

E/F Faksegade - Odensegade



Facade mod krydset Faksegade – Odensegade

Byggeteknisk rapport

November 2008

WITRAZ arkitekter
Store Kongensgade 75 B
1264 København K
Tlf. 33 91 33 19
Kontaktperson: Anders Andersen

1. Indledning

Formål	Rapporten er udarbejdet på baggrund af ønske fra E/F Faksegade/Odensegade om at få foretaget en tilstandsvurdering af ejendommens klimaskærm. Undersøgelsen har omfattet: Udvendige facader Tagbelægning inklusive skorstene, ovenlys og nedløb Vinduer
Vurderingsperiode	Vurderingen er foretaget i oktober måned 2008
Tilstandsvurdering	Ved gennemgang af bygningsdelene er konstateret en række forventelige forhold. For enkelte bygningsdele er konstateret forhold, der betinger snarlig opretning eller skærpet tilsyn.
Prisgrundlag for overslag	De skønnede omkostninger er kalkuleret på grundlag af erfaringspriser fra tilsvarende sager, samt enhedspriser fra V&S byggedata.

2. Ejendomsoplysninger

Stamdata

Betegnelse : Ejerforeningen Faksegade/Odensegade
Kommune : København Ø
Matrikel nr. : 1950 og 2156 Udenbys klædebo
Adresse : Faksegade 13 og Odensegade 17
2100 København Ø
Bebyggelsesform : Etageboligbebyggelse i 5 etager plus
tagetage
Omfang : Bebyggelsen omfatter 2 opgange
Opførelsesår : 1893
Status : Bygningen er kategoriseret med
bevaringsværdi 4.

Byggesagens parter

Bygningsejer

Ejerforeningen Faksegade/Odensegade

V/formand : Mette Kjærgård
Telefon : 29 74 16 72

Eftersynsfirma

WITRAZ arkitekter
Store Kongensgade 75 B
1264 København K.

Tlf. : 33 91 33 19
Fax. : 33 91 16 40

Kontaktperson : Anders Andersen

Sag nr. : 0846 – Odensegade, tilstandsvurdering.

3. Sammenfatning

Grundlag

Besigtigelse og registrering på stedet.
Tegningsmateriale indhentet i Københavns Kommune

Driftserfaringer

—

Konklusion

Generelt

Næsten alle de anbefalede tiltag vil kræve opsætning af stillads, hvorfor det vil være naturligt at udføre alle tiltag i en omgang for at udnytte det opstillede stillads optimalt.

Overordnet set er det de gamle trævinduer samt facade reparationer af sætningsrevner og murværk i gesims og udfyldningsmurværk over denne, der er umiddelbart påkrævet. Følgearbejder på facader som afrensning og afsluttende overflader vil naturligt udføres sammen med reparationerne. De store arbejder på taget ville være til udførelse senere, indenfor 10 – 15 år. Det vil så til den tid være relevant med en ny malerbehandling af vinduer.

1. Facader

Eftersynskort nr. 1

Facader mod gade er behæftet med revnedannelser i brystningspartier og gesimsbånd og er kraftigt tilsmudset. Mod gård er normalfacaderne i en stand som mod gade, mens gavl og gesims samt murede felter over gesimsen er delvist forvitret og nedbrudt.

2. Tag

Eftersynskort nr. 2

Tagflader er i en forventelig stand og der er kun påkrævet almindelig vedligehold, afrensning af alger samt oprensning af tagrender.

Enkelte inddækninger bør skiftes/udføres korrekt.

Murede dele, brandkamme og skorsten skal renoveres.

3. Vinduer

Eftersynskort nr. 3

En snedkereftergang og malerbehandling af de oprindelige vinduer er kraftigt påkrævet.

Udskiftede vinduer/altandøre er i en forventelig stand, og vil ikke kræve andet end det af leverandøren anbefalede vedligehold

4. Økonomi

Overslag for afhjælpningsforslag er opdelt i 2 faser:

1. de umiddelbart nødvendige tiltag samt de naturlige følgearbejder
2. tiltag der skal udføres på sigt, 10 – 15 år

