



Bygningssyn Bygning 20 - Vesterhus

Roskilde Kommune - Byggeri og Ejendomme
Dato: 20.09.2023



Udarbejdet af: LPO
Dato: 20.09.2023
Dokumentnr.: 01-2
Version: 0
Versionsdato: -

Indhold

Indledning	2
Generelt om bygningen	3
01-1 Fundament/sokkel – Puds	4
01-2 Fundament/sokkel – Trapper og ramper	5
02-1 Facade/murværk	6
03-1 Vinduer og døre.....	9
04-1 Tag	11
05-1 Indvendige overflader- kælder.....	13
05-2 Indvendige overflader- stueetage	15
06-1 Indvendige døre og fast inventar	18
07-1 Varmeinstallation.....	20
08-1 Vandinstallation	22
09-1 Ventilation	24
10-1 Elinstallation	25
11-1 Afløbsinstallation	27
Bilag 01	28

Indledning

Efter aftale med Roskilde Kommune – Byggeri og Ejendomme v. Mikkel Petersen har vi foretaget bygningssyn af ejendommen bygning 20 – Vesterhus beliggende på Søndre Alle 7, 4000 Roskilde.

Bygningssynet er foretaget som visuelgennemgang, uden destruktive indgreb eller øvrige undersøgelser. Der er ikke anvendt lift eller lign. til inspektion af tage, kviste, inddækninger mv. Der tages forbehold for eventuelle skjulte skader. Det angivne tilstandsniveau for hver bygningsdel er udelukkende udtryk for de forhold der er registreret på dagen. Selve synet er foretaget d. 4. september 2023 af Mangor & Nagel, en del af AART med ingeniørbistand fra EKAS Rådgivende Ingeniører. Det tekniske personale bistod med adgang til bygningen og lokaler samt oplysninger vedr. tekniske driftsforhold.

Bygningssynet er foretaget på bygningsdelsniveau, opdelt i følgende hovedkategorier:

- 01 Fundament/sokkel**
- 02 Facade/murværk**
- 03 Vinduer/døre**
- 04 Tag**
- 05 Indvendige overflader**
- 06 Indvendige døre og fast inventar**
- 07 Varmeinstallation**
- 08 Vandinstallation**
- 09 Ventilation**
- 10 Elinstallation**
- 11 Afløbsinstallation**

I nærværende bygningssynsrapport er hver enkelt af ovenstående bygningsdele behandlet således:

A Opbygning. *Beskrivelse af bygningsdelens synlige opbygning og materialer*

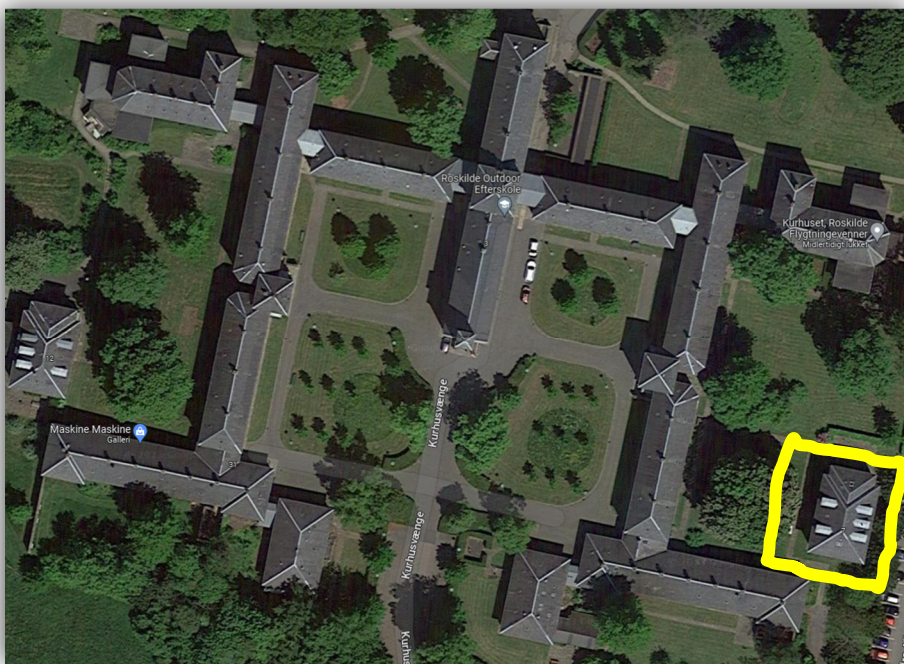
B Tilstandsniveau. *Vurdering af bygningsdelens tilstandsniveau, baseret på visuelgennemgang uden destruktiv undersøgelse eller øvrige undersøgelser*

Generelt anbefaler vi at de bygningsdele hvor der registreres mulige skader, svigt eller lign. undersøges yderligere for fastlæggelse af årsag og mulig udbedring.

