

Kunstnerbyen Birkerød

OPLÆG TIL UNDERSØGELSE AF FUGTPROBLEMER

sbs rådgivning a/s, udarbejdet af Christoffer Vedel

JANUAR 2018

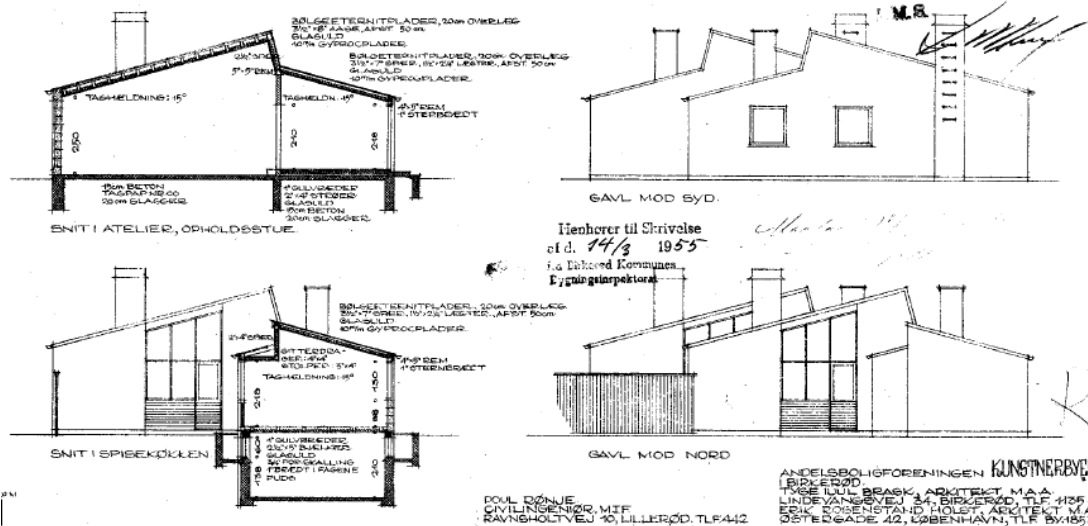
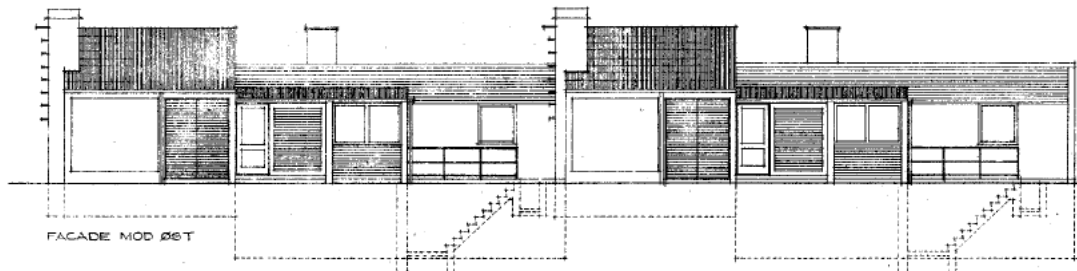
Kunstnerbyen, Birkerød

Notat om mulige løsninger i forbindelse med opfugtning af murværk

Januar 2018

Bebyggelsen er udført i 1953-1955 og er tegnet af arkitekterne Tyge Juul-Brask & Erik Rosenstand Holst.

Bebyggelsen er opført i gasbeton med bølgeeternit tag. Alle boliger er opført med bad og toilet samt decentral centralvarme og brændeovn. Boliger er udført til malere, billedhuggere og forfattere. Efterfølgende er der opsat keramikovne i flere atelier.



Der er efterfølgende over flere år og omgange bygget til/om på den oprindelige bebyggelse, disse forandringer kan ikke ses er registreret i tegningsmaterialet for den samlede bebyggelse.

