

A/B Skydebanen

København d. 28.09.2018

Sags nr. 17455

Int. KLJ/CVM

Vedr.: Ekstraarbejder

Kære andelshaver

Vi er de sidste to måneder kommet rigtig tæt på jeres bygning og har lært den at kende. Jeres smukke bygninger er desværre i væsentligt dårligere stand end jeres tilstandsrapport fra januar 2018 viser, og vi derfor havde antaget. Efterhånden som håndværkerne er gået i gang, er vi stødt på en række skader, der kræver yderligere vedligeholdelsesarbejder. Disse er ikke indeholdt i jeres vedligeholdelsesplan og er ikke inkluderet i det igangværende projekt. En del af disse arbejder er efter vores vurdering uopsættelige.

De største og væsentligste af disse merarbejder er:

Gesimser:

Gesimsen er det fine pudsede vandrette bånd (der er på jeres ejendom 3 stk. vandrette gesimser). Hvis ikke gesimsbåndene er i god stand, er der risiko for, at der kan trænge vand ned i murværket. Dette betyder at murværket vil stå opfugtet og derfor vil nedbrydes hurtigere. Kort sagt vil skaden accelerere over tid, og det vil blive dyrere at vente med reparationen.



1: Gesims med revne

Nu hvor håndværkerne er begyndt at udbedre skaderne på gesimserne, viser det sig desværre, at der er langt flere og mere voldsomme skader end forventet. Dele af gesimserne er nærmest opløst og falder af i store stykker, når håndværkerne udbedrer de aftalte arbejder. I det oprindelige projekt har man regnet med at udbedre et vist antal meter og revner, som nu viser sig utilstrækkeligt. Dette giver merarbejder og en merudgift. Derudover betyder gesimsernes generelt dårlige stand og antallet af reparationer, at gesimserne bør have en overfladebehandling, der udover at få gesimserne til at fremstå pæne og ensartede, lukker overfladen, så vand ikke kan trænge ind.

Det er vigtigt at bruge de rigtige materialer, der kan arbejde sammen med de oprindelige materialer. Da ejendommen er opført med materialer fra før cementen rigtig blev taget i brug, er det vigtigt at arbejdet udføres med hydrauliske mørteler, som har andre egenskaber mht. styrke og fugtteknik.

Det er ikke ukendt, at der i byggebranchen bliver brugt forkerte materialer, særligt fordi der kan spares penge, men det er desværre uholdbart og kan resultere i ophobning af fugt i konstruktionen, så omfanget spredes. Ændret fugtteknik kan desuden medføre skader i form af råd og svamp.

Vi anbefaler, at gesimserne bliver repareret, så risikoen for yderligere opfugtning begrænses, og så vi kan stoppe nedstyrtningsfare. Denne behandling vil yderligere forlænge gesimsernes levetid.



2: Brandkam med stor mængde af revnedannelser

Brandkamme og skorstene:

Brandkammene er de vægge, der deler bygninger op i brandsektioner, og de udtrykker sig tydeligt ved, at de går hele vejen op igennem taget. I brandkamme og skorstene ser vi omfattende mangler af fuger og en stor mængde revnedannelser.

Vi anbefaler at brandkamme og skorstene ommures i større omfang, da der ellers kan opstå revner ved samlinger mod tag, og at der derfor kan være risiko for, at vand kan trænge ned i tagkonstruktionen, og forårsage råd og svampeskader.



3: Skorsten med omfattende mangler af fuger



4: Skifersten er knækket og med dorit udslag.

Skifertag:

På de skrå tagflader, er taget af skifer. Skifertaget har flere steder fejl i skiferen, der over tid giver huller og derved utætheder. En enkelt tagflade er blevet skiftet helt, mens det andre steder drejer sig om enkelte dårlige sten.

Vi anbefaler, at skifersten med deciderede huller eller begyndende svagheder skiftes, så der ikke trænger vand ind i tagkonstruktionen.

Vi undersøger sideløbende, om vi kan gøre et ansvar gældende overfor leverandøren.

Tagrender:

Tagrenderne tager imod vand fra taget og beskytter dermed facaden fra slid og opfugtning. Tagrenderne i Skydebanegade er flere steder hullede i geringerne. Herved ryger vandet i stedet ned af facaden og skaber skader på for eksempel gesimserne. Tagrenderne er tidligere blevet repareret flere gange, men dele af dem trænger i høj grad til at blive udskiftet.

Vi anbefaler, at tagrenderne skiftes, hvor de er meget skadede og repareres hvor det er muligt.

Udgifternes størrelse:

Mange af disse nødvendige arbejder er dyre arbejder, fordi bygningen generelt fremstår i dyre materialer og med arbejdskrævende teknikker. Da gesims og murreparationer bør udbedres korrekt og med de rigtige materialer, som skal fungere med de byggetekniske løsninger, som er benyttet, da jeres byggeri blev opført, vil kvadratmeterprisen og prisen per løbende meter blive relativ høj. Når ejendommen samtidig er meget stor og har mange løbende meter facade, der er eksempelvis ca. 3 km gesims, så løber det op.

Samlet anbefaling:

De anbefalede merarbejder er i vid udstrækning arbejder, vi vil betegne som uopsættelige. Manglende gennemførelse af de anbefalede arbejder vil fordyre senere udbedring og vil i mellemtiden føre til andre skader. Det vil derfor være skadeligt for bygningen og dyrt for foreningen at udsætte.

Vi anbefaler derfor at forsamlingen beslutter at udvide budgetrammen, så de anbefalede og nødvendige arbejder kan iværksættes.

Med venlig hilsen.

Cathrine Vonsild Madsen
Bygningskonstruktør MAK.

&

Kenneth Lykke Jensen
Murer og Bygningskonstruktør MAK.