

Bygningsgennemgang

Asger Rygs gade 1-3

Sønder Boulevard 65

Ejerforening.
1727 København V



RUNE & CO – Farum Hovedgade 86 – 3520 Farum
Info@runeogco.dk – tlf.: 53771747
Udført 2020 – Henrik RUNE Jensen

Indholdsfortegnelse

Forord	3
Smiley oversigt.....	3
Konklusion.....	4
Tag.....	5
Facader Asger Rygsgade og Søndre Boulevard.....	6
Murværk.....	6
Døre og vinduer	9
Altaner	9
Sokkel.....	10
Belægning ved bygning og lyskasser	10
Gårdfacader	11
Murværk.....	11
Døre og vinduer	11
Sokkel.....	12
Belægning ved bygning	12
Altaner	13
Kælder	13
El-installationer	13
Damprør nedlagt.....	14
Gasrør	15
Vandrør	15
Varmerør	16
Kloak.....	17
Fugt i kælderen.....	17
Fugt ydre kældervægge	18
Jerndrager i kælder-ydervæg	19
Ventilation i kælderen	20
Etagedæk over kælder.....	20
Fællesarealer gårdniveau	21
Opgange	22
Opgangstrappe Asger Rygsgade 3	22
Opgangstrappe Asger Rygsgade 1	23
Opgangstrappe Sønder Boulevard 65	24
Bagtrapper.....	25
Bagtrappe Asger Rygsgade 3	25
Bagtrappe Asger Rygsgade 1	25
Bagtrappe "hjørnet"	26
Bagtrappe Søndre Boulevard 65	26
Tagrum/tørreloft.....	27
Installationer i bygningen	29
El-installationer	29
Afløbsinstallationer.....	30
Vandinstallation	30
Varmecentral.....	30

Forord

Bygningsgennemgangen har til formål at klarlægge bygningens tilstanden herunder murværk, facade, vinduer, altaner, tag osv.

Generelt skal det nævnes, at bygningsgennemgangen har til formål at vurdere de bygningsdele, som skal have specielt fokus i den fremtidige vedligeholdelsesperiode på 10 år. Hvis bygningsdele ikke er nævnt i rapporten, skyldes det, at tilstanden er god, og de ikke kræver specielt vedligeholdelse.

Rapporten er opbygget således, at der startes med en introduktion til karaktergivning via smiley systemet, hvilket giver et overblik over hvilke bygningsdele, der skal udbedres akut og hvilke, der kan vente. Smiley systemet er gennemgående i hele rapporten.





Derefter følger konklusionen med tilhørende økonomiske betragtninger. 10 års vedligeholdelsesbudget er vedlagt denne rapport.

De enkelte bygningsdele gennemgås herefter i rapporten med følgende systematik: der startes udvendigt med at beskrive tilstand af tag, facader med vinduer, døre og altaner og sokkel. Derefter gennemgås bygningen indvendig med start i kælder og derefter fællesarealer i gårdniveau, opgange og loftrum. Bygningens installationer og varmecentralen opsummeres selvstændigt.

Vedlagt rapporten er tilbud fra elektriker på fremtidssikring af elforsyningen i ejendommen.

Det har ikke været muligt at inspicere frisørens lokaler samt tilhørende kælderrum. Udvendige kloaker ikke inspiceret.

Smiley oversigt

-  Kræver akut udbedring. Det kan være en ulovlig installation eller en bygningsdel, hvor der er fare for større følgeskader eller en sundhedsrisiko for personer.
-  Kræver udbedring inden for nærmere fremtid. Det drejer sig om bygningsdele, som hvis de ikke bliver repareret/vedligeholdt, på sigt kan bevirke betydelige skader.
-  Udbedringen / vedligeholdelsen bør indgå i foreningens fremtidige planlægning af vedligeholdelse af bygningen.
-  Disse opgaver kan udføres uden større økonomiske omkostninger, og mange af dem kan udføres straks af driftspersonalet eller beboer i foreningen.

Konklusion

Overordnet set er bygningerne i fin stand alderen taget i betragtning. Standen skyldes løbende vedligehold og forbedringer så som nyt tag, varmecentral, vinduer, altaner og reeline af faldstammer.

