

05. juni 2020
OPO / VLL / 20166465
opo@newsec.dk
Sagsnr. 41399 208

FOTOREGISTRERING

E/F Bryggervangen

Gennemgang af evt. utætheder mv. i 5. sals lejligheder

Dato for fotoregistrering: Tirsdag den 3. marts 2020

Deltagere

Mikkel Theis Hansen	Bestyrelsen
Mogens H. Christiansen	Beboer, Sankt Kjelds Gade 23, 5. sal
Nico Giordano	Blikkenslager
Ole Poulsen (OPO)	Newsec

Følgende fotoregistrering er foretaget med henblik på klarlægning af omfang af evt. utætheder omkring vinduer, facader mv. i 5. sals lejligheder.

Generelle observationer/bemærkninger

Efter gennemgangen den 3. marts 2020 er der forhold, som er generelle med enkelte undtagelser. Der er efter hver lejlighed lavet en kort konklusion.

Vedrørende de franske døre og dørpartier er der generelt udfordringer med at døre er indadgående. Indadgående døre skaber ofte store problemer med fugtindtrængning.

I enkelte lejligheder er det konstateret, at fugten primært sker ved samlingen mellem de faste partier og det gående dørparti. Her kan der være tale om, at partierne ikke er fuget korrekt sammen, hvilket kan give fugt i denne samling (eller på / under gulvet ved samlingen).

Ved tidligere gennemgange er det konstateret, at der har manglet en vandret fuge under partierne udvendigt. Dette blev ikke konstateret ved gennemgangen den 3. marts 2020.

Generelt for alle dørpartier/de franske døre stammer udfordringer fra selve partiet, og er dermed ikke et anliggende for ejerforeningen.

Vi kan opfordre ejerne af 5. sals lejlighederne at løse udfordringerne sammen, hvilket bliver billigere for den enkelte.

Umiddelbart er der ingen forhold omkring partierne, som har betydning for den øvrige ejendom. Den enkelte ejer skal naturligvis sikre at utætheder ikke bliver så store, at den resterende bygning tager skade.

Såfremt at den enkelte ejer ikke sikrer at vinduer og dørpartier er tætte, og dette medfører skaden på ejerforeningens fælles ejendom, vil den enkelte ejer jf. § 12 i foreningen vedtægter, hæfte for skader på den fælles ejendom.

Vedrørende zinkinddækningerne på altanerne er det konstateret, at løsning, som er udført i nr. 33, har virket og fugten i facaden er faldet til et normalt niveau. Foreningen anbefales derfor at igangsætte denne løsning i de lejligheder, som er nævnt i konklusionen de efterfølgende registreringer.

Fotoregistrering

Sankt Kjelds Gade 25, 5.sal - Eksisterer ikke

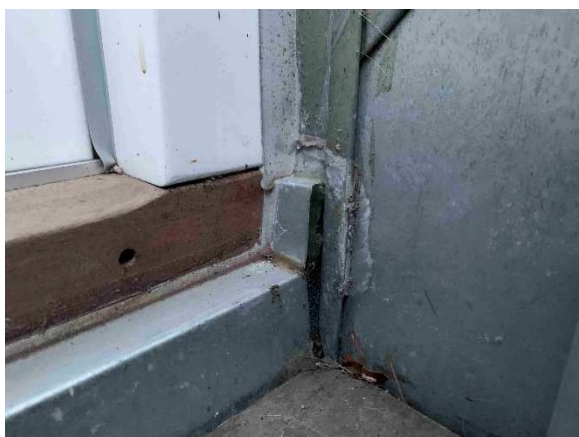
Sankt Kjelds Gade 27, 5. sal



Vinduer og franske altaner er gennemgået og alt synes i umiddelbar fin stand.



Inddækninger mod terrasse i denne lejlighed er anderledes i forhold til de resterende. Det vurderes, at der ikke er nogen problemer i denne lejlighed.



Fugtigheden på det indvendige hjørner er henholdsvis 25 og 19, hvilket er acceptabelt.

Konklusion Sankt Kjelds Gade 27, 5. sal

Der er umiddelbart ikke behov for at gøre nogen tiltag i denne lejlighed.

Sankt Kjelds Gade 29, 5. sal



Fugt i højre hjørne mod terrassen er 54, hvilket er for højt.



I hjørne til venstre er der p.t. ingen utætheder.



Fuge i hjørne til venstre (højre set indefra). Hjørne er utæt, se fugtmåling på foto ovenfor.



Der er bagfald på zinkinddækning.



Der er skjolder på gulv i stue ved fransk altan.



P.t. ingen forhøjet fugt gulv ved fransk altan, men der har tidligere været vand på gulvet.



Samme forhold er gældende i soveværelset.



Som forrige foto. Tydelige tegn på, der har været fugtigt, men der er p.t. ingen væsentligt forhøjet fugt.