1. fase

Emne

00. Byggeplads	Kr.	400.000,-
01. Facader		
Afrensning	Kr.	150.000,-
Udbedring af sætningsrevner	Kr.	100.000,-
Pudsreparationer	Kr.	25.000,-
Ommuring af gesimser og udfyldning	Kr.	50.000,-
Eftersyn af trækonstruktioner	Kr.	10.000,-
Fugereparationer, vinduer	Kr.	50.000,-
Brandkamme og skorsten	Kr.	6.000,-
Eftergang af kabelføringer	Kr.	6.000,-
Filtsning	Kr.	450.000,-
Malerbehandling	Kr.	75.000,-
Ændre brystninger	Kr.	40.000,-
02. Tag		
Afrensning eternitskiffer	Kr.	40.000,-
Oprensning tagrender og nedløb	Kr.	6.000,-
Indfræsning af inddækninger	Kr.	12.000,-
03. Vinduer		
Snedkereftergang	Kr.	120.000,-
Malerbehandling	Kr.	360.000,-
<hr/>		
i alt	Kr.	1.900.000,-
Uforudsete udgifter ca. 10 %	Kr.	190.000,-
<hr/>		
Håndværkerudgifter i alt	Kr.	2.090.000,-
Omkostninger inkl. honorar, ca. 15 %	Kr.	310.000,-
<hr/>		
I alt	Kr.	2.400.000,-
Moms 25 %	Kr.	600.000,-
<hr/>		
Samlede udgifter inklusive moms	Kr.	3.000.000,-
Budgettal	Kr.	3.000.000,-

2. fase

00. Byggeplads		500.000,-
02. Tag		
Ny tagpap	Kr.	265.000,-
Ny naturskifferbelægning	Kr.	750.000,-
Udskiftning af skotrender, zinkinddækninger og taghætter	Kr.	200.000,-
Udskiftning af samtlige tagrender og nedløb	Kr.	180.000,-
03. Vinduer		
Malerbehandling	Kr.	250.000,-
2. udførelse i alt:	Kr.	2.145.000,-
Uforudsete udgifter ca. 10 %	Kr.	215.000,-
Håndværkerudgifter i alt	Kr.	2.360.000,-
Honorar, ca. 15 %	Kr.	350.000,-
I alt	Kr.	2.710.000,-
Moms 25 %	Kr.	677.500,-
Samlede udgifter inklusive moms	Kr.	3.387.500,-
Budgettal	Kr.	3.400.000,-

De angivne priser er udregnet efter prisindeks juli kvartal 2008 og er forbundet med en usikkerhed på +/- 15 %

Forbehold:

Der tages forbehold for asbestindhold i eksisterende eternitplader

Der tages forbehold for indhold af litopone og bly i den eksisterende vinduesmaling

5. Tilstandsvurdering

Grundlag	<p>Som grundlag for gennemførelse af tilstandsvurderingen har følgende dokumenter været tilgængelige:</p> <p>Tegningsmateriale indhentet hos kommunen</p> <p>Skrivelse fra Arkitektfirma Lykke og Nielsen vedr. facaderenovering af januar 2002</p> <p>Skrivelse fra Dansk Bygnings Consult af januar 2004 vedr. konstateret råd/svamp i forbindelse med udskiftning af vindue i gavl.</p>
Driftserfaringer	-
Undersøgelsesmetode og – omfang	<p>Generelt er undersøgelsen foretaget visuelt, kombineret med fotoregistrering.</p> <p>Eftersynet har udelukkende været af visuel karakter, uden destruktive indgreb.</p>
Oversigt over besigtigelse	<p>Besigtigelse blev foretaget fra lejlighed på hver etage i opgangen Faksegade 13.</p>
Prioritering af anbefalede tiltag	<p>De anbefalede tiltag inddeles i nedenstående kategori alt efter nødvendigheden af udbedring:</p> <p>Kategori 1: Udbedring bør udføres nu, da svigtet eller den registrerede skade har betydning for personsikkerheden, eller vil medføre at skaden udvikles eller følgeskader opstår.</p> <p>Kategori 2: Udbedring som almindeligt vedligehold og bør udføres indenfor en angivet årrække, da der ellers vil opstå skade eller svigt i bygningsdelen</p> <p>Kategori 3: Udbedring der har betydning for bygningsdelens udseende, og ikke så meget holdbarhed eller funktion.</p>

6. Bygningsdelsoversigt

Oversigt	<p>Følgende bygningsdele behandlet i rapporten:</p> <ul style="list-style-type: none">01. Facader02. Tag03. Vinduer
-----------------	---

Eftersynskort

Kort nr. 1

01. Facader

Specifikation

Ydervægge er opbygget i massivt murværk med pudset overflade.

Mod gade er facaden udført med stor detaljerighed med kraftig profilering af hovedgesims, gesimsbånd, lisener samt blændinger. Partielt mod Faksegade er der desuden refrengfuger i pudsen.

