

A/B Lyksborg

Svanevej 25 – 27, Falkevej 11, København

TILSTANDSRAPORT

September 2015

Birger Lund ApS

Garderhøjvej 5

2820 Gentofte

telefon 36 70 28 29

E-mail: blu@birgerlund.dk

Indhold

Stamdata	3
Eftersynsrapport	4
Konklusion	10

Stamdata

Ejerforhold	Andelsboligforeningen Lyksborg
Erhvervsår	1981
Adresse	Svanevej 25 – 27 og Falkevej 11
Matrikelnummer	14cy
Ejerlav	2000175 Upperslev, København
BBR ejendomsnummer	136035
Opførelsesår	1900
Bygningens anvendelse	Beboelse
Bygningen areal jf. BBR	1763 m ²

Bygningsbeskrivelse:

Ejendommen er opført i 4 etager samt kælder.

Ydervægge er udført som traditionelt murværk.

Bygningskomplekset består af en 2 fløjet sammenbygning, og i gården er der cykelskur og en overdækket terrasse for udendørs ophold.

Bygningerne grænser op til de 2 gader, Falkevej og Svanevej.

Tagene er saddeltagskonstruktioner med Københavner-manzard beklædt med skifer og eternitplader, bagtrapper er udført med zinktage.

Bygningen har nyere trævinduer.

0. Indledning

Denne rapport er udarbejdet, fordi andelsboligforeningen ønsker en byggeteknisk vurdering af nødvendige tiltag for at bevare bygningens standard og sikre, at installationer og afløb vedligeholdes/udskiftes i et passende omfang.

Rapporten er baseret på en gennemgang i sommeren 2015.

Det skal bemærkes, at der ikke er lavet destruktive indgreb, og der var ikke adgang til varmecentralen, ved det sidste besøg.

Overordnet set er bygningen i en god stand, og den er et positivt element i gadebilledet.

Når det gælder gård og have, er det en fornøjelse at træde ind i den.

Den er velholdt og meget indbydende.

Rapporten er i det følgende opbygget svarende til en gennemgang af de enkelte facader og til slut de indvendige bygningsdele og installationer.

1. Facader og tag.

1.1 Falkevej

Facaden er i orden. Det gælder murværk, vinduer, døre, tagrender og manzard.

En grat mod hjørnet ved hjørnetårnet skal eftergås. Ellers virker tagfladen ok set udefra.

Grafitti på brystninger bør males over umiddelbart efter, at de er blevet udført. Jo længere de står, jo flere kommer der til.

1.2 Svanevej

Facaden er i orden. Det gælder murværk, vinduer, døre, tagrender og manzard. Den del af taget, som kunne synes nedefra var også ok.

1.3 Gavl mod Svanevej

Der er en del grafitti på de nederste 3-4 m. Som omtalt i forbindelse med renoveringen af murede facader og tag, bør de 2 gavle efterisoleres med en Rockwool puds.

Kældernedgangen i gavlen. Ingen kommentarer. Den kan selv lægfolk bedømme, både kvalitet og tilstand.

1.4 Svanevej, gårdfacade

Facade og manzard er i orden. Det gælder murværk, vinduer, døre og selve manzarden.

Puds på kældervægsfacade trænger til en eftergang i ca. 1,5 m's højde fra hjørnet og hen til køkkentrappe i nr. 25.

Tagrenden er defekt 1 - 1,5 m fra sydgavl. Den bør rettes op og/eller udskiftes.

Belægning i gården incl brøndriste og brønddæksler er i fin stand.

1.5 Falkevej, gårdfacade

Facade og manzard er i orden. Dette gælder murværk, vinduer, døre og selve manzarden.

Puds på kælderfacade er også fin. Belægning og have fremtræder flot og indbydende.

1.6 Gavl mod Falkevej.

Den er fin med puds uden skavanker. Kældernedgangen er tilsvarende. Behandling som punkt 1.3.

1.7 Udhus og overdækninger

Udhuset trænger til ny puds ved sokkel. Tagrenden er fyldt med græs, og der er et hul i den 1 m fra det østlige hjørne. Der er en knust rude i et staldvindue. Den del af porten, der vender mod vest, er defekt. Terrasse og cykelskur er helt ok uden bemærkninger.

