge og loft i portrummet og efterfølgende opsat pladebeklædning.

2.7.2 Tilstandsregistrering:

Ingen bemærkninger.

2.8 Etageadskillelser:

2.8.1 Konstruktion:

Etageadskillelser er traditionelle bjælkelag med lerindskud og underside med forskalling, rørvæv og puds.

2.8.2 Tilstandsregistrering:

Ingen bemærkninger.

2.8.3 Projektforslag:

2.9 WC/Bad

2.9.1 Konstruktion:

Badeværelser er etableret i 1995 i forbindelse med byfornyelse på ejendommen.

I nr. 6 er badeværelser etableret i kammer ved siden af køkken. Der er vindue i badeværelset.

I nr. 4 er badeværelset indrettet ved at der er inddraget en del af køkken, rummet ligger placeret midt i lejligheden.

Gulve og vægge er med beklædning af helsvejset vinyl opklæbet på underlag af vandfast krydsfiner.

Gulvet er opbygget med fald mod gulv afløb.

2.9.2 Tilstandsregistrering:

Badeværelser i 3 lejligheder blev besigtiget i 2005.

Badeværelset i lejligheden Vævergade 6, 2.tv.

Her kunne det konstateres, at der er en revne ca 30 cm i gulvbelægningen ud for ”vingen” ved brusenichen. Det kunne ligeledes konstateres at der er skade (opkvældning) på den underliggende krydsfinerplade.

Badeværelset i lejligheden Vævergade 4, 2.tv.

Der kunne ikke umiddelbart konstateres skader på vægge eller gulv, men fugemassen mellem gulv og toilet kummen er defekt.

Badeværelset i lejligheden Vævergade 4, 5. sal.

Hele tagetagen i nr. 4 er indrettet til 1 lejligheden.

Bad er etableret hvor der tidligere var køkken i lejligheden th.

Hele gulvet og vægge i bruseniche er beklædt med helsvejset vinyl.

Bruseniche er afgrænset fra det øvrige gulv ved opkant ligeledes beklædt med vinyl.

Der er foretaget reparation af en del af samlingen mellem væg- og gulvbelægningen i bruseområdet. Det bør kontrolleres, om reparationen er korrekt udført da det umiddelbart ser ud som om der stadig er en revne.

Gulv afløb er anbragt i bruseniche.

Der mangler den afsluttende klemring til fastholdelse af vinylbelægningen ved gulvafløb.

Badeværelser i 3 lejligheder blev besigtiget i 2010.

Badeværelset i lejligheden Vævergade 4, 1.th.

Andelshaver oplyser at der i forbindelse med udskiftning af toilet blev målt forhøjet (50% fugtighed) i underliggende trækonstruktion.

Badeværelse i lejlighed Vævergade 6 st.th.

Pålimet hulkehlliste har delvis sluppet vederlag til væg i brusenichen. I selve brusenichen er udført en blændvæg der skjuler selve faldstammen og det er fra badeværelsesiden der er adgang til selve faldstammen. Det er en meget uheldig løsning idet servicering af installation kræver omhyggelig retablering så bagvedliggende/underliggende konstruktion ikke opfugtes, beskadiges.

Badeværelset i lejligheden Vævergade 6, 5.th.

Nyt badeværelse udført som tung konstruktion, med betondæk udstøbt på bjælkelag og dækket med klinker. Vægge er beklædt med fliser. Der kunne umiddelbart ikke konstateres skader på vægge eller gulv.

Ombygning af badeværelser generelt:

Vinylbelægning på gulv i badeværelser er ret sårbar overfor mekaniske påvirkninger og blot en mindre utæthed i belægningen vil bevirke, at fugt trænger ind i de bagvedliggende materialer og nedbryder disse.

Ved ombygning af badeværelser må det anbefales at gulvkonstruktionen udføres med klinker på støbt underlag og med vådrummembran.

De omkringliggende vægge er muligvis af udmuret bindingsværk og krydsforskalling med rørvæv og puds, der skal i forbindelse med udskiftning af vægbeklædning tages højde for dette.

