Aktuel ByggeRådgivning ApS af 1980
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk
CVR nr. 74 16 54 19
Nykredit Bank
5476-8527434

Vedr.: Ejendommen A/B Odin, Jagtvej 119-121 og Odinsgade 2-4, 2200 København N.

Emne	Kr. incl. moms og tekniker	Bemærkning	Tid År
Inddækning over tagrendebund ved tagterrasse	9.000	Skaden vil øges hvis udbedring ikke sker	Nu
Dræn mod gården, incl. sokkelpuds mod gården	1.625.000	Ved en merbetaling på kr. 100.000 kan hele kloakken udskiftes.	Nu
Indblæsning af mineraluldsgranulat på loftet	175.000 (iht energimærket)	Meget rentabelt	0-5
Energimærkning		Udløber oktober 2020, lovpligtigt	3
Malerbehandling af vinduer Syd mod gade (Odinsgade incl. hjørnet) Syd mod gård (Jagtvej 121, th + O 4, tv)	 335.000 215.000	Den beskyttende malerbehandling er med defekter	0-3
Udskiftning af døre fra bitrapperne til lejlighederne	800.000	Det vil være dyrere at renovere end at udskifte dørene	0-5
Reparation af defekter på brandkam Jagtvej 121		Bør udbedres før skaden udvikler sig	0-5
Løse sten i kælderen Odinsgade 4	8.500	Bør udføres når der er en murer på ejendommen	
Døre mod gården	140.000	Vil spare energi	0-10
Udskiftning af døre til loft fra bitrapper	120.000	Samtlige	
Sandblæst rude Jagtvej 119, 4. sal er flækket	6.000	Ruden kan udskiftes eller limes	0-10
Malerbehandling af vinduer der ikke vender mod syd	510.000	Malingen er på nuværende tidspunkt intakt	0-10
Malerbehandling af underfacade mod gade	160.000	Ikke farveskift	0-10

Anbefales udført over driften

Emne	Kr. incl. moms og tekniker	Bemærkning	Ingen tid
Fastgørelse af lister foran lejlighedernes hoveddøre	12.500	Kan udføres over driften	
Vandmåler til påfyldningsstudsen til centralvarmen	10.000	Kan bruges til styringsværktøj for hvornår veksleren skal renses	
Reparation af terrazzo forkanter			

Ønskeliste

Efterisolering af gårdfacader, især den store uden vinduer mod Odinsgade 6
Dræn mod gade
Efterisolering af dæk mellem opvarmet stueetage og mod kælder

Aktuel ByggeRådgivning af 1980 ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

CVR nr. 74 16 54 19
Nykredit
5476-8527434

AB Odin
V/Leif Jensen
Jagtvej 121, 4. sal th
2200 København N.
E-mail: ljhjensen@gmail.com

14. september 2017

Vedr.: Ejendommen A/B Odin, Jagtvej 119-121 og Odinsgade 2-4, 2200 København N.
Matr. nr.: 3193 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Allonge til 10-års-vedligeholdelsesrapporten af 2. juni 2017.09.14

Rettelse:

Vinduer mod gade:
Vi har fundet et stempel i et hovedtrappevindue, der viser, at der er tale om 2-lags-energitermorude A, dateret 27/07/04 (27. juli 2017). Der er således ikke grundlag for at anbefale udskiftning.

Med venlig hilsen

Yvonne Schack Barding

Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

AB Odin
V/ Leif Jensen
Jagtvej 121, 4. sal th
2200 København N.
E-mail: ljhjensen@gmail.com

2. juni 2017

Vedr.: Ejendommen Jagtvej 119-121og Odinsgade 2-4, 2200 København N
Matr. Nr.: 3193 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Vedligeholdelsesplan
Ejendommen er besigtiget 10. maj 2017

Generelt: 2

01 Tagværk og afvanding 2

02 Fundament og kælder 6

03 Facader og sokkel 9

04 Vinduer 13

05 Udvendige døre 15

06 Trapper 17

07 Port og gennemgang 21

09 WC-, baderum 22

11 Varmeanlæg 23

12 Afløb 24

14 Vandinstallationer 25

Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

.

Generelt:

I denne vedligeholdelsesplan fremgår alene forhold som skal udbedres, vedligeholdes eller ændres.

01 Tagværk og afvanding

Københavnertaget er renoveret. Der er eternitskiffer på de skrå flader med undertag af banevarer fab. Haloten. Den flade del er med tagpap.







Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

.

