

Supplerende besigtigelsesnotat:

Vedr.: EF Bryggervangen 12-14 mf. 2100 Østerbro

Dato: 07.02.2022

Revideret 09.03.22

Sagsnr. 21127-01/ea

Ifølge aftale med E/F Bryggervangen 12-16, har vi fortaget supplerende besigtigelse januar 2022 af følgende. *Besigtigelser er udført uden destruktive indgreb. Henvi sning til tidligere besigtigelsesnotat af 22.11.2021.*

Indhold

1. Blikkenslagerarbejde.....	1
1a. Kviste med oprindeligt vinduesparti	5
2. Utætheder ved vinduer i gårdfacade 5. sal.....	9
3. Besigtigelse af fugt på 4. sal.....	11
4. Kviste mod gade.....	16
5. Tagaltaner.	17
6. Tag ved Sankt Kjelds Gade 29, mod gade og gård.	20
7. Karnap tage.....	23
8. Øvrige bemærkninger:	23

1. Blikkenslagerarbejde.

Vi har udført visuel gennemgang af det udførte blikkenslagerarbejde i Ourøgade 23,5. og 29,5. samt i Sankt Kjelds Gade 23,5. Besigtigelse er foretaget indefra.

Fra blikkenslagerfirmaet Dano er modtaget 56 fotos fra arbejdets udførelse. Fotos er uden dato og adresse.

Fotos viser forskellige faser af arbejdet i forbindelse med udførelse af nye zinkinddækninger, under de ny kvistvinduer.

Vi har gennemgået fotos og udvalgt nogle, som vi har tilføjet med vores bemærkninger

Det skal bemærkes at blikkenslagerarbejdet har været en vanskelig operation, og det har ikke gjort det nemmere at montere efter de nye vinduer var blevet isat.

Der blev registret råd og fugtskadedt træ under vinduespartier, hvoraf noget blev udskiftet. På fotos fra blikkenslager ses det, at der er fugtskadedt træ som ikke blevet udskiftet. Det har formentligt været tømrerens vurdering, at det ikke har været nødvendigt.



Tv. ses fugtskaded krydsfinerplade under vinduesparti, som zink bliver genmonteret på.
Th. ses hvor krydsfinerpladen er blevet udskiftet.



Foto fra blikkenslager.
Den lodrette zinksamling ser ud som om den mangler overlappning i længde samling.
Den lodrette bukkede zinkkant på træet er for kort.
Mellem zink og træ mangler skillelag, således at zinken ikke har direkte kontakt til træunderlaget.



Foto fra blikkenslager:

Her ses den nye zinkinddækning under udførelsen, som er afsluttet mod den eksisterende lodrette zink med udclip og opbuk, og efterfølgende udført med lodning. Denne lodning er et svagt punkt.



Foto fra Danakons gennemgang

Fugemasse/lodning er lagt i hjørne. En løsning som kræver løbende vedligeholdelse.



Der forekommer meget brede fuger mellem underside ved vinduer og zink.



SKG 23, 5

Tiltag:

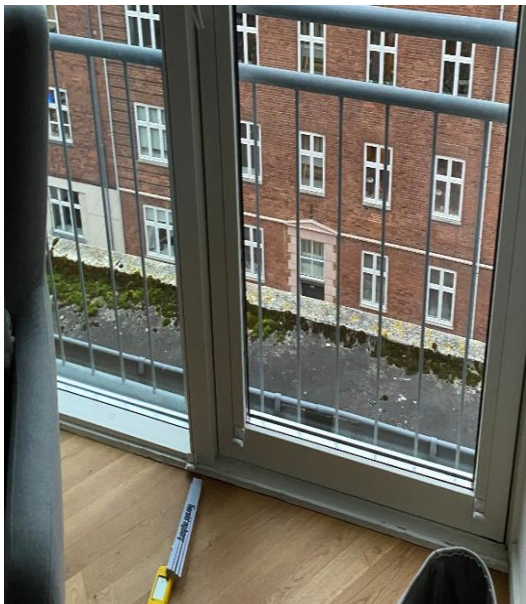
Det anbefales at der udføres kontrol af det udførte blikkenslagerarbejde fra lift, som en kontrol af samlinger mv.

1a. Kviste med oprindeligt vinduesparti



Her ses den eksisterende zink udførelse, den vandrette samling mod den lodret er ikke tæt. Tætning er udført med skråfuge, som er sluppet.