2. Indvendige rum

2.1 Loftsetage

Der er ingen bemærkninger til taget over Svanevej. Tagfladen mod selve Falkevej har en mindre defekt i tagrygningen over 1 - 1,5 m ud for køkkentrappe. Det ser ud som om 2 tagplader er "skredet" 1 - 2,5 cm nedad.

Der er dog ikke konstateret egentlig synlige utætheder.

Stedet bør være under observation.

På begge sider af skorstenen i overgangen mellem Falkevej/Svanevej er der en utæthed ved en inddækning. De bør minimum lukkes med skum nedefra.

2.2 Kælder

Rum mod køkkentrappe for Falkevej mangler en gipsplade på loftet. Den bør reetableres. Kælderen er funktionelt i orden uden mange synlige defekter. Dog er murværk over vindue mod gård i hjørnet og over døren revnet og bør pudses om.

Isoleringen på rør er stort set pæn og i orden. De udførte renoveringer af faldrør synes alle tætte og korrekte.

Rummene er godt brugte, men der er ikke noget at påpege i øvrigt. Der kunne ikke konstateres utætheder.

Når det gælder vandinstallationerne i kælderen, finder man mange bøjninger med rustudtræk.

Ledningerne bør renoveres.

I fælleslokalet er der lidt for mange løse elledninger.

Der kunne kun konstateres et gulvafløb i kælderen, men der var ikke adgang til varmecentralen, hvor der nok findes yderligere 1 – 2 stk.

2.3 Trappeopgang

2.3.1 Opgang 27

Ved hoveddøren er der revner langs trappen/væg fra indgangen til repose mellem stue og 1. sal. Der er pudsskader ved selve hoveddøren på en repose og på den indvendige side af manzarden. Der er et hul i gulvet umiddelbart op ad dørtrinnet – det er råd i træværket. Det bør repareres straks.

Linoleumsbelægningen er ”meget træt”. De mange gange, som den er blevet vasket, har tørret den ud. Den bør have polish en gang om året, hvis den skal holde.

Det bør I gøre.

De 2 nederste etager er ret slidte. En efterreparation uden en total murer- og malerreparation bør udføres.

De 2 øverste etager trænger knap så meget.

2.3.2 Opgang 25

Som opgang 27, men knap så slidt i bunden og på de enkelte etager.

2.3.3. Opgang 11.

Den er pænere end opgang 27. Dog er der lidt pudsreparation ved hoveddøren og på bagvæggen.

Det ser ud til, at der er strøm til den elektriske installation på bagvæggen. Den bør minimum eftergås og forsynes med et dæksel.

2.3.4. Køkkentrapper.

2.3.4.1. Falkevej.

Et trin på det nederste løb bør udbedres.

En pudsreparation ved indgangen fra gården kan anbefales.

Linoleum på repose/stuen ligger løst. Trappen er slidt, men funktionelt i orden. Alle vinduer er OK.

2.3.4.2 Køkkentrappe til nr. 27

Puds ved indgangen fra gården bør repareres.

Ellers som køkkentrappe til Falkevej.

2.3.4.3 Køkkentrappe til nr. 25

Puds ved indgangen fra gården bør repareres.

Et defekt panel på det nedre løb bør repareres.

Sceptre på det nedre løb er beskadiget og fjernet. De bør reetableres.

Ellers som køkkentrappe til Falkevej.

3. Lejligheder

Ved gennemgangen blev 6 lejligheder besigtiget.

Byggeteknisk gav besigtigelsen ikke anledning til bemærkninger.

Vægge, lofter og vinduer virkede til at være i orden, bort set fra et enkelt vindue i badeværelse i manzarden; det er råddent i bundkarmen og bør repareres/udskiftes.

Adressen er Svanevej 25, 3. tv.

Ved svar på de spørgelister, som er delt ud, er der heller ikke væsentlige ting at påpege.

Tilsyneladende er tag og kvistafdækningen i hjørnet mod gården blevet tæt efter den udførte reparation for knap 2 år siden.

