

E/F Mikkelpark
Mikkelpark 1-31
2970 Hørsholm

Att. Bestyrelsen

14. maj 2021

Sagsnr.: **1570 – E/F Mikkelpark**
Opgave: Besigtigelse af tag for fastlæggelse af stand og rest levetid
Emne: Tilsynsrapport

Indledning:

Focus2 er rekvireret til at gennemgå taget på foreningens sydlige bygning "Mikkelpark 1-15".
Besigtigelsen har til formål at fastlægge taget stand og estimere dets restlevetid.

Gennemgangen af taget blev foretaget torsdag d. 29. april 2021.

Gennemgangen blev foretaget fra lift. På gennemgangen deltog liftfører Jimmi Fra Lohke
Materialeudlejning, tømrer Peter Ikast, samt Anders Muff Pedersen fra Focus2.dk.
Derudover deltog bestyrelsesmedlem Stefan Weck som repræsentant for foreningen.

Ved besigtigelsen blev foretaget hultagninger i tag for besigtigelse af undertaget.
Hultagninger blev udpeget af Anders Muff Pedersen og foretaget af Peter Ikast.
Alle hultagninger blev lukket straks efter besigtigelse.

Focus2 har i maj 2011 lavet en lignende rapport over taget på begge foreningens bygninger.
Ved denne lejlighed blev foretaget en undersøgelse af foreningens tegl af DTU.
Denne rapport tager udelukkende udgangspunkt i den visuelle gennemgang af taget.

Registrering:

Registreringen af taget blev udført fra lastbillift, ud fra 5 opstillinger.
Der blev i alt foretaget 34 hultagninger fordelt over bygningens forskellige tagflader.
Tagflade udskiftet i 2020 blev ikke gennemgået.

Ud fra besigtigelsen er følgende bemærkninger til taget:

Tegl:

Tegl på bygningen er vingetagsten og var generelt i fin stand, ud fra deres alder.
Overordnet ses ingen tegn på begyndende nedbrydning på tegl, så som forvittringer eller lign.
Tegl er udlagt med tilstrækkeligt overlæg, og ligger forholdsvis jævnt.

Dog ses et mindre område (angivet med X på oversigtsbilledet) hvor ca. 4-6 tegl fremstod med fremskreden nedbrydning, og enkelte nærmest var smuldret væk. Disse tegl blev så vidt muligt udskiftet med det samme.

Lægter:

Der ses en fin lægteafstand, og lægter fremstod generelt som værende i fin stand, uden tegn på nedbrydning, råd eller svamp.

Dette gør sig dog ikke gældende for lægter omkring skotrender.

Undertag:

Undertag er udført i masonitplader.

Taget er udført uden afstandslister, hvorfor nedbøjning i undertagsplader skal sikre bortledning af evt. indtrængende nedbør mv.

På tagflader ses alle steder fin nedbøjning midt på pladerne, og masonitplader var i fin stand, deres alder taget i betragtning. Der ses godt overlæg mellem masonitplader og mellem masonitplader og fodblik.

Da taget er udført uden afstandslister, sker ophobning af nedfald fra træer mv. på overside af lægter. Der ses ingen følgeskader på lægter heraf, hvorfor det vurderes at ophobningen af nedfald på de besigtigede flader, ikke er i et omfang som medfører at vandet ikke kan ledes væk fra undertaget.

Omkring hultagning 13 ses område hvor den nederste lægte ligger på en sådan vis at vand ikke kunne ledes væk under lægte. Her ses vandskade og opfugning af undertag.

Derudover var enkelt sted anvendt en mindre lægtedimension i nederste lægte ved tagfod (27).

Rygninger:

Ved rygninger er oprindeligt udført en inddækning som er ført op ad siden på rygningsplankerne, for at sikre at indtrængende nedbør under rygningssten ledes til undertag.

Hvor rygning blev besigtiget, havde denne inddækning skader, eller havde løsnet sig, og der ses ophobning af blade/nedfald på indvendig side mellem topplanke og inddækningen.

Dette er ikke hensigtsmæssigt og kan potentielt medføre skader på topplanken samt i værste fald vandindtrængningen.

Hvor besigtiget ses dog ingen tegn på at forholdet har medført følgeskader på rygningsplanker.

Tagfod:

Langs tagfod ses fint overlæg mellem undertag og fodblik.

Tagfod er udført uden nogen form for fuglegitter, og der blev konstateret mange fugleredder langs tagfoden.

Fugleredder kan blokere for afvanding af undertag, og herved medføre opfugtning af spær.

Derudover bør fugle holdes ude af tagkonstruktionen, da de kan lave skader på konstruktionen, og i nogle tilfælde også være til gene for beboere.

Hvor fugleredder blev konstateret på gennemgangen, blev de fjernet.

