



Bygningssyn Bygning 21- Kurhus

Roskilde Kommune - Byggeri og Ejendomme
Dato: 20.09.2023



Udarbejdet af: LPO
Dato: 20.09.2023
Dokumentnr.: 01-1
Version: 0
Versionsdato: -

Indhold

Indledning	2
Generelt om bygningen	3
01-1 Fundament/sokkel – Granit	4
01-2 Fundament/sokkel – Puds	5
01-3 Fundament/sokkel – Trapper og ramper	6
02-1 Facade/murværk	8
03-1 Vinduer og døre	10
04-1 Tag	13
05-1 Indvendige overflader- kælder	16
05-2 Indvendige overflader- stueetage	18
06-1 Indvendige døre og fast inventar	20
07-1 Varmeinstallation	22
08-1 Vandinstallation	24
09-1 Ventilation	26
10-1 Elinstallation	29
11-1 Afløbsinstallation	31
Bilag 01	33

Indledning

Efter aftale med Roskilde Kommune – Byggeri og Ejendomme v. Mikkel Petersen har vi foretaget bygningssyn af ejendommen bygning 21 – Kurhus beliggende på Kurhusvænge 30, 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:

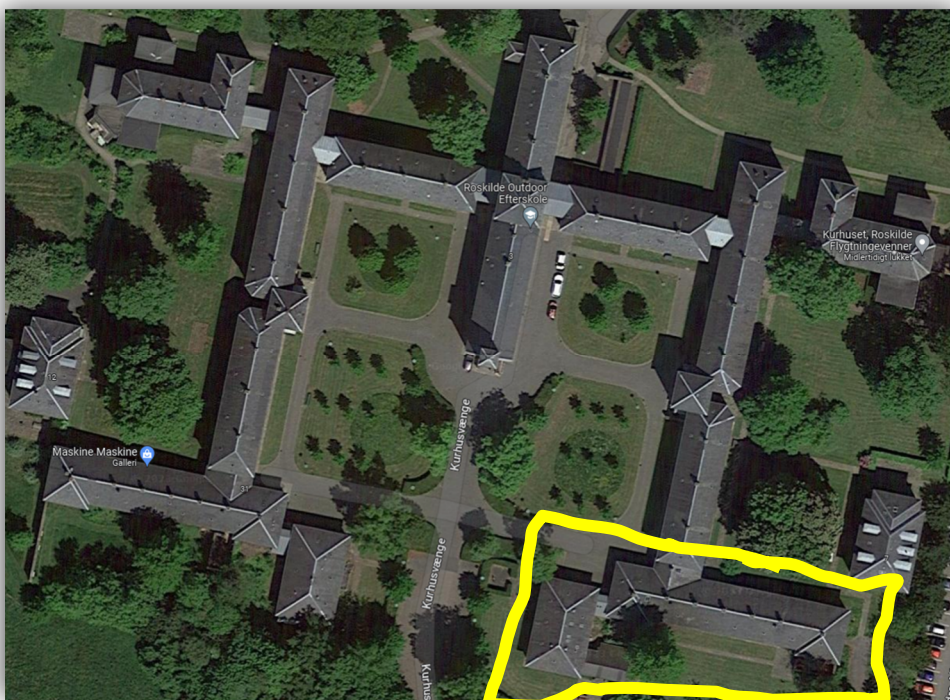
A Opbygning. *Beskrivelse af bygningsdelens synlige opbygning og materialer*

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.

Generelt om bygningen

Bygningen 21 Kurhus er en del af det tidligere Psykiatrisk Center, Sct. Hans. Bygningen er opført i 1859 med løbende om og tilbygninger og skiftende funktioner i årene frem til i dag.



Bygningen er opført i 1 plan med kælder og uopvarmet loftrum.

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

Der indrettet midlertidige boliger/værelser i de forhenværende patientstuer. Der er indrettet fælles toilet/bad, køkken og vaskefaciliteter i stueplan. Kælderen anvendes til varmecentral/samling af tekniske installationer og opmagasinering af div. inventar. Loftrummet anvendes til tekniske installationer, herunder centralt ventilationsanlæg.

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. 1:200
- Plan af stuen. 1:200
- Gavl mod øst. 1:100
- Knasten, facader. 1:100




01-1 Fundament/sokkel – Granit	
	<p>A Opbygning</p> <p>Oprindelig sokkel med udenpå liggende granit sten (foto 01-1-1). Granitsten er udført med skrå affasning i toppen (foto 01-1-2) granitten er adskilt af lodrette trykkede mørtelfuger</p>
	<p>B Tilstandsniveau</p> <p>Soklerne fremstår intakte og uden synlige tegn på brud og revner.</p> <p>Enkelte steder er de lodrette mørtelfuger mellem granitstenene porøse. Det giver risiko for vandindtrængning til den bagvedliggende konstruktion (foto 01-1-3)</p>
	

Foto 01-1-1

Foto 01-1-2

Foto 01-1-3

01-2 Fundament/sokkel – Puds



Foto 01-2-1



Foto 01-2-2



Foto 01-2-3

A Opbygning

Oprindelig sokkel med udepåliggende sokkelpuds.

B Tilstandsniveau

Soklerne fremstår med en del synlige revner og afskallinger (foto 01-2-2) Der er risiko for vandindtrængning

Sokkelpudsens afslutning vandret i toppen mod murværket. Der ses tegn på opfugtning af overliggende murværk og på toppen af sokkelpudsens algebegroning. Det er tegn på at vandet fra overliggende facade ikke ledes væk i tilstrækkelig grad.

