

A/B Damhjørnet

Roskildevej 193-201 og Valby Langgade 264-278
2500 Valby
Att.: bestyrelsen

Dato: 18/5-2015

Vedr.: GRATIS ejendomstjek af ejendommens klimaskærm
Emne: Notat af besigtigelsen

Topdahl har udført ejendomstjek af ejendommens klimaskærm. Ejendommen blev gennemgået visuelt og gennemført uden destruktive indgreb eller målinger.

Mødedato: 18/5-2015

Tilstede: Nanna Biener Bestyrelsen
Søren Thieme Topdahl Rådgivende ingeniører

Oplysninger fra bygherren:

1. Administrator er: DEAS.
2. Ejendommen er fra 1934 og består af 13 opgange med i alt 83 boliger fordelt fra Stueetage og til 3.sal (tagetage). I stueetagen er der flere erhverv.
3. I 2014 fik ejendommen lavet kloak, facade- og murrenovering, isolering af lofter, nyt TV-signal, nye dørtelefoner, nye trappelys, vinduesrenovering (maling og lister), taggennemgang.
4. I 2011 fik ejendommen nye faldstammer og vandrør. Alle badeværelser er vådrumssikret.
5. I 2009 blev der udført vedligeholdelse af vinduer (maling og lister), taggennemgang.



Gadefacade



Gårdfacade

Følgende konstateret ved besigtigelsen:

Tag:

Ejendommens tag er opført som saddeltag med belægning af røde tegl. Taget er udført uden undertag, men understrøget med mørtel. Underliggende konstruktion (spær og lægter mv.) er udført i træ.

Tagfladerne er gennembrudt af tagvinduer, faldstammeudluftninger, taghætter samt kviste mod gård og gade. Tagrender og nedløb er udført i plast.

I forbindelse med taggennemgang i 2014 er understygning, samt rygninger eftergået og disse syner i ok stand.

Det blev oplyst at der tidligere har været problemer med vandindtrængning enkelte steder, men at dette er udbedret.

Flere tagvinduer er af ældre dato og syner medtaget.

Taghætter af zink og murede brandkamme syner i ok stand.

Det blev oplyst, at der påtænkes udskiftning af taget inden for de næste 5 år og at der i den forbindelse overvejes etablering af solcelleanlæg på taget.

Ved udskiftning af taget bør der etableres fast undertag.

Hvis der skal etableres solceller på taget, bør man se på rentabiliteten af dette, idet de gældende regler for det økonomiske grundlag løbende ændres fra politisk side.



Understrøget tegltag



Ældre tagvindue

Kælder:

Generelt er kælderen i normal god stand i forhold til lignende ejendomme af samme alder.

Kælderen fremstår rimelig velholdt, med luftfugtighed på et acceptabelt niveau samt generelt tør.

Der er ikke oplyst problemer med vand i kælder.

Kælderen er indrettet med pulterrum m.m.

Etageadskillelsen mod stueetagen er efterisoleret.

I flere kældervinduer mod gården er ruden udskiftet med en rist der ikke kan lukkes.

Kælderen er dermed konstant udluftet.

Det bør undersøges om den konstante udluftning giver problemer med kondens om sommeren, hvor varm luft udefra kommer ind og kondenserer på de kolde kældervægge.

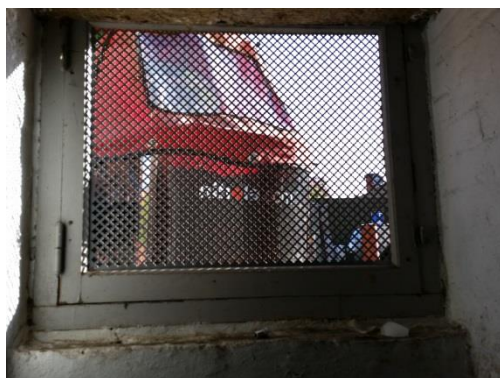
Trappeløb til kælder er udført i træ. Det anbefales generelt at trappeløb til kælder udføres støbt.



Kælder med isoleret loft



Trappeløb i træ til kælder



Kældervindue med rist i stedet for rude

Facader:

Facaderne fremstår med blankt murværk i gule sten.
Sålbænke af skifer.

