

Ejendommen
Ben Websters Vej 102
2450 København SV



EF FYRHOLMEN

Bygningssyn, januar 2019

Udgivelsesdato : 31. januar 2019
Projekt : 199129

Udarbejdet : Anders Lilleskov Mortensen
Kontrolleret : Kasper Bleibach
Godkendt : Anders Lilleskov Mortensen

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
1 INDLEDNING	2
2 GENERELT	3
3 SAMMENFATNING	4
4 KLIMASKÆRM	5
4.1 Tage	5
4.1.1 Tagbeklædning og tagterrasser	5
4.1.2 Murkroner	7
4.1.3 Taghuse og taglys	9
4.2 Bygningsfacader	11
4.2.1 Facader	11
4.2.2 Sokler og trappesten.	13
4.2.3 Altaner og altangange	15
4.2.4 Vinduer og døre	17
5 BYGNING INDVENDIGT	18
5.1 Fællesarealer	18
5.1.1 Hovedtrapper	18
5.1.2 Gårdbygninger/kældertrapper	19
5.1.3 P-kælder	20
5.1.4 Kælder	21
6 TEKNISKE INSTALLATIONER	22
6.1 VVS-anlæg	22
6.1.1 Faldstammer	22
6.1.2 Varmecentral, centralvarme og brugsvand	23
6.1.3 Sprinkleranlæg	24
6.1.4 Ventilationsanlæg	25
6.1.5	25
6.2 Gårdrum	26
7 ØKONOMI	27
7.1 Overslag	27
7.1.1 10. års vedligeholdelsesbudget.	27

1 INDLEDNING

Rapporten omhandler en gennemgang af boligejendommen:

Ben Websters Vej 102-146, Oscar Pettifords Vej 11-17 og Ernie Wilkins Vej 21-29,
2300 København S

Bygningssynet er udført for Ejerforeningen Fyrholmen, 2300 København ved Mette Marie Knudsen.

Bygningssynet er gennemført den 16. januar 2019 af Anders Lilleskov Mortensen, Norconsult A/S, som blev vist rundt i kældre og på tage af Meinche ejendomsservice.

Bygningssynet er baseret på en overordnet visuel gennemgang af ejendommen. Der er således ikke foretaget målinger eller udført undersøgelser, der kræver indgreb i bygningsdele eller installationer.

Der er ikke udført TV-inspektion af kloakledninger m.v..

Funderingsforhold er ikke undersøgt nærmere.

Der tages således forbehold for følgende:

- Skjulte fejl og mangler i konstruktioner, herunder svampeskader.
- Skjulte fejl og mangler i installationer, herunder kloakledninger.
- Funderingforhold generelt.
- Evt. forureninger fra tankanlæg og lignende.
- Det er ikke foretaget en miljøundersøgelse.

Ved besigtigelsen har vi foretaget en vurdering af de bygningsmæssige konstruktioner og tekniske installationer med henblik på at fastsætte restlevetider og det fremtidige behov for reparation og vedligehold henholdsvis ombygning og/eller renovering.

Det økonomiske overslag baserer sig på de tilstedeværende forudsætninger, og de økonomiske delta kan derfor ikke trækkes ud af sammenhængen.

2 GENERELT

Ejendommens hoveddata jf. BBR-skema:

Adresse:	Ben Websters Vej 102, 2450 København SV
Matrikel nr.:	515 Kongens Enghave, København
Anvendelse:	Boliger (ejerlejligheder)
Grundareal:	6950 m ²
Bebygget areal:	3328 m ²
Etageareal ekskl. kælder:	18724 m ²
Udnyttet areal af tagetagen:	0 m ²
Kælderareal:	6266 m ²
Boligareal:	18781 m ²
Erhvervsareal:	3773 m ²
Antal etager:	7
Antal beboelseslejligheder:	195
Opførelsesår:	2006

Oplysningerne er ikke kontrolleret for fejl og mangler.

3 SAMMENFATNING

Ejendommen er en firkantet karrebygning der er opført i 4 - 7 etager, og med 4 portindgange til gården. I gården er der 3 nedgangsbygninger til p-kælderen. Der er fuld kælder under bygningen og under gården hvor der primært er p-kælder.

