

Dato: 22.11.2021
Sag nr. 21127/ea

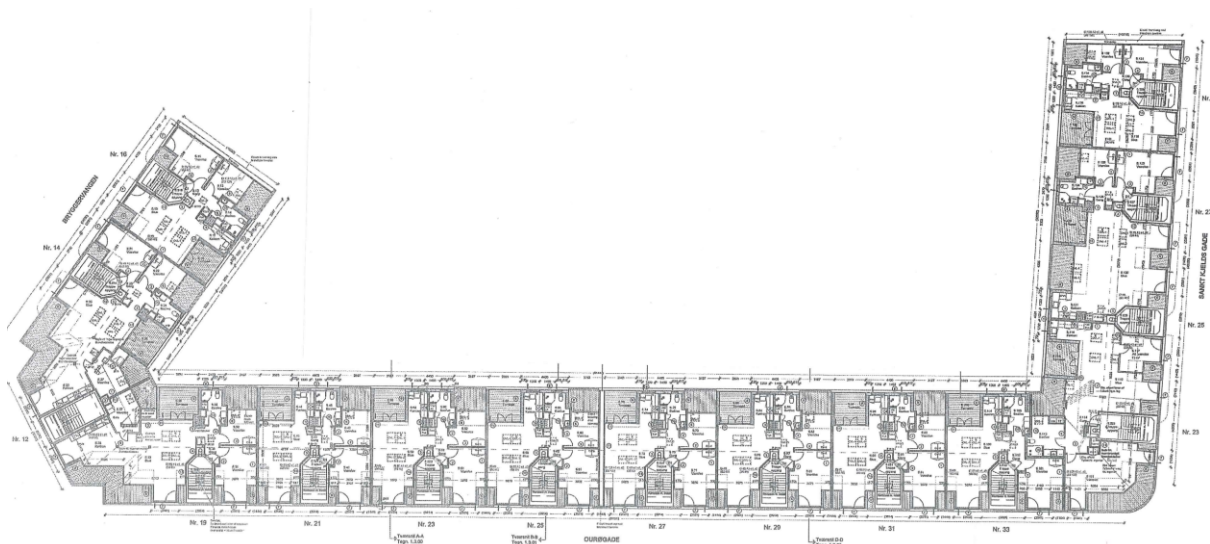
EF Bryggervangen 12-16

Bryggervangen 12 - 16,

Ourøgade 19 - 33

Sankt Kjelds Gade 23 - 29

Besigtigelsesnotat fugt i tagboliger



Vedr.: EF Bryggervangen 12-16. 2100 København

Emne: Fugt i tagboligers kviste og altan

Iht. aftale med E/F Bryggervangen har vi fortaget besigtigelse af fugtforholdende i 5. sals boligernes kviste og altaner.

Ejendommen fik etableret boliger i tagrummet i omkring 2012, og i den forbindelse etablerede man kviste mod gaden med vinduesparti, og franske altandøre mod gården samt indeliggende altaner i tagfladen. Der har gennem flere år været problemer med vandindtrængen ved disse, især på gulve og inddækninger under og foran franske altandøre- og altanpartier.

Der er tidligere fortaget fotoregistrering af 05.06.2020 udført af NEWSEC for klarlægning af omfanget af utætheder, hvori der nævnes forhold, som vi kan bekræfte.

Forudsætningen for vores besigtigelse var at besigtige 3 tagboliger, og med håndværkerbistand for frilægning af konstruktioner.