Kunstnerbyen, Birkerød

Notat om mulige løsninger i forbindelse med opfugtning af murværk

Januar 2018

Fredningsstatus:

Bebyggelsen er ikke registreret med frednings eller bevaringsmæssig status

Bygning: Æblerosestien 2

Æblerosestien 2, bygning 4, Rudersdal

Udskriv bygning

BBR-nummer:	230-18711-4
Fredningsstatus:	Ingen fredningsstatus
Opførelsesår:	1952
Ejerforhold:	Aimen boligorganisation
Bygningstype:	Bygning
Bebygget areal:	126
Anvendelse:	Række-, kæde- eller dobbelthuset (lodret adskillelse mellem enhederne)

Klik på kortet for at se et større udsnit.

Fotografier (0)

< lav... Bevaringsværdi ...høj >

Kommuneplan:

Ved Birkerød sø og Præstevængen

- Rammenummer: Bi.B17
- Områdets anvendelse: Åben lav boliger.
- Fremtidig zonestatus: Byzone
- Eksisterende zonestatus: Byzone
- Maksimal bebyggelsesprocent: 25% for ejendommen
- Maksimalt antal etager: 2.00
- Mindste grundstørrelse: Minimum grundstørrelse 800 m²
- Generel anvendelse: Boligområde

Lokalplan

Bebyggelsen er omfattet af lokalplan 16 som delområde 2

Tidligere rapporter på bebyggelsen:

- Energimærkning "G", udarbejdet 5/12 2011 af Domicil
- Periodisk eftersyn 2015, udarbejdet af KAB

Offentlige registrerede forhold vedr. bebyggelsen.

Jordforurening



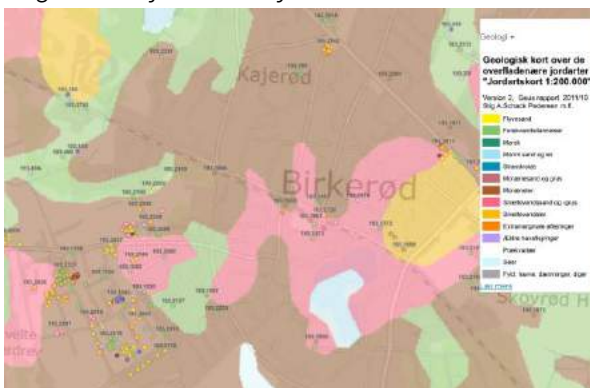
Der er ikke registreret jordforurening, ved evt. etablering af omfangsdræn og terrænjustering skal der udtages jordprøver der skal analyseres for om der er jordforurening.

Oversvømmelse



Beregningsteknisk forventes der ikke vandstigning i området af betydning og derfor er der ikke behov for indarbejdelse af beskyttelse af fremtidig oversvømmelse af bebyggelsen.

Registreret jordbundsforhold



Der er registreret lerjord i området, ved evt. etablering af omfangsdræn og terrænjustering skal der udtages jordprøver der skal analyseres og stadfæste jordbundsforholdene.

Opdrag til gennemgang

Efter henvendelse er der foretaget en kort besigtigelse for at afklare de problemstillinger der er i forbindelse med opfugtning af gavle. Denne korte besigtigelse ligger til grund for denne vurdering af hvordan der kan udarbejdes løsninger til brug for at forbedre bebyggelsens vedligholdelsesstandard.

