

AAB afd. 23

Byggeteknisk tilstandsrapport af badeværelser

SINUZ

- er et rådgivende ingeniørfirma, der er specialiseret i tekniske installationer, energi og indeklima.
- Samarbejde med Jørgen Nielsen rådgivende ingeniørfirma, specialiseret i bygningskonstruktioner

RAPPORTEN

Tilstandsrapporten skal bidrage til at kortlægge de installationsmæssige- og byggetekniske udfordringer i afdelingens badeværelser.

- Registrering (fysisk registrering, målinger, miljøscreening, m.v.)
- Vurdering (levetid, tilstand, afhængigheder, følgevirkninger, m.v.)
- Afrapportering (dokumentation, anbefaling)

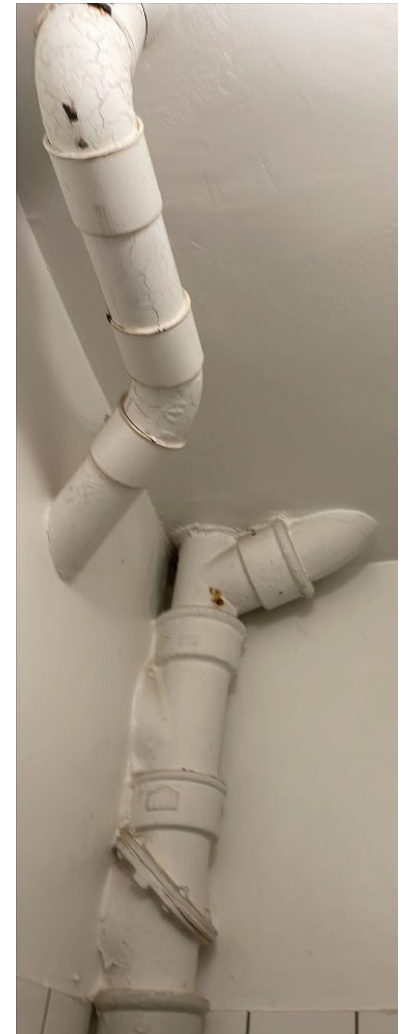
AFLØBSINSTALLATIONER

TILSTAND

- de oprindelige fra 1925/1926
- mange partielle udskiftninger og reparationer (uden sikring mod brand)
- mange "udblomstringer"
- placeret i vådzone



AFLØBSINSTALLATIONER



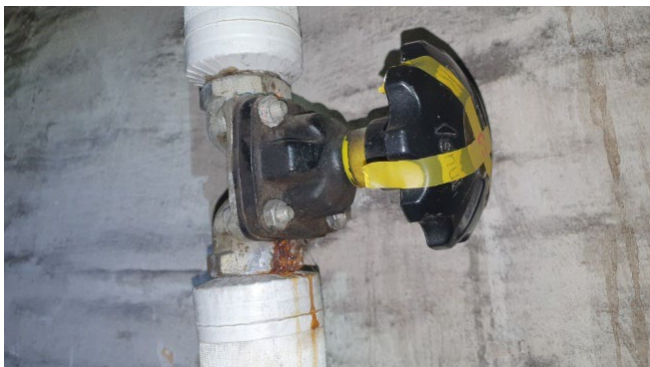
KONKLUSION

- Udtjent levetid (forventeligt 50 år)
- Eskalering af gennemtæring og reparationer
- Der anbefales en komplet udskiftning af afløbsinstallationen

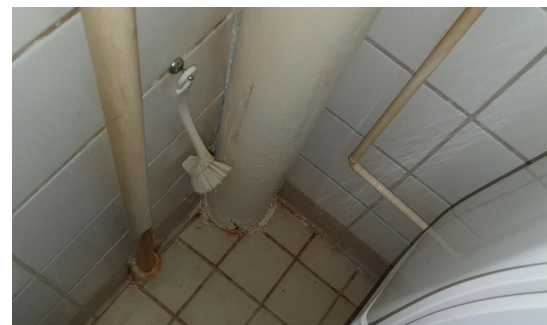
BRUGSVANDSINSTALLATIONER

TILSTAND

- Brugsvandsinstallationerne blev renoveret i 1982
- mange tæringar på alle typer rørstræk, specielt ved ventiler og bøjninger
- afspærringsventiler har tæringar og nedslidte pakninger
- lange ventetider på varmt vand og for lav temperatur
- Rør placeret i vådzone



BRUGSVANDSINSTALLATIONER



KONKLUSION

- Udtjent levetid (forventeligt 30 år)
- Eskalering af tæring og vandskader
- Der anbefales en komplet udskiftning af brugsvandsinstallationen