Skotrender:

Ejendommens 4 skotrender på haveside var generelt i en ringe forfatning.

I en enkelt skotrende var udlagt tagpap oven på den oprindelige zinkbeklædning.

Skotrendelægter var generelt under kraftig nedbrydning og var flere steder rådnet væk, hvorfor tilskårne tegl bl.a. ikke kan fastgøres. Der har tidligere været tætning med rufakit. Dette var generelt gledet ned og ikke til stede. Hvor det forsat var til stede var det udtørret og ikke længere tæt.

Inddækning omkring skorsten:

På tagflade over Mikkelborg Park 13, er en større blyinddækning omkring skorsten.

Denne blyinddækning skønnes at være den oprindelige fra ejendommens opførelse, og fremstår med flere huller, ligesom der ses tidligere udførte reparationer.

Konstaterede huller blev på gennemgangen lukket med fuger hvor muligt, hvilket dog må ses som en kortsigtet løsning.

Der meldes om vandindtrængning i det underliggende trapperum, hvilket skyldes at udspringe fra denne inddækning.

Tagvinduer:

Der blev åbnet op omkring flere tagvinduer. Her fremstår lægter som værende i god stand.

Ved tagvinduer ved hultagning 29, ses forkert/ manglende afvanding over tagvindue.

Tagvindue er udlagt oven på undertag og udført uden afvandingsrende, hvilket medfører at evt. vand på undertag vil blive ledt bagom tagvindue.

Der ses nogen steder meget nedfald over tagvinduer. Dette kan blokere for afvandingen, og medfører vandindtrængning omkring tagvinduer.

Konklusion:

Overordnet set fremstår taget ud fra dets alder i en fin stand på dets plane flader, og både tegl og undertag fremstår intakt uden tegn på fremskreden nedbrydning.

Disse flader vurderes at have en restlevetid på minimum 10 år, ved forsat løbende vedligehold.

Grundet de konstaterede forhold, er det svært at estimere en nærmere restlevetid for taget, da de kan fremskynde en nedbrydning af f.eks. undertag og lægter. Det anbefales derfor at der laves en tilsvarende gennemgang af taget med ca. 5 års intervaller.

De konstaterede udfordringer omkring samlinger og gennembrydninger bør udbedres snarest.

Det anbefales at der snarest muligt foretages udskiftning af de 4 skotrender samt udskiftning af inddækningen omkring skorstenen ved Mikkelborg Park 13.

Da tegl på omkringliggende flade ved skorsten ligger lidt ujævnt, og det ikke længere er lovligt at anvende bly i byggeriet, og lave en tilsvarnde overliggende inddækning som den eksisterende,

anbefales det at udskifte tagbeklædningen i dette område, og få lavet en ny inddækning omkring skorstenen iht. nuværende byggeskik.

Bygningens rygning er en ubekendt faktor. Rygningen er udført på denne måde ved ejendommens opførelse, og de skader/ svigt der konstateres, vurderes at have været til stede i en længere årrække, uden den tilsyneladende har medført skader.

En komplet eftergang af rygningen kan overvejes da den nuværende udformning ikke er hensigtsmæssig. Alternativ kan man have et fokus på rygningen, og såfremt der konstateres begyndende følgeskader som følge af dets udformning/ stand, kan foretages partielle eller komplet eftergang.

Med venlig hilsen

Anders Muff Pedersen

Focus2.dk
Rådgivende Ingeniører, arkitekter
og Bygningskonstruktører

Oversigtsbillede af bebyggelsen:

Nedenstående billede angiver bebyggelsen.

Tallene angiver placeringen af de 34 hultagninger foretaget i taget.



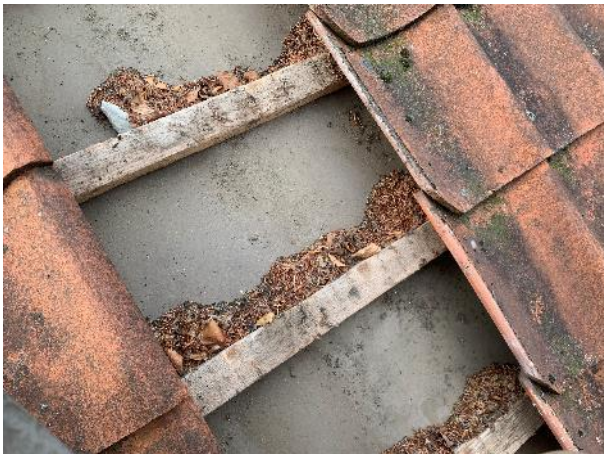
Billededokumentation:



Tagflade over Mikkelborg Park 1.



Tagflade over Mikkelborg Park 1 mod haveside



Hultagning 1.
Ses en del ophovet nedfald over lægter.