-  Mest akut er lovliggørelse af el-installationer på fælles arealerne, da dette udgør person - og brandfare. Her tænkes specielt på manglende afdækning af hovedstrømsledning i kælderen.
-  Ødelagt isolering med asbest på gamle damp rør skal forsegles således, at asbest ikke spredes i kælderen. På sigt skal isoleringen fjernes.
-  Fjernelse af gasfyldte rør, som ikke længere er i brug.
-  Udbedring af jerndrager i kælder-ydervægge skal prioriteres højt, da det kan give sætningsskader langt op i bygningen.
-  Den største kommende udgift inden for en 10 års periode er renovering af murværk mod gaden. Det er ret medtaget, og det vil udvikle sig yderligere, hvis der ikke bliver gjort noget ved det. Det kan udføres i etaper og samtidig med, at der skal males vinduer.
-  Udbedring af revner i murværk i opgange.
-  Reparation af utætheder på taget samt behandling mod orm i tagkonstruktion
-  Overflade behandling af rusten jerndrager i etagedæk over kælder
-  Service på højvandslukker i kælder
-  Ventilation af kælderen og tiltag i forhold til belægning for at modvirke så kraftig opfugtning af kælder-ydervægge
-  Yderligere ventilation af tagrum
-  Reparation af pudsskader på ejendommen
-  For at fremtidssikre ejendommen bør der lægges en plan for udbygning af elinstallationen fra 2 til 3 faser.
-  En meget lille investering i isolering af varmerør og afkalkning af varmtvandsbeholder vil forbedre driftsøkonomien i ejendommen.
-  Oprensning af lyskasser

Tag

Tagpap og skifertag er i fornuftig stand. Der er dog enkelte steder, hvor det trænger til reparation. Ved gavl på sadeltag har tagpap løsnet sig fra inddækning.

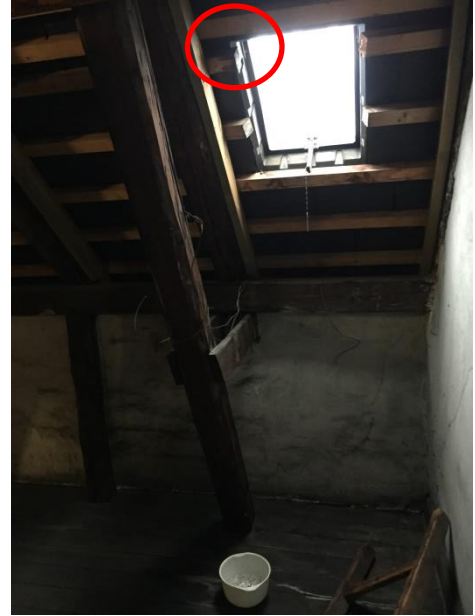
Fuge på inddækning på brandvæg mod naboejendom på Søndre Boulevard bør skiftes ved lejlighed. Fugen mod gårdsiden er så dårlig, at den kan skiftes ved at stå på det flade tagpaptag.



Ved udluftningshætter - også ved brandvæg - bør tagpap eftergås for, at der på sigt ikke opstår utætheder.

Ved inspektion af tagrummet (tørreloftet) blev der konstateret en utæthed i tagvindue ved Asger Rygsgade 1. Der var sat en hvid skål under utætheden. Årsagen til utætheden er hul i inddækning på tagvinduet. Ydremere var der en utæthed på tørreloftet, Asger Rygsgade 3, som blot skal tætnes med tætningsmateriale f.eks rygningkit.





Ønskes der øget udsugning fra tørrerum, kan taghætter udskiftes med roterende udsugningshætter, som virker via vind. Levetiden på tagpap kan øges ved at feje mosbevoksning væk med en stiv kost i tørt vejr. Undgå dog, at det bliver fejet ned i tagrenderne.

Tagrender trænger ikke til rensning.

Facader Asger Rygs Gade og Søndre Boulevard

Murværk

Facaderne er gennemgået med særlig fokus på stand af mørtelfuger og sprængte og revnede mursten.