OBS i forbindelse med bygningssynet, blev der gravet omkring bygningen, hvorfor dele af kælderydervæggene var blotlagte udvendigt. Der er ikke foretaget eftersyn af den udvendige side af kælderydervæggene.

Generelt om bygningen

Bygning 20 Vesterhus er en del af det tidligere Psykiatrisk Center, Sct. Hans. Bygningen er opført i 1859 som en selvstændig bygning med tilknytning til Kurhus. Der er løbende foretaget om og tilbygninger lige som bygningen har haft skiftende funktioner i årene frem til i dag.



Bygningen er opført i 2 fulde plan med kælder og udnyttet tagetage. Loftrummet udgøres af et lille spidsloft.

Bygningen er ejet af Roskilde Kommune og anvendes i dag dels som center for flygtninge.

Der indrettet midlertidige boliger/værelser i de forhenværende patientstuer. Der er indrettet fælles toilet/bad og køkken på hver etage. Kælderen anvendes vaskerum, varmecentral/samling af tekniske installationer og opmagasinering af div. inventar. Loftrummet er ikke tilgængeligt.

Der er begrænset teknisk og historisk materiale til rådighed for bygningen, herunder tegninger, oplysning om ombygninger tidligere ombygninger mv.

Følgende tegninger har været til rådighed i forbindelse med bygningssynet, tegningerne er vedlagt som bilag 01 til nærværende rapport:

- Plan af kælder. 1:100
- Plan af stuen. 1:100
- Plan af 1. sal. 1:100
- Facade m vest. 1:100
- Facade m nord. Snit B: 1:100
- Snit A-A. 1:50



01-1 Fundament/sokkel – Puds		
	A Opbygning	Oprindelig sokkel med udepåliggende sokkelpuds. Sokkelpudsen er afsluttet glat med overliggende murværk.
	B Tilstandsniveau	Soklerne fremstår med en del synlige revner og afskallinger (foto 01-1-2 og 01-1-3) Der er risiko for vandindtrængning.
		

Foto 01-1-1

Foto 01-1-2

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 20 Vesterhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 01-1-3

01-2 Fundament/sokkel – Trapper og ramper



Foto 01-3-1



Foto 01-3-2

A Opbygning

Adgangstrapperne er udført med granitstenstrin.

B Tilstandsniveau

Trapper med granit sten fremstår med intakte overflader, uden synlige skader af betydning.

02-1 Facade/murværk



Foto 02-1-1



Foto 02-1-2

A Opbygning

Facaderne er muret i teglsten som blankt murværk med recesser omkring vinduesfalsse.

De oprindelige mørtelfuger er udført som dobbeltstaffuger (foto 02-1-2) mens fugerne ved reparationer ses udført med skrabet fuge.

Mod taget er murværket før op mellem spær enderne, til underside af tagudhænget

B Tilstandsniveau

Overordnet er selve murværket i facaderne i god stand men der ses områder med porøse mørtelfuger (foto 02-1-3) og flere sætningsrevner. Det giver risiko for vandindtrængning i facaden (foto 02-1-4).

På murværket omkring trapper ses porøse mørtelfuger, formentlig skadet af saltning (foto 02-1-5).

Bygningssyn

Bygning 20 Vesterhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 20 Vesterhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 02-1-3

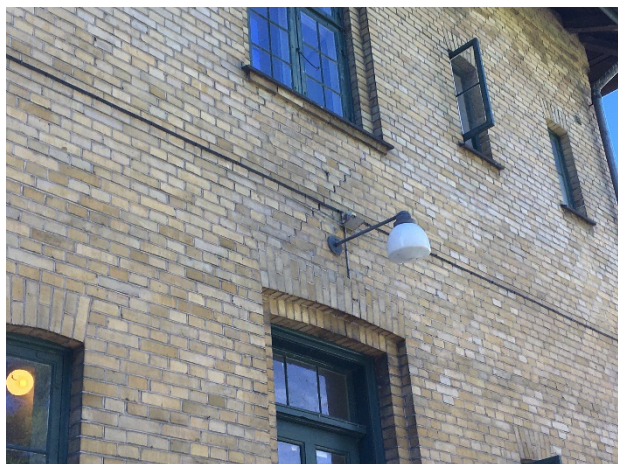


Foto 02-1-4

Bygningssyn

Bygning 20 Vesterhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 20 Vesterhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 02-1-5

03-1 Vinduer og døre



Foto 03-1-1



Foto 03-1-2

A Opbygning

Vinduer og døre er de oprindelige. De er udført som malede træ/trækarm/ramme. Udvendigt er vinduer med enkeltlags glas, lagt i kit.