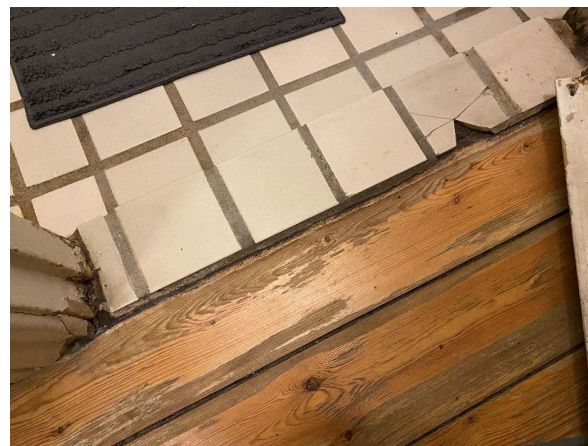
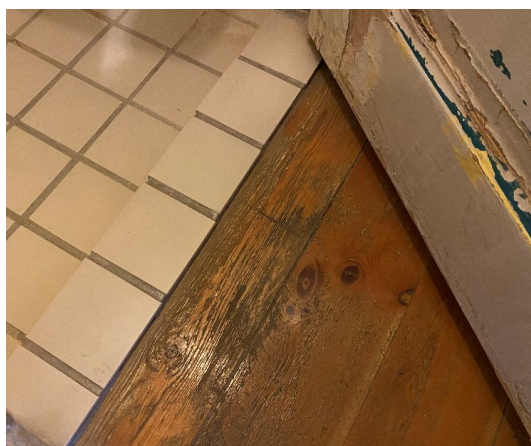
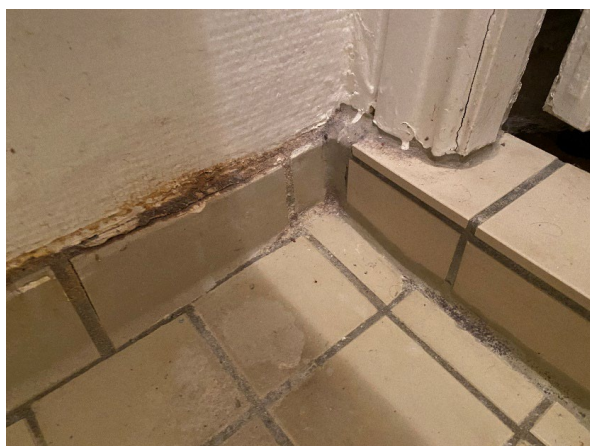
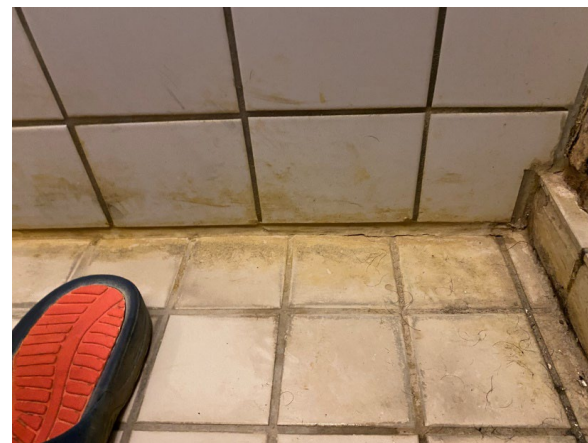
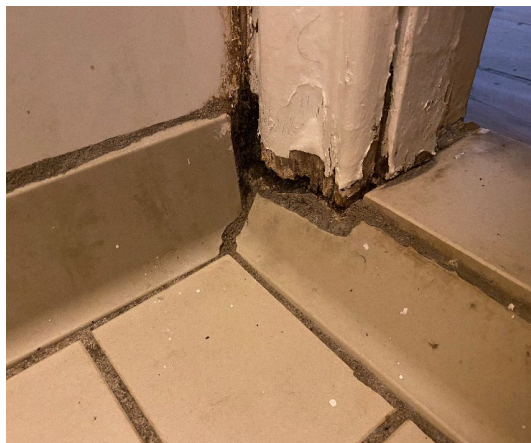
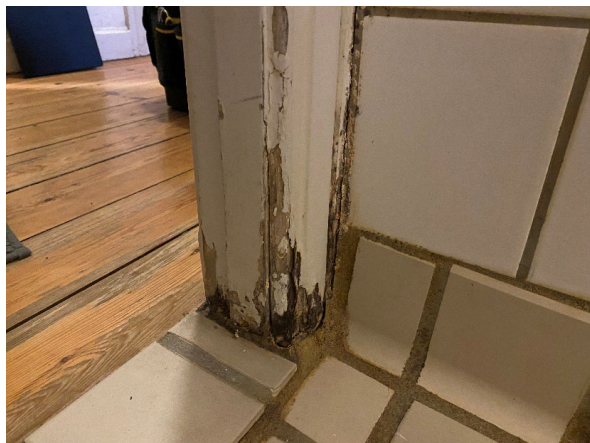
TILSTAND