Ejendommen er opført i sammenhæng med naboejendom og har derfor ingen frie gavle.

Facaderne fremstår i god stand, men det anbefales at facaderne gennemgås for eventuelle reparationer i forbindelse med evt. vindues- og tagudskiftning, således at stillads kan udnyttes bedst muligt.

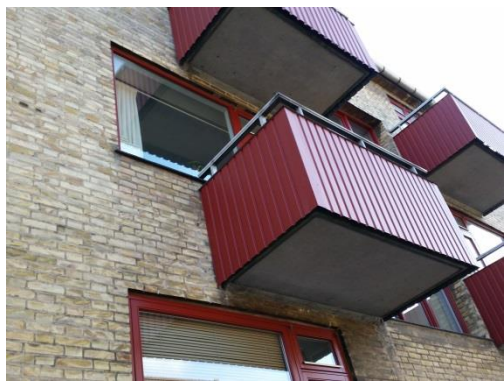
For at nedbringe ejendommens varmeforbrug, samt øge komforten i boligerne, kan det overvejes at isolere ejendommens facader mod gården. Evt. også mod gaden.
Facadeisolering kan udføres med 10 cm specialisolering, afsluttet med puds.
Det skal forinden undersøges hvor vidt myndighederne vil tillade sådanne tiltag.



Gårdfacade



Gårdfacade



Altaner, gadefacade



Gadefacade

Vinduer:

Ejendommens vinduer er trævinduer med termoglas, fra mellem 1980 og 1990. Vinduerne er sidst blevet malet i 2014 og fremstår generelt i god stand.

Vedligeholdelse af trævinduer skal påregnes i et interval mellem 5-10 år, afhængig af verdenshjørneorientering m.m.

Normal levetid for termoruder er 25 år, hvilket de snart har udlevet. Det blev oplyst at flere ruder er skiftet på grund af punkteringer.

Det blev oplyst at foreningen overvejer udskiftning af vinduerne næste gang de ellers planmæssigt burde malerbehandles om ca. 5 år.

Udskiftning af vinduer bør udføres i forbindelse med evt. tagudskiftning, således at stilladser udnyttes bedst muligt.

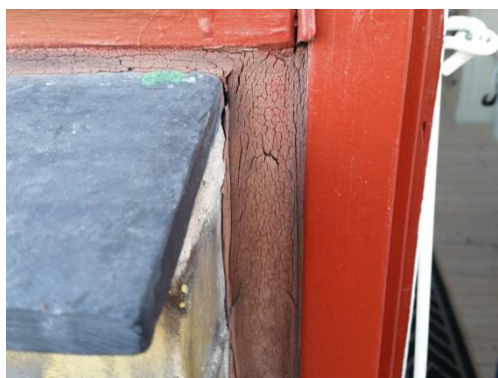
Nye træ/alu-vinduer kræver ikke malervedligeholdelse af udvendige overflader, og derved opnås en stor besparelse på den intervalmæssige malerbehandling.

Samtidig vil der opnås en besparelse på varmeudgifter, da nye vinduer er forsynet med lavenergiruder.

Fugerne omkring vinduer ses partielt udskiftet, men flere steder fremstår fugerene udtørret med revner/huller. Dette bør udbedres, såfremt vinduerne ikke skiftes.



Vindue



Udtørret fuge omkring vindue

Udvendige døre:

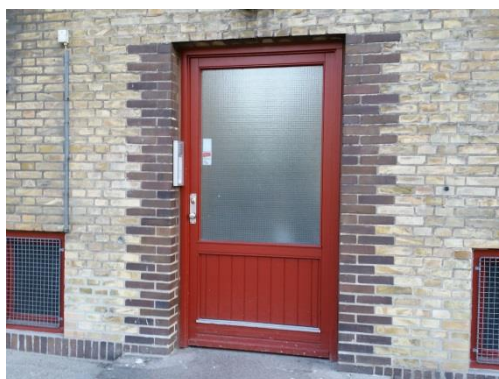
Ejendommens udvendige opgangsdøre er i træ med sporet plade og rude. Kælderdøre er ligeledes i træ.

Generelt er ejendommens udvendige døre i god stand.

Det skal påregnes, at belastede/meget anvendte døre skal vedligeholdes med et interval mellem 3-5 år.



