

Johnny Mortensen
Classensgade 72. 2. th.
2100 København

13. februar 2023

Notat af møde vedrørende tegltag, Classensgade 70-72, Strandboulevarden 20 og Østbanegade 33-47

På opfordring af Johnny Mortensen, har Center for Bygningsbevaring foretaget vurdering og besigtigelse på stedet, ved afholdt møde onsdag d. 8.2.2023. I forbindelse med at ejendommen har planlagt at foretage en større renoveringsopgave i 2024, skal Center for Bygningsbevaring vurdere tilstanden af ejendommens udvendige fuger og tegltage.

Konklusion

Den lave del

Østbanegade 33-43 er bygget i 1931, opført i tegl i 3 etager med teglhængt saddeltag. Loftrum er udnyttet til opbevaring. Bortset fra loftsrum til opbevaring, er det muligt at besigtige næsten hele taget indefra, ud over trappeopgange og de nederste to rækker tegl, kan taget understryges fra loftrummet. Tagstenene er i sig selv i god stand og vurderes at kunne holde mindst 150 år endnu. Understrygningen er generelt intakt, dog er der observeret enkelte huller mellem falsteglene fra Højslev. Det anbefales at holde ekstra øje med tag over trappeopgange og de nederste to rækker tegl, eventuelt kan der monteres undertag lokalt alternativt overstryges udefra, ved disse områder. Øvrige flader skal understrygning og bindere vedligeholdes jævnlige. Tagkonstruktion og lægter har ikke tegn på nedbrydning og det vurderes ikke at der er behov for yderligere istandsættelse inden for de næste 10 år. Mørtelrygningen og grater er ikke besigtiget nærmere, men bør besigtiges fra lift for at tilstanden kan vurderes.

Den høje del

Classensgade 70-72, Strandboulevarden 20 og Østbanegade 33-45 er opført i tegl i 4 etager med teglhængt saddeltag, tagetagen er udnyttet til beboelse og spidsloftet er udnyttet til opbevaring. Taget er besigtiget fra spidsloftet, hvorfra der, bortset fra adgang til opbevaringsrum, er fuld adgang til vedligeholdelse af bindere og understrygning. Generelt er eksisterende understrygning og bindere i ok stand, men det bør gås efter, da der er enkelte huller i mørtlen og der mangler enkelte bindere. Tagstenene er i sig selv i god stand og vurderes at kunne holde mindst 150 år endnu. Skråtaget under spidsloftet er ikke besigtiget indefra, da det ikke er til at komme til grundet de eksisterende lejligheder der har skrålofter op mod tagfladen. På denne del, altså tagfladerne mellem kvistene, vurderes det at taget ikke er modstandsdygtigt over for særligt, fygesne, men også slagregn. Her bør taget enten overstryges, alternativt bør der monteres undertag. Zinktage på kviste er observeret fra tagvinduer, det kan konstateres at tagene er udført med loddet samlinger og ikke falset som de bør. Her må forventes utætheder inden for en nærmere fremtid. Fra spidsloftet er der ikke observeret nedbrydninger i tagkonstruktionen, der er dog observeret mindre sætninger på spær. Det anbefales at taget besigtiges med lift fra gaden, så spærkonstruktionen ved tagfoden kan vurderes. Mørtelrygningen og grater er ikke besigtiget nærmere, men bør besigtiges fra lift for at tilstanden kan vurderes.

Bindere

Da taget blev lagt i 1931, var det normalt at hver 6. tagsten blev bundet hvilket også var tilstrækkeligt da understrygningen er med til at holde taget sammen. I dag binder man hver 2. tagsten, samt alle tagsten langs kanterne. Det anbefales at nye faste stål tagbindere placeres generelt for hver anden sten. Det bør sikres at bindere forskydes i teglrækkerne, så binding af tagflader løber diagonalt og parallelt i gennemgående skrå linjer, fra tagfoden og til kippen. Derved skal det sikres at alle ikke-bundne tagsten, er fastholdt af bundne sten på alle tilstødende sider. Ved kip i 2. teglrække, langs tagfoden, skotrender, grater, gavle og omkring gennemføringer i tagfladen, skal alle teglsten bindes i rækkerne tilstødende de nævnte bygningsdele.

Tegl

Erfaringsmæssigt kan tegl holde i op til 250 år og i visse tilfælde endnu længere tid. Tegltaget skal dog observeres løbende da teglsten kan gå i stykker, som følge af frostsprængning eller mekanisk påvirkning.

Facadefuger

Fugemørtlen (de yderste 10-15 mm) er udført af en lettere porøs brunlig mørtel med relativt groft tilslag 0-ca. 10 mm. Opmuringsmørtlen er mere grålig og udført med finere tilslag. Umiddelbart virker opmuringsmørtlen til at være stærkere end fugemørtlen og det er ikke ualmindeligt for tiden at der er tilsat cement i denne. Murværket vurderes at være af en konstruktion, det gør det muligt for facaden at komme af med fugten og der er heller ikke registreret væsentlige nedbrydninger af opmuringsmørtel. Fugemørtlen fremstår med misfarvninger i overfladen, men den er dog relativt intakt og opfylder sin funktion til trods for sin porøsitet. Ud over mindre lokale områder hvor fuger er nedbrudt, vurderes den generelle tilstand af fugerne til at være god og det vurderes ikke at være nødvendigt, med en generel istandsættelse inden for de næste 10 år.

Om dette notet

Dette notat er udarbejdet af specialuddannede håndværkere fra Center for Byggningsbevaring i Raadvad. Håndværkernes specialuddannelse indebærer et indgående kendskab til ældre bygninger og traditionelle byggematerialer. Bygningsrådgiverne er forsikrede gennem en normal rådgiverforsikring for tegnestuer. Formålet med notatet er at give ejeren et redskab, der skal sikre at fremtidige vedligeholdelsesarbejder udføres teknisk korrekt, samt at bygningens bevaringsværdier sikres eller styrkes.

Som supplement til notatet kan Center for Byggningsbevaring desuden tilbyde:

Udarbejdelse af forundersøgelser fra lift og udarbejdelse af projektering og tilsyn med større restaurerings- eller renoveringsarbejder.

Troels Andersson Søe
Arkitekt og Bygningskonstruktør

tros@byggningsbevaring.dk

Center for Byggningsbevaring
Raadvad 40, 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +45 45 96 99 90
CVR-nr. 21 26 55 43