I stueetagen er flere brystninger lukket med hvid pladebeklædning, der virker meget skæmmende på facadens helhedsindtryk

Mod gård og på gavl er facaderne glatpudsede. Gesimser opmuret i blankt murværk. Over gesims er der i indadgående hjørner udført udfyldningsmurværk. Ved disse steder er gesims afdækket med zink.

Sålbænke og gesimsbånd er beklædt med asfaltpap.

Brandkamme er udført i helstensmurværk, berappede og afdækket med tegltagsten

På gårdfacade er der monteret de normale el/telefonkabler, samt enkelte steder beslag efter samme der er fjernet

Henvisning: Se fotos mærket 01.

Tilstandsvurdering

Murværket kan generelt betegnes som i forventet tilstand, med de typiske skader og en grad af slid/tilsmudsning der normalt kan registreres i den indre by.

Følgende skader blev registreret:

- Normal tilsmudsning fra trafik etc.
- Sætningsrevner i brystninger/over vinduer. Reparationer ikke udført med et håndværksmæssigt ordentligt udseende og typisk i en for cementholdig mørtel
- Gesimser mod gård er partielt beskadiget, fuger forvitrede og sten løse eller mangler.
- Udfyldningsmurværk over gesims er partiel frostsprængt, puds forvitret og sten løse. Det kan forventes at bagvedliggende remme og spær er angrebet af råd/ svamp. Fuger omkring vinduer er flere steder forvitret og ved underkarm er de flere steder for langt fremme så drypnæse i karm er væk.
- Brandkamme og skorsten har partielt løse/forvitrede mursten og tagsten, og løs afskallet puds på sider.

Anbefaling

Følgende tiltag anbefales:

- Facader afrenses ved f.eks. hedvandsafrensning eller vådsandblæsning, dels af æstetiske grunde dels for at afdække alle revner løs puds etc. Der bør foretages prøveafrensninger for at vælge den rigtige metode. Kategori 2.
- Udbedring af sætningsrevner. Ved større gennemgående sætninger bør der udføres lejefuger 2-3 steder i brystningen og indmures armeringsstål. Til fugereparationer bør anvendes en smidig hydraulisk kalkmørtel. Til omstøbning af armeringsstål dog en ren C-mørtel. Kategori 1.
- Pudsreparationer. Løs puds renhugges og og det renhuggede område pudses op. Til pudsreparationer bør anvendes en smidig hydraulisk kalkmørtel. Kategori 1 - 2
- Ommuring af gesimser og udfyldningsmurværk over disse. Løse mursten mures om. Forvitrede og frostsprængte mursten udskiftes og løse fuger

kradses ud og efterfuges. Kategori 1.

- Når udfyldningsmurværk er nedtaget bør bagvedliggende tømmerkonstruktioner efterses for angreb af råd/svamp. Kategori 1.
- Fugereparationer. Fuger omkring vinduer og døre bør eftergås og forvitrede/forkert udførte fuger fræses ud, stopning eftergås og fugning med hydraulisk kalkmørtel udføres. Kategori 2
- Brandkamme og skorsten skal eftergås og løse/forvitrede mursten og tagsten udskiftes og sider berappes. Kategori 2.
- Kabelføringer på facade bør eftergås og ikke anvendte kabler samt beslag bør fjernes og puds repareres. Kategori 2
- Filtning af overflader. Eksisterende pudsede overflader fra stueetage og op bør af æstetiske grunde filttes med indfarvet mørtel. Kategori 3
- Malerbehandling af overflader. Eksisterende malede overflader i stueetage malerbehandles med olieemulsion eller silikatmaling Kategori 3
- Pladebeklædte brystninger i stueetage bør af æstetiske grunde ændres til murede/pudsede brystninger. Kategori 3.

Eftersynskort

Kort nr. 2

02. Tag

Specifikation

Tagkonstruktion:

Som et "københavntag" med spærkonstruktion i træ med tagpap på brædder på den flade del og eternitskiffer på de skrå flader.

I tagrummet er der etableret lejligheder, så selve tagkonstruktionen ikke er tilgængelig for inspektion

Kviste:

Kviste er udført som en slags "taskekviste" med fladt tag i højde med hovedtaget.

Flunker er beklædt med zink

Tagrender og nedløb er i plast. Nederste del dog i galvaniseret stål

Ovenlys:

Over taglejlighed i Faksegade 13 er monteret et rytterlys.