Med hensyn til udførelse henvises der til ”By og Byg Anvisning 200”

Vådrum.

Foreningen burde overveje en tilsynsordning i.f.m. ombygning, renovering af eks. badeværelser

2.10 Køkken

Ingen bemærkninger.

2.11 Varme anlæg

Ingen bemærkninger.

2.12 Afløbsinstallation:

2.12.1 Konstruktion:

Afløbsinstallationer er ikke synlige, tilgængelig.

2.12.2 Tilstandsregistrering:

Afløbsinstallationer er ikke synlige, tilgængelig.

2.12.3 Projektforslag:

Ingen bemærkninger.

2.13 Kloakinstallation:

2.13.1 Konstruktion:

2.13.2 Tilstandsregistrering:

2.13.3 Projektforslag:

Tagedløbsbrønde og gulvafløb i boilerrum bør jævnligt renses og efterses.

2.14 Vandinstallation:

2.14.1 Konstruktion:

Lodrette føringer er ikke synlige, tilgængelige.

Vandrette synlige føringer i badeværelse og køkkener er udført af varmgalv. jernrør, RF stålrør og kobberrør.

2.14.2 Tilstandsregistrering:

Der blev i nr. 4 1.th konstateret tæring på varmgalv. Jernrør i badeværelse.

2.14.3 Projektforslag:

Anlægget tilses jævnligt og kontrolleres for tæring og der foretages nødvendige udskiftninger.

2.16 Ventilation:

2.16.1 Konstruktion:

Ejendommen er udstyret med et mekanisk ventilationsanlæg hvor de nedlagte skorstenskanaler fungerer som ventilationskanaler. Der er tilsluttet udsugning fra køkkener og badeværelser samt isat anemostater i kælder. Friskluftindtag sker via spalteventiler monteret i samtlige vinduer. Ventilator er anbragt på spidsloftet og anlæggene er forsynet med lyddæmpere.

2.16.2 Tilstandsregistrering:

Det er ikke oplyst hvorvidt der foretages rensning af kanaler og anemostater, hvilket bør ske regelmæssigt så det foreskrevne luftskifte fortsat kan opretholdes.

2.14.3 Projektforslag:

Såfremt der ikke er foretaget rensning af kanaler m.m siden etabl.af anlæg formentlig i 1995 bør det gøres nu.

2.17 El/svagstrøm:

2.17.1 Konstruktion:

Fællesinstallationer er gængse installationer.

Fællesinstallationer på hovedtrapper er udført som synlig installation i stålrør.

Fællesinstallationer på bitrapper er udført som synlige installationer i stålrør.

Fællesinstallationer i kælder er synlige installationer udført som opklipsede kabel- eller stålrørsinstallationer. Hovedledning i kældre er lagt i kabelbakker af træ.

Porttelefonanlægget er gængse udgaver med tableau ved hoveddør og telefon i lejlighed.

2.17.2 Tilstandsregistrering:

Følgende mindre defekter er konstateret på kabel-/fællesinstallationen: Porttelefonanlægget fungerer efter hensigten og hvis der opstår mindre defekter, repareres disse løbende. Der kunne konstateres at opkaldeanlægget ved nr. 6 har en dårlig lydgenivelse.

I kældre er der flere defekte samledåser og dele af kabelbakkerne for hovedinstallationen mangler dæksler.

2.17.3 Projektforslag:

Defekte samledåser og kabelbakker i kældre skal omgående udbedres.
Kabel-/fællesinstallationen bør eftergås af el-installatør.

2.18 Øvrige arbejder:

Ingen bemærkninger.