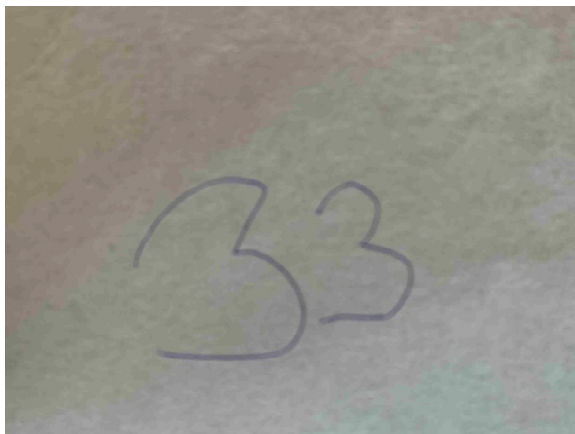
Som forrige foto fra soveværelset.

Konklusion Sankt Kjelds Gade 29, 5. sal

Facade og zinkinddækninger på terrassen bør ændres i stil med løsning udført på Ourøgade 33, 5. sal.

De franske døre i stue og soveværelse bør beboer selv, eller i samarbejde med de øvrige beboere på 5. sal, undersøge, hvad der skal gøres for at holde de gående døre/partier tætte.

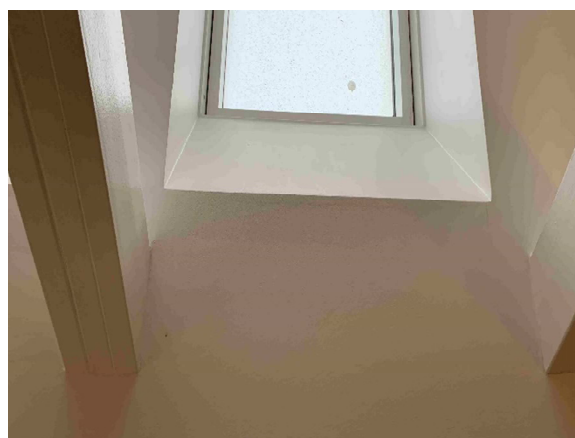
Ourøgade 33, 5. sal



I nr. 33, 5. sal er zinkinddækninger i facade-hjørne ændret.



Fugten i højre hjørne mod terrassen er faldet til 22, hvilket er et naturligt niveau. Inden den ændrede zinkløsning var fugten i samme hjørne 67.



Beboer oplyser, at der er løbere ved ovenlysvinduerne. Ved løbere i vindue til højre er fugtigheden målt til 10, hvilket er lavt. Der er ingen utætheder omkring vinduet.



I soveværelset er der skjolder på gulv efter fugt/vand.

Det vurderes at løberne ved ovenlysvinduerne skyldes regnvejr. Da der er en lille forsinkelse fra regnsensoren føler regnen til vinduet er helt lukket, kan der ved kraftige regnskyl nå at komme vand ind ad vinduet.



Ved overgangen mellem det faste parti og den gående franske altandør, er der forhøjet fugt. Målingen er her 33.

Konklusion Ourøgade 33, 5. sal

På facade og zinkinddækninger på terrasse er det tydeligt, at de udførte ændringer omkring zinken har afhjulpet fugtindtrængning i hjørnerne. Denne løsning bør udføres generelt i de øvrige lejligheder, hvor der er problemer.

Vedrørende de franske dørparti i soveværelse, bør beboer selv, eller i samarbejde med de øvrige beboere på 5. sal, undersøge, hvad der skal gøres for at holde de gående døre/partier tætte.

Ourøgade 31, 5. sal



I denne lejlighed har der tidligere været større problemer, og der udestår stadig nogen zinkarbejder, som skal udføres inden længe. Arbejderne er igangsat.



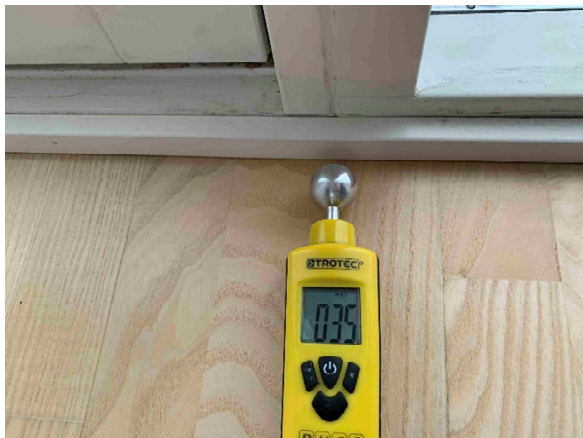
Fugtmåling til højre mod terrassen er stadig forhøjet. Måling er 49 i hjørnet set inde fra.



På terrassen er anvendt forkert inddækning, som ændres når zink på facaden udskiftes.