SKG 27,5



SKG 27,5



Fuge under vinduesparti ligger tilbage, og der er dræn som er frilagt, men det kan umiddelbart ikke konstateres indefra om alle drænhuller er frilagt. Dette kan kontrolleres fra lift.



Bolig har de oprindelige vinduesparti med dreje-kip dør
Generelt trænger den nederste træ-del til maling samt alm. vedligeholdelse af døre

SKG 29,5



Fuge under vinduesparti ligger tilbage, men det kan umiddelbart ikke konstateres indefra om alle drænhuller er frilagt.
Dette kan kontrolleres fra lift.



Der ses mindre fugtskade på gulv foran dør.



Der mangler ca. 150 mm fuge under altandør.
Evt. er der tidligere udtaget fugeprøve, som aldrig er blevet udbedret.



Billede viser fuge under dreje-kip dør, hvor der er fjernet noget af fugen, evt. er der taget en prøve som aldrig er blevet genfugtet.

Denne manglende fuge kan muligvis være årsag til fugtskade over vinduesparti i underliggende bolig på 4. sal.

Bemærkning:

Bolig Ourøgade 31, 5 th. har fugtplet på loft i stue som vurderes at komme fra overliggende tagkvist.
Bolig Sankt Kjelds Gade 25, 4.th. har fugtskade på loft, som vurderes at komme fra overliggende kvist eller fra karnaptaget.

Bolig Sankt Kjelds Gade 29. 4. th. har fugtskade over vinduer i stue mod gade og værelse mod gård, som vurderes at komme fra henholdsvis tagkvist og tag.

Bolig Sankt Kjelds Gade 29, 4.th. har afskallet loft maling. Årsag kan være utæthed ved overliggende tagkvist.

Tiltag:

Dørkarmes maler behandling ses nedbrudt, og især på den nederste del og dørtrin.

Det anbefales at ejer maler vedligeholder dreje-kip døre.

Det må anbefales at ejer får udført årlig serviceres gennemgang af dreje- kip døre og at dette dokumenteres over for foreningen..

Er beskrevet i punkt 4.

2. Utætheder ved vinduer i gårdfacade 5. sal.

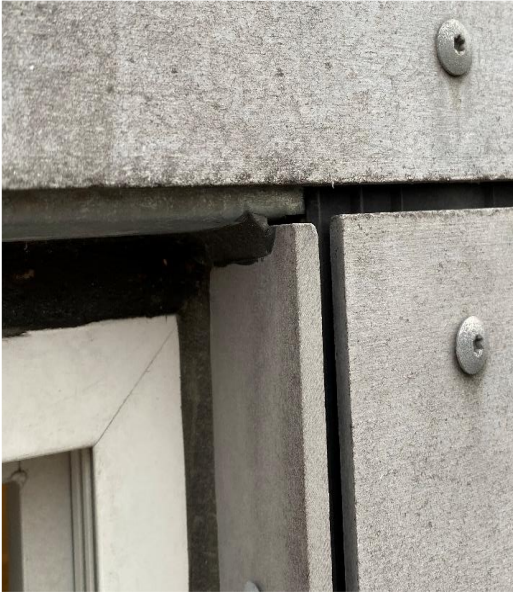
Bryggervangen 14,5. utæthed under toiletvindue.

Udvendig fuger under vindue er tidligere blevet ændret, og lagt bag drænhuller.

Årsag til den nuværende vandindtrængen, vurderes at komme fra zinkinddækning over vinduet, som ikke afvander ud over facaden, men ind bag facadepladerne.

Sankt Kjelds Gade 23,5. utæthed under køkkenvindue.

Årsag vurderes at være det samme som i 14, 5.



Tilslutning overside vindue



Sålbænk tilslutning underside vindue.

Tiltag:

Der udføres destruktiv undersøgelse for at finde årsag til utæthed og udbedring i B 14, 5. og SKG 23, 5.

Vinduer afmonteres og evt. facadeplader over vindue, for at finde utætheder som udbedres.

Vinduer genmonteres og evt. udføres der ny zink vandnæse over vinduer.

Arbejdet udføres fra lift.

3. Besigtigelse af fugt på 4. sal.

Ourøgade 31, 4. tv. Stueloft, fugtplet på loft ved stuk mod gade.