- revner på lofter i baderum, der indikerer rustangrebne bæreejere
- revnede gulv- og sokkelfliser samt nedbrudte og manglende flisefuger
- nedbrudte elastiske fuger og fugeslip
- løstsiddende "skrukke" gulvfliser
- døre og indfatninger (træværk) er mange steder nedbrudte og frønnet
- entrégulve viser tegn på opfugtning umiddelbart udenfor badeværelset
- i flere badeværelser er der registreret skimmelvækst på lofter og vægge
- utilstrækkelig ventilation, så fugt fra badeværelserne ikke fjernes i tilstrækkeligt omfang
- tungmetaller og PCB i maling på faldstammer og stigstrenger, i væg- og loftmaling samt PCB og tungmetaller i fliser

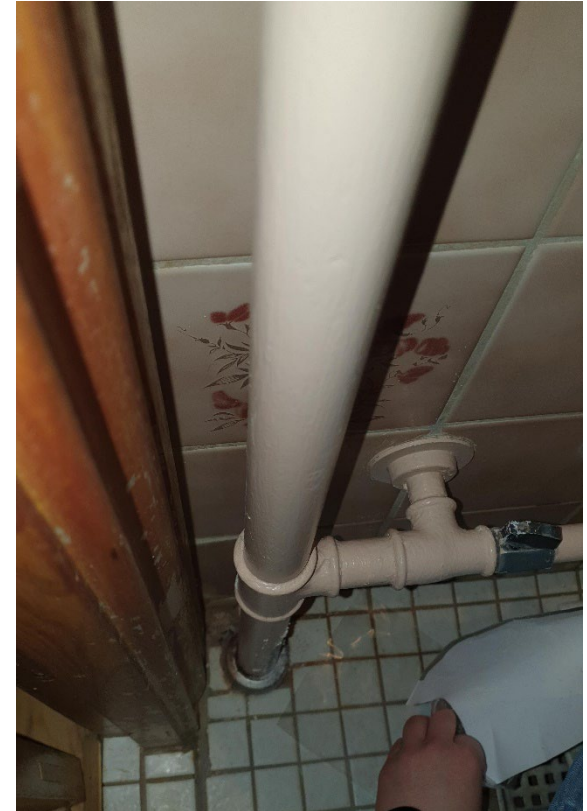
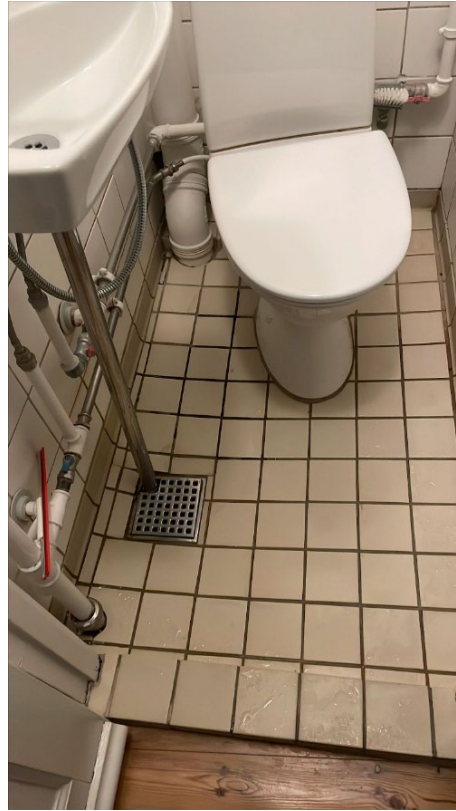
BYGGETEKNISKE UDFORDRINGER



BYGGETEKNISKE UDFORDRINGER



BYGGETEKNISKE UDFORDRINGER



KONKLUSION

- der er registreret en del fejl og mangler, der samlet øger risikoen for yderligere vandskader og en fortsat accelererende nedbrydning af bygningsdelene

ANBEFALING

Vand- og afløbsinstallationerne er udtjente og anbefales udskiftet.

Mange af badeværelserne er meget små, med stor vandpåvirkning af bygningsdele som ikke er sikret imod opfugtning.

Nye gældende regler for brandsikring af gennemføringer for tekniske installationer skal indarbejdes.

Badeværelserne har store byggetekniske udfordringer.

En 1:1 udskiftning af vand- og afløbsinstallationer vil udover at medføre store uforudseelige udgifter til efterreparationer på bygningsdele, kunne resultere i at omfanget af efterreparationerne undervejs i udskiftningen, vil kræve en ansøgning om byggetilladelse med opfyldelse af bygningsreglementet samt tilhørende SBI-anvisninger. Et af kravene i gældende lovgivning er at det ikke er tilladt at have gennemføringer af tekniske installationer i vådsoner, som ikke vil kunne opfyldes i nærværende rumforhold i de små rum.

Med en 1:1 udskiftning vil man ikke kunne rette op på de byggetekniske udfordringer, som vil nedbryde bygningen over tid.

Det anbefales derfor at der etableres nye badeværelser

Tak for opmærksomheden