Hjørnet til højre set ude fra er ligeledes et kritisk hjørne, som bør ændres.



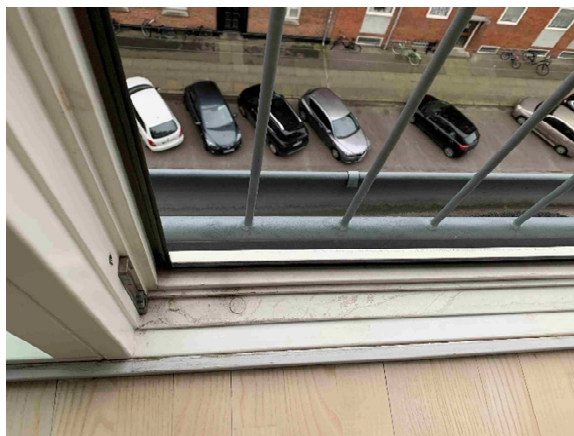
Gulv/liste ved fransk altanparti i stue er lettere opfugtet. Ved tidligere observationer er det konstateret, at der ligeledes var skjolder på undergulv. Facadeparti eller dør er utæt.



Gulv ved fransk altanparti buler let. Her er lettere forhøjet fugt. Kan skyldes åben dør eller utæt parti.



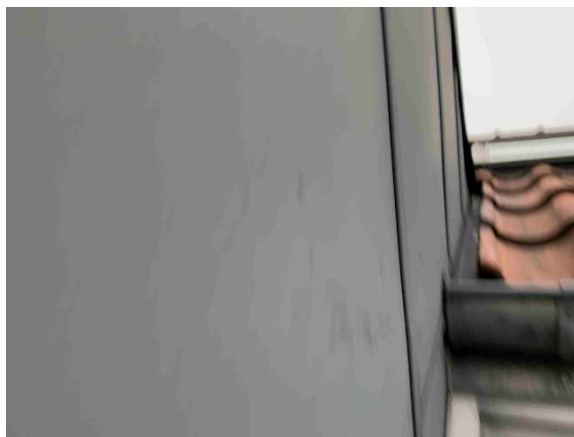
Som forrige foto.



I falsen på den gående dør ses tydelige løbere eller skjolder efter vand.



Når facadeparti ændres, skal inddækning langs tagkant ind under den nye zinkfacade.



Som forrige foto.



Som forrige foto (nærbillede).

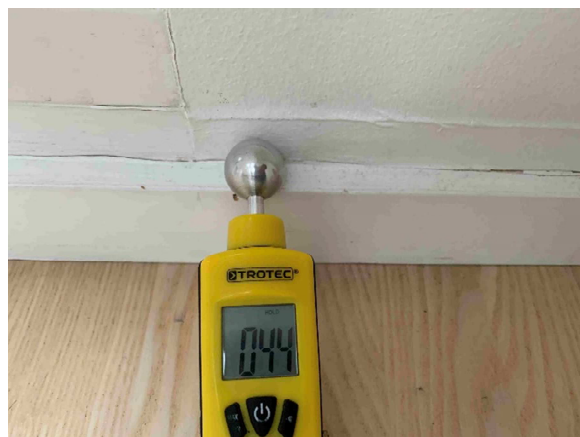
Konklusion Ourøgade 31, 5. sal

Vedrørende facade og zinkinddækninger på terrassen, bliver zinkinddækninger ændret af entreprenør, som har forsøgt at afhjælpe problemet med utæt facade.

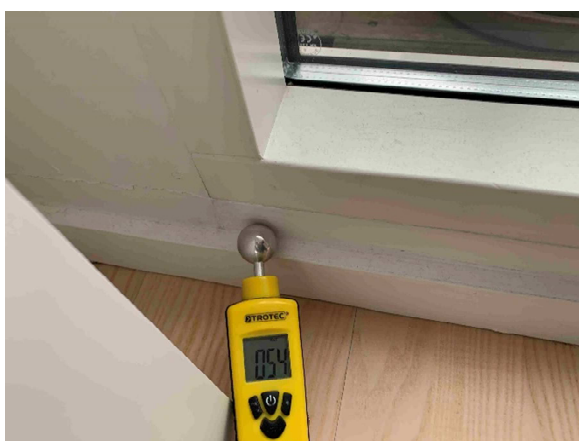
OPO vil i denne forbindelse undersøge med entreprenøren, hvorvidt de vil udføre hjørneinddækningerne, som det er udført i Ourøgade nr. 33, 5. sal.

Vedrørende de franske dørpartier i stue og soveværelse bør beboer selv, eller i samarbejde med de øvrige beboere på 5. sal, undersøge, hvad der skal gøres for at holde de gående døre/partier tætte.

Ourøgade 29, 5. sal



Ved hjørne til højre ved vinduesparti mod terrasse er der forhøjet fugt med en måling på 44.