Bebyggelsen er udført samtidigt, men fremtræder som 28 forskellige bygningstyper, med forskellig form og facadeudtryk.

Det bærende og stabiliserende system er bagvægselementer af beton og formur af tegl, alternativt facadeisolering med puds, eller facadetegl. Etageadskillelserne og adskillelse mod tag er udført af huldæk beton elementer.

Tage er primært flade tage med minimumsfald. Der har gennem årene været utætheder i tagbelægningen, hvilket der skønsmæssigt også kan komme i fremtiden. Murkroneafdækninger og inddækninger til andre lodrette bygningsdele er i forskellige udførelser. Der har især været inddækninger i zink som er loddet sammen, og som nogle steder er revnede.

Facader af fildsede mursten viser sig stedvist at være opfugtede, enkelte steder er der desuden grønalg. På pudsede mineraluldsfacader kan der ved tærræn også være alger på overfladen, men der er endnu ikke tegn på forvitring af den pudsede overflade. Det anbefales at pudsede teglstensfacader overfladebehandles med et imprægneringsmiddel der kan holde fugten ude, og samtidig tillader at facaden at ånder. De pudsede mineraluldsfacader malerbehandles.

Altaner er generelt i god stand, dog er mahognihåndlister på gelændere algebefængte. Algerne bør afrensnes, og håndlisterne påføres oliebehandling. Vinduer og døre er i god stand, man bør gå vinduerne efter og smøre dem for at opnå optimal åbne/lukkefunktion. Kalfatringsfuger omkring vinduer bliver med tiden usmidige, og de skal på et tidspunkt udskiftes. I kælder kan det konstateres at der mangler en del loftsisolering under etagedækket. Man bør efterisolere loftet hvor der mangler isolering, skønsmæssigt mangler der 10% isolering.

Liggende faldstammer i kælder hvor der er for lidt fald, har ofte været tilstoppede. Mange steder er der allerede monteret rensestykker. Ledningerne skal årligt spules igennem, og der monteres rensestykker hvor det er nødvendigt.

Centralvarmeanlægget er et to strenget anlæg. Anlægget er fjernvarmeopvarmet. Der udføres service på varmeanlæg og på vandanlæg. Afsyring af varmevekslere og VVB

Sprinkleranlæg i p-kælder. Der foretages lovpligtig årlig service på anlægget. Ventilationsanlæg i kælder. Der udskiftes filtre og der foretages årlig service på ventilationsanlæg. Der foretages årlig service på kulilte ventilatorer i P-kælder. Dræn i gården skylles årligt igennem. Drænpumper i P-kælder serviceres. Nødstrømanlæg UPS-anlæg serviceres.

Gårdanlægget med belægninger, græsplæne, beplantninger og legeplads, som fremtræder fint og velholdt. Der foretages et årligt vedligehold.

4 KLIMASKÆRM

4.1 Tage

4.1.1 Tagbeklædning og tagterrasser

1. Generelt:

Tage er opbygget som "kolde" flade tage med minimums fald.

Tagkonstruktionen er opbygget på huldæk betonelementer, med mineraluldsisolering på en asfaltmembran. Der er opbygget minimumsfald ved hjælp af mineraluldskiler, og der er udlagt to-lags skiferbestrøet tagpapdækning.

Afløbsbrønde er fra Geberit Pluvia som dog ikke er sat på et vakuumssystem.

Et enkelt tag er opbygget som hældningstag med zinkdækning.

Nordvestsiden mod kanalen og et par enkelte andre steder er opbygget med tagterrasser.

2. Observationer:

Tagpaptagene har gennem årene være udsat for vandgennemtrængning. Det er oplyst at der har været omkring 10 steder hvor der har været vandgennemtrængning, hvor der efterfølgende er foretaget en reparation.

Der kan konstateres en del lunger i afløbsrenderne.

Der er lodrette tagpapdækninger på høje murkroner, på installationskasser og på elevatorårne er meget høje for en lodret tagpapdækning, og et enkelt sted kan det konstateres at der ikke er ordentlig vedhæftning mellem tagpaplagene.

De fleste murkroner er udstyret med afdækninger af rustfrit stål, der er fastgjort til underlaget med skruer.