Mørtelfuger på facaden mod Asger Rygs Gade og Søndre Boulevard er flere steder ret medtagede/forvitrede eller faldet ud.



Specielt på hushjørnet med altanerne er fuger i ret dårlig stand og flere steder med mursten, som er revnede.



Her murværk ved 4. sals altan.



Murværk over altandøre på 2. sal er meget medtaget og svækket.



Der er mange mindre områder på facaden, hvor fuger er defekte, og begyndende skader ses på murestene.

Det anbefales, at der ved næste vinduesmaling repareres murværk og fuger de steder, hvor de er mest medtaget. Ved nærmere gennemgang af murværket fra lift eller stillads vil omfanget af dårlige fuger og murstenen typisk stige.

Der er del kosmetiske revner i puds i stueetagen især over vinduer og døråbninger. Revnerne vil udvikle sig over tid til dissideret pudsafskalninger. Lampen er faldet ud af væggen.



Døre og vinduer



Vinduer vurderes at være udskiftet i 2008-2009.

Vinduerne er vurderet, og de er i fin tilstand.

Det vurderes, at de skal males senest inden for en 5 års periode.

Opgangsdøre samt kælderør trænger til maling.



Altaner

Betonpladen på altanerne på hushjørnet er i rigtig god stand.

Indadliggende altaner mod Asger Rygs gader er ud fra en vurdering fra gadeniveau også i fornuftig stand.

Sokkel



Saltudtrækninger/afskalling i nedre pudset del af facaden. Dette er mest af kosmetisk betydning. Hvis foreningen spreder salt som glatførebekæmpelse, anbefales, at der skiftes til Orea salt, som ikke angriber murværk og beton. Dette kan afhjælpe omfanget af problemet.



Belægning ved bygning og lyskasser

Den først meter ud fra bygningen kan fuger mellem brosten lukkes med fugesand, som mindsker nedsivningen af vand, og derved gør, at væggen bliver mindre opfugtet. Det begrænser mængden af saltudtræk og pudsskader på væggen såvel udvendig som indvendig.



Lyskasser trænger til oprensning, og derefter kontrolleres det, om afløb virker.



Gårdfacader

Murværk

Murværk mod gården er generelt i rigtig fin stand alderen taget i betragtning.



Ubrugt kabler og telefonledninger kan med fordel fjernes næste gang, der er stillads eller lift på gårdsiden

Døre og vinduer



Terrassedøre ved altaner er fra perioden 2010-2011.
Vindues trænger ikke til maling før om 5 -10 år.



Bagdøre mod gården lukker ikke helt til i vinterhalvåret.

Det skyldes, at olien i dørpumpen bliver kold og tyk og derfor ikke virker optimalt. Hvor hårdt døren skal lukke i, kan justeres på dørpumpen.



Hul i bunden af bagdør ved opgang 65 på Søndre Boulevard med fare for indtrængning af rotter fra gården.

Mørtelfuge omkring små smalle vinder er flere steder faldet ud. Bør ved lejlighed (næste vinduesmaling) udskiftes med en blød bygningsfuge.



Sokkel



På den pudsede del af facaden i gårdniveau er der mindre pudsskader og afskalninger. Udbredes, når murer skal lave andet arbejde på ejendommen.



Belægning ved bygning

Belægning har sat sig en smule ved brønddæksel.

Det kan tyde på en utæthed i brønden eller i rørledning ved brønd.



Altaner

Ingen kommentar til altaner mod gårdsiden

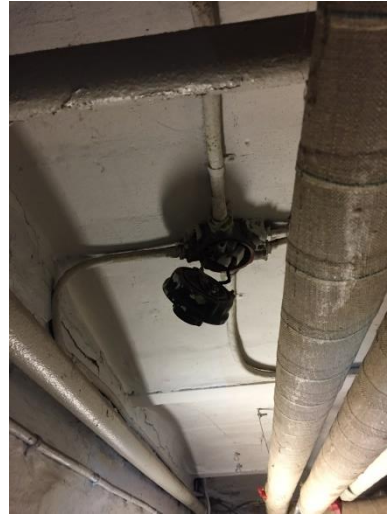
Kælder

El-installationer



På hoved el-ledningen i kælderen mangler dækplade, og dette er forbundet med direkte livsfare.