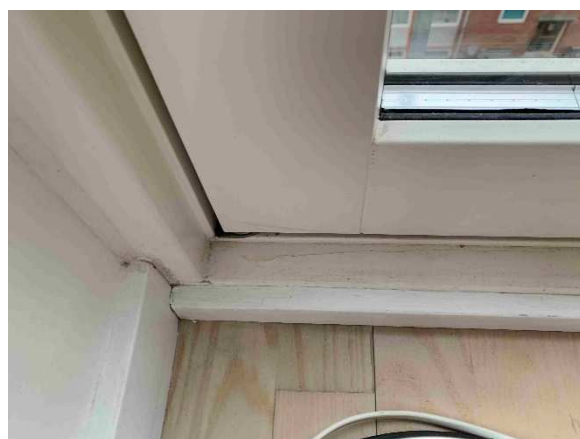
I hjørne til venstre måles ligeledes forhøjet fugt med en måling på 54.



Udvendigt er udført forkert hjørneløsning med fugt. Bør ændres om i Ourøgade nr. 33, 5. sal.



Ved fransk altandør i stue er tydelige skjolder efter vand.



I soveværelset er samme udfordringer som i stue.



Som forrige foto.



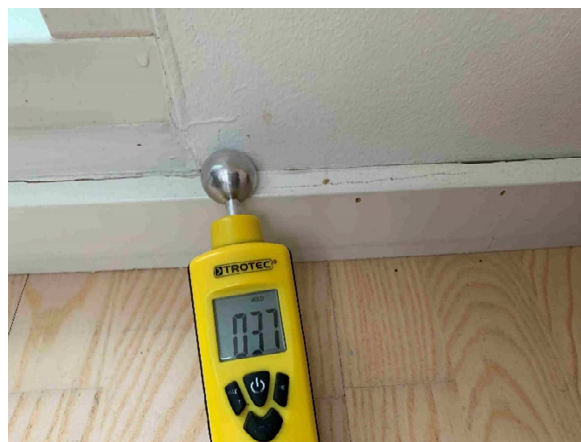
Gulvet buler en del i soveværelset.

Konklusion Ourøgade 29, 5. sal

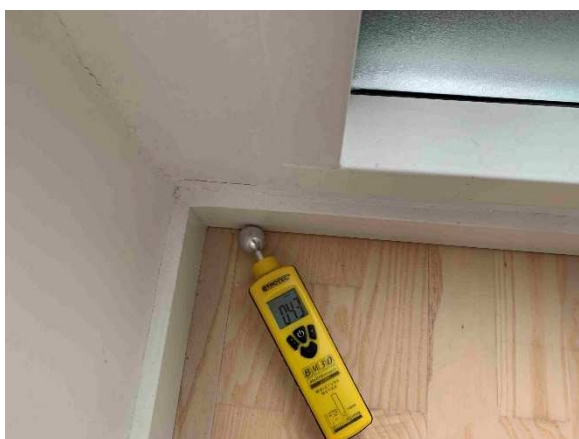
Facade og zinkinddækninger på terrassen bør ændres i stil med løsning udført på Ourøgade 33, 5. sal.

De franske dørpartier i stue og soveværelse bør beboer selv, eller i samarbejde med de øvrige beboere på 5. sal, undersøge, hvad der skal gøres for at holde de gående døre/partier tætte.

Ourøgade 27, 5. sal



Ved hjørne til højre ved vinduesparti mod terrasse er let forhøjet fugt med en måling på 37.



I hjørne til venstre er ligeledes lettere forhøjet fugt med en måling på 43.



Ved det franske dørparti i stue har gulvet forhøjet fugt hele vejen og ikke kun ved den gående dør.



Som forrige foto.



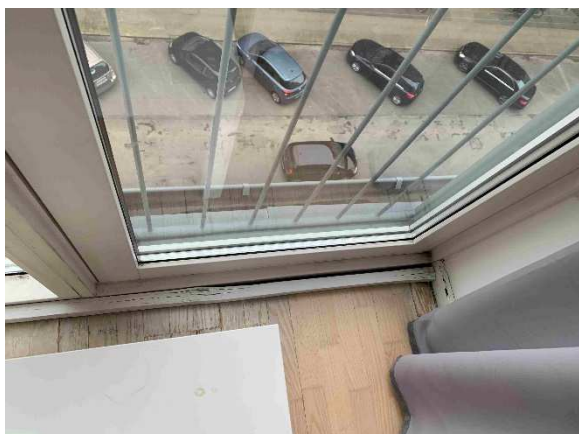
Som forrige foto.



Gulv i soveværelse er ligeledes beskadiget af fugt, og der måles forhøjet fugt. Her er det kun ved den gående dør.



Som forrige foto.



Som forrige foto.