Sålbænke er udført i skifer. I kælderniveau sålbækkene en del af den pudsede sokkel.

Indvendigt er der eftermonteret forsatsruder med termoglas (foto 03-1-2).

Udvendige fuger omkring karme er udført med malede trælister.

Døre er udført som massive pladedøre, i kælderniveau med glasfelter.

B Tilstandsniveau

Udvendige karme og rammer bærer præg af mangler malerbehandling. Dette er mest udtalt på facader mod øst-syd og vest.

På flere vinduer ses det udvendige træværk med begyndende nedbrud (foto 03-1-3). Dette gælder også kældervinduer (foto 03-1-4)

Mørtelfuger ses ligeledes nedbrudt

Dørene ses nedslidte og bærer præg af manglende malerbehandling.

Skifersålbænkene ses intakte men med kosmetiske små skader.

Bygningssyn

Bygning 20 Vesterhus

Projekt navn: Bygningssyn – Bygning 20 Vesterhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 03-1-3



Foto 03-1-4

04-1 Tag



Foto 04-1-1



Foto 04-1-2

A Opbygning

Taget er naturskiferfærtage med zinkrygning. Kvistene er med zink på flunkerne og zink tag.

Udhænget er udført med synlige spær ender, udhængslistre og zinktagrender/nedløb (foto 04-1-1).

På en enkelt mellembbygning er der zinktag.

Taget over de lille disponible rum er asfaltpaptag (foto 04-1-2).

Loftrummet udgøres af et lille utilgængeligt spidsloft. OBS loftrummet er derfor ikke inspiceret.

B Tilstandsniveau

Der ses ingen eller få synlige skader på naturskiferbelægningen.

Zinkinddækninger langs rygning og grater slutter ikke tæt til skiferbelægningen.

Zinkinddækninger omkring ovenlysvinduer og aftrækshætter er uden synlige skader.

Paptaget med tilhørende inddækninger over det disponible rum, er uden synlige skader.

Tagrender og nedløb ses intakte, der er ingen synlige tegn på opfugtning af facader/udhæng

Tagudhænget er generelt uden skader/råd men træværket fremstår slidt med manglende malervedligehold (foto 04-1-3)

Bygningssyn

Bygning 20 Vesterhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 20 Vesterhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 04-1-3

05-1 Indvendige overflader- kælder



Foto 05-1-1



Foto 05-1-2

A Opbygning

Kælderen under bygning 20 er opført som fuld kælder.

Ydervæggene og bærende indervægge er grundmurede, afsluttet med puds og maling/kalk (foto 05-1-1).

Gulvene er betongulve (foto 05-1-1).

B Tilstandsniveau

Kælderydervæggene og bærende indervægge fremstår nogle steder med afskallet puds/maling og tydelige tegn på opfugtning. Det er formentlig en kombination af opstigende grundfugt og utætheder i kælderydervæggen (foto 05-1-2).

Øvrige vægge fremstår i pænere stand og kun med mindre afskallinger.

Gulvene fremstår generelt intakte, dog med en del reparationer (foto 05-1-3).

Bygningssyn

Bygning 20 Vesterhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 20 Vesterhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 05-1-3

05-2 Indvendige overflader- stueetage



Foto 05-2-1



Foto 05-2-2

A Opbygning

Væggene er murværk med puds og (foto 05-2-1).

Indvendige vægoverflader er beklædt med glasvæv og maling. I toilet/bad er der klinker på vægge og vinyl på gulvene (foto 05-2-2).

Loffer i fællesgange er nedsænkede akustiklofter/systemlofter (foto 05-2-1).

I fælleskøkken mv. er der nedsænkede akustiklofter/systemlofter (foto 05-2-3).

Gulvene i fællesarealer og beboelsesrum er belagt med linoleum.

Adgangstrappen mellem etagerne er belagt med linoleum (foto 05-1-4). I indgangspartiet er der lagt klinker (foto 05-1-5).

B Tilstandsniveau

Indervæggene fremstår generelt intakte og uden synlige skader.

Der ses ikke synlige skader på de nedsænkede lofter.