Adgang til tag sker fra lem over køkkentrappe .

Gennemføringer:

Alle aftræk og udluftning sker med hætter bygget af zinkplade

Inddækninger:

Der er muret skorsten med betonafdækning

Henvisning: Se fotos mærket 02

Tilstandsvurdering

Taget med dens forskellige bygningsdele er i god stand og rimeligt vedligeholdt. Der er udlagt ny tagpap samt oprindeligt naturskiffer (?) er udskiftet med eternitskiffer. Diverse zinkinddækninger er samtidigt udskiftet.

- Tagkonstruktion er ikke tilgængelig for almindelig inspektion. Se dog under facader om risiko for råd/svamp
- Tagpapdækning: Tagpap er indtakt i overfladen og vurderes have en restlevetid på ca. 10 - 15 år.
- Eternitskiffer: beklædningen er indtakt, men er på skyggesider begroet med alger og mos. Restlevetid vurderes som for tagpapbeklædningen til ca. 10 - 15 år.
- Der er ved kviste og ved ovenlys vandansamlinger som følge af manglende fald
- Zinkinddækninger og beklædninger er intakte, men flere steder er løskanter udført med fugebånd der bør eftergås jævnlige, eventuelt fræses ind.
- Tagrender er intakte, men bør renses op snarligt. Restlevetid vurderes til ca 10 år.

Anbefaling

Tagkonstruktion:

- Tagkonstruktion: Ved de øvrige tiltag bør tagkonstruktionen eftergås. Se dog under facader om risiko for råd/svamp. Kategori 2
- Begge tagbeklædninger samt taghætter og inddækninger i zink bør skiftes indenfor 10 – 15 år. Det anbefales at anvende naturskiffer i stedet for eternitskiffer. Prisforskel vil være ca. kr.100.000,-Kategori 2.
- Vandansamlinger skal have særligt opsyn, eventuelt gives et ekstar lag pap inden udskiftning. Ved udlægning af ny tagpap kan der monteres modfaldskiler. kategori 2.
- Eternitskiffer bør afrenses og eftergås for knækkede/forvitrede plader. Kategori 2.
- Ikke indfræsedede inddækninger udskiftes og fræses ind. Kategori 2.

Eftersynskort

Kort nr. 3

03. Vinduer

Specifikation Vinduer er generelt de oprindelige trævinduer med enkelt lag glas og kitfals, enkelte steder forsynet indvendig med forsatsvinduer.
Mod gård er en del vinduer skiftet til nye med termorude.

Fuger er de oprindelige med mørtel forsegling. På de nye vinduer er fuger er forsegleet udvendig med en elastisk fuge. Indvendig forsegling og stopning kunne ikke besigtiges.

Henvisning: Se fotos mærket 04

Tilstandsvurdering Oprindelige trævinduer trænger kraftigt til vedligeholdelse. Der kunne i stor udstrækning konstateres:

- Manglende maling og kitning af glas
- Løse beslag
- Dårlig eller manglende funktion (kan ikke åbnes)
- Råd i bundkarme, -ramme samt sidestykker
- Manglende/defekte beslag

Nye vinduer og terrassedøre var i forventet stand.

Anbefaling

Generelt:

- Det anbefales at den udvendige vedligeholdelse af vinduer og døre udføres i fælles regi, da det vil blive billigere i forhold til stillads og vil give en ensartet og korrekt vedligeholdelse, der bliver udført med fornuftige intervaller. På sigt vil det betyde vinduer der holder længere, og en pænere, mere ensartet facade.

Oprindelige vinduer:

- Snedkereftergang med udskiftning manglende/defekte beslag, tilpasning/justering af rammer samt udskiftning af rådgreb/mørt træ. Kategori 1.
- Tilbundsgående afrensning/malerbehandling. Kategori 1.