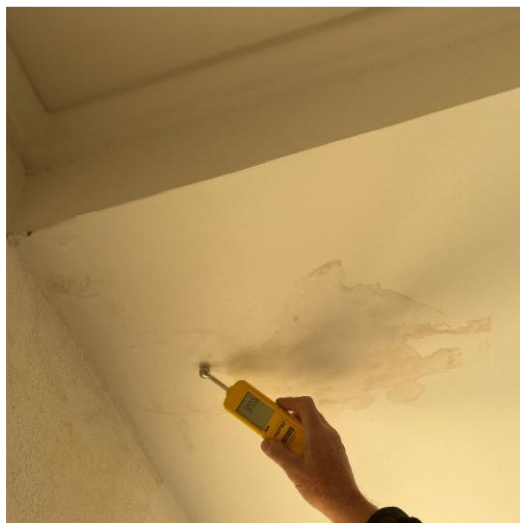
Da 3 tagboliger havde planlagt en forestående vinduesudskiftning i kviste mod gaden, har vi benyttet muligheden for at besigtige nogle af udskiftningerne i forbindelse med tømrerarbejdet, som omhandlede Ourøgade 23.5, og delvis i 29.5 og Sankt Kjelds Gade 23.5.

Besigtigelse er derfor udført uden destruktive indgreb bortset fra tag over de indeliggende tagaltaner, hvor enkelte tagsten er demonteret.

Det er ikke lykket at få koordineret besigtigelse af blikkenslagerarbejde fra lift.

Fugtskader på loft 4. sal.

Der er taget kontakt til 4. sals lejligheder for om der evt. var registrering af fugt på lofter. Besigtigelse af Sankt Kjelds Gade 25 4. th. 25.10. 21. Fugtmålinger på loft i stue mod gade ved lejlighedsskel under overliggende kvist. Der måles forhøjet fugt på loft lokalt på mindre område. Årsag vurderes at være fra utæthed ved indeliggende kvist. Nabo lejlighed 23. 4, th. har ikke givet tilbagemelding om fugt på loft, hvilket bør undersøges.



Registrering:

Ourøgade 23.5

Dato: 25.10.2021

Besigtigelse af vinduesudskiftning

Deltager: Ole Poulsen fra NEWSEC, Nico Blikkenslager, 3 tømrer fra Vang & Lars Johansen

Som aftalt, har vi besigtiget vinduesudskiftning i tagkvist mod gade Ourøgade 23, 5. sal.
Besigtigelse er udført inde fra lejlighed og udefra med lift.



Registrering af udskiftning af vinduesparti i stue.



Kvist mod gade med fast vindue og fransk altandør. Kvisttag, tag afvandes mod hoved taget.



Zinksålbænk under vinduesparti har bagfald, og samling mellem vandret og lodret zinkinddækning er udført med fuge, og ikke udført håndværksmæssigt rigtigt. Fugning holder ikke tæt.



Eksisterende vinduesparti, fugtskader på gulv pga. utæt dør og tilfuget dræn under vinduesdørparti.



På billede ses underside af vinduesparti.

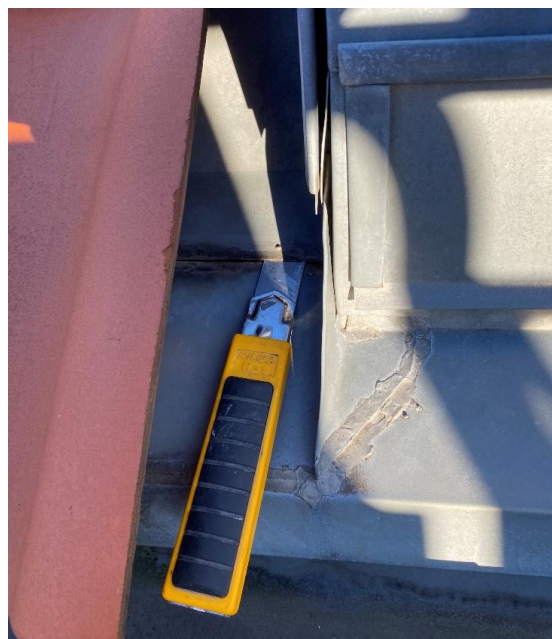
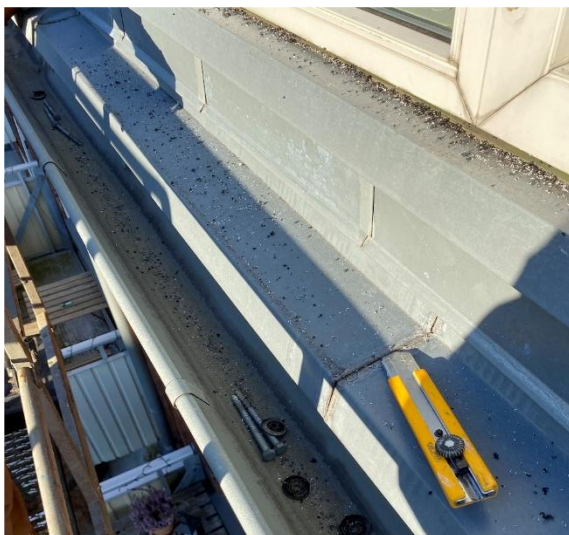
Elastisk fuge under vinduesparti ses udført forkert, fugen er lagt for langt fremme, hvilket lukker for drænhuller/spalte mellem trækarm og den udvendige alu- del.