Vægge og gulve i toilet/bad fremstår i god stand uden synlige skader, revnede fuger mv. Det vides ikke om der er udført vådrumsmembran i vådzoneerne.

Linoleumsgulve i fællesarealer fremstår i rimelig god stand.

Adgangstrappen fremstår i god stand dog med en del kosmetiske skader/slitage.

Bygningssyn

Bygning 20 Vesterhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 20 Vesterhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 05-2-3

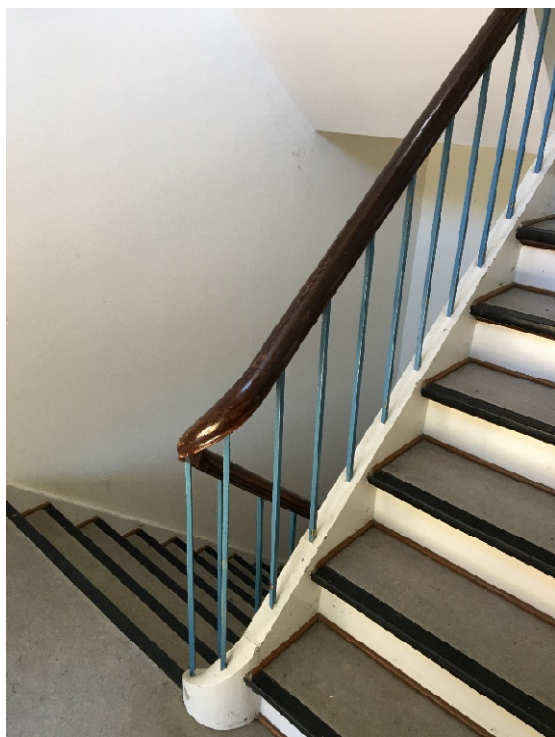


Foto 05-2-4

Bygningssyn

Bygning 20 Vesterhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 20 Vesterhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 05-2-4

06-1 Indvendige døre og fast inventar



Foto 06-1-1



Foto 06-1-2

A Opbygning

De indvendige døre er primært massive mellem beboelsesrum og fællesgange/faciliteter (foto 06-1-1).

Døre mellem trapperum og fællesgange er markeret som branddøre (foto 06-1-2).

Fælleskøkkenet er opført med underskabe, laminatbordplade inkl. vask og overskabe (foto 06-1-3).

I kælderen er der fællesvaskeri (foto 06-1-4).

B Tilstandsniveau

Generelt fremstår indvendige døre intakte og uden synlige skader.

En del af dørene er markeret med brandskilte. Der er ikke kontrolleret for korrekt brandmodstandsevne/funktion i forhold til gældende krav.

Køkkener i fællesrum fremstår intakte men med en del slitage.

Fællesvaskeriet i kælderen fremstår funktionelt med nyere maskiner.

Bygningssyn

Bygning 20 Vesterhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 20 Vesterhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 06-1-3



Foto 06-1-4

07-1 Varmeinstallation



Foto 07-1-1



Foto 07-1-2

A Opbygning

Varmeinstallation der betjener bygning 20 er fremført i kælderens.

Installationen er udført i sorte rør med isolering.

Varmeinstallationen forsyner radiatorer i alle rum.

Varmeinstallationen er pt. Forsynet fra central der betjener flere bygninger.

Anlægget er styret af centralt placeret CTS-anlæg.

Arbejde med at fremføre / indføre fjernvarme til bygningen pågår pt.

B Tilstandsniveau

Generelt fremstår varme anlægget intakt og i ok stand.

Alle radiatorer er af ældre dato, og radiatorer er forsynet med fremløbsventiler med termostat af ældre dato.

Isolering på installationer i varmecentral, er mangelfuld.

Isolering på varmeinstallationer er generelt af ældre dato og kan indeholde miljøskadelige stoffer.