Flere steder i kælderen er der defekte eller manglende dæklåg, løse kontakter og lamper. Det anbefales på det kraftigste, at forhold lovliggøres af hensyn til person- og brandfare.

Damprør nedlagt



De gamle damprør, som ikke længere er i brug, er formentlig isoleret med asbest, og dette bør fjernes efter den gældende lovgivning således, at asbestfibre ikke spredes til kælderopbevaringsrum.



Når isolering er fjerne fra dampprørene kan disse med fordel nedskæres og tilmures der, hvor de er placeret i brandadskillende vægge. Gamle dampprørshuller kan med fordel bruges til at øge ventilation i kælderen, hvis der ikke er fare for brandspredning.

Hvis det er HOFOR, som har afholdt udgiften for at konvertere varmeanlægget fra damp til fjernvarme, fordi de har lukket for dampforsyningen, skal HOFOR også afholde udgift til fjernelse af alle gamle rør.

Gasrør



Gasrør, som ikke længere bruges, men forsat er gasfyldte, skal afproppes, og rør skal fjernes for at minimere risiko for gasudslip.



Der må ikke være "døde" ender på gasledningsnettet. Gamle ikke fyldte gasrør skal også fjernes.

Vandrør

Gamle vandrør nedtages og bortskæres i kælderen bl.a. andet ved bagtrappe til Asgar Ryggsgade 3



Varmerør



Der er 13 forskellige steder i kælderen konstateret strækninger af varmerør, som ikke er isolerede. Ikke-isolerede-rørstrækninger varierer fra 0,5 meter til flere 5-6 meter. Varmebesparelse ved at isolere disse i et helt normal parcelhus ville være ca. 4000 kr., og i disse rør er vandgennemstrømningen 4-8 gange højere. Rør skal isoleres, og derved opnås økonomisk og miljømæssig gevinst.



Enkelte steder er rørgennemføringer i murstensvæg ikke sikret mod brandspredning.



Kloak

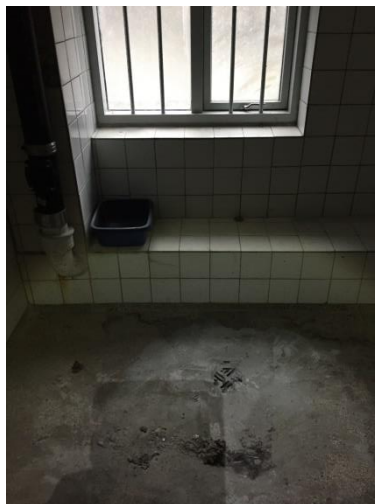
Afløbspumpe under frisørsalon bør sikres mod overløb evt. med opmuring af kant.



Det par steder er der ubenyttet kloakrør, som bør fjernes.



Der bør udføres service en gang årligt på højvandslukker f.eks. på gulv afløb i kælderbad.



Fugt i kælderen



Der er konstateret indtrængning af vand i den dybeste del af kælderen. Det kan afhjælpes ved at installere en drænbrønd med en pumpe, som pumper vandet til en brønd uden for huset. Pumpe monteres således, at den kan benyttes til at pumpe vand væk også i andre tilfælde af vand i kælderen.



Fugt ydre kældervægge



Der er saltudtræk og fugt specielt under kælderrum under opgangstrapperne . Der skal etableres belægning langs bygningen, hvilket kan sikre bedre mod nedsivning af vand. Ofte er det ikke en god løsning at påføre væggen et vandtætprodukt, da fugten tit trænger længere op i væggen.

Væg kan evt. pudses med ren kalkmørtel eller saneringsmørtel (se beskrivelse ved punktet bagtrapper)



Træreoler og andet organisk materiale må ikke stå opad kælderydervægge, da det øger risikoen for angreb af ægte hussvamp.

Jerndrager i kælder-ydervæg



I flere kælderrum, specielt under opgangstrapperne, men også i værkstedet, er jerndrager over indhak i kælderydervæg meget stærk nedbrudte af rust.