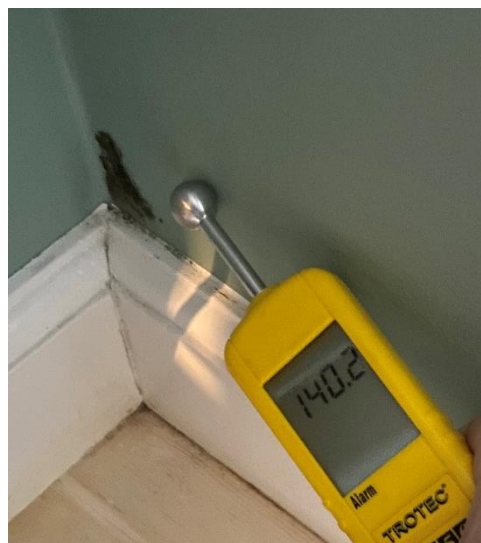
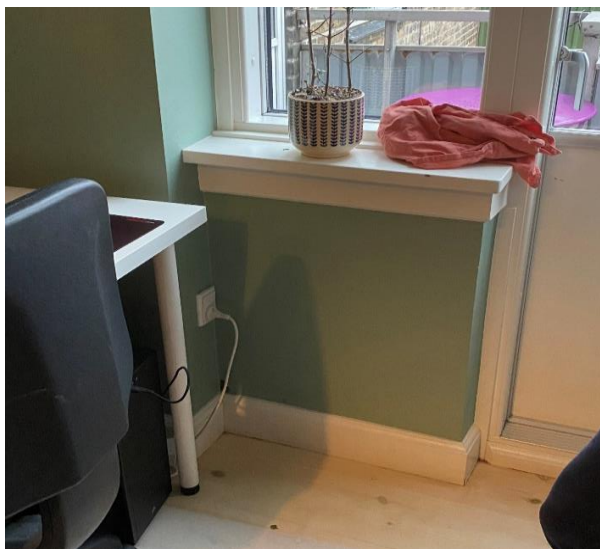
Loft er opfugtet på et mindre område ved stuk ca. 200 mm i diameter. På etagen over er en tagkvist som tidligere har fået udskiftet dreje-kip dør, til vindue med oplukkelig ramme.

Bemærkning:

Det vurderes at fugtskaden stammer fra den overliggende tagkvist på 5. sal. Ifølge ejer 5. sal. tv. er lejligheden solgt og det er aftalt med køber, at kvistvinduespartier skal udskiftes til vinduespartier som svarende til de øvrige som er blevet skiftet.

Overliggende tagkviste besigtiges iht. pkt. 1a.

Sankt Kjelds Gade 23, 4. th. Mug plet på væg i værelse.



Mørk plet på brystning i soveværelse mod gård:

Der er en mindre plet på brystning lige over fodpanel. Fugtmåling viser høj fugtighed på inderside af mur på et område på Ø 20 cm. Udvendig på murværk ses umiddelbart ingen tegn på skader.

Beboer oplyser at gardin hænger i den side når det er trukket fra.

Da brystningen er en massiv mur, er den kold og der dannes let kondens på den indvendige side. Når gardin går ned til gulvet, nedsættes den naturlige ventilation og der er risiko for svampedannelser på væggen.

Beboer opfordres til at der bliver skabt mere ventilation bag gardin, og evt. at afkorte gardinet, så det ikke lukker for ventilation langs gulv.

Mørk plet i på karnaplofthjørnet loft/ydervæg mod gade:

Der blev ikke målt fugt på loft/væg

Sankt Kjelds Gade 25, 4. th. fugt på karnaploft i stue.

Fugten kan evt. stamme fra overliggende kvist eller karnap taget.

Fuger og zinkinddækninger undersøges fra lift samt tagpaptaget.

Karnaptag besigtiges iht. pkt. 7

SKG 27,4 th. Kontrol besøg for fugt

Beboer har ikke registreret fugt på loft. Målinger i stue viser ingen fugt.

Sankt Kjelds Gade 27, 4. tv.

Bemærkning:

Der har ikke været adgang til 27,4. tv. Beboer har efterfølgende sendt mail med oplysninger problemer med loft som afskaller.

Kvist tage og karnaptag efterses iht. pkt. 1a og 7.