Gennemgang af bygningsdele

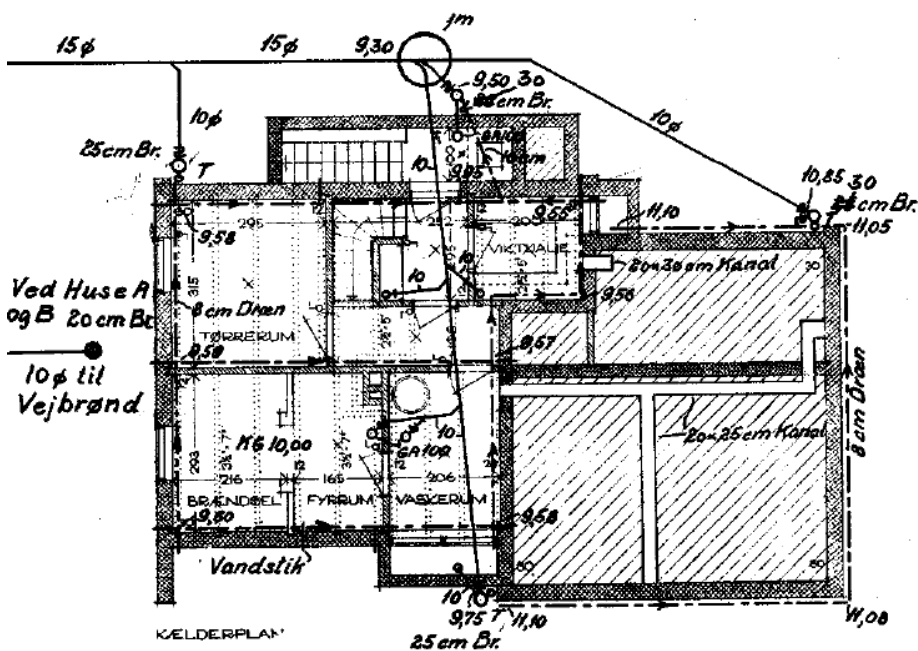
Terræn

Omkringliggende terræn vurderes, pga blankt vand på terræn, til at være meget lerholdig og der bør foretages jordprøver for at endelig fastlægge hvor meget ler der er i jorden. Ler indholdet har betydning ved en evt. opgravning til omfangsdrænen da jord med højt ler indhold ikke kan tilbagelægges men skal bortskaffes og erstattes af korrekt jord til indbygning

Fundament

Fundament er i beton og der er i kælder beton terrændæk. I stueplan er der bjælkelag over kælder. Ved terrændæk er der strøpbygning.

Ved etablering af byggeriet er der udført udvendigt 8 cm omfangsdræn hvor der ikke er kælder og der er etableret indvendigt 8 cm dræn hvor der er kælder.



Ydervægge

Ydervægge er i 20 cm gasbeton, samt lette facadepartier i træ. Gasbeton er med tydelige revner i samlinger.

Gasbeton er sat på betonfundament og der kan ikke ses på tegninger om der er asfaltpap som fugtspærre, dette er dog beskrevet i arbejdsbeskrivelserne.

Der er ved besigtigelsen observeret forhøjet fugtindhold i vægge ca fra gulv og 1 meter op. Dette indikere at der sker en opfugtning som kan komme fra terræn.

Oplæg til princip for løsning:

Terræn

Der skal ske en registrering af terræn omkring bygninger. Denne registrering kan give en vurdering om terræn lægger korrekt omkring bygningerne. Der skal minimum være 15 cm fra terræn til indvendig overkant betonlag (gulv).

Løsning

For at få denne højde til at gå op med niveaufri adgang kan der etableres en "voldgrav" er understøtter den 15 cm som der kræves for at der imødekomme en opfugtning af murværk.

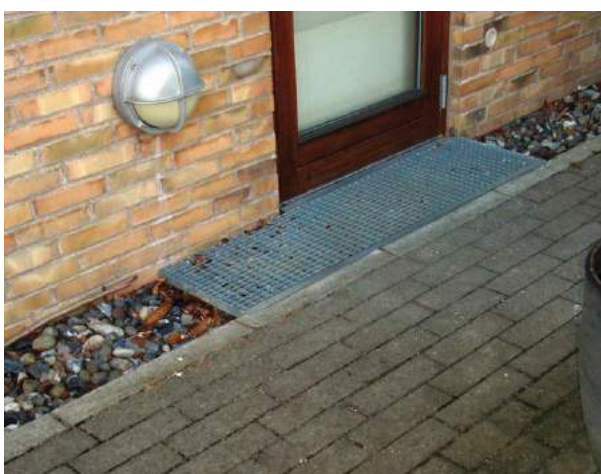


Foto 1: eksempel på udført "voldgrav"