Det er dyrt og kompliceret at udskifte disse, så alternativt kan de renses af for rust, hvorefter der svejdes ny stålprofil på. De steder, hvor det er nødvendig, mures en ekstra væg, for at støtte under jernprofilet (denne løsning har ikke samme levetid som udskiftning af stål eller tilmuring af indhak. Løsning med at tilmure hele indhakked bør også overvejes, da det løser problemet fremadrettet. Alle jerndrager i ydervæg skal rustbeskyttelse.

Ventilation i kælderen



I kælderen skal der generelt skabes mere ventilation for at afhjælpe fugtproblematik i kælderydervægge. Til dette formål kan de gamle skorstene bruges, men de skal genetableres på tag, da de er sløjftet ved lægning af nyt tag på ejendommen. For at få mere ventilation kan der også skæres af trævægge til kælderrum osv.



Etagedæk over kælder



Jerndrager i etagedæk over kælderen er flere steder angrebet af rust. Det er en forholdsvis enkelt slibe- og malerbehandling, der skal til på nuværende tidspunkt for at levetidsforlænge jerndragere betydeligt.



Fællesarealer gårdniveau



Omfatter gennemgang, cykelrum og redskabsrum ved Asger Rygsgade 3. Igen konstateres der ikke-isolerede varmerør.

Saltudtræk og pudsafskalninger udbedres som i kælderen og bagtrapperne.

Sløjfning af evt. død ledningstykke fra afløb i gulv i mellemgang til kloak som rotteforebyggelse.

I redskabsrum er der ulovlig tænd/sluk på lampefatning.



Opgange

Opgangstrappe Asger Rygsgade 3

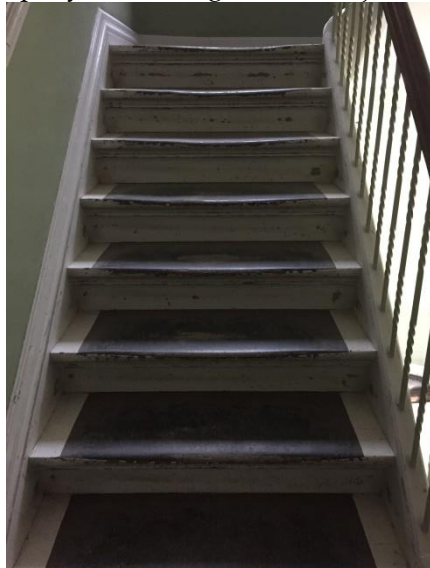


Revnen i hjørnet af opgangen. Revnen kradses ud og løst puds fjernes. Hvis det hovedsagligt er pudslaget, som revner, kan der med fordel etableres en blød bygningsfuge i hjørnet således, at den nemt kan repareres og overmales en anden gang.

Revnen kan først vurderes som sætningsskade, hvis pudslag er fjernet.



Trappetrin er meget slidt på de to nederste forløb. En løsning med epoxybehandling bør overvejes.



Opgangstrappe Asger Rygs-gade 1



I denne opgang er der konstateret flere revner bl.a. i hjørner over flere etager. Der er revner under postkasser og over vinduer. Revner kradses ud og løst pudsfjernes. Der ilægges stål i fugerne, hvor det er muligt. Revnen kan først vurderes, som sætningsskade, hvis pudslag er fjernet. Løs ledning ligger oprullede over lejlighedsdør.



Trappetrin er meget slidt på de to nederste forløb. En løsning med epoxybehandling bør overvejes.

Opgangstrappe Sønder Boulevard 65



I denne opgang er der konstateret flere revner i hjørnerne i gadeniveau. El-tavleskabe kan ikke lukkes. Personfare i forhold til børn. Der er uisolerede el-ledninger ved loftet.



Der er konstateret en løs lyskontakt på 3. sal. De to første store trappetrin i opgangen kan slibes ned eller pålægges epoxy.

Bagtrapper

Bagtrappe Asger Rygsgade 3

Trin på kældertappen er slidt helt ned og defekt.

Træ udskiftes eller der lægges en lus i og derefter epoxy behandling.



Øverst på bagtrappen ved kvistvindue ses gamle vandskader.

Det antages (ud fra nyere tagpap på kvist), at det er udbedret og skal derfor blot repareres kosmetisk, når væg skal males.