Nye vinduer/døre

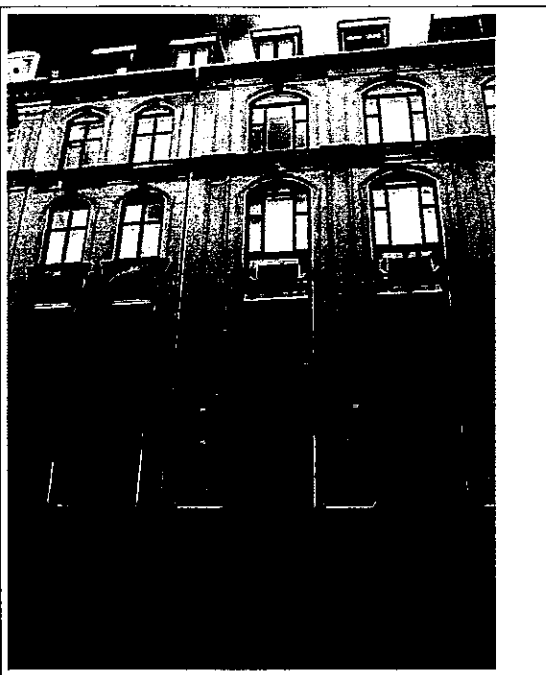

- Normal vedligeholdelse. Kategori 2.

Tilstandsvurdering – bilag


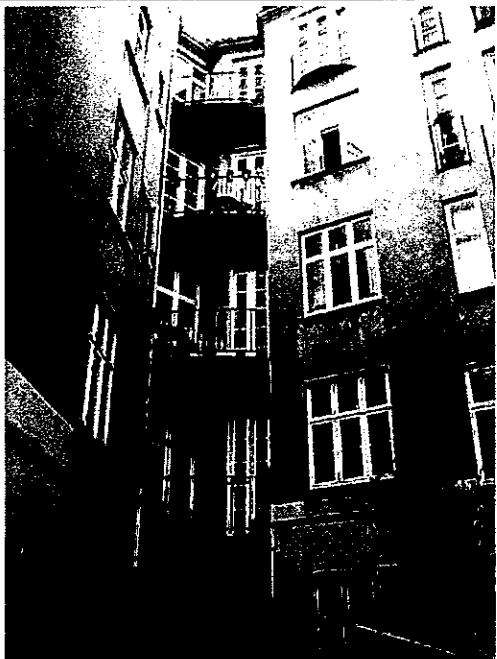
Odensegade 17, Faksegade 13
2100 København Ø

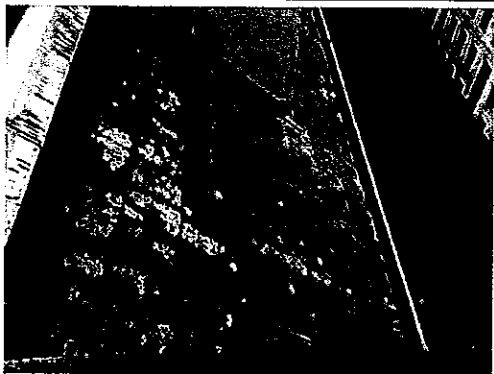
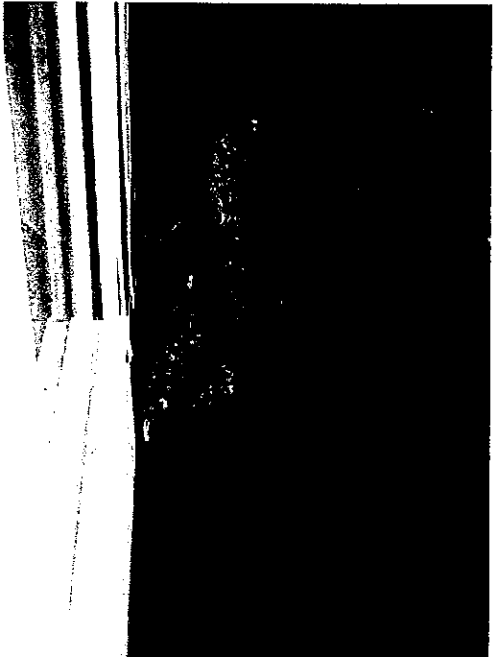
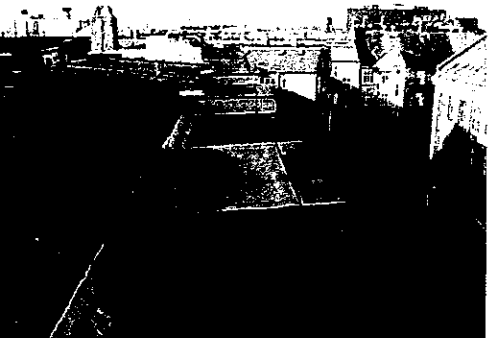
Udført af: JJ, MC