4. Installationer

Beboere har fået udleveret spørgeskema, hvor der er stillet følgende spørgsmål:

- 1 Adresse:
- 2 Navn:
- 3 Bemærkninger
- 3.1 Er der nok koldt vand på toiletter og bad
- 3.2 Er der nok koldt vand i køkken
- 3.3 Er der nok varmt vand på toiletter og bad
- 3.4 Er der nok varmt vand i køkken
- 3.5 Giver radiatorer i stuer nok varme
- 3.6 Er der træk fra vinduer
- 3.7 Er der synlige skader af fugt på lofter
- 3.8 Er der synlige skader af fugt på vægge
- 3.9 Andre bemærkninger

Besvarelser:

Svanevej 25

	Ja	Nej
3.1 Er der nok koldt vand på toiletter og bad	4	
3.2 Er der nok koldt vand i køkken	4	
3.3 Er der nok varmt vand på toiletter og bad	4	
3.4 Er der nok varmt vand i køkken	4	
3.5 Giver radiatorer i stuer nok varme	3	1
3.6 Er der træk fra vinduer	3	1
3.7 Er der synlige skader af fugt på lofter		4
3.8 Er der synlige skader af fugt på vægge	1	3
3.9 Andre bemærkninger	2	2

Lavt tryk på bruser
Defekt udluftningskanal på toilet
2 stk. radiatorer på badeværelse fungerer ikke
Fodkoldt

Svanevej 27

	Ja	Nej
3.1 Er der nok koldt vand på toiletter og bad	6	
3.2 Er der nok koldt vand i køkken	6	
3.3 Er der nok varmt vand på toiletter og bad	4	2
3.4 Er der nok varmt vand i køkken	5	1
3.5 Giver radiatorer i stuer nok varme	6	
3.6 Er der træk fra vinduer	1	5
3.7 Er der synlige skader af fugt på lofter		6
3.8 Er der synlige skader af fugt på vægge		6
3.9 Andre bemærkninger		5

Lavt tryk på bruser
Falkevej 11

		Ja	Nej
3.1	Er der nok koldt vand på toiletter og bad	5	
3.2	Er der nok koldt vand i køkken	5	
3.3	Er der nok varmt vand på toiletter og bad	5	
3.4	Er der nok varmt vand i køkken	5	
3.5	Giver radiatorer i stuer nok varme	4	1
3.6	Er der træk fra vinduer	1	4
3.7	Er der synlige skader af fugt på lofter	2	3
3.8	Er der synlige skader af fugt på vægge	1	4
3.9	Andre bemærkninger	1	3
	Udsugning i bad defekt		

Generelt

Udluftning bør foretages minimum 2 gange om dagen i boligerne, især om vinteren. Da det er en ældre ejendom, er isoleringen ikke i top alle steder.

Når indeluften i en lejlighed er varm, kan den indeholde meget fugt. Den varme indeluft afsætter derfor fugt på de kolde flader. Dette kan medføre vand i bunden af vinduerne og skimmel på kolde ydervægge.

Det er derfor meget vigtigt at få luftet ud, og gøre det rigtigt, så der ikke bruges for meget varme. Der skal kun et luftskeft til, og det kan gøres på få minutter.

Vinduer åbnes i begge sider af lejligheden, og der laves gennemtræk af 2 til 3 minutters varighed. Den kolde luft er tør, når den kommer ind i lejligheden. Når luften så varmes op, suger den vand til sig. Denne fugtighed transporteres så med ud, når der udluftes næste gang.

Vandinstallationerne til de enkelte lejemål er kalket til inde i rørene. Kombineret med et relativt lavt tryk, giver det mange gener for beboerne.

Hertil kommer, at nogle har opsat blandingsbatterier, som ikke harmonerer godt med et lavt tryk. Den enkelte beboer kan afkalke sin bruser og perlator ved hjælp af eddike, men hovedproblemet manglende tryk kan kun løses ved en udskiftning af ledningerne.

Det er en bekostelig affære, men den må alligevel anbefales.

5. Konklusion med økonomisk overslag

5.1	Udskiftning af alle vandledninger i kælder og lejemål	kr.	840.000
5.2	Eftergang af aftræksrør, skønnenet	kr.	16.000
5.3	Eftergang, hovedtrapper, 3 stk.	kr.	90.000
5.4	Eftergang, køkkentrapper, 3 stk.	kr.	15.000
5.5	Diverse reparationer	kr.	39.000
	I alt	kr.	1.000.000
	MOMS 25%	kr.	250.000
	Samlet sum	kr.	1.250.000

EFTERSKRIFT.

Vi gennemgår gerne rapporten med bestyrelsen ved et møde, hvis det ønskes.

Birger Lund