Hultagning 8.



Rykning – ved nr. 3
Ses skade på inddækning



Hultagning 6 - Tagfod.
Generelt billede af tagfoden for bebyggelsen.



Hultagning 7.
Skotrende



Hultagning 7.
Skotrende



Hultagning 7.
Skotrende



Hultagning 7.
Skotrende



Område med forvitret tegl.
Tegl blev så vidt muligt udskiftet.



Område med forvitret tegl.
Tegl blev så vidt muligt udskiftet.



Hultagning 9



Hultagning 9



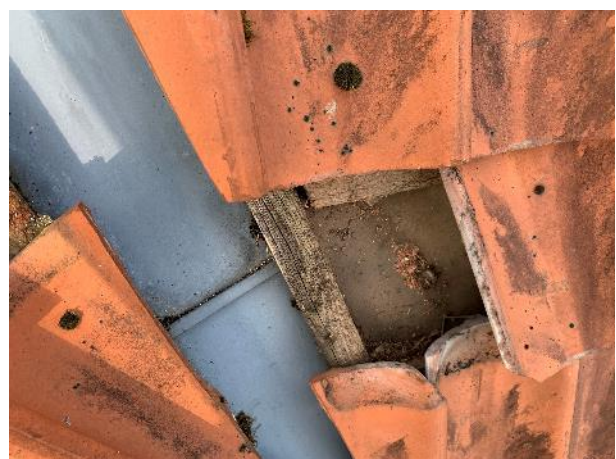
Hultagning 10.
Fugleredde ved tagfod er en generel udfordring.



Hultagning 10.
Tagfod.



Hultagning 11.
Skotrende



Hultagning 11.
Skotrende



Hultagning 11.
Skotrende



Hultagning 11.
Skotrende



Hultagning 11.
Skotrende



Hultagning 15.
Tagfod – fugleredde



Hultagning 15.
Tagfod – fint overlæg



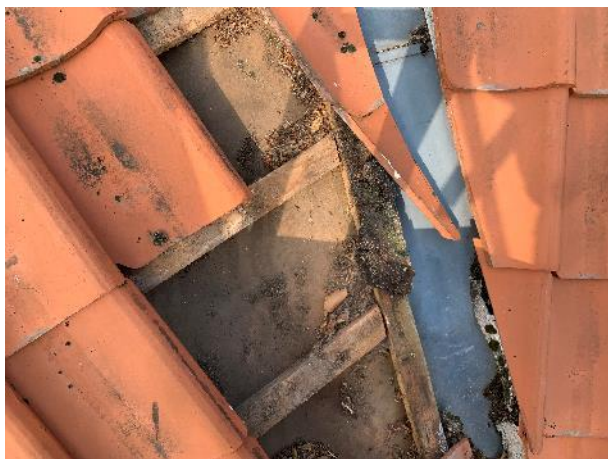
Opfugtet undertag og fugleredder.



Hultagning 17.
Skotrende



Hultagning 17.
Skotrende



Hultagning 17.
Skotrende



Hultagning 17.
Skotrende



Hultagning 17.
Skotrende



Hultagning 17.
Skotrende



Hultagning 21



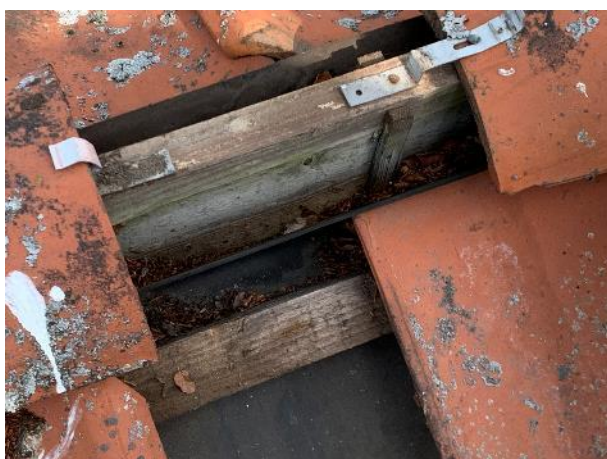
Hultagning 23.
Skotrende



Hultagning 23.
Skotrende



Rygning ved nr. 25.



Rygning ved nr. 25.
Inddækning og topplanke



Hultagning 27.
Nederste lægte i mindre dimension end øvrige.



Hultagning 28.
Skorsten



Hultagning 28.
Huller i blyinddækning



Hultagning 29.
Over tagvindue.



Hultagning 29.
Mangler korrekt afvandning samt ophobning af nedfald.



Rygning over Mikkelborg Park 15.
Ligger med stor afstand til tegl.



Hultagning 31.
Lægter omkring nyt tagindue.