

NOTAT vedr. Sortedamshus

Til: Ejerforeningen Sortedamshus, v/ Pernille Moll
Fra: Rune Fredericia
Kopi: Ingen
Dato: d.28.11.2011
Vedr.: **Prioritering af opgaver**

Hermed notat vedr. ejendommen på Sortedam Døsserlng 65A og B samt Helgensgade 1. Notatet er baseret på en besigtigelse af ejendommen udvendigt samt besigtigelse af loft og kælder. Notatet baserer sig desuden på to rapporter udarbejdet af henholdsvis CFL entreprise A/S fra 2010 og Wormslev, rådgivende ingeniører A/S fra 2006. Notatet har til formål at skabe beslutningsgrundlag i forbindelse med ejerforeningens prioritering af div. vedligeholdelses og renoveringsopgaver i forbindelse med kælder, facader og tag.

TAG:

Taget blev besigtiget udvendigt og stikprøvevis indvendigt (det var ikke muligt at komme ind i alle rum). Taget er i god stand og der blev ikke konstateret problemer/skader. Mindre utætheder ved tagvinduer blev tætnet i forbindelse med udbedring af svampeskaderne. Taget er i forbindelse med svampeskaderne blevet grundigt gennemgået.

Anbefaling: Det anbefales at man ca. 1 gang om året kontrollerer taget indvendigt for synlige tegn på vandindtrængen. Dette kunne evt. være en opgave for ejendommens vicevært/servicemedarbejder. Dette vil give tryk og vished om at tilstanden af taget er ok.

Facader/vinduer:

Facaderne er generelt i pæn/rimelig stand. Både gårdfacade og gadefacade har dog mindre revner, som vil forværres yderligere såfremt disse ikke repareres.

Underfacaderne bærer generelt præg af opstigende grundfugt grundet manglende fugtspærre i murværket, hvilket er et almindeligt problem for ældre ejendomme i området. Problemet forværres yderligere af at underfacaden mod gaden er malet med plastic maling, som gør, at murværket har svært ved at afgive fugten. Dette har gjort at pudsen flere steder er løs på underfacaden.

Underfacaden i gården er pudset med en cementbaseret mørtel. Denne burde have været udført med en hydraulisk mørtel for at kunne afgive fugten bedre.

Vinduerne er i rimelig stand, men trænger kraftigt til smørring, justering samt maling.

Anbefaling: På underfacaden mod gaden bør malingen renses af og den løse puds bankes ned. Herefter bør man pudse op med en hydraulisk mørtel og male med en diffusionsåben maling. På underfacaden i gården bør pudsen bankes af og pudses op igen med en hydraulisk mørtel. Facaderne bør generelt repareres for revner og vinduerne bør justeres, smørtes og males.

Kælder

Kælderen virker tør og der er ikke fugt-lugt. Den etablerede naturlige ventilation er formegentligt med til at sikre dette. Der er flere steder tegn på fugt i væggene, hvilket skyldes opstigende grundfugt samt dårlige afløbsforhold fra udvendige belægninger samt afløbsforhold i kælderskakte. Der er flere steder sætningsskader, men disse vurderes dog ikke at udvikle sig mere, hvorfor disse blot bør repareres. Kælderen virker tør og anvendelig til den nuværende anvendelse.

Anbefaling: Man bør sikre sig bedre afløbsforhold i kælderskaktene ved at etablere afløb, hvilket umiddelbart ser muligt ud. Det skal ligeledes sikres at overfladevandet på gadesiden og gårdsiden ledes væk fra huset. Derudover bør man generelt gennemgå kælderen for pudsreparationer samt få behandlet rustne jernbjælker så disse ikke tager yderligere skade.

Generelt vedr. fugt

Jeg har i ovenstående ikke foreslået de mere radikale og omkostningstunge fugtsikringsløsninger som f.eks. dræn og lodret fugtsikring. Løsningerne er dyre og jeg mener ikke at de giver 100 % garanti for en fugtfri kælder. Jeg er meget enig i Laust Kruses fra CFL entreprise A/S anbefaling om at udføre de billigere og mindre radikale løsninger, som under alle omstændigheder bør udføres selv om man laver yderligere fugtsikring.

Prioritering af opgaver

1. Forbedring af afløbsforhold bør igangsættes nu, for at reducere fugttilførslen.
2. Renovering af facade og vinduer bør udføres i 2012 for at forhindre yderligere skader i form af revnedannelse, samt sikre at murværket i underfacaden kan afgive fugten.
3. Renovering af kælder bør udføres indenfor 2-3 år. Dette gøres for at stoppe rustdannelsen på jernbjælker samt for at reparere huller og revner i væggene.
4. Taget vurderes at have 10-12 års levetid tilbage og bør som beskrevet holdes under opsyn.

Ansvar

Jeudan Servicepartner A/S er en entreprenørvirksomhed og påtager sig derfor ikke rådgiveransvaret for ovenstående. Jeudan Servicepartner har dog stor erfaring indenfor renovering og vedligeholdelse ejendomme og ovenstående er derfor gode råd baseret på vores erfaringer. Alle rådene kan også føres tilbage til de tidligere rapporter som ejerforeningen har fået udarbejdet, hvilket sikrer dette notats validitet.

Sortedamshus - div. priser

Alt arbejde skal være inkl. eventuelle byggepladsudgifter samt håndtering af affald .

Fag	1. prioritet - reducere fugttilførsel	Pris inkl.
Kloak	Etablering af ekstra afløb i kælderskakte, omfang klarlægges ved besigtigelse med entreprenør	0
Kloak	Div. mindre belægningsarbejder for at sikre at overfladevand ledes væk fra bygningen. Omfang klarlægges ved besigtigelse med entreprenør.	0
	I alt	0
	2. prioritet - facade/vinduesreivering	0
	Gade side:	0
Murer	Afrensning af maling på underfacade samt øvrige malede områder på murværket inkl.	0
Murer	Nedhugning af løs puds	0
Murer	Pudsreparationer med hydraulisk mørtel	0
Maler	Malerbehandling af underfacade og øvrige malede områder på murværket med diffusionsåben maling.	0
Murer	Reparationer af revner i facade	0
Tømrer	Vinduesgennemgang, inkl. justering og smørring	0
Maler	Malerbehandling af vinduer	0
	gadeside I alt	0
	Gårdside	
Murer	Nedhugning af puds på underfacade	0
Murer	Oppudsning af underfacade med hydraulisk mørtel	0
Murer	Reparationer af revner i facade	0
Tømrer	Vinduesgennemgang, inkl. justering og smørring	0
Maler	Malerbehandling af vinduer	0
	gårdside I alt	0
	3. Prioritet - reivering af kælder	
Murer	Pudsreparationer af vægge	0
Murer	reparation af diverse sægningsskader	0
Maler	afrensning af rust på jernbjælker og efterfølgende malerbehandling med korrosionsbeskyttende maling	0
Smed/Murer	afsæt beløb til udskiftning af gennemtærrede jernbjælker	0
	Reivering af kælder I alt	0