



• RAADVADS
BYGNINGSSY

Bygningssynsrapport.

Aldersrogade 49-53, Valkyriegade 17-29, Slangstrupgade 18-32

Foreningen Valkyrien
kontaktperson Søren Lauersen
Aldersrogade 49. 3.th
2100 København Ø
Tlf 35 83 24 74 / 29 61 96 52

Synet er udført den 2-5 / 12 2002.
af Johnny Rasmussen og
Hans Jørgen Hansen
Tlf 45 56 01 08 / 21 63 37 41



Ejendommen er opført mellem 1909 og 1924. Ejendommen har stadig sit originale tag, men alle vinduerne er udskiftede til termovinduer. Taget er repareret for nyligt, og diverse inddækninger og taghætter er fornyede.
Ejendommen fremtræder i meget god vedligeholdelsesstand.

Bør udføres snarest:

Intet specielt.

Bør udføres inden for et år:

1. Reparation af råddent kældervindue og dørkarm. Side 6.
2. Småreparationer af understrygningen. Side 2.
3. Udskiftning af en defekt sålbænk mod Valkyriegade. Side 5

Bør udføres inden for fem år:

1. Småreparationer af taget udvendigt. Siderne 2 – 5.
2. Omfugning af den resterende del af facaden mod Slangstrupgade. Side 5.
3. Pletreparationer af malingen på gårdsidens ydervægge. Side 6.

Tagrummene:

Raadvads Bygningssyn har ikke haft adgang til ret mange af de private loftsrums.

I forbindelse med den sidste reparation af taget er der brugt fugeskum til understrykning. Fugeskum bliver med tiden vandsugende og begynder at dryppe. Ved skotrender med videre er der brugt rufakit til tætning, og også rufakit bliver med tiden vandsugende.

Ved tætning af inddækninger og aftrækshætter er der brugt silicone og anden gummifugemasse. Disse materialer har begrænset holbarhed og er ikke egnede til brug udendørs på et tag.

Over Aldersrogade 51 og 53 mangler lidt understrykning, og det samme er tilfældet over Slangstrupgade 26 ved siden af tørrerummet, og i et pulterrum over Slangstrupgade 32

Taget og dets understrykning i øvrigt er i glimrende stand.



Inden et år bør den manglende understrykning repareres.

Rufakitten og fugeskummet kan man i første omgang lade blive siddende, men taget bør jævnligt gennemgås, og ved tegn på dryp fra fugeskummet skal skummet fjernes og erstattes med kalkmørtel.

Ved fremtidige reparationer bør der bruges mørtel til understrykning og tætning langs skotrenderne.

Udvendige tagflader:

Taget er repareret for nyligt (efter stormen i december 1999). Mange tagsten er skiftet og rygningerne og forskellingene er repareret. De oprindelige falstagsten er i glimrende stand med mange års restlevetid. De nye tagsten, som er brugt til reparationerne, er af samme type som de originale, men de nye tagsten er dog en smule mindre, og derfor har det været vanskeligt at få dem helt tætte ved de sideværts overlæg. Forskellen er dog ikke større, end at man sagtens kunne have brugt understrykning med mørtel, i stedet for det anvendte fugeskum.

På billedet ses fugeskummet stikke ud mellem nogle af de oprindelige tagsten, og et par nye tagsten, som er fuget til med klar silicone. Især mod Aldersrogade er mange tagsten udskiftet og der er brugt meget silicone.

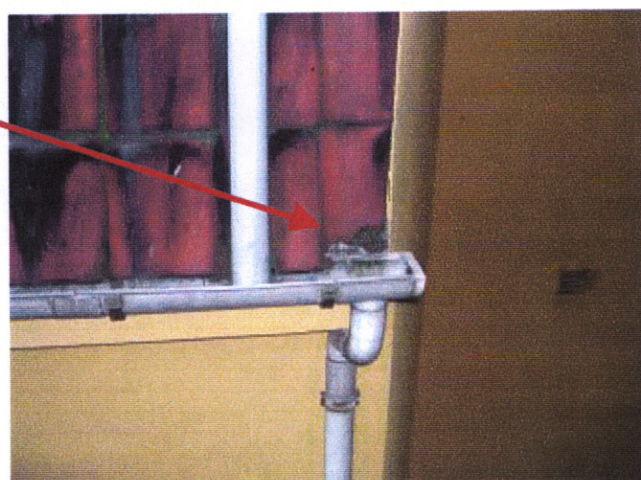


På manzarddelen af taget er der de fleste steder monteret undertag af plastik. Undertaget er formentlig ældre end fra den sidste tagreparation.