Dør mod kælder



Opgangsdør

Trapper:

Ejendommens trappeopgange fremstår lettere medtaget, med hakker i maling og slidt linoleum. Der blev ved synet ikke observeret alvorlige skader, men opgangenes fremtoning kan påvirke brugeradfærd i resten af ejendommen.

Det blev oplyst at trappeopgange ønskes maleristsat, samt udskiftning/polering af linoleum.



Afskallende maling på trappe



Let slidt linoleum

Varmeanlæg:

Ejendommens varmeanlæg er 1-strengt og med radiator placeret centralt i boligerne.

Det blev oplyst at enkelt beboer har etableret ekstra radiator i værelse/værelser.

Radiatorernes nuværende placering giver en dårlig fordeling af varmen i boligerne og kombineret med 1-strengsanlæg, der generelt har sværere ved at få varmen frem til den enkelte radiator, kan dette være med til at forringe komforten.

Det er oplyst, at man overvejer, at udskifte varmeanlægget til 2-strengsanlæg med placering af radiatorer under vinduerne.

I forbindelse med udskiftning af varmeanlægget skal der tages højde for asbestsanering.



Radiator placeret centralt i bolig



Ekstra radiator i værelse

Konklusion og anbefalede tiltag:

På baggrund af besigtigelsen anbefaler Topdahl, at følgende arbejder udføres:

1. Udskiftning af ejendommens tag i forbindelse med vinduesudskiftning om ca. 5 år.
2. Undersøgelse af om der opstår sommerkondens på kældervægge, grundet konstant udluftning af kælder, i år.
3. Gennemgang af ejendommens facader i forbindelse med udskiftning af vinduer og tag.
Evt. udvendig isolering af facaderne afsluttet med puds.
4. Udskiftning af vinduer til træ/alu med lavenergiruder i forbindelse tagudskiftning om ca. 5 år.
Alternativt, udskiftning af revnede fuger omkring vinduer og fortsat malervedligehold.
5. Maler- og snedkervedligehold af udvendig døre løbende.
6. Malerstandsættelse af trappeopgange inkl. udskiftning/polering af linoleumsbelægning i år, afhængig af forenings ønsker til trapperummenes fremtoning.
7. Udskiftning af ejendommens varmeanlæg til 2-strengt med nye radiatorer foran vinduer for øget komfort, i 2015 eller 2016.

Topdahl har stor ekspertise i renovering og vedligeholdelse af ejendomme og påtager sig gerne gennemførelsen af de arbejder, som skal udføres på ejendommen og ydelser kan bestå af:

- ✓ Deltagelse ved bestyrelsesmøde.
- ✓ Deltagelse ved generalforsamling med byggeteknisk information.
- ✓ Fastlæggelse af foreningens ønsker og istandsættelsesarbejder.
- ✓ Ansøgninger og forhandlinger med myndigheder.
- ✓ Indledende og løbende beboerorientering.
- ✓ Udarbejdelse af udbudsmateriale.
- ✓ Indhentning af tilbud fra 2-3 kvalificerede entreprenører.
- ✓ Vurdering af indkomne tilbud samt forhandling med håndværkere og indstilling af tilbud til bestyrelsen.
- ✓ Afholdelse af byggemøder, fagtilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring.
- ✓ Iværksætte ekstra-/uforudseelige arbejder indenfor aftalt budget.
- ✓ Godkendelse af månedlige fakturaer vedr. entreprisen og udarbejdelse af bygge-regnskab.
- ✓ Afholdelse af afleveringsforretning inkl. udarbejdelse af afleveringsprotokol.
- ✓ 1- og 5-års garantigennemgang af entreprisarbejdet.

Byggeteknisk rådgivning af **Topdahl** udføres efter nærmere aftalt honorar, som et fast honorar eller en procentsats af samlede håndværkerudgifter.

Jeg håber at ovenstående imødekommer jeres forventninger, men står naturligvis til rådighed for evt. uddybning, hvis I har spørgsmål.

Nærværende notat er udarbejdet af Topdahl v/
Søren Thieme

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Søren Thieme".

Bygningskonstruktør, projektleder
sth@topdahl.dk
Tlf. 27 80 79 05