

Bygningseftersyn og vedligeholdelsesplan AB Valkyrien



Indhold:

Forside:	Side 1
Indholdsfortegnelse:	Side 2
Generelt:	Side 3
Vedligeholdelsesplan	Side 4
Tag (01)	Side 7
– Brandkamme	Side 7
– Skotrende, grater, rygninger, sterne	Side 8
– Tagsten der bør skiftes på tagfladen mod gade	Side 8
– Tagsten der bør skiftes på tagfladen mod gård	Side 12
– Murkrone	Side 17
– Tagrende	Side 17
– Nedløb	Side 19
– Tagrum	Side 21
– Ventilationskanaler	Side 22
– Understrygning af tag	Side 22
Kælder / fundering (02)	Side 23
– Gulve, vægge, lofter	Side 23
– Trapper	Side 25
– Lyskasser	Side 26
– Øvrige forhold kælder/fundament	Side 27
Facade / sokkel (03)	Side 27
Vinduer (04)	Side 31
Udvendige døre (05)	Side 31
Trapper (06)	Side 31
Porte / gennemgange (07)	Side 32
Private friarealer (19)	Side 32
Bilag kulturarvstyrelsens rapport hovedbygning	Side 35
Bilag kulturarvstyrelsens rapport skure	Side 37
Byg erfa blad 910415	Side 38

Generelt:

Tilstandsrapporten er udarbejdet af svala på baggrund af besigtigelse i april 2012.

Eftersynet omfatter hele bygningen, dog eksklusiv andelshavernes private boliger, private loft/kælderrum og andre utilgængelige rum.

Tilstandsrapporten er opbygget efter 19 punkts princippet, der bla. Bruges hvis der skal søges støtte til vedligehold/renovering mv. rapporten indeholder beskrivelser af skader og forklaringer hvordan skader bedst muligt udbedres, vedligeholdelses anbefalinger samt råd og vejledning om drift og vedligehold. (bygning dele der skal vedligeholdelses er nummereret efter 19 punkts princippet men ikke alle 19 punkter er beskrevet da det ikke er alle bygningens bygning dele der kræver vedligehold)

Bygningseftersynet er forgået visuelt. Der er ikke fortaget destruktive indgreb eller udtaget prøver.

I rapporten er der prissat vedligeholdelses- og genopretningsarbejder, der skønnes nødvendige at udføre indenfor den kommende 10 års periode. Budgettet er opdelt i 4 perioder (bør udføres indenfor 3 måneder, 1 år, 2 år, 2-5 år, 5-7 år og 7-10 år)

Generelt vedrørende prisoversigterne:

De foreslåede bygningsarbejder er prissat med erfaringspriser og er rene håndværkerudgifter eksklusive moms.

Udgifterne til afhjælpning af skader er således et skøn, baseret på de konkrete iagttagelser, under registreringen, og på almindelige erfaringer for en ejendom af den omhandlede konstruktion, alder og stand. Der vil være usikkerheden omkring prisen, bla. afhængig af den aktuelle konkurrencesituation i byggebranchen.

Der er ikke medtaget eventuelle nødvendige udgifter til teknisk bistand, uforudseelige udgifter mv.

GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN :

Adresse: Valkyriegade 17 – 29, Aldersrogade 49 – 53 og Slangerupgade 18 - 32

Matrikel nr.: 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Boligkategori: Andelsboligforening

Ejer: A/B Valkyrien

Opførelsesår: 1925

Antal boliger: I alt 143 boliger, i henhold til BBR Antal erhverv: Ingen.

Arealer : Samlet bebygget areal 2253 m² (grundareal der er bebygget), Samlet bygningsareal 9012 m² (boligareal 8909 m², kælderareal 2253 m², tag areal 1946 m², erhvervsareal 36 m², Areal der hverken benyttes til bolig eller erhverv 37 m²) Arealer i henhold til BBR

Bevaringsværdi: Hovedbygningen er registreret som bevaringsværdig, SAVE bevaringsværdi 5 og 4 for skurene i gården. (i en skal fra 1 til 10 hvor 1 er højest). Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi. Jeg har som bilag vedlagt kulturarvstyrelsens rapporter.

Forklaring om bevaringsværdige bygninger, fra kulturarvstyrelsens hjemmeside:

Forskellen på en fredet bygning og en bevaringsværdig bygning er, at de fredede bygninger har særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter af national betydning, mens de bevaringsværdige bygninger har regional eller lokal betydning. En fredning gælder for hele bygningen, såvel det ydre som det indre, mens en udpegning som bevaringsværdig bygning alene omhandler bygningens ydre.

Mens det er staten, der administrerer fredningerne, er det kommunerne, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger.

Kommunerne kan udpege bygninger som bevaringsværdige i kommuneplanen eller udarbejde bevarende lokalplaner til sikring af bygningerne. Kommunerne har også mulighed for at yde økonomisk støtte til vedligeholdelsesarbejder på bevaringsværdige bygninger.