Det eksisterende vindue - dørelement var fuget og skruet sammen.

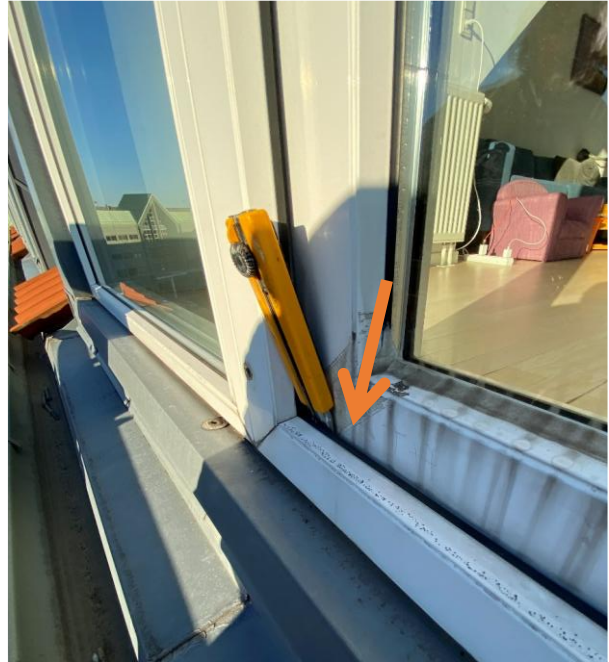


Der er ikke udført tæt dampspærre samling med kvistkarm. Dette er vanskelig at rette op på uden større indgreb.



Zinksamlinger er udført med liggende false og loddede samlinger.

Nogle loddedesamlinger holder ikke pga. temperatur udvidelser.



Den udvendige hjørnesamling på alu- inddækning er utæt. Altandør lukker ikke tæt for vand. Vandet der kommer ind, kan ikke løbe ud pga. vindue-dørelements dræn spalte er lukke af fugen.



Konstruktion under vinduesparti er rådnet væk, samt krydsfiner bag den udvendige zinkbeklædning.



Stuen. Rådgangbet træ og plade udskiftes. I værelse var rådskader mindre.

Besigtigelse af Ourøgade 29.5 den 27.10.2021.

Registrering af eksisterende forhold:

Gulve foran kviste er mindre fugtskadet end i 23. 5. ellers er forholdene vedr. kviste mod gade udført på tilsvarende måde, som i nr. 23.5, dog er der forskel på udførelse af kvistkarmens zinkinddækning i soveværelse.

Besigtigelse i forbindelse med vinduesudskiftning 01.11.21.

Vinduer er klodset op på spånplade pga. af at den underliggende trækarm skal skiftes pga. råd/fugt.



Underliggende råd/fugt skadet træ udskiftes efter vinduesmontagee.

Tagaltan mod gård:

Indvendig i hjørne mod køkken er inddækning under altanparti nedtaget pga. fugt/rådskaade.

Indvendig i venstre side på beklædning under vinduesparti er målt fugt indhold på 16% til 21 % fugt. Det skal bemærkes at træ der måles i bla. er rådskaadet. Fugtindhold i træ skal ligge under 18 %.