Bygningssyn

Bygning 20 Vesterhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 20 Vesterhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 07-1-3



Foto 07-1-4

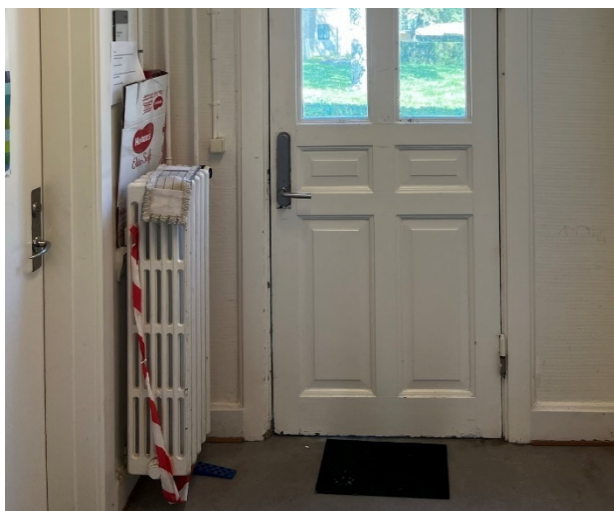


Foto 07-1-5

08-1 Vandinstallation



Foto 08-1-1



Foto 08-1-2



Foto 08-1-3

A Opbygning

Vandinstallation der betjener bygning 20 er fremført i kælderen.

Installationen er udført i galvaniserede rør, alle rør er udført med isolering.

Koldt brugsvand forsynes fra bygningens eget vandstik placeret i kælder. Der er monteret forbrugsmåler på vandstik.

Varmtvandsinstallationen er pt. Forsynet fra central der betjener flere bygninger.

Varmtvandsanlægget er styret af centralt placeret CTS-anlæg. Herfra styres også motorventiler på brugsvand cirkulation.

Vandinstallationen forsyner tapsteder i køkkener og badeværelser.

Arbejde med at fremføre / indføre fjernvarme til bygningen pågår pt. Dette vil få fremtidig indflydelse på varmtvandsforsyningen til bygningen.

B Tilstandsniveau

Generelt fremstår brugsvandsanlægget intakt og i ok stand.

Vandstikket indtil bygning 20 er af nyere dato. Og dermed i god stand.

Vandinstallationen er af ældre og levetiden for installationen er opbrugt.

Isolering på vandinstallationer er generelt af ældre dato og kan indeholde miljøskadelige stoffer.

Isolering på vandrør i varmecentral i kælder er mangelfuld.

Bygningssyn

Bygning 20 Vesterhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 20 Vesterhus

Projekt-ID: 4023088-01




Foto 08-1-4



Foto 08-1-5



Foto 08-1-6

09-1 Ventilation		
 <p>Foto 09-1-1</p>	A Opbygning	<p>Bygning 20 er udstyret med et udsugningsventilationsanlæg. Dette udsugningsanlæg suger luft fra køkken, badeværelser og toiletter i bygning 20.</p> <p>Anlægget er placeret i kvistværelse på 2. sal/tagetage i bygning 20. Afkast er ført over tag på kvist.</p>
	B Tilstandsniveau	<p>Generelt fremstår ventilationsanlægget intakt og i ok stand.</p> <p>Driften oplyser at anlægget virker upåklageligt og er uden fejl og mangler.</p>

10-1 Elinstallation



Foto 10-1-1



Foto 10-1-2

A Opbygning

El-tavler for el-installationen der betjener bygning 20, er placeret i teknikrum i kælderen i bygningen.

El-tavler forsynes i dag fra fælles hovedtavle med afregningsmåler placeret i en anden bygning. Der er derfor ingen afmåling el-forbrug i bygning 20.

Dele af kabling og materiel er oprindeligt.

Store dele af kontakt-materiel i bygning 20 er af nyere dato.

For vaskeri i kælder er fremført ny el-installation.

Der er i bygning installeret ABA-anlæg. Se foto10-1-2.

B Tilstandsniveau

Generelt fremstår el-installationen intakt og i ok stand.

Driften oplyser at el-anlægget virker upåklageligt og er uden fejl og mangler.

Bygningssyn

Bygning 20 Vesterhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 20 Vesterhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 10-1-3

11-1 Afløbsinstallation



Foto 11-1-1

A Opbygning

Afløbsinstallationen der betjener bygning 20 er fremført fra kælder. Ved kælder ydervæg og kældergulv er afløb tilsluttet på eksisterende kloak.

Installationen er generelt udskiftet fra tidligere støbejernsinstallation, til at være udført i galvaniserede Loro-X rør.

B Tilstandsniveau

Generelt fremstår afløbsinstallationen intakt.

Driften oplyser at afløbsanlægget virker ok, der er dog jævnligt behov for spuling og rens af kloak i terræn.