I Danmark findes der ca. 300.000 bevaringsværdige bygninger, mens der er godt 9.000 fredede bygninger

Tag , undertag, isolering (01)



Generelt:

Taget er det originale tegltag, der er en del tagsten som bør skiftes.

Taget er det oprindelige der er lagt i år 1925, der kan forventes en levetid på denne type tegltag på ca. 100 år.

De oprindelige tagsten er i rimelig stand alderen taget i betragtning og forventes at have ca. 20 års levetid tilbage.

Hvor det er skiftet sten er der brugt vindetegl der er en smule mindre end de originale, og der er flere steder brugt fugeskum til at lukke denne lille revne der opstår når der udskiftes med en mindre ny tagsten.

Taget er de fleste steder understrøget med mørtel, med enkelte steder fugeskum og er ligeledes er der enkelte steder brugt plastundertag (der sandsynligvis ikke er UV bestandigt).

Der er flere steder repareret med silikone hvor en tagsten er knækket. Det bør ikke ske i fremtiden, i stedet bør tagstenen skiftes.

Inddækninger er generelt i rimelig stand, og forventes at have ca. 20 års levetid tilbage.

beskadige tagsten på gård og gadeside bør skiftes hurtigst muligt men senest inden for to år.

Brandkammer:

Følgende brandkammer mod gaden bør omfuges inden for 2 år

Valkyriegade 29, enden af brandkammeret bør omfuges

Mellem Valkyriegade 23-25, enden af brandkammeret bør omfuges



Brandkam, Valkyriegade 29



Brandkam, mellem Valkyriegade 23-25



Brandkam, mellem Valkyriegade 17 og nabo

Skotrende, grater, rygninger, sterne

Pudsen på tagrygninger er flere steder løs og porøs. Rygningerne bør holdes under opsyn da rygningsten kan falde ned hvis pudsen slipper stenene. Bør gennemgås på hele bygningen indenfor 5-7 år.



Tagrygning med løs puds på Valkyriegade 24, gadeside

Tagdækning:

Tagsten der bør skiftes på tagfladen mod gade:



Ved Valkyriengade 17, ved tagindækning



Mellem Valkyriegade 17-19 gadeside, tagsten på mansard
Taget bør opsættes indenfor 1år



Mellem Valkyriegade 17-19 gadeside, tagsten skiftes



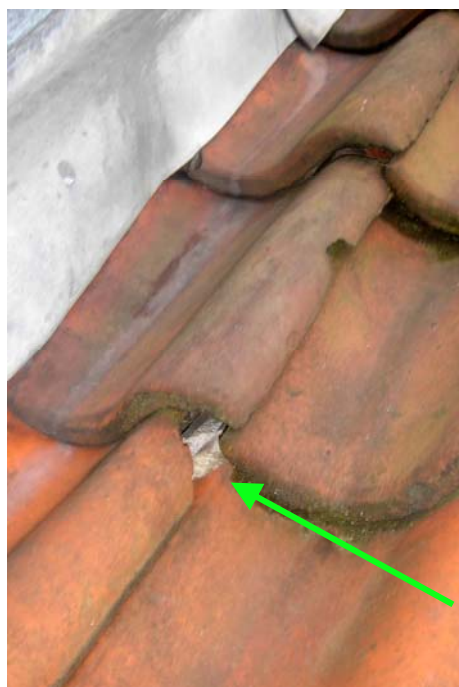
Mellem Valkyriegade 21-23 gadeside, tagsten skiftes



Mellem Valkyriegade 21-23 gadeside, tagsten skiftes



Mellem Valkyriegade 21-23 gadeside, tagsten skiftes



Mellem Valkyriegade 23 & 25 ved brandkam.



Mellem Valkyriegade 23-25 gadeside, tagsten repareret med silikone



Mellem Valkyriegade 23-25 gadeside, tagsten skiftes



Over opgangen Valkyriegade 27 gadeside, 2 stk. tagsten



Mellem Valkyriegade 25-27 gadeside



Slangerupgade 18, 2 stk. tagsten bør skiftes



Slangerupgade mellem 22-24, tagsten bør skiftes



Slangerupgade mellem 24-26, tagsten bør skiftes

Tagsten der bør skiftes på tagfladen mod gård:



Valkyriegade 23, ved trappetårn. Revnet sten skiftes indenfor 3 mdr.



Valkyriegade 23, sten skiftes



Nederste rygningsten på trappetårn, Valkyriegade 19 er løs og blev nedtaget under eftersynet. Stenen står i kælderen Valkyriegade 19. Opsættes indenfor 3 mdr.



Mellem Valkyriegade 17-19. Løs tagsten på mansarden. Risiko for nedstyrtning. Fastgøres indenfor 3 mdr.