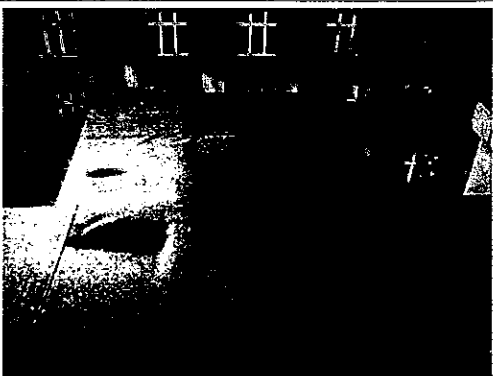
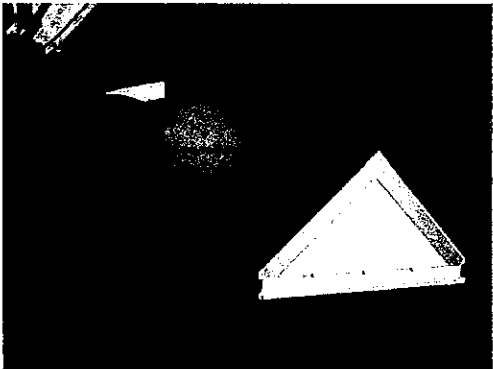

Pkt.	Bygnings delskort	Foto	Bemærkninger
01	Forside		<u>Facade, Odensegade og Faksegade</u>
02	01		<u>Facade, Faksegade</u>

Pkt.	Bygningsdelskort	Foto	Bemærkninger
03	01		<u>Facade, Odensegade</u>
04	01		<u>Facade, Faksegade</u>

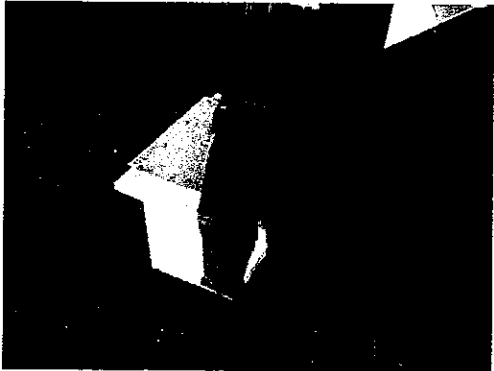
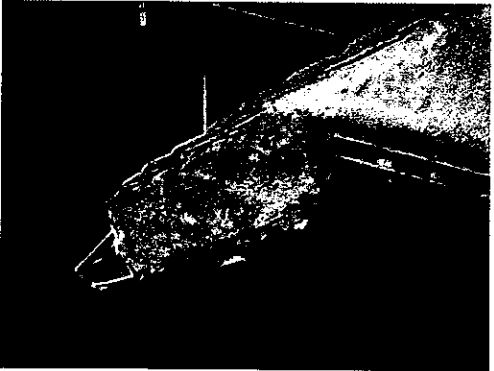

Pkt. Bygningsdelskort Foto Bemærkninger

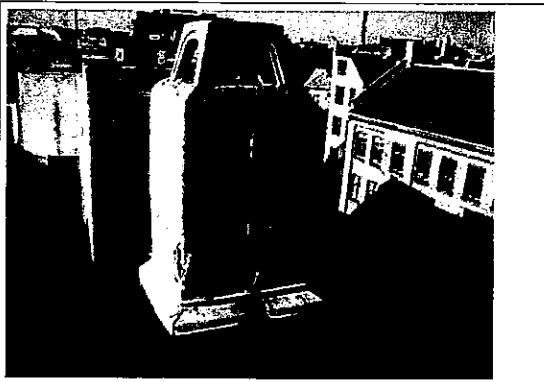
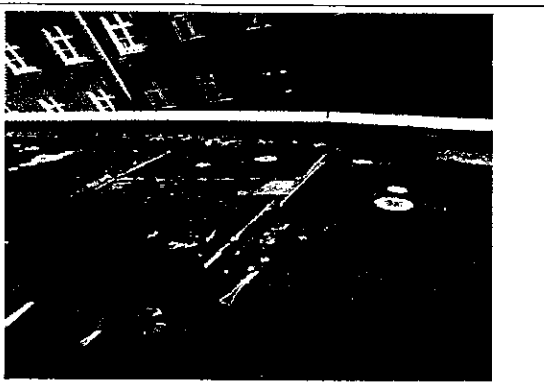
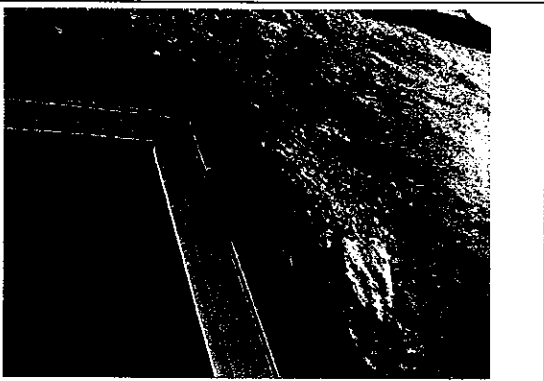
05	01		<u>Gårdfacade</u>
06	01		<u>Gårdfacade</u>

