

**Lejerbo afd. 204-0, Bodenhoff Plads nr. 5-17, 1430 København K.**



**Vedr. Besigtigelse af facader og vinduer på ovennævnte adresse.**

Ejendommen er besigtiget fra stillads ifm. byggesagen af Bjørk og Borum Byggerådgivning v/ Jakob Kron

Notat udarbejdet d. 04.9.2013 af Bjørk og Borum Byggerådgivning v/ Jakob Kron

**Indledning:**

Iht. aftale med Lejerbo v. Inkie Holst er Bjørk og Borum blevet bedt om, at udarbejde dette notat, som skal være med til at underbygge den aktuelle stand af facader, vinduer og tag. Betragtningen af bygningens tilstand er generel, og det kan herved ikke udelukkes at enkelte dele er i bedre eller dårligere forfatning end andre.

**Registrering:**

**Vinduer/altandøre generelt**

Som følge af manglende vedligehold, herunder maling, ses der nedbrud/udtørring af træværk som resulterer i flækkede glaslister osv. Ligeledes ses der rustaflejringer på beslag/hængsler som følge af vejrlig og manglende smørring.

**Fuger omkring vinduer**

Alle gummifuger er indtørrede, sprukne og derfor ikke tætte ift. vand-indtrængen.

**Sålbænke og underlag af beton.**

Eksisterende eternitskifer-sålbænke er begyndt at afskalle i flager, hvilket gør, at de ikke længer er vandafvisende i samme grad, og derfor bør udskiftes. Ligeledes er de ikke lagt ind i siden på vinduesfalsen, men fuget med en gummifuge langs siden, hvilket medvirker at vandet trænger ned i betonunderlaget, da gummifugen er indtørret. Som følge af dette er betonunderlaget, hvorpå sålbænken ligger, mange steder

flækket og eksponeret for vand, som følge af vand-indtrængen fra nedbrudt eternit-skifersålbænk og gummifuge. Dette medvirker af underliggende murværk ligeledes er eksponeret for vand, hvilket gør, at det op fugtes og frostsprænger, og herved nedbrydes. Mange steder ligger sålbænken af eternitskifer i niveau med vinduets bundkarm, i stedet for de Byg-Erfa anviste 12mm under vinduets bundkarm, hvori der bør ligge en mørtelfuge eller blød fuge.

#### **Pudsede vinduesfals.**

Pudsen i vinduesfalsene er mange steder hul, når man banker på den, hvilket indikerer, at den har sluppet underlaget/murværket.

#### **Mørtelrygning på tag.**

Mørtel-rygningen er frostsprunget. Der ses afskalling på mørtel som følge af vand indtrængen og frostsprængninger.

#### **Forskelling i gavle**

Forskelling langs gavle under tagsten er revnet og frostsprunget som følge af vand indtrængen.

#### **Velux-vinduer i tag.**

På inddækninger omkring Velux-vinduer ses begyndende forvitring/nedbrud.

### **Konklusion**

#### **Vinduer og altandøre**

Vinduer og altandøre bør udskiftes til nye vedligeholdes frie træ/aluvinduer med energiglas i, og alle murerarbejder i vindueshuller udføres ad en gang ifm. stilladsopsætning.

Det anbefales ikke, at der laves snedkergennemgang af alle vinduer, hvor glaslister, beslag, åbne/lukkefunktion, anslag, tæthed osv. eftergås. Hvis man beholder de eksisterende vinduerne, anbefales det, at man hvert 5 år, maler vinduerne, og udskifter alle gummifuger. Dette syntes at være uhensigtsmæssigt ift. Udgiften til stilladsopsætning eller leje af lift osv.

Hvis ikke der kan findes penge til ovennævnte i denne omgang, anbefales det, at der gøres så lidt som overhoved muligt ift. vedligehold, og at man om 5 år, laver alle de oplyste arbejder. Det syntes at være grænsen for, hvor længe de eksisterende vinduer samt omkringliggende sålbænke og puds osv. Kan holde.