Mellem Valkyriegade 17-nabobygning. Revnet tagsten skiftes



Mellem Valkyriegade 17-nabobygning. Revnet tagsten skiftes



Mellem Slangerupgade 18-nabobygning. Revnet tagsten skiftes



Ved trappetårn Slangerupgade 18. Revnet tagsten skiftes



Mellem Slangerupgade 18-20. revnet sten skiftes indenfor 3 mdr.



Mellem Slangerupgade 20-22. revnet sten skiftes



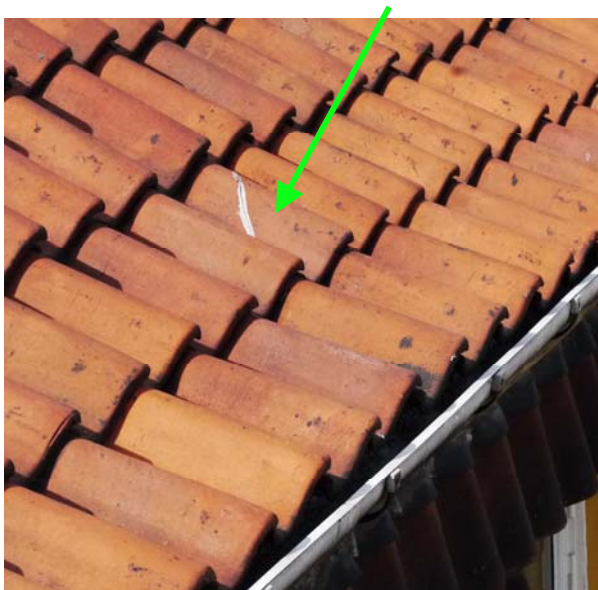
Mellem Slangerupgade 20-22. revnet sten skiftes



Slangerupgade 24 ved trappetårn (mod nr. 26)
revnet sten skiftes



Slangerupgade 28 ved brandkam. Flere beskadigede sten.



Mellem Slangstrupgade 28-30. revnet sten skiftes



Mellem Slangstrupgade 30-32. revnet sten skiftes



Mellem aldersrogade 51-53. 2 stk. revnede tagsten skiftes

Murkrone:

Hjørnet af Aldersrogade og Valkyriegade, murkronen er revnet men sidder ikke løs. Skal efterses af en murer ved lejlighed. Der er ikke nedstyrtningsfare.



Revnet murkrone på hjørnet af Aldersrogade og Valkyriegade

Tagrender:

Tagrende på hjørnet af Aldersrogade og Valkyriegade (gadesiden) er revnet og stykket bør skiftes. Vandet løber ned på nedeste tagflade så der er ingen umiddelbar risiko for vandskade, men bør skiftes indenfor 3 mdr.



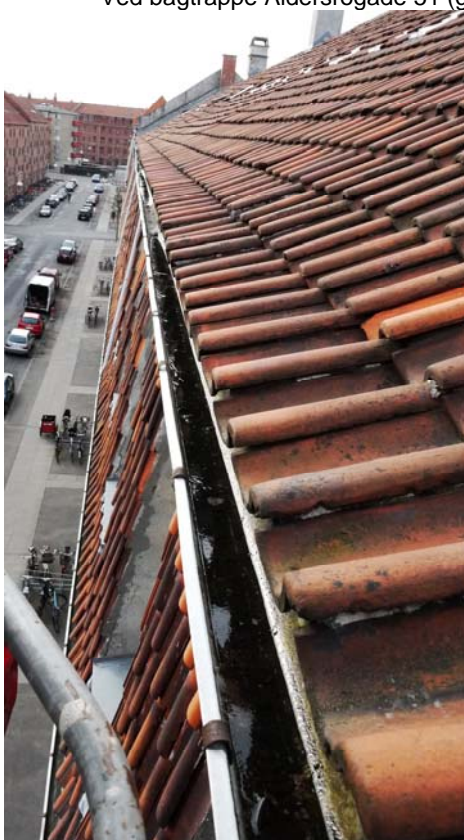
Beskadiget tagrende på gadeside, hjørnet af Aldersrogade og Valkyriegade



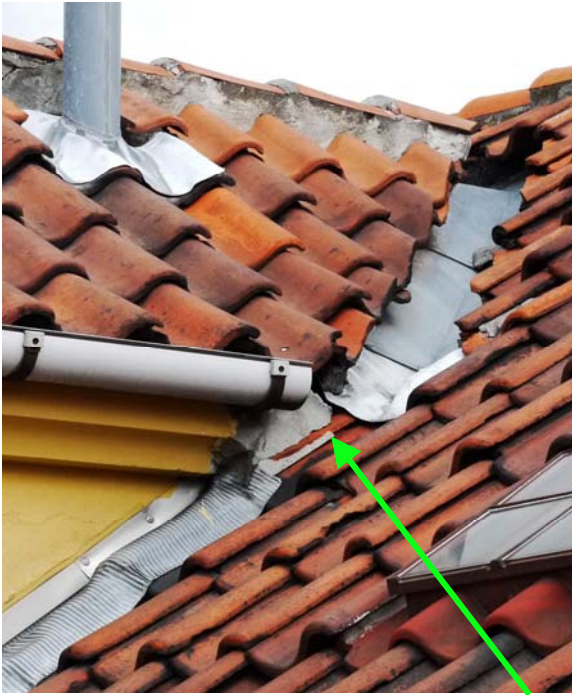
Beskadiget tagrende på gårdside, hjørnet af Aldersrogade og Valkyriegade 3år