Pkt.	Bygnings delskort	Foto	Bemærkninger
07	02		<p><u>Beskrivelse</u> Eternitskifer er belagt med algevækst.</p>
08	02		<p><u>Beskrivelse</u> Begroet eternitskifer</p>
09	02		<p><u>Beskrivelse</u> I forbindelse med kviste er der bagfald mod tagflade og tagflade har faldt mod kviste. Dette gør at der er lunger.</p>




Pkt.	Bygnings delskort	Foto	Bemærkninger
10	02		<p><u>Beskrivelse</u> Tydelig vandansamling.</p>
11	02		<p><u>Beskrivelse</u> Rytterlys i tag, vandansamling.</p>
12	02		<p><u>Beskrivelse</u> Inddækning af ventilationshætte er udført af en løskant der er fuget mod væg med elastisk fuge.</p>

Pkt. Bygningsdelskort Foto Bemærkninger




13	02		<p><u>Beskrivelse</u> Upraktisk vandtætning.</p>
14	02		<p><u>Beskrivelse</u> Brandkarm</p>
15	02		<p><u>Beskrivelse</u> Brandkarm</p>

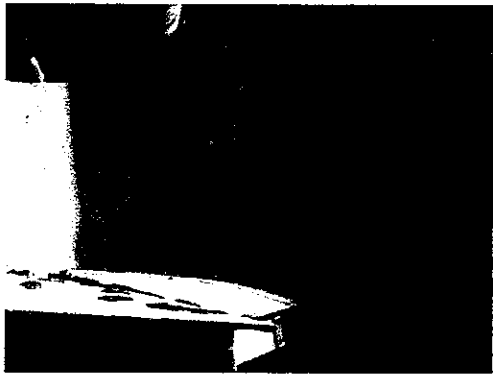
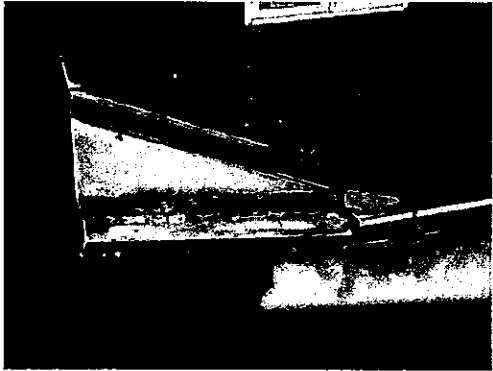

Pkt.	Bygnings delskort	Foto	Bemærkninger
16	02		<p><u>Beskrivelse</u> Ligeledes på skorsten er der nogle af stenene der er frostsprængte og puds er flere steder skallet af.</p>
17	02		<p><u>Beskrivelse</u> Tagrender bør eftergås og oprenses for blade mv.</p>
18	01		<p><u>Beskrivelse</u> Vinduer er skiftet.</p>

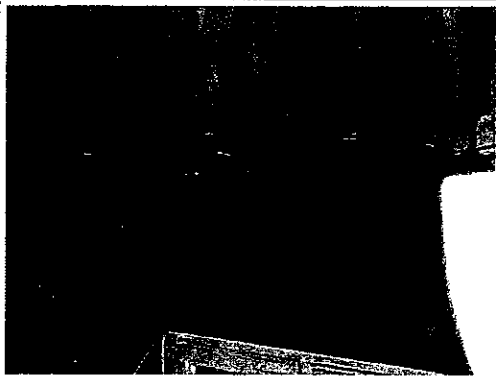


Pkt. Bygningsdelskort Foto Bemærkninger

19	01		Som overstående
20	01		<p><u>Beskrivelse</u> Forvitret udfyldningsmurværk.</p>
21	01		<p><u>Beskrivelse</u> Der er, på alle sålbænke og gesimser, undtagen i stueetagen, tagpap.</p>