Tagterrasse og forrum
Gulvet i forrum er meget ujævnt og fremstår slidt.

Rækværket på tagterrassen har trælister og håndlister i træ. Alt træ fremstår udpint og mangler vedligeholdese.








Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

.

Brandkamme

Brandkamme har flere revner og defekter







Ved tagterrassen er der en murpille med defekt murværk.



Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

.

Etageadskillelse mod loftrum
Etageadskillelse af bjælkelag pålagt brædder. Der er ikke indblæst mineraluldsgranulat i bjælkelagt



Konklusion:

Det anbefales at gulvbelægningen i forrummet fjernes og at gulvet oprettes og udjævnes før ny gulvbelægning pålægges. Alternativt lægges nyt gulv på det eksisterende gulv.

Træværk på rækværk bør renses og malerbehandles. Dette bør gentages årligt på grund af udsat beliggenhed.

Murpillen bør repareres omgående.

Det anbefales at der indblæses mineraluld i etageadskillelsen, hvilket vil give en energibesparelse.

Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

02 Fundament og kælder

Kælderen er grundmuret og med god højde. Der ses tegn på op- og indtrængende jordfugt



Mod den lange gårdfacade, der vender mod nr. 6 er der en lille indvendig trappe mellem de 2 gulvniveauer. Her er der nogle løse mursten.





Kælderdæk er udført dels med træbjælkelag og dels med kappedæk. Lofterne er ikke isoleret.






Generelt er kælderen pænt vedligeholdt, men kælderrummene under den tidligere isenkramforretning, nu ejendomsmæglerforretning trænger til "et løft".



Konklusion:

- Grundfugt kan mindskes med dræning og udvendig isolering, fjernelse af lyskasser mv. hvilket anbefales.

Det anbefales, at få udført murerreparationen på mellemtrappen snarest.

Generelt anbefales det at få isoleret etageadskillelsen imellem kælder og stueetagen. Der kan ikke alle steder opskrues isoleringsbatts, men hovedparten af adskillelsen kan isoleres.

Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

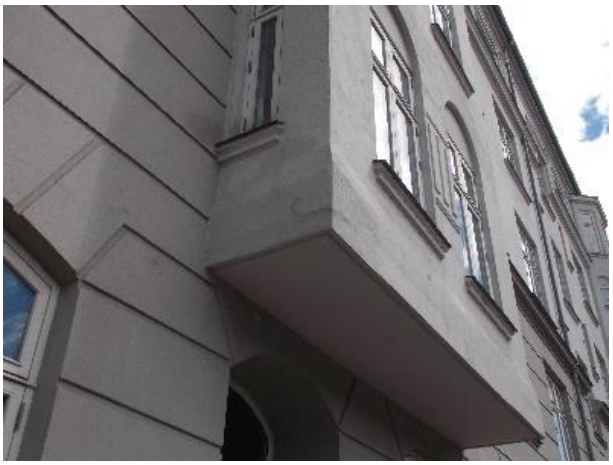
03 Facader og sokkel

Gadefacader:
Gadefacader fremstår i puds og murværk. Facaderne fremstår hele, med almindelig tilsmudsning fra trafik og afskallet malerbehandling på underfacaden.





Karnapper:
Der er små revner i karnapperne.







Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

.

Gårdfacader

Gårdfacaderne er filset. Den ene gavl er blankt murværk og den anden er malerbehandlet.







Ved og over køkkentrappen nr. 4 er der sætningsrevner.







Sokkel:
Både mod gade og mod gård er sokkelpudsen porøs, løs og mangler flere steder. Dette giver mulighed for fugten trænger ind i ydervæggene.

Konklusion

Al løs og defekt sokkelpuds bør fjernes, soklen pudses op igen og malerbehandles.
Det anbefales på sigt at dræne og isolerer hele fundamentet under terræn. Mod gården anbefales det udført ifm. den forestående gårdsanering.
Samtidig bør lyskasser mod gård nedlægges og der etableres kælderudluftning.

Det vil være en energibesparelse i at efterisolere gårdfacaden. På sigt burde man efterisolere hele gårdfacaden men især efterisolering af den lange facade mod Odinsgade 6 incl. den fri gavl vil gavne indeklimaet i lejlighederne.

På karnapperne anbefales det at få fritlagt bærejernene så man kan se deres tilstand. Revnerne kan være på grund af rustne/tærede jern.

Underfacader mod gade anbefales malerbehandlet.

Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

04 Vinduer

Generelt er vinduerne tætte og med 2-lag termoruder, det skønnes at vinduerne er fra 1995. Vinduerne mod syd i gården trænger til vedligeholdende malerbehandling.

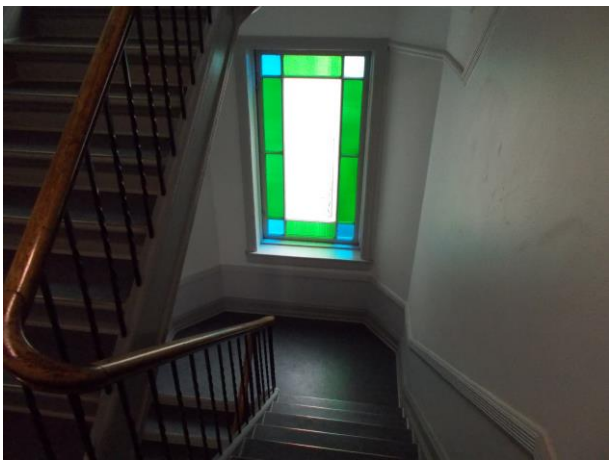




På hovedtrapperne er der oprindelige vinduer med blyindfattede ruder. Den midterste rude i nr. 119 er flækket.







Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk
ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

Konklusion

Vinduer til lejlighederne er funktionsmæssigt i orden, men energiøkonomisk kan det betale sig at udskifte dem til nye vinduer med energiklasse A.

Nye vinduer kan desuden fås i komposit materiale, som har en farvegaranti på 20 år, hvorfor de er næsten vedligeholdelsesfri.

Samtlige vinduers-og døres hængsler og lukketøjer, også inde i lejlighederne, bør smøres, hvilket øger holdbarheden væsentligt.



På billedet kan man se at jeres vindueshængseler har smørehuller.

Vinduer på sydvendte facader bør males nu. Sædvanligvis anbefales det at male syd og vestvendte træpartier, herunder døre og vinduer, hvert 5. år og de træværk på de øvrige facader hvert 10. år.

Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

05 Udvendige døre

Køkkentrappedøre






Køkkentrappedøre er utætte og med 1 lag glas

Kælderdøre

Døren ved nr. 4 trænger til malerbehandling.




Hovedtrappedøre:

Hovedtrappedøre er tætte og med 2-lags termoruder. Der er graffiti på den ene dør.



Konklusion

Alle yderdøre skal løbende vedligeholdes så malingen holdes intakt.

Alle yderdøre skal have skiftet tætningslister hvert 5. år så de lukker tæt.

Døre til trapper skal holdes intakte og brandsikringen omkring dem skal være hel og funktionel. Dvs. at ruder skal være hele, puds omkring døre mv. skal være intakt og døre skal lukke indad, så de ikke spærrer for flugtvejen.

I henhold til Lov om Brandsikring skal beboelsesejendomme opført i perioden 1/1-1900 til 1960 være forsynet med tætte lejlighedsdøre, svarende til 10-minutters-døre. (Skal kunne holde tætte i minimum 10 minutter).

Køkkentrappedørene til lejligheder kan med fordel udskiftes, både så de lukker tæt, men også så de udskiftes med nye isolerede døre og dermed minimerer varmetabet fra lejlighederne.

Kælderdøre er alle BD-Dør-30, men uden dørpumper. Køkkentrappedøren til nr. 4 th. kan ikke lukke. Alle dørene stod åbne.

I henhold til Lov om Brandsikring skal dørene være forsynet med lukkeanordning og skal holdes lukket, idet trapperum, ligesom kældre, boilerrum, lejligheder og lofter er brandceller.

Hovedtrappedør med graffiti anbefales malerbehandlet med en antigraffiti maling, så ny graffiti hurtigt kan vaskes af.

Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

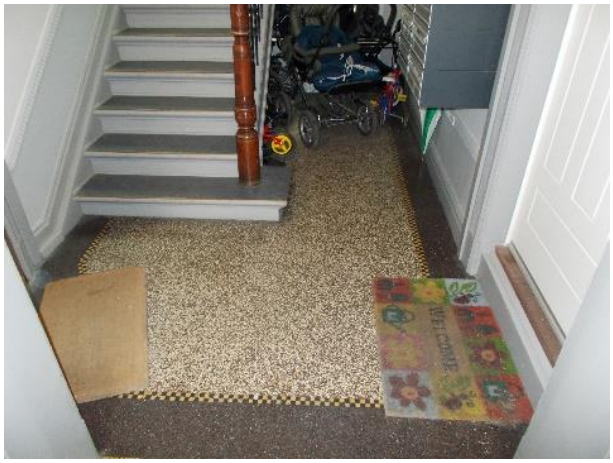
ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

06 Trapper

Hovedtrapper:
Hovedtrapperne er pæne og velholdte. De fleste indgangsreposer er renoveret med klinker og trappetrin har pålagt linoleumsbelægning.