Enkelte steder er hjørner af tagstenene knækket af og efterfølgende limet fast med gummifugemasse.



På gårdsiden af fløjen mod Slingerupgade, længst mod Aldersrogade mangler hjørnet af en tagsten. Ved kraftig blæst kan vand derfor blæse bag om tagrenden.



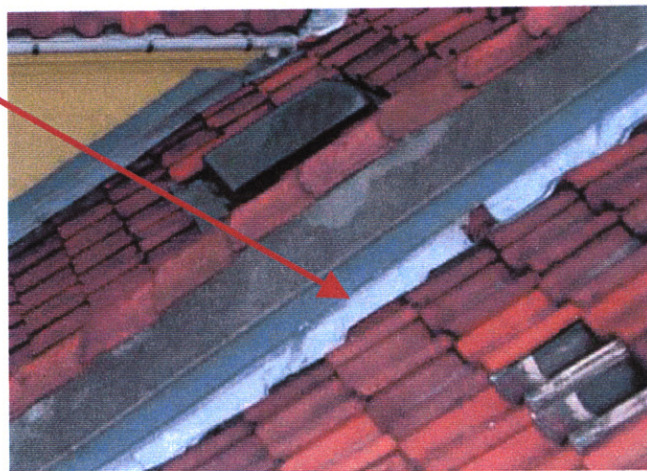
Under vinduerne i manzarddelen er zinkinddækningerne fuget med en blanding af mørtelfuger og gummifuger. Der fandtes under gennemgangen ingen tegn på utætheder, men på længere sigt må man regne med småreparationer disse steder.



Den store skotrende i hjørnet af fløjene mod Aldersrogade / Slingerupgade er beklædt med gummi-hud og i god stand.

Ved brandkammen mellem Valkyriegade 29 og Aldersrogade 49 var en blyinddækning gledet lidt ned.

Raadvads Bygningssyn har skubbet den op, men har ikke haft mulighed for at fastgøre den korrekt.



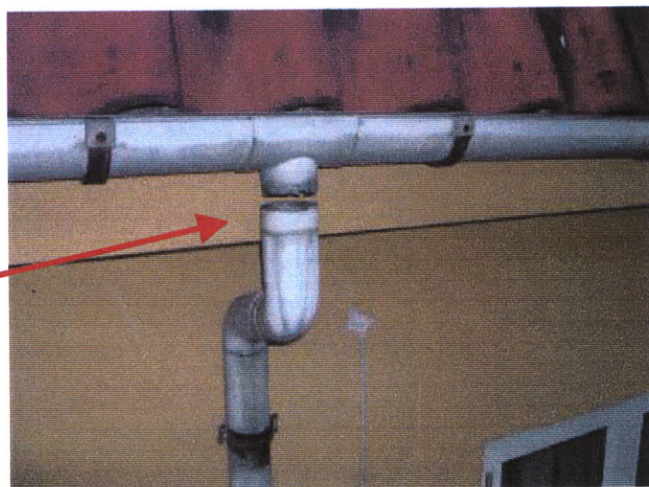
Ved et par af trappetårnene mod Valkyriegade er der lavet klodsede blyinddækninger langs siden, i stedet for som de øvrige steder, at mure tagstenene ind i tårnene. Inddækningerne er dog tætte og fungerer.



Skorstenspiber og brandkamme i øvrigt er i god stand. Inddækninger og aftrækshætter er i god stand.

Tagrenderne er af plastik og oplagt i de oprindelige rendejern, som er noget rustne. Plasttagrenderne er generelt i god stand. Raadvads Bygningssyn har rensset dem.

Nedløbet på gårdsiden, mellem Valkyriegade 17 og 19 var gledet fra tydstykket. Raadvads Bygningssyn har trukket det op på plads, men havde ikke mulighed for at sikre det mod at glide ned igen.



De originale tagsten er i glimrende stand og forventes at have en restlevetid på mere end 20 år. Cirka hvert femte år bør der dog laves småreparationer på taget. Første gang inden for et år eller to. Specielt zinken under vinduerne i manzarddelen må forventes at kræve jævnlige reparationer. Ved fremtidige reparationer bør man sikre sig, at nye tagsten har samme profil og dækmål som de originale. Genbrugssten kan eventuelt anvendes.

Fugeskum og rufakit bør ikke anvendes, hverken til understrygning eller til tætning ved skotrender og rygninger. Til understrygning kan anvendes en mørtel bestående af 2 dele læsket kalk, 1 del jurakalk og 9 dele bakkesand, korn 0-4 mm.