Der er forkert fald på tagrender følgende steder, bør udføres indenfor 2 år:

- Mellem Valkyriegade 17 til brandkam (gadeside), øverste tagrende
- Ved bagtrappe Aldersrogade 51 (gårdside), nederste tagrende bagfald.



Forkert fald på tagrender
ml. Valkyriegade 17 til brandkam



Gårdside Valkyriegade 27, tagrende på trappetårn mangler nedløb. Risiko for at der løber vand op under skotrende. Bør udføres indenfor 3 mdr.



Nedløb der mangler på trappetårn, Valkyriegade 27

Nedløb:

Der er flere steder hvor der er revne mellem asfaltbelægning og sokkel. Der bør lukkes med asfalt så der ikke kan løbe vand ned i revnen. Bør udføres indenfor 1 år.

Ved nedløbsrør på gadesiden er der flere steder hvor betonbundstykket lægger lavere end afvandingskanalen, så vandet ikke ledes ordentligt væk. Der bør støbes et ekstra lag på bunden. Derved løftes bunden og revnen mellem sokkel og bundplade lukkes. Bør udføres indenfor 2 år.



Revne mellem sokkel og asfaltbelægning skal lukkes med asfalt, gadesiden



Bundpladen ved nedløbsrør på gadesiden ligger for lavt.
Der er revne mellem asfalt og sokkel, gadesiden

Desuden er der ved et par nedløbsrør også revne mellem sokkel og asfalt, Bør udføres indenfor 3 mdr.

- Mellem Slangerupgade 24-26 i gården
- Mellem aldersrogade 49-51 i gården



Nedløbsrør gårdside ved naboskel, Slangerupgade 18,
Murhagen skal skiftes.



Nedløbsrør ml. Slangerupgade 24-26 og Aldersrogade
49-51 gård, der bør lukkes med asfalt omkring nedløbsrøret

Murhager ved følgende nedløbsrør er løse og bør fastgøres på gadesiden bør udføres indenfor 5-7 år.:

- Mellem Slangerupgade. 20-22
- Mellem Slangerupgade. 24-26
- Mellem Slangerupgade. 28-30
- Mellem Aldersrogade. 53-port
- Mellem Valkyriegade. 17-19
- Mellem Valkyriegade. 19-21

Tagrum.:

Generelt:

Tagrummene blev synet, med undtagelse af de tagrum som er aflås som beboernes private loftsrum. Tagrummet er generelt i god stand.

Det originale tegltag er hovedsagligt understrøget med mørtel, men steder er der brugt fugeskum, og enkelte steder er understrygningen faldet ud.

På Aldersrogade tagfladen mod gaden er der brugt meget fugeskum, det har resulteret i at tagstenene ligger skævt, og der skal holdes ekstra godt øje med denne tagflade.

Fugeskummen er problematisk da den med tiden bliver vandsugende og begynder at dryppe, altså leder tagvandet ind på loftet.

Ved skotrender, tagvinduer mv. er der brugt rufakit der er problematisk da det med tiden kan blive vandsugende og dryppende.

Ved inddækninger, aftrækshætter mv. er der brugt silikone og anden gummifugemasse. Disse materialer har begrænset holdbarhed og er ikke egnet til dette formål.

Hvor det er beskrevet at understrygning bør repareres/ gennemgås af en murer bør der understryges med Cementmørtel KC 60/60/600.

Rufakit og fugeskum kan blive siddende til det begynder at blive vandsugende eller der er lejlighed til at udskifte det med mørtel. Ligesom der ved fremtidige reparationer bør bruges cementmørtel.



Taget mod Aldersrogade ligger ujævnt da der er brugt fugeskum som understrygning.



Fugeskum set indefra tagrummet.



Hvor det er skiftet sten er der brugt vindetegl der er en smule mindre end de originale tagsten, revnen er ofte tætnet med fugeskum.