På hovedtrappe nr. 4 er der 4 trin med den oprindelige terrazzobelægning. I 2 forkanter er der skår.







Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk
ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

Flere steder er trekantlister foran bundstykker gået løs fordi de er limet fast.



Skiltning på hovedtrapperne er meget forskellige.





Der ligger forskellige måtter foran dørene.





Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

.

Køkkentrapper

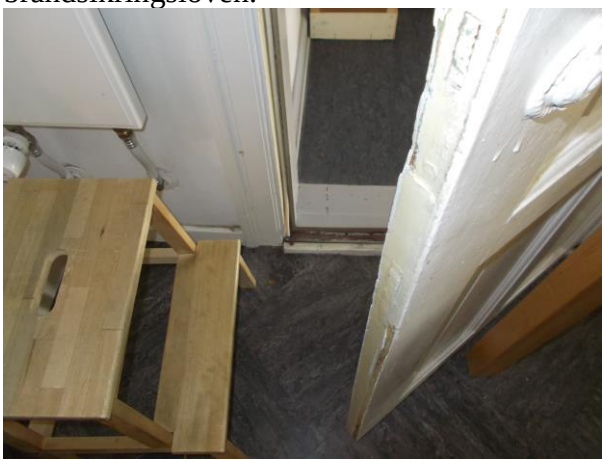
Køkkentrapperne er renoveret. Indgangsreposer og nederste kælderløb er i beton og øvrige trin og reposer har fået pålagt linoleum.





Døre mellem lejligheder og bitrapper

Generelt er dørene slidte, utætte og ikke i god stand. Flere af dørene overholder ikke kravene i brandsikringsloven.



Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk
ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

Kældertrapper

- Fra gården ved nr. 121 og nr. 4 har mange defekter





Konklusion

Det anbefales at få repareret skår i terrazzoen på hovedtrappe nr. 4. Reparationen forøger levetiden også for de underliggende konstruktioner.

Trekantlister foran bundstykker der er limet fast og anbefales fastgjort mekanisk.

Kældertrapperne fra gården til nr. 121 og nr. 4 trænger til vedligeholdelse. Løs puds skal fjernes og pudsen skal repareres. Rustne dele på gelændre mv skal udskiftes. Det er vigtigt at algebelægninger fjernes løbende, da algebegroningen ødelægger de underliggende lag.

Niveauet på hovedtrapperne kunne øges ved at gøre måtter og skiltning ensartet. Eventuelt kunne skilte ændres til nogle hvor det var muligt at sætte sit personlige præg på skiltene.

Det anbefales at udskifte dørene mellem bitrapper og lejligheder. Det skønnes at en faglig korrekt renovering vil være lige så dyr som en udskiftning. Ejendommen bør overveje, om nye døre også skal være lyddøre.

Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

07 Port og gennemgang

Belægningen i portgennemgangen er beskidt og trænger til rengøring.

Plader over porten mod gade sidder løst og den ene er defekt.





Konklusion

Sørg for at portgennemgangen holdes ryddelig og ren. Både for at give jeres egen fornøjelses skyld, men også for at der ikke står affald og andet der kan bruges til at starte en brand.

Plader over porten bør udskiftes / fastskrues og afsluttes med malerbehandling.

Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

09 WC-, baderum

Baderum er i meget forskellig alder og kvalitet. Her er to eksempler. Det ene rum kan på nuværende tidspunkt ikke tåle at man bader i det, på grund af huller i gulvet. Det andet rum er nyere og kan bruges uden problemer.





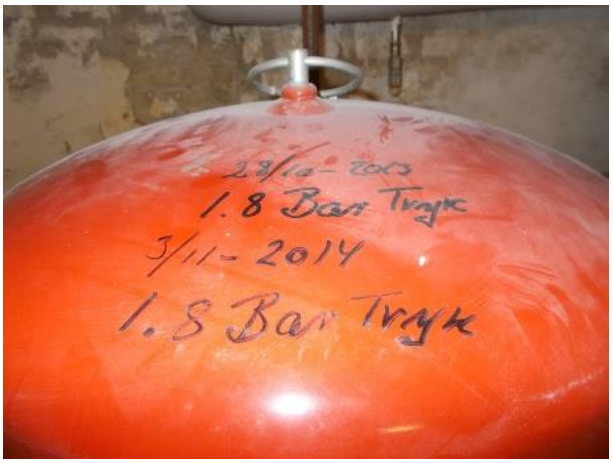
Konklusion:

Hold øje med jeres bade/wc-rum.