Tagterrasser er opbygget oven på tagpaptaget med terrassebrædder. Der er ingen markeret adgangslem i terrassebrædderne til tagbrønden, så den nemmere kunne renses.

Tagene er ikke forsynet med sikkerheds udspyere som ville kunne forhindre "oversvømmelse" på taget.

3. Udbedring:

Eftersyn af taget en gang om året. Kontrol af tagpap for revner og utætheder, oprensning af tagbrønde og tagflader for mos og urenheder, og afvaskning af ovenlys.

Lunker i afløbsrenden.



Del af taget som netop er repareret for utætheder.



Tagflade med høj murkrone.
Mos samler sig i hjørnet.



Side mod kanal med tagterrasser og taghuse.



4.1.2 Murkroner

1. Generelt:

Murkroner er for størsteparten afdækket med rustfrit stål afdækninger, der er fastholdt med skruer til underlaget, og i samlingerne er der et underlag af rustfrit stål. Nogle steder er murkroneafdækninger udført med rustfrit stål, som er samlet og fastholdt med snydefalse. Enkelte steder er afdækningerne udført af zink, der er loddet sammen.

2. Observationer:

Afdækninger af zink der er loddet sammen, er for en stor dels vedkommende revnet i lodningen, idet afdækningen ikke har mulighed for at bevæge sig.

3. Udbedring:

Rustfrit stål afdækninger som er fastholdt med skruer, om monteres med tætningsmiddel hvis de bliver utætte. Zinkafdækninger med loddede samlinger som er revnede, skiftes til nye zinkinddækninger med falsede samlinger.

Murkrone afdækning af rustfrit stål. Afdækningen er fastgjort med 4 skruer.



Rustfrit stål afdækning. Omkring hjørnet er der skiftet til afdækning med snydefals.



Murkrone afdækket med rustfrit stål samlet med snydefals.



Zinkdækket tag, rende og murkrone. Samlingerne over murkronen er loddet.



Zinkdækket murkrone, hvor lodningen er revnet.



4.1.3 Taghuse og taglys

1. Generelt:

Der er trappehuse til lejligheder med tagterrasse. Taghusene har eternit tagkanter og forskellig facadebeklædning, eternit, falset zink, tropisk træ og mørke facadetegl.

Taghuse er i øvrigt beklædt med facadepuds på mineraluld.

Tage på taghuse er udført som fade tage med minimumsfald, og med en tagbrønd.

2. Observationer:

Tagkanter er allerede slidt af vejrliget. På de pudsede taghuse er der fugtplamager fra tagudspyer og fra opsprøjt fra taget, men endnu ikke synlige skader.

3. Udbedring:

Eftersyn hvert år af taghuse, overflader, inddækninger og tagflader for defekter revner og utætheder.

Trappehuse ved tagterrasser.
Eternit tagkanter er allerede slidt af vejrliget.



Tagene på taghusene er udført med minimumsfald og med en tagbrønd.



Taghus for trappe er udført med pudsede facader. Der sprøjter vand op på pudsen, fra tagfladen og fra tagudspyren.



Puds på taghuset sidder for tæt på tagfladen.



Klemmeliste til fastholdelse af tagdækning, sidder løst.



4.2 Bygningsfacader

4.2.1 Facader

1. Generelt:

Facader er primært opført som betonbagvægge med mineraluldsisolering med væv og puds. Andre facader er opført som teglstensfacader som blanke mur, eller som murede filtsede facader. Og endelig er der facadetegl. Enkelte steder er der hårdt-træsbeklædning, som der er på gårdhusene.

2. Observationer:

De murede filtsede facader er stedvist opfugtede. De fleste steder ses der kun opfugtning, men mod den filtsede facade på hjørnet mod slusen, er der opstået grøn skimmelbelægning på facadens øverste del. En enkelt bygning som har pudsede mineraluldsfacader, har fået pletvise pudsreparationer.