Ventilationskanaler:

Der er en del ventilationskanaler på loftet der er hullede. Hullerne bør lukkes da kanalerne bruges til udsug fra badeværelset og vanddampe kan komme ud på loftsrum. Mureren bør spørges til råds om den rigtige løsning for lukning. Bør udføres indenfor 2 år



ventilationskanaler på loftet der er hullede

Understrygning:

Der er et par steder hvor understrygningen er faldet ned og hvor der skal understryges, bør udføres indenfor 1 år.:

- Tørreløft mellem Aldersrogade 51-53, langs tagfod mod gaden.
- Slingerupgade mellem 32 og 30, loftsrum 84+85 (muligvis også 87+88)
- Slingerupgade mellem 32 og 30, tørreløft mangler understrygning ved tagfod mod gård.
- Slingerupgade 22, loftsrum 125



*Vingetegl mangler understrygning flere steder.
(foto fra loftsrum 84)*



Åbent tag ved faldstamme gennemføring ved Slingerupgade 24 og 20

Slingerupgade 24 og 20, der er åbent i tagryggen ved faldstamme gennemføring ved bagtrappen.
Bør udføres indenfor 3 mdr.

Kælder/fundament (02)

Gulve, vægge, lofter

Historie.

Kælderen er opført på støbte betonfundamenter. Mellem kælder og stueetagen findes træbjælkelag, som er efterisoleret nedefra med mineraluld oplagt mellem bjælker, og fastholdt med ståltråd. Under portrum findes der en forbindelsesgang der ligger lavere end de resterende kældergange, dækket over gennemgangen er støbt dæk. Der har tidligere været problemer med at armeringsjernene i dækket ruste og udvides. Dette har medført sætningsrevner i portrummet. Gulvet i portrummet har tidligere været repareret, men uden at skifte armeringsjernet.

Generelt:

Kælder vægge pudsen skaller af visse steder da der er opstigende grundfugt i gamle ejendomme. Dette er normalt og der er umiddelbart ingen konstruktive problemer hvis det løbende vedligeholdes. Kældrene bør gennemgås af en murer ca. hvert andet år. Evt. kan vægge males med diffusionsåbent maling (beregnet til kælder vægge) hvis lysere kælderrum ønskes. Bør gennemgås indenfor 2 år.

Kælderen er blevet gennemgået visuelt, der er stikprøve vis tages fugtmåling af træ konstruktioner der kan være udsat for fugt. Der blev ikke fundet tegne på opfugtning af træværk. Målingerne blev taget i en tør periode. Konklusionen er at kælderen virker tør og sund, der er ikke nogle akutte problemer men et par ting som vil være gode at få ordnet.

Cykel kælderrum:

Generelt er cykelkælder rummene i god stand, og der er ikke noget som akut bør gøres. Hvis ejendommen ønsker at løfte cykelkælder rummene kan det for en fornuftig økonomi gøre ved at opsætte et lag gipsplader i loft, så den fritliggende isolering (rockwool) dækkes, og vægge/ lofter/ træværk kan males (diffusions åbent maling).

Døre til cykelkældre, gennemgange, viceværtrum mv.:

Der er enkelte råd skader i bunden af dørkarme og gerekter, dette skyldtes at dørkarme og gerekter går helt til betondæk. De burde være afkortet ca. 5-10 cm. Over betondæk. For at undgå opslugning af fugt fra betondæk. Det er ikke strengt nødvendigt at afkorte karme, men det vil forlænge levetiden. Anslået pris pr. dør, kr. 500,- ekskl. moms.

Belysning kældre:

Der er glødepærer i alle kældergange og rum. Pærerne kan med fordel løbende skiftes til sparepærer/ halogenpærer. Hvis der bruges spare pærer bør det undersøges hvor hurtigt pærerne er oppe på fuld lysstyrke. Pris afhængig af pærens type.

Fugt i facademur

Kælderrum ml. Aldersrogade 49 og Valkyriegade 29. der er en gammel fugtskade på facademur ved siden af dør. Det er flere centimeter puds/ beton der er faldet ned og bunden er porøs. Området bør renses i bund, svummes og pudses op. Bør udføres indenfor 2 år.



Kælderrum ml. Aldersrogade 49 og Valkyriegade 29

Følgende steder er noget af loftsisoleringen ml. kælder/ stuen faldet ned og bør opsættes:

- Valkyriegade 17 - cykelrum
- Valkyriegade 27 - Kælder gang
- Valkyriegade 29 - I ejendommens kælderrum ved
- Slingerupgade 30 - Kælder gang
- Mellem Slingerupgade 18-26 - Kælder gang mangler flere steder isolering i loft

Vaskerum.

Glasset i vaskekælderdøren er smadret og bør skiftes snarest.

Maling og puds er flere steder skallet af på det nederste af væggen pga. opstigende grundfugt. Ved lejlighed pudses op og males med diffusion åben maling. Bør udføres indenfor 2 år.

Dvs.

- Kældergang ved valkyriegade 21. der blev målt høj fugt (95% normalt omkring 70%) i gulv og nederste del af væggen Sandsynligvis opstigende grundfugt. Bør holdes under observation.
- Der er nogle døde vandrør/ gasrør i kældergangene der med fordel kan fjernes. Bla. I kælderrum nr. 41.