#### **Fuger omkring vinduer**

Alle gummifuger bør udskiftes ifm. udskiftning af vinduer og tilstødende murværk.

#### **Sålbænke og betonunderlag**

Sålbænke af eternitskifer er nedbrudte og bør skiftes til naturskifer sålbænke, som lægges ind i siden på vinduesfalsen, så pudsen slutter mod sålbænk. Betonunderlag bør ligeledes bankes ned og omstøbes. For god ordens skyld skal der nævnes at sålbænke af naturskifer kan undlades, hvor i mod det bliver betonunderlag som støbes op i en højde svarende til 12-15 mm under bundkarmen på vinduet. Dog afviger man herved fra udtrykket i stueetagen, hvilket ikke er optimalt så en bevaringsværdig/fredet bygning.

**Pudsede vinduesfalsе.**

Pudsen i vinduesfalsene er mange steder hul og/eller revnet. Den bør bankes ned og pudses op igen. Dette er ligeledes en forudsætning for, at resten af arbejdet med sålbænke osv. Kan udføres rigtigt.

**Mørtelrygning på tag.**

Mørtelrygning bør bankes ned og lægges om.

**Forskelling i gavle.**

Forskelling i gavle bør bankes ned og om mures.

**Velux-vinduer i tag**

Man bør være særlig opmærksom på vand-indtrængen omkring vinduerne. Hvis bør vinduerne udskiftes til en tilsvarende ny Velux-model.

**Økonomi** (Alle tal er vejledende).

Der findes 2 muligheder. Den ene er at bevare og istandsætte de eksisterende vinduer. Den anslåede udgift hertil er som følger.

**Vinduer:**

**Mulighed 1. (istandsættelse)**

Udgift til istandsættelse af eksisterende vinduer, herunder stillads, snedkergennemgang og maling pr. element anslået til inkl. moms.	7.000 kr.
Malergennemgang pr. element inkl. stillads om 6 år inkl. moms.	6.000 kr.
I alt er udgiften pr. element over 6 år inkl. moms:	13.000 kr.

**Mulighed 2 (nye vinduer)**

Den anden mulighed er at udskifte de eksisterende vinduer til nye vinduer i træ/alu, som er "vedligeholdelsesfri".

Udgiften til udskiftning er som følger:

Stillads pr. element inkl. moms.	4.000 kr.
Pr. nyt vindueselement inkl. montage og div. indiv. afslutninger	8.500 kr.
Samlet udgift i alt pr. element inkl. moms.	12.500 kr.

**Forskell ved eftergang af gammelt vindue og montage af nyt vindue.**

Ved isætning af nye vinduer sparer I, i alt inkl. moms.	500 kr.
---	---------

Vi anbefaler derfor at vinduerne udskiftes.

**Murerarbejder:**

Levering og montering af nye sålbænke inkl. betonunderlag Og de og- genmontage af altanværn pr. vindueshul:	xxxxx kr.
--	-----------

Ny puds i vinduesfalsе inkl. nedbankning af eksisterende:	xxxxx kr.
---	-----------

**Samlet pris pr. vindueshul**

I alt pr: vindueshul inkl. nyt vindue inkl. fuger, bagstop og Isolering samt murerarbejde:	xxxxx kr
--	----------

**Murerarbejder på tag**

Mørtelrygning i hele bygningens længde inkl. ryg på Frontispice:

xxxxx kr.

Forskelling af gavle:

xxxxx kr.

**Fotoregistrering**



Her ses eksempel eksisterende vinduers tilstand.



Her ses hvorledes sålbænk har sluppet underlag.





Her ses revner i underlag.



Generelt er puds i vinduesfals i dårlig forfatning. Ligeledes er beslag og træværk Nedbrudt og stærkt misvedligeholdet.