Udvendig under altanparti har der inden for de seneste år været fortaget udbedring af zinkinddækning og ny gummifuge. Fuger i sider mellem zinkvæg og vinduer er udskiftet.

Enkelte tagsten blev demonteret på tag over tagterrasse tv. mod zinkvæg og th. over vægafslutning.



Tagaltan mod gård

Udvendig blev tagsten demonteret for kontrol af inddækning.



Inddækning over væg



Bly afdekning over bræddevæg er monteret på overside lægter. Vand som kommer ind på undertag, kan løbe ned i væg bag vægens zinkbeklædning.

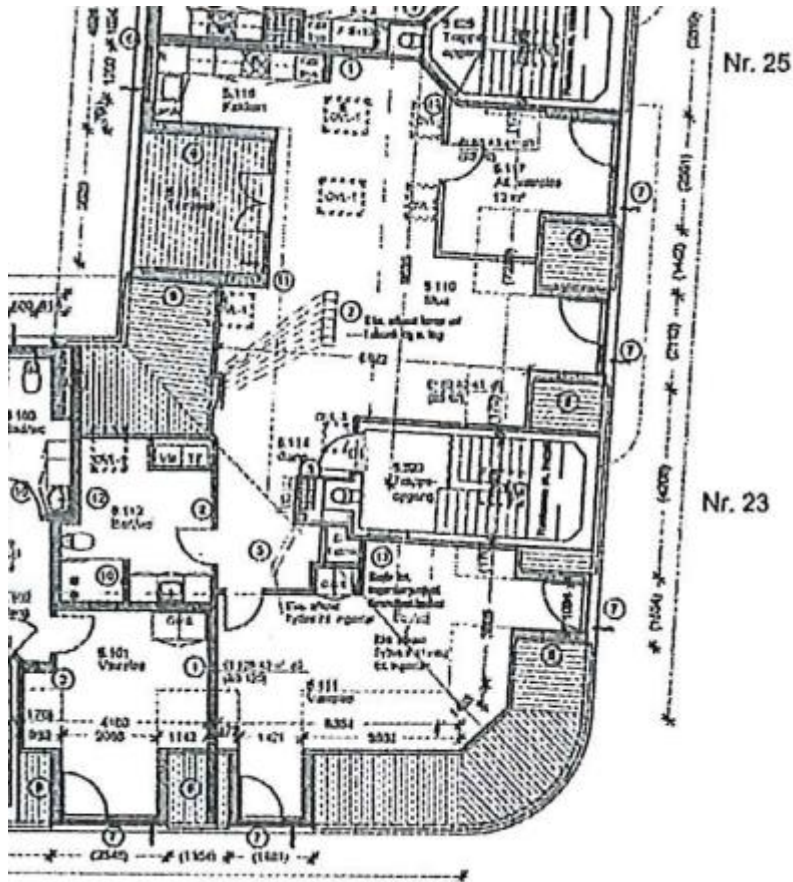


Vand fra tagpaptag over køkken ledes ind på zinkinddækning og ud på undertag, og opfugter lægter og afstandslister.



Undertag er skåret op for ombuk ved tagfod og vandet som kommer på undertag, løber ned i den konstruktionen / væg.

Besigtigelse Sankt Kjelds Gade 23.5, Dato: 29.10.2021 og 01.11.2021



Der er indvendig fugt problemer ved køkkenvindue. Var ikke muligt at undersøge hvorfor.



Der er utæthed ved kvist mod Sankt Kjelds Gade.
Fransk altandør er tidligere blevet udskiftet til vinduesparti.
Vinduespartier udskifte igen.

Udskiftning af vinduesparti i kvist, se bilag, notat af 18.11.2021.