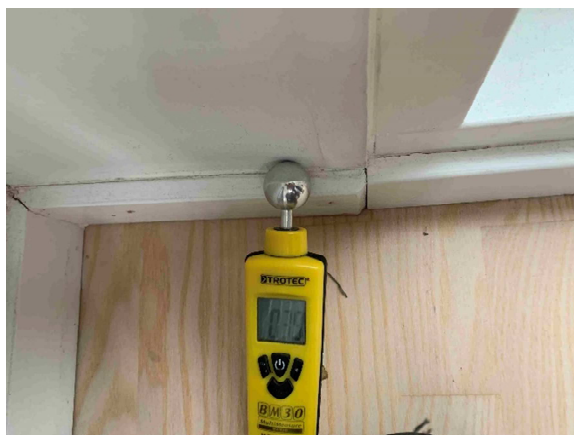
Fodpanel og lister ved den gående dør er fugtskadet.

Konklusion Ourøgade 27, 5. sal

Facade og zinkinddækninger på terrassen bør ændres i stil med løsning udført på Ourøgade 33, 5. sal.

De franske dørpartier i stue og soveværelse bør beboer selv, eller i samarbejde med de øvrige beboere på 5. sal, undersøge, hvad der skal gøres for at holde de gående døre/partier tætte.

Ourøgade 25, 5. sal



Ved terrassepartiet til venstre er der forhøjet fugt i hjørne.



Ved terrasseparti til højre (set indefra) er der ikke forhøjet fugt.



Udvendigt i hjørnerne ses samme fejlkonstruktion som ved de fleste øvrige facader på 5. sal. Her ses venstre side set ude fra.



Højre side set ude fra. Det er i denne side, der er målt forhøjet fugt indvendigt.



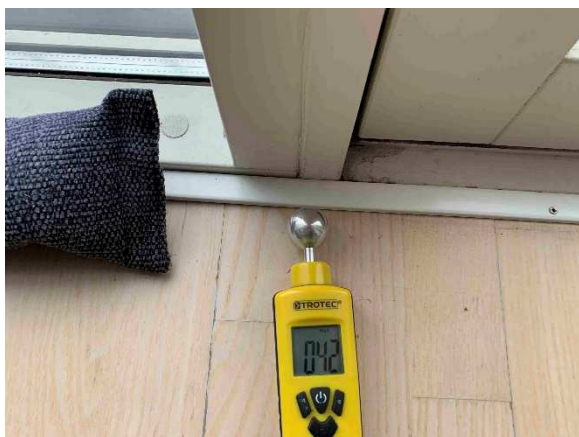
Zinkinddækning ved tag er udført forkert. Denne udførelse er ikke observeret andre steder.



Ved de gående døre ved de franske altaner er der aftegninger efter fugt. Gulv i stue har mindre skade.



Som forrige foto.



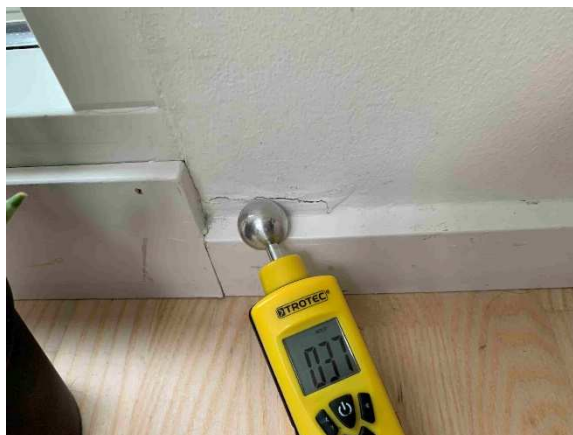
Som forrige foto. Måling er forhøjet - viser 42.

Konklusion Ourøgade 25, 5. sal

Facade og zinkinddækninger på terrassen bør ændres i stil med løsning udført på Ourøgade 33, 5. sal.

De franske dørpartier i stue og soveværelse bør beboer selv, eller i samarbejde med de øvrige beboere på 5. sal, undersøge, hvad der skal gøres for at holde de gående døre/partier tætte.

Ourøgade 23, 5. sal



Ved hjørne til højre ved vinduesparti mod terrasse er let forhøjet fugt med en måling på 37.



Udvendigt i hjørnerne ses samme fejlkonstruktion som ved de fleste øvrige facader på 5. sal. Her ses udførelse i venstre side set udefra.



Udførelse til højre set ude fra.



Gulv i stue buler en del. Her kan være tale om utæt dør eller dårlig samling mellem det faste og det gående parti.



Gulv i soveværelser er ligeledes beskadiget. Evt. utætheder bør undersøges af ejer.

Konklusion Ourøgade 23, 5. sal

Facade og zinkinddækninger på terrassen bør ændres i stil med løsning udført på Ourøgade 33, 5. sal.