Trapper (udvendige/indvendige)

Bagtrappetrin:

Bagtrappe Slangerupgade 24 og Valkyriegade 25. Dørtrin er revnede og bør skiftes eller repareres. Der er risiko for frostspringninger med efterfølgende faldskader. Bør udføres indenfor 5 år

Bagtrappetrin Valkyriegade 17/19/21/23 er slidt og tæret. Bør skiftes eller få ny overflade. Hvis der bruges salt om vinteren bør det skifter til urea da salten kan være årsag til tæringen på betonen. Bør udføres indenfor 2 år
Nyt trin holder ca. 50 år.



Revnet dørtrin, bagtrappe Slangerupgade 24 og Valkyriegade 25



Bagtrappetrin Valkyriegade 17/19/21/23 er slidt og tæret

- Isolering
- Fundament/piloting
- Fugtisolering af facader under terræn
- Omfangsdræn

Lyskasser

Generelt.

Bundene af lyskasserne blev ikke synet da de var fulde af blade og affald. De bør renses op og repareres hvis nødvendigt. Bør udføres indenfor 3 mdr.

Ved Aldersrogade 49, Betonstykket under vinduet er porøst og tæret, bør udføres indenfor 2 år.

Valkyriegade ml. 27-29 gadeside. 4 kældervinduer.

Gl. beton sålbænke bør hugges op og lukkes med asfalt hvor vinduets bundstykker er over terræn.

Hvor vinduets bundstykke er under terræn bør der støbes en beton lyskasse med afløb i bunden væk fra bygningen og ilægges en metalrist. bør udføres indenfor 2 år.

Lyskasser ml. Valkyriegade 25-27 (4 stk) og 1 stk. ml. val 23-25 bør få nye riste. Bør udføres indenfor 2 år.



Valkyriegade ml. 27-29. Gl. beton sålbænke bør hugges op og lukkes med asfalt hvor vinduets bundstykke er over terræn



Valkyriegade ml. 27-29. Hvor vinduets bundstykke er under terræn hugges op og støbes en lyskasse

Øvrige forhold kælder/fundament

På gadeside Valkyriegade er der flere steder et mellemrum mellem fliser og trædesten ved hoveddøre. Revnen bør lukkes med asfalt. Alternativt kan der hældes grus i revnen. Bør udføres indenfor 2 år.



Valkyriegade mellemrum mellem fliser og trædesten

Facader/sokkel (03)

Facade gårdsiden:

Malingen er en olieemulsionsmaling maling af ukendt fabrikat.

Malingen er ved at være slidt og der er en del revner og skaller.

Gårdfacaden bør males indenfor 7-10 år. Kan med fordel udføres næste gang der skal males vinduer derved spares pengene til stillads. Se vedlagte bilag fra Byg-erfa, blad nr. 910415

Gl. svalesskabs vinduer er lukket med krydsfinerplader mv. Når facaden males bør krydsfinerplader fjernes og der lukkes med uorganisk materiale som tegl/ gasbeton inden facaderne males.

Ledninger, kabler og dåser mv. på facaden bør undersøges om de er i brug. Nedtages hvis de er døde og fastgøres hvis de er i brug.

Farven på facaden kan skiftes til en lysere farve for at trække mere lys ned i gården. Farven bør tænkes ind i ejendommens farveskema (se projekt for trapperenovering 2008 og vinduesrenovering 2011)

Gummifugerne omkring vinduer skal muligvis skiftes i forbindelse med maling af gårdfacaden. Under vinduesrenoveringen i 2011 blev en del fuger skiftet.

Nye fuger: (fra vinduesrenoverings beskrivelse)

Udskiftning af eksisterende gummi fuger omkring vinduer til mørtelfuger.

Fugerne omkring vinduerne er gummefuger. Fugerne skal nænsomt skæres fri af vindueskarmen med en skarp kniv og udskiftes til Jura 35/65/500 mørtel med fæhår.

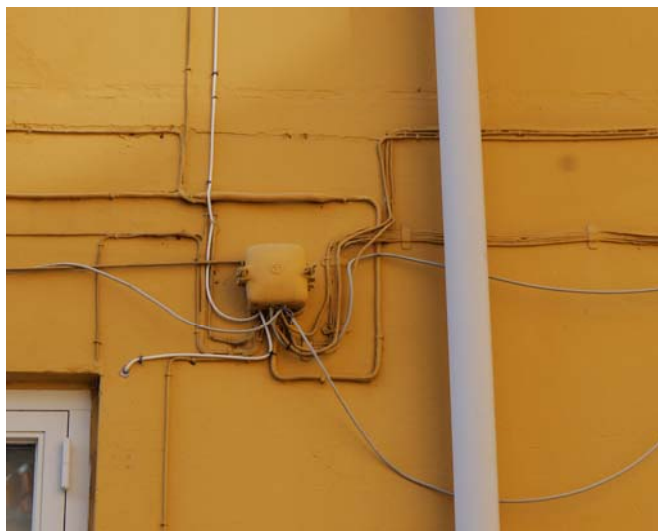
Det nederste af facaden bør vaskes hvert forår så snavs mv. der er sprøjtet op af facaden over vinteren af fejmaskinen bliver rensed ned.