Tagaltan mod gård:

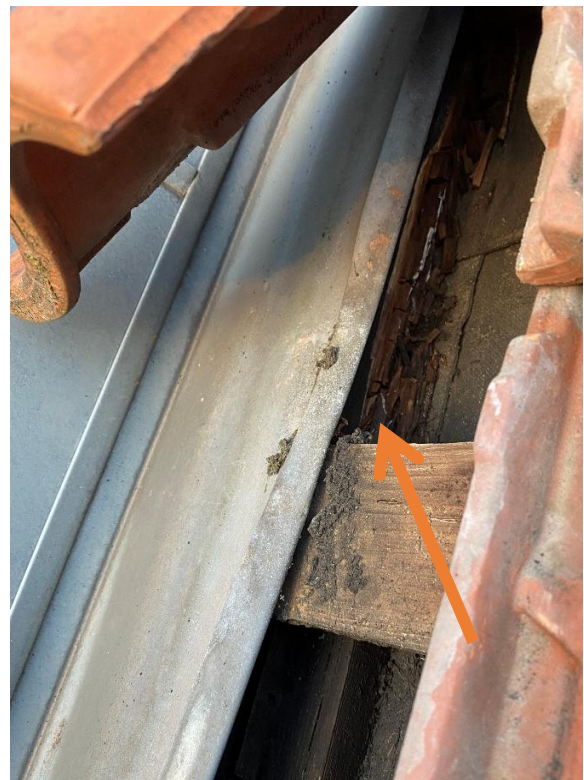
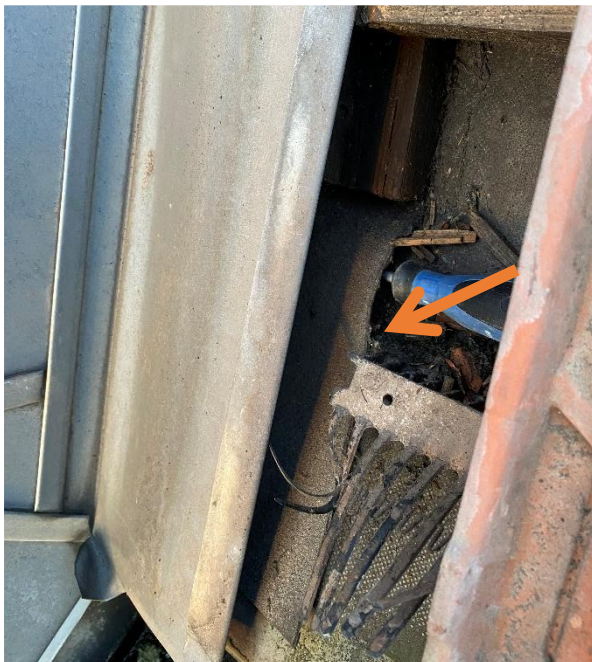
Det er oplyst at der er problemer med utæthed ved køkkenvindue, der kommer vand ind på vinduesplade



Altan mod gård.



Fodblik mangler ca. 100 mm, vand fra undertag kan løbe ned i underliggende konstruktion / væg.



Lodret undertag samling er åben. Lægter og afstandsliste rådnet pga. vandpåvirkning.



Som øvrige steder ses manglende inddækning over væg. Vand fra undertag kan løbe ned i væg.



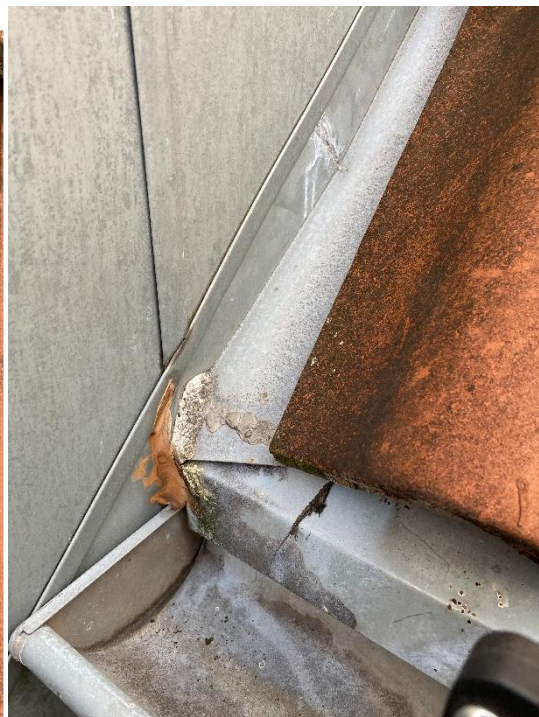
Klæbesvigt mellem undertag og fodblik.