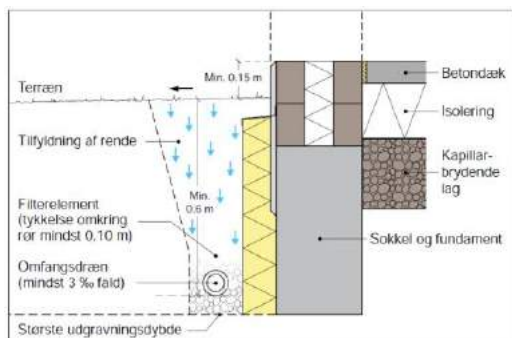
For at udarbejde den korrekte løsning skal der foretages jordbundsprøver og registrering af terræns højdeplacering i forhold til bygningerne.

Omfangsdræn

Løsning

Omfangsdrænet bør udskiftes til løsning der omkranser hele bygning og ikke som nu hvor dræn ved kælder ligger indvendigt.

Et nyt omfangsdræn med udvendig isolering af kælder og fundament kan være med til at fjerne fugtpåvirkning af kældervæg og fundament fra den opfugtede jord.



Inden projektering anbefales det at der foretages en tv-inspektion af eksisterende omfangsdræn samt af kloakker for at se om der er problemer med de nuværende drænrør.

Ydervæg

Ydervægge står i de oprindelige gasbetonsten der er pudset og malerbehandlet. Der er tegn på at maling afskaller samt at fuger flere steder er sluppet (dette giver sig udtryk i synlige revner mellem stenene).

Der bør foretages en undersøgelse af den malerbehandling der er foretaget er udført med korrekt materiale der er diffusionsåben og derved sikre, at fugt kan komme ud af murværket.

Der er flere steder foretaget efterisolering indvendigt, dette omfang bør registreres og kontrolleres for evt. skimmelsvamp og fugt. Der skal indtænkes om der skal foretages en udvendig eller indvendig facade isolering. Der kan arbejdes med begge dele men en udvendig efterisolering er den vi vil anbefale selvom der kan være større arbejder med tag og vinduer der skal ændres i denne forbindelse. En udvendig efterisolering skal dog vendes med kommunen for en accept af den arkitektoniske løsning.

Løsning 1, facadeopretning

Der anbefales at der foretages en afrensning af facader med korrekt metode alt efter hvilken malerbehandling facaderne tidligere har fået. Efterfølgende skal gasbeton vægge omfuges og evt sikres med armeringsjern. Sluttelig skal facader pudses op og malerbehandles.