Nederste del af facader bør vaskes hvert forår.



Krydsfinerplader i svalesskabs vinduer bør fjernes og lukkes med uorganisk materiale



Ledninger på facaden gennemgås og fjernes eller fsatgøres.

Der er en sætningsrevne over kældergennemgang ml. Slangstrupgade 26 og 28. Revnen går fra sokkel til tagfod. Det var umiddelbart ikke til at afgøre om revnen er aktiv, men den sandsynligvis af nyere dato da den ikk er beskrevet i bygningsgennemgangen fra 2008. Revnen bør holdes under observation.



Sætningsrevne ml. Slangstrupgade 26 og 28

Facade gadesiden:

Facaden mod Slangerupgade er mest udsat for sol og vind og er derfor mest slidt. (syd-vest vendt) gadefacaden mod Valkyriegade er derfor mindst slidt.

Fuger på valkyriegade har det godt men er lettere porøse. Bør omfuges i løbet af ca. 20 år.

Fuger på Aldersrogade har det godt men er lettere porøse. Bør omfuges i løbet af ca. 15 år.

Murværk mod gader:

Murværk god stand, brandhud på stenene er intakt og forventes at have mange års levetid tilbage.

På facaden mod Slangerupgade er der fra Slangerupgade 30 til og med hjørnet til Aldersrogade omfugget i 2002/03.

Mellem Slangerupgade 18-22 er der omfugget i 2011, og omfugning Slangerupgade 24-30 er planlagt udført i 2012.

Sætningsrevner:

Aldersrogade 53 st. tv. Stikket over vinduet er stikket muligvis revnet. Fugen er løs. Bør omfuges og holdes under observation.

Aldersrogade der er mange gamle sætningsrevner, det ser ikke ud til at de er aktive men bør holdes under observation.



Revnet stik, Aldersrogade 53 st. tv



Aldersrogade facade, mange gl. sætningsrevner

Sålbænke:

Under vinduesrenoveringen i 2011 blev der skiftet mange sålbænke men der er stadig et par enkelte sålbænke der trænger til at blive skiftet.

Sålbænke der bør skiftes indenfor 7-10 år – anslået pris kr. 1.000,- pr. stk. ekskl. Moms

Gårdfacaden

Slangerupgade 18

- St. th. Køkken og værelse
- St. tv. Køkken

Slangerupgade 20

- St. th. Køkken
- St. tv. Køkken

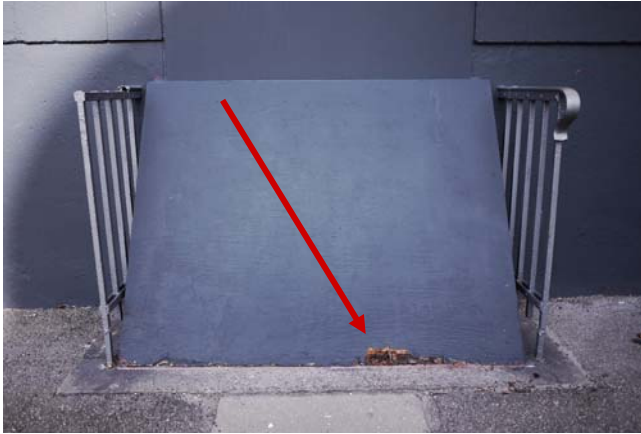
Slangerupgade 22

- St. th. Køkken
- St. tv. Køkken og værelse

Sokkel gadesiden:

En del af sokkel/ nedløb er beskrevet under punktet om nedløb.

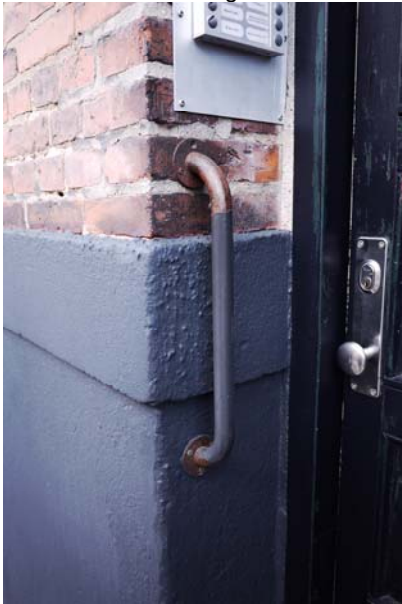
Hjørnet Slangerupgade og Aldersrogade. X-finer plade der dækker kældernedgang er ved at være mør og bunden er begyndt at smuldre. Der er risiko for indbrud og bør skiftes til støbekrydsfiner i 21mm tykkelse. Udføres inden for 2-5 år.