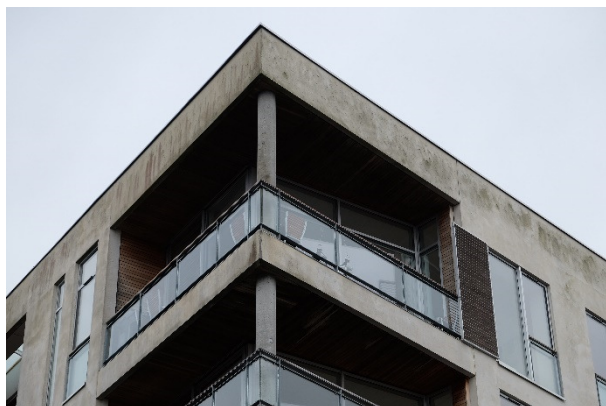
3. Udbedring:

Det skønnes at murværket kan bestå af en for dårlig kvalitet teglsten siden der sker en så voldsom opfugtning. For at imødekomme opfugtningen, kan man imprægnere murværket med et imprægneringsmiddel der holder vandet ude, og samtidig tillader at murværket kan ånde. Der foretages malerbehandling af malede pudsede facadser.

Filtsede murede facader er stedvist opfugtede. Her ved vinduesflange og ved altankant.



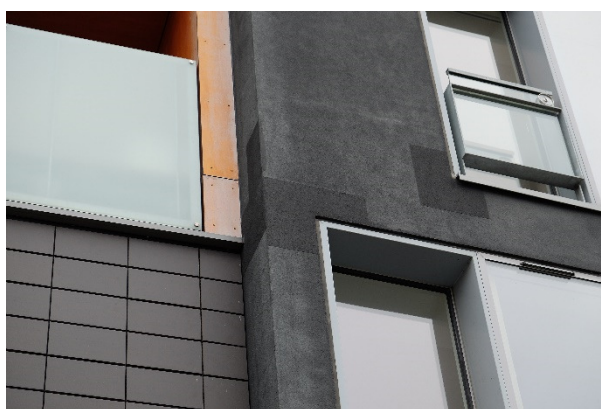
Øverst på hjørnet mod syd, mod slusen, er der grøn algevækst på den filtsede overflade.



Bygning med filtsede facader hvor fugt fra altanplader render ned og laver fugtskjolder.



Pudset mineraluldsfacade hvor der stedvist er udført reparationer. Den orangefarvede plade er allerede nedbrudt i overfladen.



4.2.2 Sokler og trappesten.

1. Generelt:

Fodmure og sokler er af forskellig beskaffenhed. Der er pudsede sokler Leca-sokler hvor murværket står oven på. Andre steder er soklen udført som beton støbt på stedet i stålform, eller soklen kan være udført af pudset mineraluld.

2. Observationer:

På pudsede Leca-sokler kan stedvist konstateres fin revnedannelse. I sokler af støbt beton, er der på en del, fine netværksrevner, som skyldes fejl i støbningen. De sidste sokler af pudset mineraluld, kan stedvist være kraftigt algebefængte.

3. Udbedring:

For at imødekomme nedbrydningen af soklerne, kan man imprægnere beton og puds med en imprægneringsmiddel, der holder vandet ude, og samtidig tillader at overfladen kan ånde.

Fin revnedannelse i pudset sokkel og i murværk.



Fine netværksrevner i betonens overflade.



Fine netværksrevner i betonens overflade.



Sokkelpuds er revnet og mangler vedhæftning.



Sokkel udført af puds på mineraluld er fugtigt og befængt med grønne alger.



4.2.3 Altaner og altangange

1. Generelt:

Altaner er udført af fiberbetonplader, som er indspændt i etagedækket. Altaner, altangange og udvendige trappeløb er galvaniserede stålgelændere og mahogni håndlister.

2. Observationer:

Altanerne er i god stand. Metalgelændere er i god stand. Mahogni håndlister er ofte algebefængte.

3. Udbedring:

Håndlister afrenses for alger, og påføres træolie.

Altaner af almindelig tynd plade.



Betonaltaner med beton brystninger.



Fiberbeton altaner understøttet af søjler i fronten.



Udvendig ståltrappe med trin og
reposer i fiberbeton. Fibre er
synlige i overfladen.



4.2.4 Vinduer og døre

1. Generelt:

Vinduer og udvendige døre er fortrinsvis udført som træ-alu vinduer. Enkelte hoveddøre er udført som aluminium døre, og enkelte som rene trædøre.

2. Observationer:

Overordnet set er vinduer og døre i god stand.