Lampe ved kælderdør fastgøres, da det er en ulovlig el-installation.

Bagtrappe Asger Rygsgade 1



Saltudtræk på vægge i gårdniveau. Der pudses med rent kalkpuds, da fugt og salte ikke koncentrerer i kalkmørtlen. Alternativt kan saneringspuds benytte f.eks. det tyske sanierputz eller Hekla, som er iblandet vulkansk glas eller luftblandingsmiddel.

Uisolerede varmtvandsrør på 2. sal bør isoleres.

Løs trykknop kontakt fastgøres.



Bagtrappe "hjørnet"

Ballyster mangler på trappegelænder.



Bagtrappe Søndre Boulevard 65



Øverst på bagtrappen ved kvistvindue ses vandskader.

Det har ikke været muligt at klarlægge, om det er en igangværende eller forhenværende skade. Skadens årsagen har heller ikke været mulig at klarlægge.



Ved udgangsdøren er mindre område med saltudtræk, der skal behandles som ved de andre bagtrapper. Hul ved dørbundstykke lukkes for at mindske rotteindtrængning.

Tagrum/tørreloft



Tagkonstruktionen bærer præg af kraftig kondensdannelse.

Dette skyldes dels, at det benyttes til tørring af tøj, men også at der højest sandsynligt er dårligt isolerede mellem 4. sals lejlighederne og loftrummet. Det bevirker, at varm, fugtig luft møder en kold tagflade og tagkonstruktion, og derved sker dannelse af kondens.

Da kondensdannelsen har stået på i mange år, må det antages ikke at have en meget skadelig indvirkning på tagkonstruktionen.

Hvis det ønskes at afhjælpe kondensproblematikken, kan der etableres yderligere naturlig ventilation og undersøgelse af muligheden for indblæsning af isolering i etageadskillelsen mod 4. sals lejlighederne.



Enkelte steder er der konstateret angreb af formentlig orm i trækonstruktionen. Dette bør smøres med produktet Protox-insekt eller lignende.



Der blev konstateret en utæthed i taget, som er beskrevet under punktet tag.

Det er et par steder konstateret, at zink er placeret direkte oven på trykimprægneret træ. Dette bevirker korrosion af zinken og forringer levetiden betydeligt.



Installationer i bygningen

El-installationer



Der er kun fremført to faser til tavlerne i lejlighederne, hvilket ikke er tidsvarende i forhold til nutidens strømbehov. Der fremsendes tilbud til bestyrelsen på fremføring af tre faser samt nye tavler i lejlighederne.



I kælderen er der flere steder konstateret ulovlige el-installationer med risiko for personskade. Dæksler til samledåser mangler.



Der mangler også dæksler til afdækning af hovedforsyning, og dette er forbundet med direkte livsfare.

Afløbsinstallationer

De lodrette afløbsinstallationen i bygningen (faldstammer) er udført i støbejernsrør, mens badeværelsesfaldstammerne er reelinede i nyere tid. Udover fjernelse af ubrugte kloakrør i kælderen, service af højt vandlukker og murkant ved kloakpumpe under frisør, er der ingen kommentar til afløbsinstallationen.

Vandinstallation

Ingen kommentar til vandinstallationen.

Varmecentral

Generelt er varmesystemet i varmecentralen godt og logisk opbygget. Temperaturer og tryk på anlægget ser fornuftige ud. Årsopgørelse fra HOFOR viser, at der ikke betales strafafgift, så anlægget er korrekt indstillet.

Udslamning af varmtvandsbeholder skal finde sted en gang om ugen. Udslamningen skal forhindre unødigt bakteriedannelse i varmtvandsbeholderen og forlænge levetiden på varmtvandsbeholderen.



Varmevandsbeholder skal med jævne mellemrum afsyres. Ifølge HOFOR kan et enkelt tiltag som dette give en boligforening p en årlig besparelse på 17.769 kr.

Der kan også være en god driftsbesparelse i at slukke for varmen om sommeren. Styreboksen kan normalt indstilles til dette, så det sker automatisk.



Der er en del varmerør, som ikke er isolerede i varmecentralen.