Ourøgade 19.5 11.11.2021

Kviste mod gade:

Besigtigelse

Tagaltan mod gård



Vand fra paptaget kan ledes bag zinkinddækning.



Zinktagfod for kort og er ikke ført ind til væg og op bag flunkebeklædning. Vand kan løbe ned i underliggende væg.



Panel under vinduesparti nedtaget pga. fugt fra tag.

Udskiftning af vinduesparti i kvist, se bilag, notat af 18.11.2021.

Konklusion

Fugt 4 sal.

Vedr. fugtskade på loft 4. sal Sankt Kjelds Gade 25.4 sal. bør der udføres en udvendig registrering fra lift af de oven liggende kviste, da det vurderes at utæthed skal findes her.

Dette kan gøre fra den igangværende lift på stedet, såfremt det kan indpasses med de nuværende håndværkere på stedet.

Ved registrering i 4 boliger har vi følgende bemærkninger, hvoraf nogle på forhånd var kendt af ejerforeningen.

Kviste mod gade:

Franke altandøre og vinduesparti.

Franske altandøre er utætte på grund af at deres konstruktion åbner indad. Pga. at de sidder højt på bygningen får de stor påvirkning af regn, vindtryk og undertryk fra boligen, som gør at de ikke holder tæt. Desuden er det døre med mange bevægelige dele, som kræver løbende vedligeholdelse.

Udvendig fuge under altandør- vindueselementer er lagt for langt fremme, så den lukker for det vand der kommer ind i vindue/dørkonstruktion.

Den udvendige alu- liste på vinduernes hjørnesamlinger ikke tætte for vand.

Der er boliger som kun har fået udskiftet fransk altandør til element med fast glas og oplukkeligt vindue.

Det er en rigtig beslutning der er taget, at de franske altandøre udskiftes og erstattes af et fast vinduesparti nederst og oplukkelig ramme øverst.

Zinkinddækning

Den udvendige zinkinddækning under kvistvinduer er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, hvilket har medført fugt- og råd skader på den underliggende konstruktion, som det er nødvendigt at udbedre.

Zinkinddækning under kvistvinduer har generelt fald ind under vinduer, og er i siderne ikke samlet rigtig. Samling er to plader stødt sammen og fuget.

Ved udskiftning må der påregnes at den vandrette trækarm under elementer, samt krydsfiner bag zink skal udskiftes pga. fugt og rådskaade. I forbindelse med udskiftning undersøges alle de tilstødende konstruktioner for fugt og skader, inden der lukkes igen.

Øvrige forhold

Udvendig fugning omkring vindueselementer er oprindeligt fuget med illmodbånd i sider og top.

Det ses at der ved forsøg på reparationsarbejder i forbindelse med lokalisering af utætheder er anvendt elastiskfuge. Da der ikke kan udføres en rigtig fugning indvendig, bør de fremtidige udvendige fuger i sider og top udføres som ventileret elastisk fuge, eller igen udføres med illmodbånd.

Det er registreret at dampspærre ikke er afsluttet tæt rundt om kvistkarme og såfremt dette skal udføre udbedres, vil det medføre en del ekstraarbejde indvendigt i kvist.

Der er vinduer, som er blevet monteret forkert, med bundkarm op så drænhuller sidder øverst. Der er efterfølgende blevet boret huller som dræn i yderside af alu-del, hvilket ikke er optimalt.

Indeliggende altaner i tagflade mod gård:

Der er tidligere registreret fugt og rådskader på den indvendige træbeklædning under altan vinduesparti.