3. Udbedring:

Vinduer og døre bør eftergås for lukkefunktion og smøres. Trædøre bør malerbehandles.

Kalfatringsfuger omkring vindueskarme bliver med tiden usmidige, og udskiftes til nye elastiske fuger.

Træ-alu vinduer i pudset facade.



Træ-alu vindue i pudset facade.



5 BYGNING INDVENDIGT

5.1 Fællesarealer

5.1.1 Hovedtrapper

1. Generelt:

Hovedtrapper er udført som betonelementtrapper med terrazzobelægning op trappe-løb og reposer.

2. Observationer:

Generelt er trapperne i god stand.

3. Udbedring:

Der skal kun foretages vedligeholdelse af trapperummene.

5.1.2 Gårdbygninger/kældertrapper

1. Generelt:

Gårdbygninger benyttes til trappehus til P-kælder og til fællesrum. Tagene på de to huse og tagkanterne er dækket med zink, facaderne er beklædt med vandret monterede mahogni lister.

2. Observationer:

Facadebeklædningen af hårdttræ, er stedvist algebefængt. På kældervæggen i kældertrappen er der udbredte fugtgennemslag. Årsagen kan være taphanen på udvendig side, kombineret med en utæt kældervægmembran.

3. Udbedring:

Træfacaderne afrenses for alger, og oliebehandles efterfølgende. Fugtkilden stoppes og tættes, og kældervæg repareres efterfølgende.

Træfacade på gårdbygning er begroet med alger. Et bræt er løst.



Der er store fugtgennemslag på kældervæg i trapperum.



5.1.3 P-kælder

1. Generelt:

P-kælder er beliggende under gårdhaven. Kælderen er opført af kældervægge af betonelementer og etage dækelementer som loft. Gulvet er beton støbt på stedet med epoxybelægning.

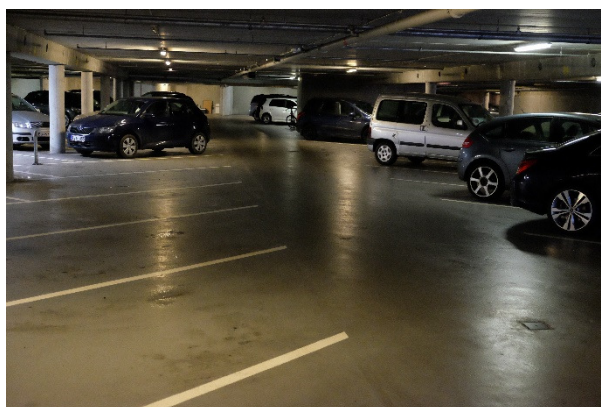
2. Observationer:

Kælderen er i god stad, der er umiddelbart ikke nogen fugtgennemtrængning. Det har for nylig været muligt for biltyve at åbne porten manuelt.

3. Udbedring:

Der er ingen forslag til udbedring. Der foretages almindelig vedligeholdelse og rengøring. Rulleporten til kælderen skal repareres således at den bliver indbrudssikker.

P-kælderen.



Adgangsrampe med rulleport til P-kælderen.



5.1.4 Kælder

1. Generelt:

Kælderen er opført af betonelementvægge som på ydersiden er belagt med en vand-tæt membran, mod kanalen er der stålspons. Kælderlofter/etagedæk er udført af hul-dæk betonelementer, og der er opsat mineraluldsisolering på undersiden. Gulvet er terrændæk med beton støbt på stedet.

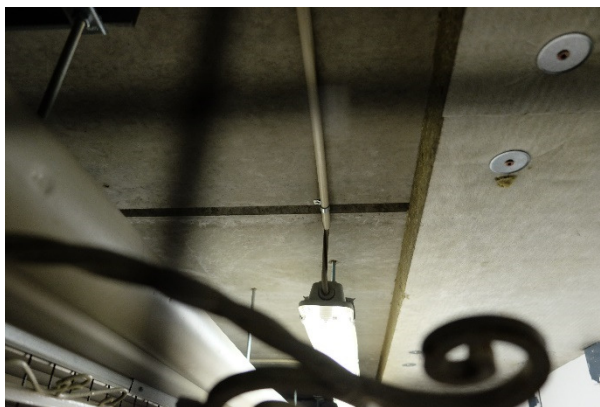
2. Observationer:

Kælderen er i god stand, der er umiddelbart ikke observeret nogen fugtgennemtrængning. Der mangler isolering under en stor del af kælderloftet, skønsmæssigt mangler der 10%.