De franske dørpartier i stue og soveværelse bør beboer selv, eller i samarbejde med de øvrige beboere på 5. sal, undersøge, hvad der skal gøres for at holde de gående døre/partier tætte.

Ourøgade 21, 5. sal - ingen adgang

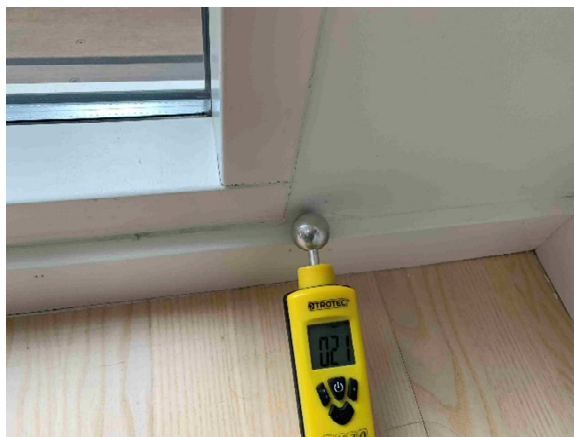
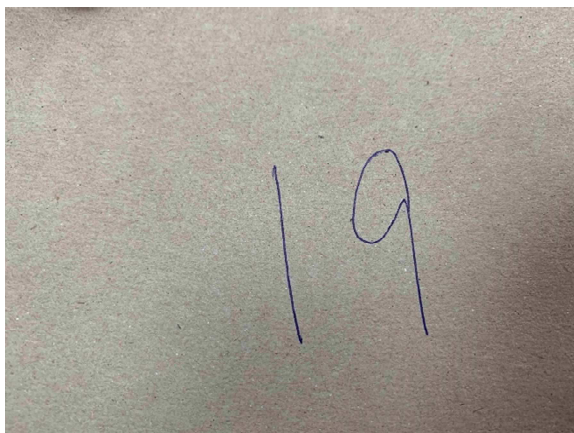


Konklusion Ourøgade 21, 5. sal (uden besigtigelse):

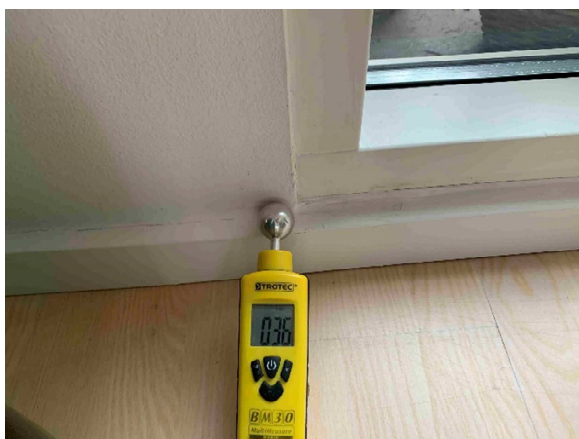
Facade og zinkinddækninger på terrassen bør ændres i stil med løsning udført på Ourøgade 33, 5. sal.

De franske dørpartier i stue og soveværelse bør beboer selv, eller i samarbejde med de øvrige beboere på 5. sal, undersøge, hvad der skal gøres for at holde de gående døre/partier tætte.

Ourøgade 19, 5. sal



Fugtmåling til højre mod terrasse er svag forhøjet fugt.



Måling i hjørne til venstre mod terrasse er lettere forhøjet.



Gulv ved fransk dør i køkken er lettere beskadiget ved samlingerne af det faste parti og den gående dør.



Gulv ved den franske dør i stue har forhøjet fugt.



Ved berøring på undersiden af den gående dør (i lukket tilstand) løber vand ud på gulvet på trods af det er 2 dage siden, det har regnet.



Gulv ved den franske dør i soveværelset er væsentligt forhøjet med en måling på 78.

Konklusion Ourøgade 19, 5. sal

Facade og zinkinddækninger på terrassen bør ændres i stil med løsning udført på Ourøgade 33, 5. sal.

De franske dørpartier i køkken, stue og soveværelse bør beboer selv, eller i samarbejde med de øvrige beboere på 5. sal, undersøge, hvad der skal gøres for at holde de gående døre/partier tætte.

Bryggervangen 12, 5. sal - ingen hjemme

Konklusion Bryggervangen 12, 5. sal (uden besigtigelse):

Facade og zinkinddækninger på terrassen bør ændres i stil med løsning udført på Ourøgade 33, 5. sal.

De franske dørpartier i stue og soveværelse bør beboer selv, eller i samarbejde med de øvrige beboere på 5. sal, undersøge, hvad der skal gøres for at holde de gående døre/partier tætte.