Der er fortaget forsøg på at stoppe fugtindtrængen ved demontering af zink samt udskiftning af zinkvandnæse under vinduesparti og etablere en ny tilbageliggende fuge. Desuden er enkelte fuger i sider skiftet til elastisk fuge. Ny zinkafdækning under altanvinduesparti mangler fald ud ad for at aflede vand. Zinkvandnæse over vinduesparti, er blevet lukket med fuge mellem vindueskarm og vandnæse.

Vi har fortaget diskursiv undersøgelse af inddækninger på tag ved sidevægge, som det fremgår af foto.

Som det ses, er der registreret utætheder ved inddækninger på alle altaner, som giver fugtproblemer i underliggende konstruktion.

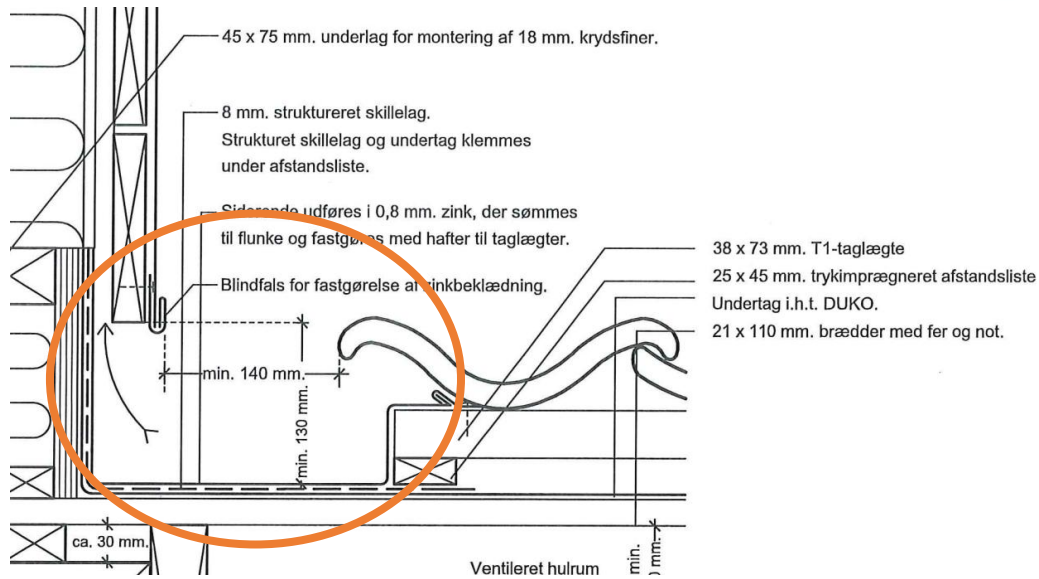
Undertagets klæbning til fodblikket er mangelfuld flere steder, hvilket kan medføre at der er risiko for at vandet kan blive presset ind i konstruktionen samt ved undertryk i tagkonstruktionen og derved mulighed for vand ind under taget over vinduespart.

Det er derfor nødvendigt som minimum af demontere de 4 nederste rækker tagsten., måske flere for at udføre reparationsarbejdet rigtigt.

- Zinkrende langs flunke udskiftes til en større og som forhindrer vand fra tagpaptaget i at løbe ud på undertaget.
- Rådangrebne lægter og afstandslister udskiftes.
- Desuden udføres der ny inddækning over vægoverside.
- Fodblik forlænges og samles tæt til zinkflunke.
- Undertag retableres så det er tæt, undertag klæbes til fodblik over hele længden og fuglegitter udskiftes.
- Slutblik for skudrigel i vindueselements bundkarm tættes.

Vi har set 3 altaner og de har di samme fejl og det må derfor forventes at være en general fejl som også kan finde op de øvrige 10 altaner.

Arbejder på indeliggende altan er forudsat udført fra tagaltan, uden brug af stillads og lift. Det endelige omfang af reparationer kendes ikke før tagflade er frilagt.



Principtegning for opbygning af ny vandrende langs zinkflunke.