

Notat

Dato: 09. juni 2011

Sag: **E/F Wessels Have**
Beliggende Kildevældsgade 79-83 og Helsingborggade 1-13, København Ø

Opgave: Tilstandsvurdering af altandørspartier på 3.sal

Emne: Notat

Mødedato: Tirsdag d. 31. maj 2011 kl. 8:00 - 13:30

Sted: På ejendommen

Deltagere: Bent Jørgensen Vicevært i ejerforeningen
Jørn Borg Nicolaisen Focus2 A/S, Rådgivende Ingeniør
Dan Ørbæk Henriksen Focus2 A/S, Rådgivende Ingeniør

Eksisterende forhold:

Eksisterende altandørspartier er fra 1986.
Altandørspartier er udført i træ.
Bundglasliste under termorude, er de fleste steder skiftet til aluminium.
Beboerne forestår selv vedligeholdelse af altandørspartier og der stilles maling til rådighed til dette af ejerforeningen.
Altandørspartier mod gadeside i Helsingborggade nr. 13 er ikke registreret, da de er overdækket.

Oplyst af beboere:

Det blev oplyst, at der var gener som følge af træk fra samlingen mellem den gående dør og den lodrette midterstolpe samt ved bundstykke.
Der er på nuværende tidspunkt, ikke registreret punkterede ruder.
Det blev oplyst, at der er gener fra kuldnefald, som skyldes termorudernes isoleringsevne.
Der blev ytret ønske om, at få udskiftet nederste fyldning med en rude, på den gående skydedør.

Registreringsmetode:

Alle altanpartier blev gennemgået visuelt.
Der blev foretaget nærmere undersøgelser af træets beskaffenhed.
Overparti over altandørspartierne, med ventilationsåbning, er ikke gennemgået ved registreringen.

Registrering altandørspartier beliggende Kildevældsgade (sydfacade) - generelle forhold:

1. Flere døre, var svære at åbne og lukke.
2. Alle altandøre har fået skiftet bundglasliste til aluminium.
3. Alle samlinger mellem den lodrette midterstolpe og den gående del, samt øvrige samlinger, er utætte i mere eller mindre grad.
4. 80 % af fyldingerne inkl. glaslister er så medtaget, at en udskiftning er nødvendig.
5. Vandret sprøse under termorude viste nogle steder tegn på nedbrud.
6. Mange steder var endetræ mod bundstykke, præget af nedbrud.
7. Det dobbelte spændestykke i bunden af døren viste mange steder tegn på nedbrud.
8. Næsten alle bundstykker bar præg af manglende vedligehold (oliering).

Registrering altandørspartier beliggende Helsingborggade (vestfacade) - generelle forhold:

9. Flere døre, var svære at åbne og lukke.
10. Alle altandøre har fået skiftet bundglasliste til aluminium.
11. Alle samlinger mellem den lodrette midterstolpe og den gående del, samt øvrige samlinger, er utætte i mere eller mindre grad.
12. Næsten alle fyldingerne inkl. glaslister er så medtaget, at en udskiftning er nødvendig.
13. Vandret sprøse under termorude viste mange steder tegn på nedbrud.
14. Mange steder var endetræ mod bundstykke, præget af nedbrud.
15. Det dobbelte spændestykke i bunden af døren viste mange steder tegn på nedbrud.
16. Ramme omkring altandøre, var flere steder i toppen præget af revner i træet.
17. Næsten alle bundstykker bar præg af manglende vedligehold (oliering).

Løsningsforslag:

Altandørspartier er i en sådan stand, at en istandsættelse formodentlig godt kan lade sig gøre.

Følgende bør udføres:

- a. Nedbrudte glaslister udskiftes.
- b. Nederste fyldinger udskiftes på alle altandøre.
- c. Gående altandøre demonteres for at udskifte de medtagne dele.
- d. Smøring af hængsler + udskiftning af eventuelle defekte hjul.
- e. Udlusning/udskiftning af råddent/nedbrudt træ, primært i den nederste del af partierne. Omfang meget individuelt.
- f. Udskiftning af alle tætningslister.
- g. Afrensning og malerbehandling af hele altandørspartiet.

Økonomi:

Det vurderes at en renovering af altandørspartier, med udgangspunkt i den visuelle gennemgang, koster følgende:

Kildevældsgade (sydfacade) beløber sig til ca. kr. 7.000 pr. stk. ekskl. moms

Helsingborggade (vestfacade) beløber sig til ca. kr. 9.000 pr. stk. ekskl. moms.

Beløbene er taget som et gennemsnit af alle altandørspartier.

Konklusion/anbefaling:

Altandørspartierne er generelt præget af manglende vedligehold og det bør kraftigt overvejes hvilken strategi man vælger fremadrettet.

Altandørspartierne vil ved det foreskrevne løsningsforslag, efterfølgende have en forventet levetid på 15-20 år, hvor der efterfølgende hvert 5. år skal foretages malerbehandling, som led i den almindelige vedligeholdelse.

Termoruderne i vinduerne vurderes, at have en meget begrænset levetid på mellem 5 og 10 år. Der vil formodentlig vise sig tegn på punkterede ruder om ca. 5 år.

Udskiftning af ruderne er ikke medtaget i det økonomiske overslag for renoveringen.

Det anbefales, at få udført en snedkergennemgang af 2 repræsentative altandørspartier, hvor man demonterer dørene, for at foretage udlusning/udskiftning af nedbrudte trædele og udskiftning af tætningslister m.m.

Man vil dér kunne fastlægge muligheden for og rentabiliteten i renoveringen.

Nærværende notat er udarbejdet af Focus2 A/S Rådgivende Ingeniører v/
Jørn Borg Nicolaisen og Dan Ørbæk Henriksen.

Bilag:

Billeder fra tilstandsvurdering af altandørspartier på 3. sal den. 31. maj 2011
Registrering af alle altandørspartier nr. 1-46.