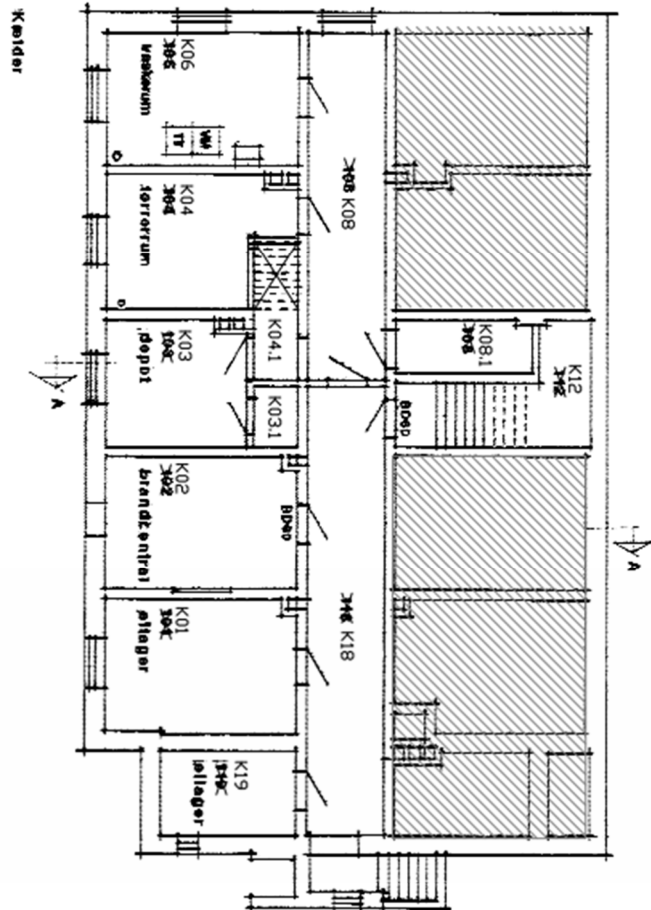
Bilag 01


Bygningssyn

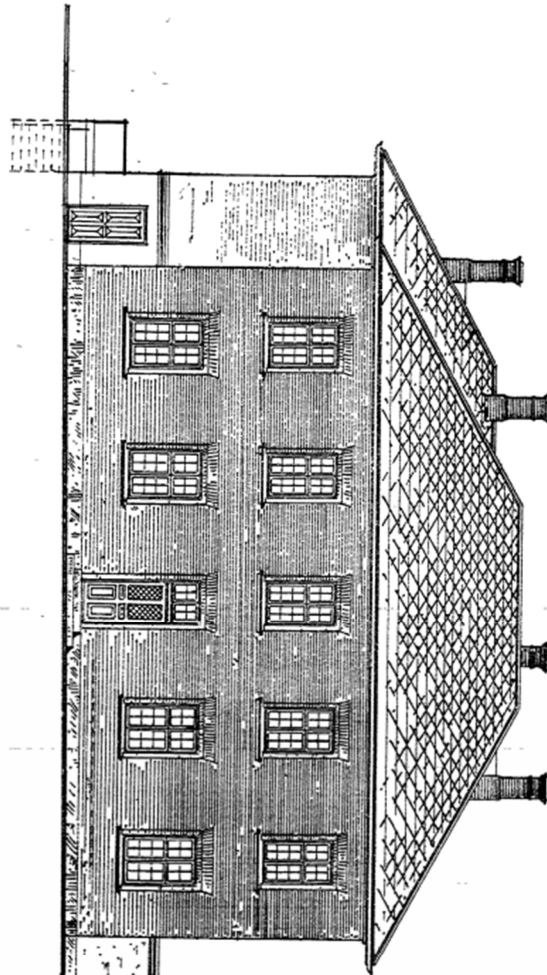
Bygning 20 Vesterhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 20 Vesterhus

Projekt-ID: 4023088-01



		Psykiatrisk Center Sct. Hans		Teknisk afdeling Adm. bygning 146, 4000 Roskilde Telefon 3864-2000 Fax 3864-2364	
Måst: 1:100	Dato:	Proj. af:	Kont. af:	Godk. af:	
Emne: VESTERHUS BYGNING 020 Plan af kælder			Tegningnr.: 020K(29)00A		
Rev. dato:			Tegningstilt.: 020K(29)00A		




FAÇADE MOD VEST

SCT. HANS HOSPITAL
MATR. NR. 16 BIRSTRUP HØVEDGAARD
4000 ROSKILDE

Vesterting
Facade mod vest
Eksisterende forhold

REVIDERET

STADSARKITEKTENS DIREKTORAT NALSGADE 16 2300 KØBENH.