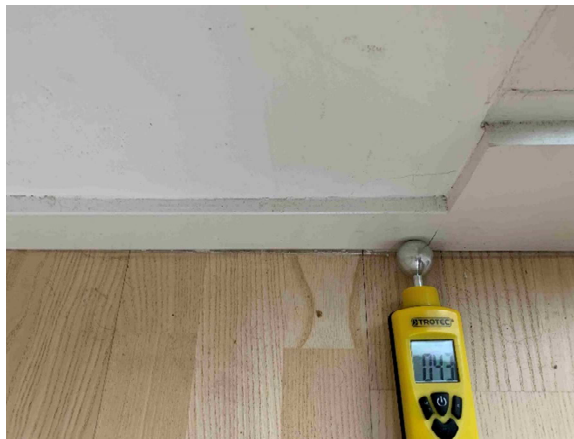
Bryggervangen 14, 5. sal - ingen hjemme

Konklusion Bryggervangen 14, 5. sal (uden besigtigelse):

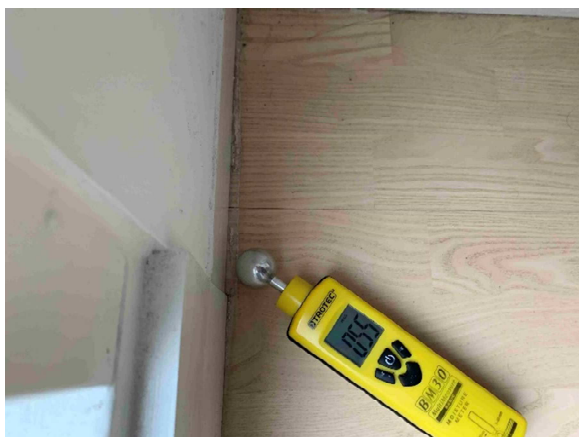
Facade og zinkinddækninger på terrassen bør ændres i stil med løsning udført på Ourøgade 33, 5. sal.

De franske dørpartier i stue og soveværelse bør beboer selv, eller i samarbejde med de øvrige beboere på 5. sal, undersøge, hvad der skal gøres for at holde de gående døre/partier tætte.

Bryggervangen 16, 5. sal



Der måles forhøjet fugt i begge sider ved partiet mod terrassen.



Som forrige foto.



Udførelse til venstre set ud fra på terrassen.



Udførelse til højre set ude fra.



Alu-inddækning som bundskinne bør ændres til zink som i Ourøgade nr. 33, 5. sal.



Ved den gående dør i stue er der fald til højre på bundkarmen, som medfølger at fugt og vand ødelægger listen i højre side.



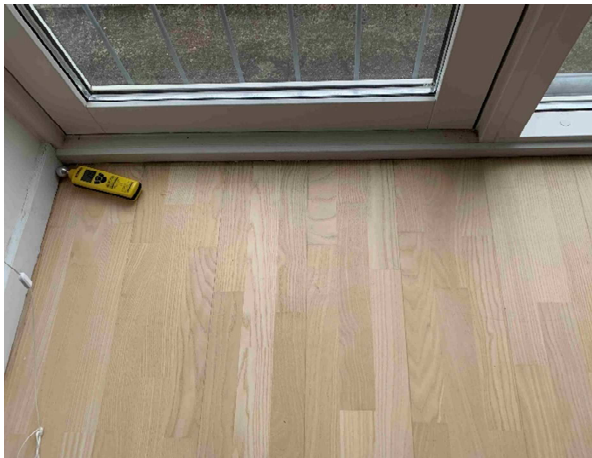
I venstre side af døren i stue er der ikke forhøjet fugt.



Stuedør/bundkart set oppe fra.



I soveværelse er fodpanel til venstre opfugtet til 100.



Som forrige foto.



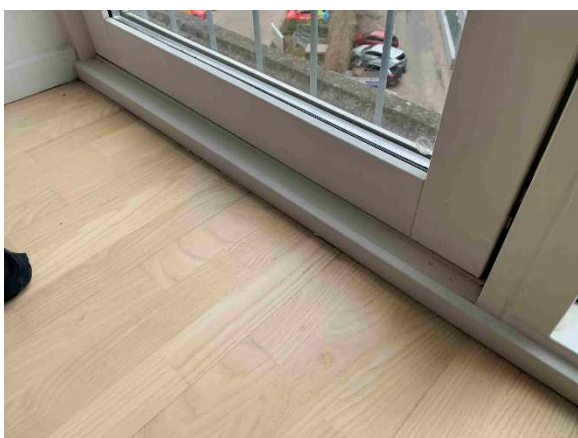
Det formodes at vand trænger igennem den gående dør, løber til venstre og påvirker fodpanelet. Beboer bør undersøge nærmere.



Der er ikke forhøjet fugt i væggen bag fodpanelet.



Pga. liste på dørparti er højere end karmen på partiet, tyder det på, at vand løber på karmen og hen mod fodpanel, som omtalt på forrige foto.