Ydervæggene mod gaderne:

Mod Valkyriegade findes flere ganske små sætningsrevner, som skønnes uden betydning, Mursten og fuger er for det meste i god stand. Dog er der, under 1.sals vinduer i Valkyriegade 19, enkelte fuger, som er lettere nedbrudte, og fugerne i stueetagen er generelt porøse og lettere nedbrudte. En sålbænk i stueetagen i Valkyriegade 21 er defekt.

Sokkelpudsen og dens maling er i god stand, dog ses mindre afskalninger ved nr. 19, samt i kælderskakten ved hjørnet mod Aldersrogade.

Mod Aldersrogade findes flere gamle sætningsrevner, som er reparerede. Mursten og fuger er generelt i god stand, men i stikket over det femte vindue fra højre på 1.sal mangler en fuge. Fugen er kradset ud i forbindelse med en tidligere reparation, men den er aldrig fyldt ud igen. Sokkelpudsen og dens maling er i god stand, dog ses mindre afskalninger ved nr. 51.

Mod Slangstrupgade er enden mod Aldersrogade fuget om for nylig. Den nyomfugede ende fremtræder noget anderledes end det øvrige murværk. Udkradsningen af de gamle fuger er foretaget med en maskine med et jern, som har været rigeligt stort til fugetykkelsen. Endvidere har man fyldt fugerne helt ud, uden at rense af, så stankenterne står frit og skarpt som på det gamle murværk. Med tiden vil dette dog blive sløret noget af gadesnavs.

Fugerne i det resterende murværk er meget porøse og lettere nedbrudte, specielt i enden ved Slangstrupgade 18, 20, og 22. I denne ende findes også lidt buler i sokkelpudsen og dens maling.

I hjørnet Aldersrogade – Slangstrupgade findes en større sætningsrevne hele vejen op, og også hér er fugerne porøse og nedbrudte.

Inden for fem år bør den resterende del af murværket mod Slangstrupgade fuges om, og sokkelpudsen repareres. Også det skrå hjørne bør fuges om. I samme forbindelse bør også vinduernes gummifuger gås efter og defekte fuger erstattes med mørtelfuger på en baggrund af tjæret værk.

Samtidig bør fugerne i de øvrige ydervægge mod gaderne pletrepareres. (kan gøres fra lift).

Den defekte sålbænk mod Valkyriegade bør skiftes inden et år.



Ydervæggene mod gården:

Ydervæggene mod gården er malet for ret kort tid siden. Samtidig er diverse små sætningsrevner i vinduesstikkene og andre steder repareret. Mod Valkyriegade, (til venstre for nr. 19 og mellem 1. og 2. sal), findes dog en sætningsrevne, som måske er lidt aktiv.

Ydervæggene er malede med en olieemulsionsmaling, og malingen er i god stand.

Det vurderes, at malingen sagtens kan holde fem år mere, hvorefter man må forvente, at man skal begynde at pletreparere den.

Kældrene:

Ejendommen er opført på støbte betonfundamenter. Mellem kælderen og stueetagen findes træbjælkelag, som er efterisoleret.

Under portrummet findes en forbindelsesgang med støbt dæk. Armeringsjernet i dækket rustet og udvides. Dette er årsagen til sætningsrevnerne i portrummet. Gulvet i portrummet har tidligere været repareret, men uden at man har skiftet armeringsjernet.

Kælderen virker tør og sund. Dog ses der fugt inden for nogle af kælderdørene (feks. Valkyriegade 28, cykelkælderen). Årsagen er, at vand fra kælderskakterne ikke kan komme væk, på grund af manglende afløb.

Der skønnes ikke at være grund til indgreb i kælderen.

Vinduer og yderdøre:

Med undtagelse af kældervinduer og -døre er alle vinduer og døre udskiftet til termovinduer. Vinduerne er i god stand, og det vurderes, at man næppe behøver at genmale vinduerne de første fem år. Af æstetiske årsager kan man dog vælge at genmale hoveddørene inden for et års tid.

Vinduerne er fuget med gummifugemasse. Flere steder, især under stueetagens vinduer, slipper fugemassen..

Gelænderet til bagdøren til Aldersrogade 49 rustet inde i muren, som sprænges af rustudvidelsen.

Kældervinduerne og kælderdørene er de originale.

Kældervinduet til højre for Valkyriegade 27 har råd i bundkarmen.

Bagdøren til gennemgangen under fløjen mod Slangstrupgade mellem nr. 26 og 28) har råd nederst i den ene sidekarm.

I øvrigt er også disse vinduer og døre i god stand.



Inden et år bør det rådne kældervindue repareres og males. Samtidig repareres og males dørkarmen på bagdøren til gennemgangen.