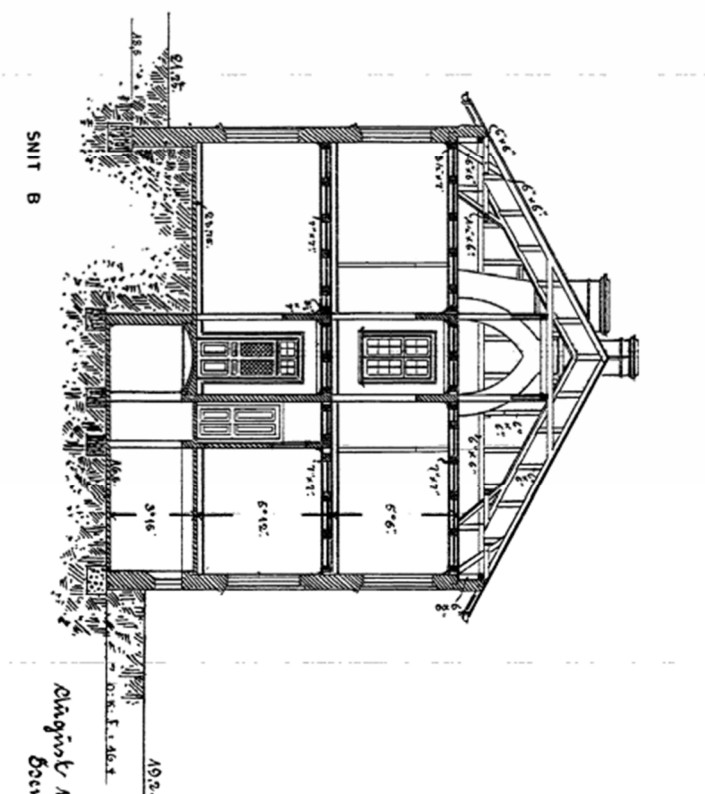
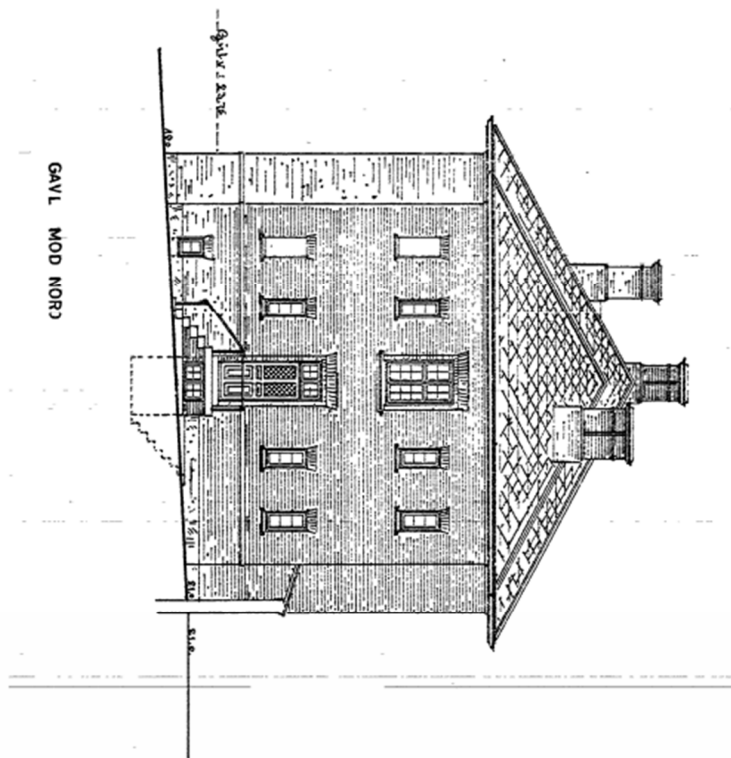
		Psykisk Center Sct. Hans		Teknisk afdelt Adm. bygning 146, 4000 Roskilde Telefon 386.42000 Fax 3864.2364	
Måst:	1:100	Dato:		Proj. af:	
Emne:	VESTERHUS BYGNING 020 Facade m. Vest	Kont. af:		Byg. af:	
Rev. dato:		Tegningsnr.:		TO20F(48)00	
		Tegningsdte:		TO20F(48)00	



Bygningssyn

Bygning 20 Vesterhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 20 Vesterhus