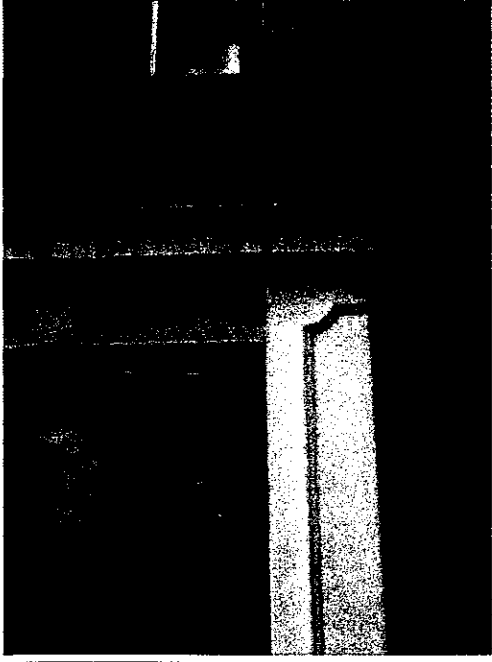

Pkt. Bygnings delskort Foto Bemærkninger




22	01		<p><u>Beskrivelse</u> Gesims ved tagfod. Løse sten og fuger.</p>
23	01		<p>Som overstående Gesims</p>
24	01		<p>Som overstående Løse sten og forvitrede fuger.</p>



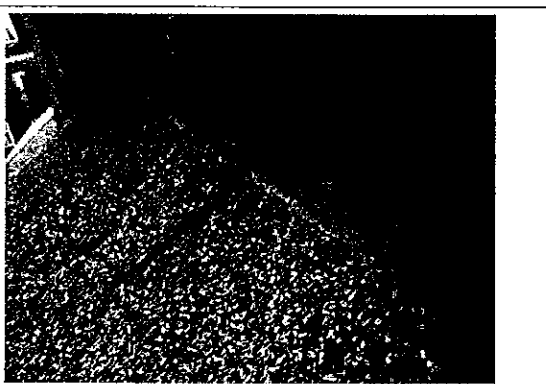
Pkt.	Bygnings delskort	Foto	Bemærkninger
25	01		<u>Beskrivelse</u> I hjørne er udfyædningsmurværk opfugtet og sten er frostsprængte så både sten og puds er itu.
26	01		Som overstående
27	01		<u>Beskrivelse</u> Udvendige installationer på facaden.


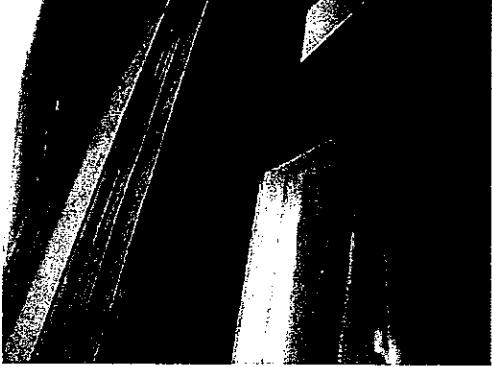

Pkt.	Bygnings delskort	Foto	Bemærkninger
28	01		Som overstående
29	01		
30	01		<u>Beskrivelse</u> Revnedannelse på gesimser over 2 etager på facade mod Faksegade.

Pkt. Bygnings delskort Foto Bemærkninger

31	01		<p><u>Beskrivelse</u> Hovedgesims.</p>
32	01		
33	03		<p><u>Beskrivelse</u> Vindue til bagtrappe har råd i bundkarm.</p>

Pkt.	Bygnings delskort	Foto	Bemærkninger
34	03		Som overstående
35	03		<p><u>Beskrivelse</u> Siddekarmstykke på vindue i kvist er råddent og bør skiftes inden længe.</p>
36	03		<p><u>Beskrivelse</u> Ligeledes er karmfals på samme vindue også råddent.</p>

Pkt.	Bygnings delskort	Foto	Bemærkninger
37	03		Som overstående
38	03		<u>Beskrivelse</u> Hjørnebånd er løsnet
39	03		<u>Beskrivelse</u> Fuge under vindue slutter helt tæt til bundkarm så dryprillen er skjult.

Pkt.	Bygnings delskort	Foto	Bemærkninger
40	03		<p><u>Beskrivelse</u> Sålbænke beklædt med tagpap Se pkt. 21</p>
41	03		<p><u>Beskrivelse</u> Maling på facade efter malerbehandling af vinduer mod Faksegade og Odensegade.</p>
42	03		<p><u>Beskrivelse</u> Der er blevet isat nye vinduer nogle steder i bygningen.</p>