Sankt Kjelds Gade 29

Sankt Kjelds Gade 29, 4. th. fugt over vinduer i værelse og stue.



Værelse mod gård, fugt i vindueslysning



Fugtskadedt vindue



Facade mod gård.

Der ses fugtskader indvendig på vindue og mur.
Udvendig ses revner i murværk og en løs tagsten som ligger i tagrenden.
Over vinduesparti på 5. sal er tagbelægning og brandkam

Stue mod gade:



Indvendig over vinduesparti ses fugtskadedt vindue og mur.



Udvendig ses knækket tagsten på brandkam, som bevirker opfugtning af facaden.

Tiltag:

SKG 29, 4. sal.

Fugt i stue over vinduesparti.

Årsag vurderes fra utæt fuge under vinduesparti i overliggende kvist, og evt. knækket tagsten, tag og brandkam.

Tagsten vurderes af være af knækket for flere år siden.

1. Det anbefales at der udføres en fugt- og skimmelundersøgelse i boligen.
2. Resultat af undersøgelse afgør omfang af reoveringen i boligen.

Under punkt 6 udføres besigtigelse af tag, kvist og brandkams inddækninger fra lift.

Tag og inddækninger efterses for skader, og løse tagsten fastgøres samt oprensning af tagrende.

4. Kviste mod gade



SKG 23,5

Billedet viser kvist med nyt vinduesparti. Den eksisterende dreje-kip dør og fast vindueselement er erstattet af et vindueselement med fast glas og et vindueselement med fastglas og oplukkelig ramme.

Tiltag:

4a. Udskiftning af vinduespartier mv. i 3 kviste.

Vinduespartier i kviste udskiftes.

Der er 3 kviste hvor der er planlagt udskiftning vinduespartier.

I forbindelse hermed udføres der evt. udbedring af råd-svampeskader. Zinkbeklædning under kviste udskiftes og udføres med fald.

Dampspærre retableres i det omfang, som det er muligt.

Indvendige skader omkring kvistvinduer, vægge, loft og gulv udbedres, såfremt de er mere omfattende end kosmetiske skader.

4b. Reparationsarbejder ved 20 kviste, hvor der ikke udskiftes vinduespartier.

Eksisterende vindue/dørelementer udtages, og der udbedres evt. råd- og svampeskader.

Zinkbeklædning under kvistvinduer udskiftes og udføres med fald. Dampspærre retableres i det omfang, som det er muligt.

Eksisterende vindue/dørelementer genmonteres og fuges. Dræn under vinduespartier retableres.

Indvendige skader omkring kvistvinduer, vægge, loft og gulv udbedres, såfremt de er mere omfattende end kosmetiske skader.

Generelt for 4a og 4b.

Det kan ikke forventes at vindueselementer som udtages kan reetableres indenfor samme arbejdsdag. Derfor må det forventes at der monteres en midlertidig pladelukning uden for arbejdstiden, og bla. over natten.

5. Tagaltaner.

SKG 23,5



Indvendige fugtproblemer under altandørsparti, ved tagnedløb.

Udvendig fuge under altanparti lukker for drænspalte. Vinduesfabrikant har efterfølgende boret drænhuller vandret i alu- glaslister.

Beboer har udført forsøg med at tildække vinduesparti udvendig med plastfolie, og efter det er opsat er der ikke kommet vand ind.

Fik udskiftet alle vinduespartier i tagkviste i okt. 21.

Blikkenslagerarbejde: kvist mod O og første kvist mod SKG har hul ved lodning i hjørnesamling?

SKG 27,5



Hele vinduespartiet er udskiftet.

Har tidligere fået udskiftet altandørsparti til tagaltan og zinkinddækning under.
Der er ikke problemer med vand på gulv ved tagkviste, da beboere ikke lader dør stå åben når det regner.
De udvendige fuger under de 3 vinduespartier er så langt fremme at de lukker for drænspalten i undersiden af døren.

SKG 29.5



Tagaltan. Udvendig mistænkelig fuge og indvendig måles fugt.



Inddækning ved tag / flunke



Den tidligere udskiftet zinkinddækning under vinduesparti har bagfald.