Projekt-ID: 4023088-01



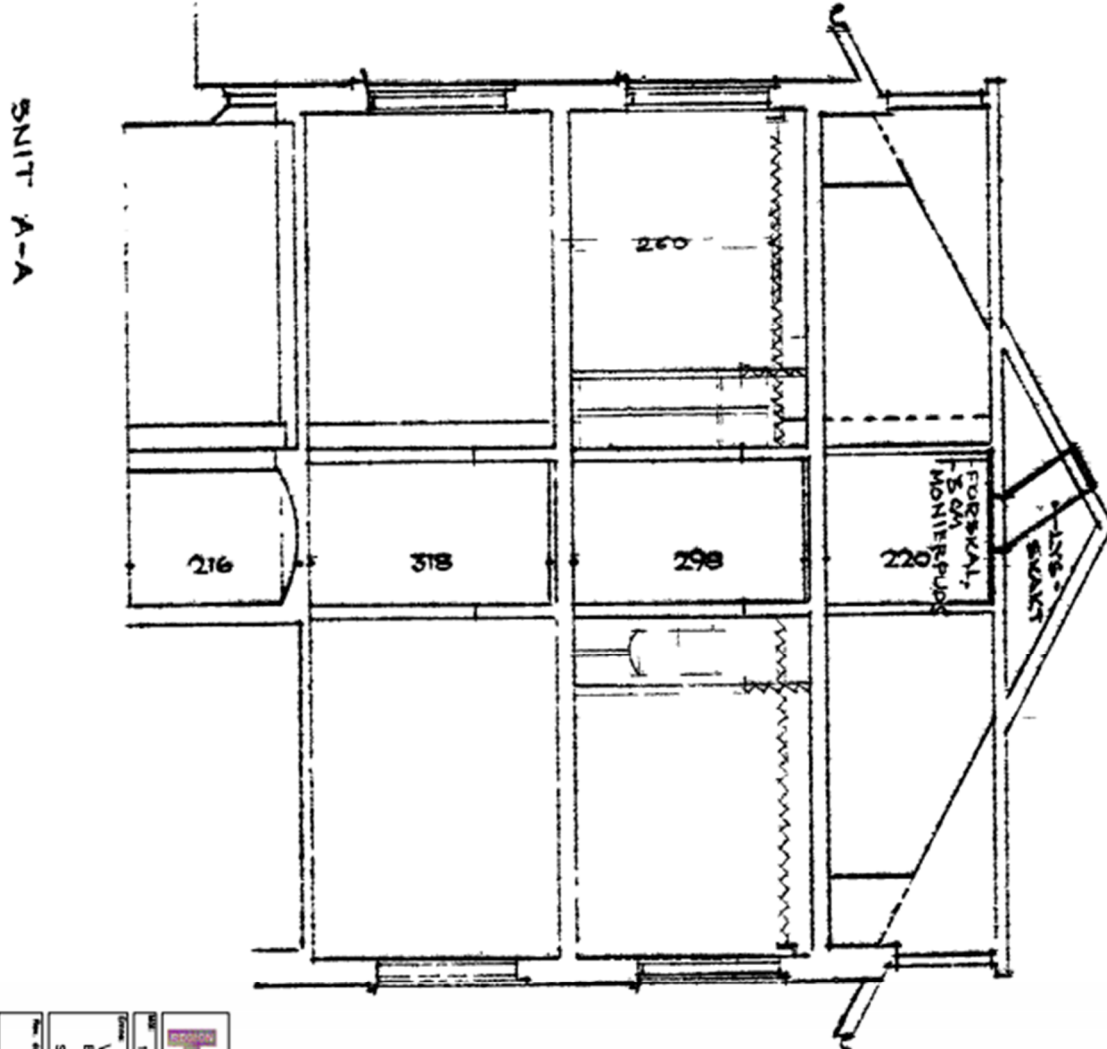
 	Psykiatrisk Center Sct. Hans	Teknisk afsnit Adm. bygning 146, 4000 Roskilde Telefon 386.42000 Fax 3864.2364
Måst.: 1:100	Dato:	Proj. nr.:
Emne: VESTERHUS BYGNING 020	Kont. nr.:	Gøsk. nr.:
Facade m. Nord, Snit B	Tegningsnr.: TO20F(48)01	Rev. dato:


Bygningssyn

Bygning 20 Vesterhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 20 Vesterhus

Projekt-ID: 4023088-01



 Psychiatrist	Psykiatrisk Center Sci. Hans		Teknisk afsnit	
	Adm. bygning 146, 4000 Roskilde Telefon 366 42000 Fax 366 2384		Adm. bygning 146, 4000 Roskilde Telefon 366 42000 Fax 366 2384	
Skala: 1:50	Dato:	Udg. nr.:	Tegning nr.:	Titel:
VESTERHUS BYGNING 020 Snit A-A			T020F(28)00 T020F(28)00	