Samme dørparti i soveværelset.

Konklusion Bryggervangen 16, 5. sal

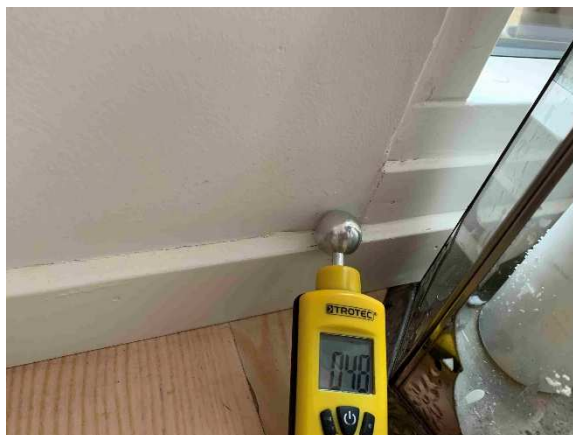
Facade og zinkinddækninger på terrassen bør ændres i stil med løsning udført på Ourøgade 33, 5. sal.

De franske dørpartier i stue og soveværelse bør beboer selv, eller i samarbejde med de øvrige beboere på 5. sal, undersøge, hvad der skal gøres for at holde de gående døre/partier tætte.

Sankt Kjelds Gade 23, 5. sal



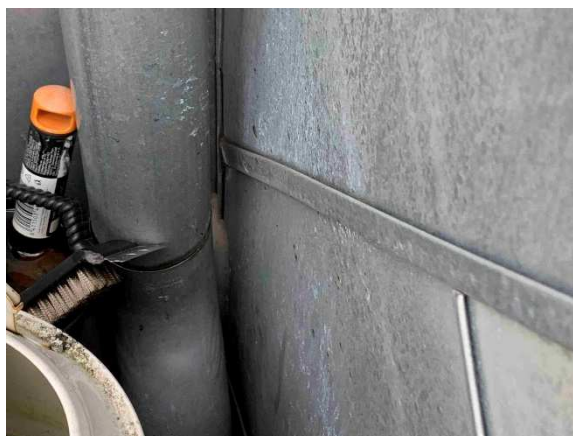
I denne lejlighed har beboer fået ændret facadepartiet mod terrassen samt nye vinduespartier i stedet for vinduespartierne med de franske altaner.



Der er forhøjet fugt i venstre hjørne af facadepartiet mod terrassen med en måling på 26.



I venstre hjørne er der fuget mellem facade og alu-inddækning under vindue.



Løsning i højre side er ligeledes afsluttet med en fugt.



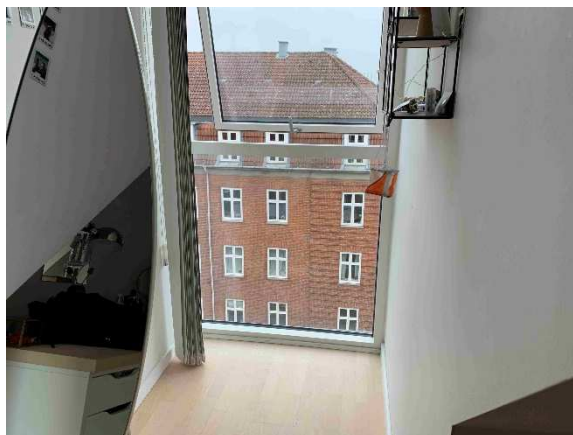
I værelser ved køkken er nyere vinduesparti.



I stue er nyere vinduesparti. Partiet er for nyligt blevet fugtet udvendigt. Her er p.t. ikke forhøjet fugt.



I soveværelser mod øst er nyere vinduesparti. Ingen forhøjet fugt.



I soveværelser med syd er nyere vinduesparti. Ingen forhøjet fugt.



Beboer oplyser, at der gentagende gange har været problemer med fugt i hjørnet af køkkenvinduet. (se foto nedenfor)



Der er p.t. ikke forhøjet fugt.



Foto fra beboeren, som tidligere har observeret fugt under vinduespladen i køkkenet i de markerede cirkler.

Konklusion Sankt Kjelds Gade 23, 5. sal

Facade og zinkinddækninger på terrassen bør ændres i stil med løsning udført på Ourøgade 33, 5. sal.

I denne lejlighed har denne ejer udskiftet de franske dørpartier med vinduespartier mod gaden og har tilsyneladende ikke haft yderligere problemer med de nye partier.

I forhold til køkkenvinduet er det vanskeligt at vurdere årsagen til fugt, men beboer har løbende dialog med en håndværker og overvejer p.t. at udskifte vinduet.

Den egentlige årsag til de oplyste fugtudfordringer under vinduespladen er p.t. ikke klarlagt, og der blev ikke målt forhøjet fugt på dagen for besigtigelse.