3. Udbedring:

Opsætning af isolering på kælderloftet hvor der mangler.

Kælderloft med manglende isolering.



Kældergang med depotrum til begge sider. Der mangler loftsisolering flere steder.



6 TEKNISKE INSTALLATIONER

6.1 VVS-anlæg

6.1.1 Faldstammer

1. Generelt:

Faldstammer i bygning er udført af støbejernrør. Under kælderloftet er ophængt liggende faldstammer.

2. Observationer:

En del af de liggende faldstammer under kælderloftet har været tilstoppede, fordi der åbenbart er for lidt fald på ledningerne. Man har derfor monteret rensestykker på en del af ledningerne.

3. Udbedring:

Der monteres rensestykker på de resterende liggende ledninger som har for lidt fald. Der skal foretages en årlig gennemspuling af rørene. Der skal foretages service på drænpumpeinstallationerne.

Liggende ledning med efter monteret rensestykke.



Arrangement for drænpumpe i P-kælder.



6.1.2 Varmecentral, centralvarme og brugsvand

1. Generelt:

Fjernvarmeopvarmet varmecentral med varmevekslere til centralvarme og brugsvand, og varmtvandsbeholdere.

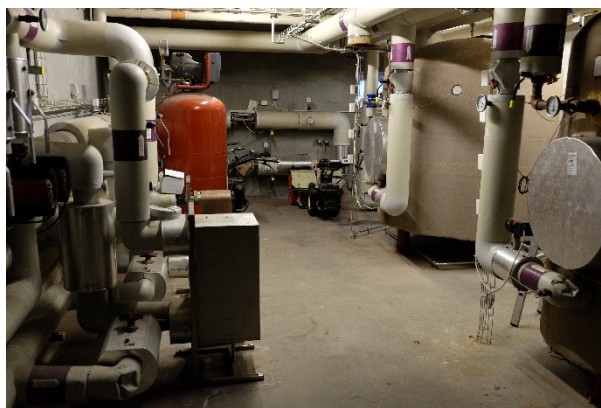
2. Observationer:

Der er ingen særlige bemærkninger.

3. Udbedring:

Kontrol af varmecentralens funktion. Udsyring af pladevarmevekslere og af varmtvandsbeholdere.

Varmescentral for fjernvarme.



Rørfremføring i kældergang.



6.1.3 Sprinkleranlæg

1. Generelt:

P-kælderen er sprinklet. Der er sprinklercentral i et rum ved siden af indkørselsporten.

2. Observationer:

Ingen bemærkninger.

3. Udbedring:

Lovpligtig service på sprinkleranlæg.

Installationer i sprinklerrum.



Sprinklerinstallation i P-kælder.



6.1.4 Ventilationsanlæg

1. Generelt:

Ventilationsanlæg er placeret i et rum ved p-kælderen. I p-kælderen er der under loftet placeret CO2 ventilatorer.

2. Observationer:

Ingen bemærkninger.

3. Udbedring:

Der foretages årligt service på ventilationsanlæg, med udskiftning af filtre. På kulilte ventilatorer i P-kælder foretages årlig service.

Ventilationsanlæg i ventilationsrum ved P-kælder.



Kulilte ventilation i P-kælder.



6.1.5

terræn

6.2 Gårdrum

1. Generelt:

Gården er omkranset af flisebelægning med plint langs med bebyggelsen. Der er en stor græsplæne i midten af gården, hvori der er enkelte plantebede og legeplads.

2. Observationer:

Haveanlægget er i god stand. Der er etableret vandingsanlæg i nogle af bedene.

3. Udbedring:

Der skal foretages årlig vedligeholdelse af havens bede og anlæg.

Flisearealer afgrænses mod græsplænen af en niveauskabende plint.



Græsplænen i gården, med beplantningsbede og legeplads.



7 ØKONOMI

7.1 Overslag

7.1.1 10. års vedligeholdelsesbudget.