Hjørnet Slangerupgade og Aldersrogade. X-finer plade

Greb til gangbesværede:

Flere af grebene, beregnet til gangbesværede, er rustne (dog ikke gennemtærede) de bør holdes under opsyn og skiftes hvis de bliver gennemtæret eller der er anden risiko for at de kan knække. Bør skiftes indenfor 2-5 år



Greb til gangbesværede er rustne

Vinduer (04)

Alle vinduer er malet på udvendig side i 2011, det skønnes at vinduerne skal genmales indenfor 8 år.

Ved malerarbejdet blev følgende behandling udført i farven RAL 9002 og farven RAL 5004 på kældervinduer mod gaden.

Vinduerne skal genmales så snart der viser sig den første revne i malingen. (ved at male lige inden malingen begynder at revne og skalle af opnås den bedste økonomi i forhold til vedligeholdelse. Hvis malingen når at revne og skalle af bliver malerarbejdet ca. dobbelt så dyre som hvis der males lige inden malingen begynder at skalle af)

Udvendige døre (05)

Hoveddøre

Aldersrogade 49 hoveddør. En dørfyldning er beskadiget. Bør limes og males indenfor 3 mdr.



Beskadiget dør fyldning



Trapper (06)

Hoved- og køkkentrapper er renoveret i 2008, de fremstår pæne og nyrenoverede.

For at holde malerarbejdet ved lige på, hoved og køkkentrapper, anbefales det at der hvert år foretages afvaskning af pletter og ridser på vægge, lofter, træværk mv. samt hvert andet år at få en maler til at pletmale skader.

Køkkentrapper:

Ved følgende lejligheder mangler der isolering på varmtvandsrør:

- Val 27, 1.th varmtvandsrør er ikke isoleret.
- Sl. 32, 2.th varmtvandsrør er ikke isoleret
- Sl. 30, 2.tv varmtvandsrør er ikke isoleret
- Sl. 26, st.tv varmtvandsrør er ikke isoleret
- Sl. 24, 2.tv varmtvandsrør er ikke isoleret
- Sl. 22, st.tv varmtvandsrør er ikke isoleret
- Sl. 20, 1. th. varmtvandsrør er ikke isoleret

Porte/gennemgange (07) Porte og døre

Gulve, vægge, lofter



I portrummet, på væggen er der 2 mursten der bør skiftes

Gennemgange

Gennemgangen Slangerupgade 26-28.

Døre til kældergang er original der generelt er i god stand.

Gulv afløbet ved døren til gård, der er flere revner i gulvet ved afløbet. Revnerne bør hugges rene, afrensede, svummes og støbes med beton. Bør udføres indenfor 2-5 år.



Private friarealer (19)

Generelt er de grønne arealer slidte og kedelige at se på. Der kan med fordel udarbejdes en plan for beplantning hvor der indtænkes lav drift og høj robusthed, dvs. lille eller ingen gartner pleje. Der kan også planlægges blomstrende buske mv. så der gennem hele foråret/ sommer altid er noget der blomstre.

Beplantningen/ vedligeholdelsen kan evt. laves som beboer aktivitet (fordelen er at der muligvis er beboere der i fremtiden tager ejerskab og passer planterne) ny landskabsplan kan evt. udarbejdes.

– Oprettning af belægninger

Asfalt belægningen er beskadiget flere steder ved kanterne. Bør skæres fri og ny asfalt bør udlægges. Revner i asfalt belægninger bliver hurtigt større pga. frostspringner mv. Bør udføres indenfor 2-5 år.



Beskadiget asfalt kanter

– Beplantning



Beplantning i gården



Beplantning i gården

– Cykel- og affaldsskure mv.

Udvendig side bør vaskes ned hvert forår.

Barnevognsskur, betonbelægning ved indgangen er revnet og hullet. Bør renses op og støbes ud. Kr. ca. 1.500,- udføres nu.

Legehus, det anbefales at opsætte en lampe i legehuset og evt. omtrække ledningen til legehuset så den ikke føres i luft. Graves ned.



Barnevognsskur, revner i gulv ved indgang

- Øvrige forhold private friarealer
Sandkasse skal have træbeskyttelse.
Sandkasse, det ene siddebrædt er løst, risiko og skade på barn.

Udeareal ved Aldersrogade bruges pt. mest til hundetoilet. Der kan med fordel plantes en lav tjørnehæk, evt. opstilles hjørnesteen så biler ikke kører ind over hjørnerne. (bør indtænkes i evt. haveplan)



Græs område ved aldersrogade