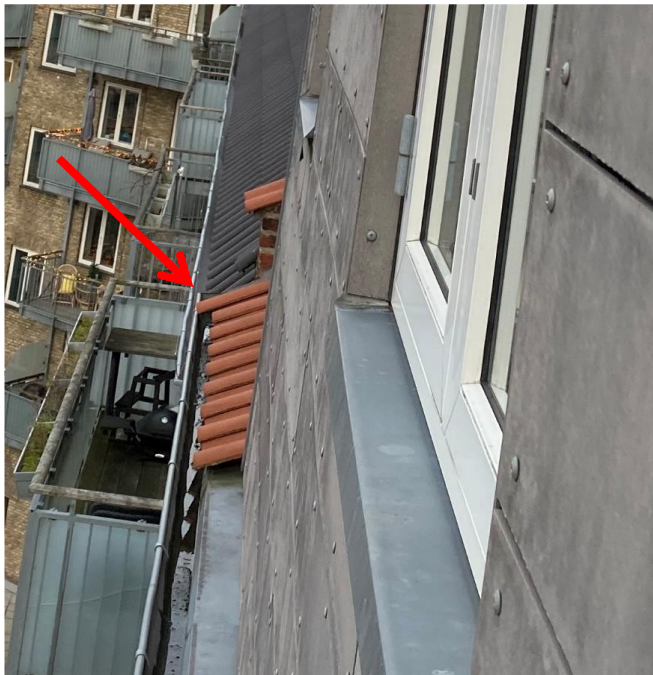
Fuge under vindue og underliggende zink er meget smal, til højre ligger fugen helt ude og lukker for vinduesdræn. Til venstre på billedet herover er fugen forsøgt med at ligge længere tilbage bag dræn. Indvendig er målt forhøjet fugt. Årsag vurderes at være utæt fuge eller komme op fra inddækning på taget.



Indvendig ses træværket fugtskadet, og der målt fugt i konstruktion under vinduesparti, samt større rådanreb.

6. Tag ved Sankt Kjelds Gade 29, mod gade og gård.

Underliggende bolig på 4. sal. har fugtskader mod gade og gård



Mod gård. Tagsten er skredet ned i tagrende. Underliggende værelse på 4 sal. har fugtskader.
Inddækninger og brandkam efterse og tagrende renses.



Mod gade. Brandkam i nr. SKG 29 mod SKG nr. 31.

Tagbelægning og inddækninger efterses for skader



Mod gade. Brandkam i nr. SKG 29 mod SKG nr. 31.
En tagsten er knækket og tagrende fyldt med møg.



Tiltag:

Det anbefales at tag og inddækninger brandkam efterses for skader, og manglende tagsten monteres, samt rensning af tagrende.
Arbejdet udføres fra lift.

7. Karnaptage.



Karnaptage, Bryggervangen 3 tage og Sankt Knuds Gade 3 tage.
Der har/er problemer med afløb fra de flade tagpaptage over karnapper.
Der ses en del mos, som kan være medvirkende til forstoppelse af afløb, som evt. er årsag til der står vand på et af tagene.

Loftkonstruktion over karnappen er formentligt et betondæk, som er pålagt tagpap.
Konstruktionen er udført som et kar, med støbejernsafløb gennem dækket til underliggende altan hvorfra nedløbet føres ned, skjult i facaden.

Tiltag:

Det anbefales at disse tages tilstand af belægning og inddækninger bliver efterset samt udføre oprensning for mos mv. samt rensning af nedløb.
Arbejdet forudsættes udført fra lift.
Behov for evt. renovering af belægning mv. må afgøres herefter.

8. Øvrige bemærkninger:

Retablering af dampspærre i forbindelse med udskiftning af vinduespartier.

I forbindelse med vinduesudskiftninger i karnapper, blev det registreret at afslutningerne af dampspærre rundt i kvist karme, ikke var udført korrekt. I den forbindelse har der været tale om at disse generelt bliver retableret indefra, hvor der er blevet skiftet vinduer.

Vi har set nærmere på denne mulighed, men er kommet frem til, at det bliver besværligt og en dyr operation.

Begrundelsen er, at vi har set mange fejl i bygningen på tilsvarende manglende dampspærreafslutninger og må vurderes at eksistere rundt om i konstruktionen, som ved tagvinduer, altan og vinduespartier mv.

Derfor er vores forslag at ved fremtidige vinduesudskiftninger i kviste mv. skal retableringen af dampspærre udføres hvor det mangler, i det omfang det er muligt.

Dette arbejde skal være indregnet i prisen for vinduesudskiftningen.