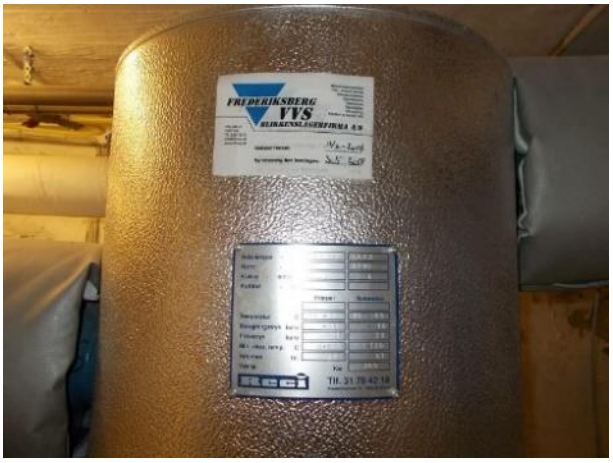
Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk
ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

11 Varmeanlæg

Det statiske tryk (løftetrykket) sker via en fortrykt ekspansionsbeholder (den røde). Med alle de tal på ekspansionsbeholderen og et fortryk på 1,8 Bar, *tyder noget på* at der er et problem med luft og manglen tryk.



Det burde ikke være nødvendigt at rense rørvarmeveksleren hvert andet år, men det komme an på hvor meget unødigt brugsvand der påfyldes centralvarmeanlægget.





Vejrkompenseringsanlægget der styrer centralvarmeanlægget over rørvarmeveksleren er af fabrikat ReciTherm 2010, hvilket er i orden, det bør ikke være nødvendigt løbende at ændre på indstillinger.

Konklusion

Det anbefales at få gennemgået jeres varmeanlæg af en energikonsulent med forstand på centralvarme.

Det anbefales at få monteret en vandmåler på påfyldningsstudsen til centralvarmeanlægget, således at veksleren renses efter hvor meget vand der er fyldt på anlægget og ikke efter kalenderåret.

Det anbefales, at bevæge alle ventiler og haner, også dem i lejlighederne, mindst en gang om året, så de ikke ”gror” fast. Manglende motion forårsager altid problemer.

Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk
ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

12 Afløb

Faldstammer synes i orden, men fodbøjninger til kloakken er ikke udskiftet.





Gulvafløb i lejlighederne synes ikke at være udskiftet med faldstammerne.



Konklusion

Det anbefales at fodbøjningerne udskiftes i forbindelse med gårdsaneringsprojektet.

I lejlighederne var gulvafløb ikke renset og med meget store belægninger. Det anbefales at alle gulvafløb renses flere gange om året og at det bliver et krav at der skal udskiftes gulvafløb og toiletafgreninger ved renovering af badeværelser.

Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk
ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

14 Vandinstallationer

Vandrør synes i orden og pænt isoleret samt med god bestykning.







Det er et problem at der er anvendt radiatorforskruninger på galvaniserede vandrør.

Der er 2 grunde til problemet

- den ene grund er af radiatorforskruninger ikke er VA-ETA-godkendte, idet de indeholder kobber-ioner.
- kobber-ionerne ”æder” galvaniseringen (zinklaget) og ruster stålet (Forklaringen kan ses af spændingsrækken, der viser, at zink er mindre ædelt end kobber).

Aktuel Byggerådgivning ApS
Ingeniør- og Arkitektarbejde
Post til: Jagtvej 123 · 2200 København N
Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk
ApS nr. 61516
CVR nr. 74 16 54 19

.



Som nævnt er varmtvandsbeholderen af fabrikat Reci. Temperaturen styres af en Reci-temperatorventil og ikke af vejrkompenseringsanlægget, der har 2 styringskredse.



Konklusion

Det anbefales, at bevæge alle ventiler og haner, også dem i lejlighederne, mindst en gang om året, så de ikke ”gror” fast. Manglende motion forårsager altid problemer.

Det anbefales at der monteres en motorventil på varmtvandsbeholderen og at denne styres af vejrkompenseringsanlægget. Dette giver både en energibesparelse og forlænger installationernes levetid.