Løsning 2, udvendig efterisolering

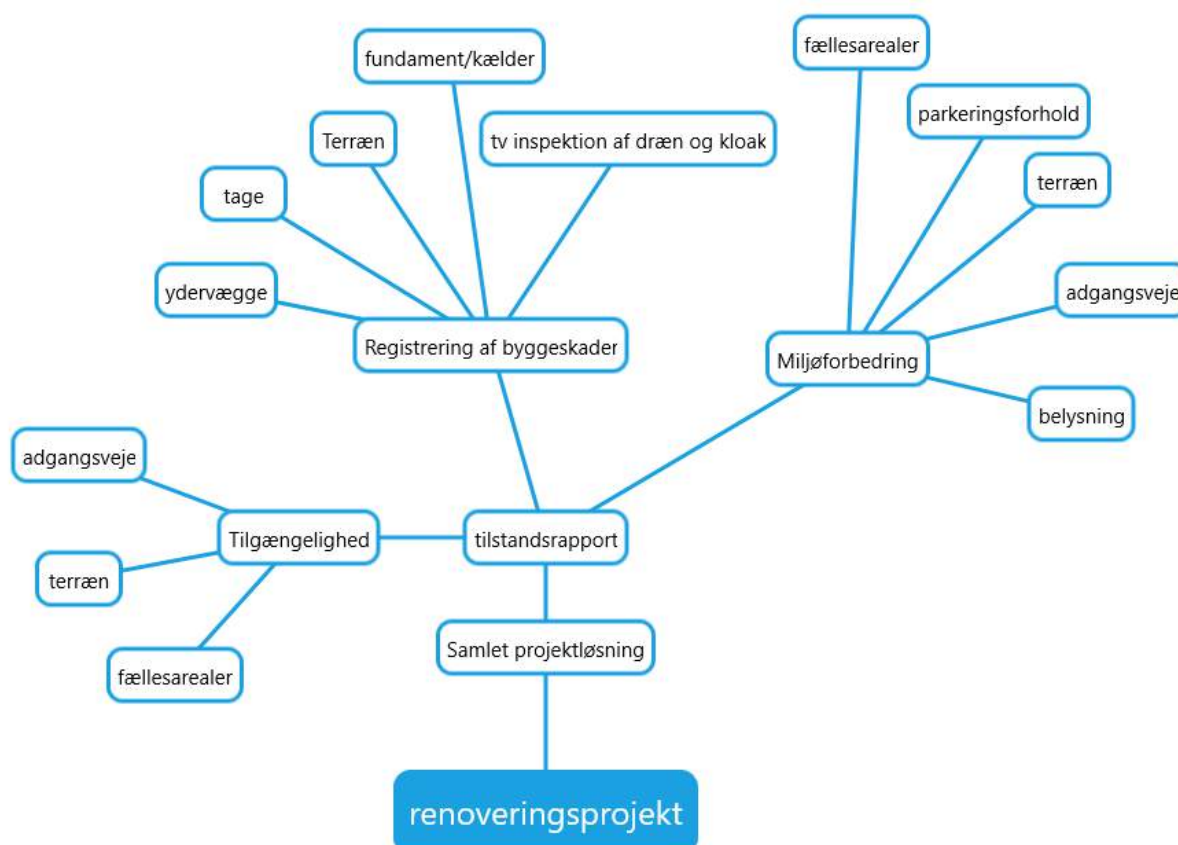
Facader skal efter afrensning og sikring monteres med isolering og derefter pudses og malerbehandles. Vinduer skal flyttes med ud og tagflade skal ændres så taget afsluttes på samme måde som nuværende løsning. De indvendige efterisoleringer som er foretaget skal demonteres og overlader skal reetableres.

Opfølgning

For at udarbejde den korrekte løsning for bebyggelsen skal der foretages registrering af terræn, facader og evt. fugtproblemer. Der kan i denne forbindelse være behov for destruktive undersøgelser.

Denne registrering skal udmunde i en tilstandsrapport der indeholder registrering af nuværende forhold og vedligeholdelsesstand, derudover skal rapporten indeholde løsningsforslag og økonomiske overslag.

Der skal i rapporten indarbejdes følgende emner: opretning af svigt og byggeskader, miljøforbedring (udenoms arealer) samt tilgængelighed.



Efterfølgende skal der en dialog i gang med kommunen for at sikre der ikke er løsninger den ikke stemmer over ens med evt. myndighedskrav.

Sluttelig skal der ske en endelig projektering af de punkter fra tilstandsrapporten som der besluttes at igangsætte.

Opdeling af projektet

Der kan ske en adskillelse af de ovennævnte punkter for et samlet renoveringsprojekt. Der kan adskillelse mellem:

- Opretning af byggeskader
 - Enkelte boliger
 - Samlet bebyggelse
- Ændring/optimering af tilgængelighed

- *Enkelte boliger*
- *Samlet bebyggelse*
- *Ændring/optimering af miljøforbedring*
 - *Samlet bebyggelse*

Der anbefales at der foretages en endelig gennemgang og registrering af de 2 boliger som blev forevist til besigtigelse. Denne gennemgang og registrering kan ligge til grund for løsning og budget for resten af de 16 boliger.