A/B.V.EVERGADE 4-6														DATO: 19.11.2010	
OVERSLAG OVER FORNYELESARBEJDER-Tilstandsrapport november 2004, opdateret okt. 2010														INFT.: FL/ab	
														SAG NR. 10131	
Konto	Bygningsdel	Enheder	Antal	Enhedspris	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
					Beløb	Beløb	Beløb	Beløb	Beløb	Beløb	Beløb	Beløb	Beløb	Beløb	Beløb
2.1	Tag														
	Eftergang af alle zinksamlinger og træværk kviste	enhed	1	36.450		36.450									
	Omlægning af tagdækning og udskiftning af undertag	m2	396	2.335						924.660					
	Rensning af tagrender 1 gang årligt.	stk.	1	0		9.680									
	Reparation af puds brandkam	stk.	1	9.680		9.680									
	Udskiftning af inddækning vent.afkast nr. 4	stk.	1	12.000		12.000									
2.2	Kælder														
	Pudsreparation af vægge i kældergange nr. 4	m2	24	515		12.360									
	Pudsreparation af vægge i kældergange nr. 6	m2	28	515		14.420									
	Reparation af gulve i kældergange	m2	32	850		27.200									
	Reparation af lofter (brandsikring)	m2	32	540	17.280										
	Maling/hvidtning af vægge i kældergange	m2	52	170		7.800									
	Maling af lofter i kældergange	m2	32	170		5.440									
	Ommuring af 2 stk. skorstensvanger	stk	2	15.000	30.000										
2.3	Facader														
	Pudsrep./malerbehandling af sokkel gårdsiden	m2	25	855		21.375									
	Pudsrep./malerbehandling af sokkel gadesiden	m2	25	855		21.375									
	Revner i sålbænke, gesimser reparerer og overfladebeh.	lbm	104	600		62.400									
2.4	Vinduer														
	Malerbehandling af vinduer gadesid	stk.	75	1.200		90.000					90.000				
	Stillads	m²	522	83		43.457					43.457				
	Leje stillads	dage	30	626		18.792					18.792				
	Malerbehandling af vinduer gårdside 1 fag Dannebr	stk.	20	600		12.000					12.000				
	Malerbehandling af vinduer gårdside 2 fag Dannebr	stk.	36	1.200		43.200					43.200				
	Malerbehandling af vinduer gårdside 3 fag Dannebr	stk.	19	1.800		34.200					34.200				
	Stillads	m²	522	83		43.457					43.457				
	Leje stillads	dage	30	626		18.792					18.792				
2.5	Udvendige døre														
	Malerbehandling af døre til trapper ca hvert 5 år	stk.	4	2.500		10.000									
2.6.A	Hovedtrapper														
	Malerbehandling af hovedtrapperum	stk	2	85.500					171.000						
	Pudsreparation af undersider trappeløb	stk.	2	6.500	13.000										
	Nedtag. af væv og oppudsning af vægge, nr. 6	m²	115	600					69.000						
2.6.B	Bitrapper														
	Pudsreparation af vægge og undersider trappeløb	stk.	2	9.680	19.360										
	Malerbehandling af køkkentrapperum	stk.	2	62.650					125.300						
2.7	Port/Gennemgang														
2.8	Etageadskillelser														
2.9	WC/Bad														
2.10	Køkken														
2.11	Varme anlæg														
2.12	Afløbsinstallation														
2.13	Kloakinstallationer														
2.14	Vandinstallationer														
2.15	Gasinstallation														
2.16	Ventilation														
	Rensning/servicering af ventilationsanlæg	stk.	2	15.000	30.000										
2.17	Elinstallationer														
	Reparation af el og kabelkasser under loft i kælder	enhed			4.000										
2.18	Øvrige arbejder														
	I alt excl. moms				113.640	554.077	0	0	365.300	924.660	303.897	0	0	0	0
	Uforudsete udgifter 10%				11.364	55.408	0	0	36.530	92.466	30.390	0	0	0	0
	Tekniker 12%				13.637	66.489	0	0	43.836	110.959	36.468	0	0	0	0
	Administrationsudgifter 3%				3.409	16.622	0	0	10.959	27.740	9.117	0	0	0	0
	Udgifter i alt excl moms				142.050	692.596	0	0	456.625	1.155.825	379.871	0	0	0	0
	25 % Moms				35.513	173.149	0	0	114.156	288.956	94.968	0	0	0	0
	Sum incl. moms				177.563	865.745	0	0	570.781	1.444.781	474.839	0	0	0	0