Der er flere reparationer og lukning af tidligere vindueshuller. Der ses en del revner mellem pudsreparationerne. Der er risiko for vandindtrængning (foto 01-2-3)

01-3 Fundament/sokkel – Trapper og ramper



Foto 01-3-1



Foto 01-3-2



Foto 01-3-3

A Opbygning

Ramper er opbygget med granittrappetrin (foto 01-3-1), med klinketrappetrin (foto 01-3-4) eller i beton med puds på siderne (foto 01-3-2)

B Tilstandsniveau

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

Ramper med beton og puds fremstår nedslidte, med afskallet/revnet puds flere steder (foto 01-3-2 og 01-3-3)

Ved trappen med klinketrappetrin ses murværket til støttemuren omkring trappen nedbrudt og fugtskadet (foto 01-3-04)

Bygningssyn

Bygning 21 Kurhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 21 Kurhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 01-3-4



02-1 Facade/murværk		
	<p>A Opbygning</p>	<p>Facaderne er muret i teglsten som blankt murværk med mønstre og recesser.</p> <p>De oprindelige mørtelfuger er udført som dobbeltstaffuger (foto 02-1-2) mens fugerne ved tilbygninger og reparationer ses udført med skrabet fuger.</p> <p>I flugt med sålbænkene er der udført gennemgående muret gesims. Gesimsen er flere steder afdækket med skifferplader, lagt oven på den oprindelige gesims (foto 02-1-3)</p> <p>Mod taget er murværket før op mellem spær enderne, til underside af tagudhænget</p>
	<p>B Tilstandsniveau</p>	<p>Overordnet er selve murværket i facaderne i god stand men der ses områder med porøse mørtelfuger (foto 02-1-3). Også mod soklerne ses der porøse eller forvitrede mørtelfuger. Det giver risiko for vandindtrængning i facaden (foto 02-1-4)</p> <p>Mørtelfugerne omkring gesimserne er porøse flere steder (foto 02-1-5).</p> <p>På steder hvor er der lagt skifferplader på den gennemgående gesims, ses en del revner og afskallinger på skifferpladerne (foto 02-1-5). Det vurderes dog at have overvejende kosmetisk betydning, da facademurværket under gesimsen, ikke ses skadet eller opfugtet.</p>

Foto 02-1-1

Foto 02-1-2

Bygningssyn

Bygning 21 Kurhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 21 Kurhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 02-1-3



Foto 02-1-4



Foto 02-1-5

03-1 Vinduer og døre



Foto 03-1-1



Foto 03-1-2

A Opbygning

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

Sålbænke er udført som hhv. skiffer og beton.

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

Udvendige fuger omkring karme er udført i mørtel.

Døre er udført som massive pladedøre, terrassedøre dog 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).

Mørtelfuger ses ligeledes nedbrudt eller porøst mens der flere steder kan registreres manglende bundfuge mod sålbænken (foto 03-1-4)

Dørene ses især nedslidte omkring bundstykker/ den nederste del af sidekarmene. De udvendige overflader bærer præg af manglende malerbehandling (foto 03-1-5).

Enkelte betonsålbænke er revnet (foto 03-1-4).

Skifersålbænkene ses intakte men med kosmetiske små skader.

Bygningssyn

Bygning 21 Kurhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 21 Kurhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 03-1-3



Foto 03-1-4

Bygningssyn



Bygning 21 Kurhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 21 Kurhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 03-1-5

04-1 Tag		
 <p>Foto 04-1-1</p>	<p>A Opbygning</p>	<p>Størstedelen af tagene er naturskifer tage med zinkrygning og zinkinddækninger mod tilstødende facader, ovenlysvinduer, skorstene mv. Udhængen er udført med synlige spær ender, udhængslist og zinktagrender/nedløb (foto 04-1-1).</p> <p>På en enkelt mellembygning er der zinktag.</p> <p>På den lette pavillon mod syd, er paptag, lagt på brædder (foto 04-1-3).</p> <p>I loftrummet er der synlige hanebåndsspær.</p>
 <p>Foto 04-1-2</p>	<p>B Tilstandsniveau</p>	<p>Der ses ingen eller få synlige skader på naturskiferbelægningen.</p> <p>Zinkinddækninger langs rygning og grater slutter ikke tæt til skiferbelægningen.</p> <p>Zinkinddækninger omkring ovenlysvinduer og skorstene/aftrækshætter er uden synlige skader</p> <p>Zinktaget med tilhørende inddækninger over mellembygningen er uden synlige skader</p> <p>Tagrender og nedløb ses intakte, der er ingen synlige tegn på opfugtning af facader/udhæng</p> <p>Paptaget på pavillonen ses intakt men på den nordvendte tagflade er der kraftig mosbegroning (foto 04-1-4).</p> <p>I loftrummet ses tydelige tegn på utætheder i skiferbelægningen (foto 04-1-5), samt ved skotrender og langs kippen. Der er tegn på opfugtet/tidligere opfugtede spær og lægter.</p>
 <p>Foto 04-1-3</p>		

Bygningssyn

Bygning 21 Kurhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 21 Kurhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 04-1-4



Foto 04-1-5

På loftet (etageadskillelsen mellem stueetage og loftrum) ses tydelige tegn efter vandskade. Etagebjælken og det omkringliggende loft ses umiddelbart angrebet af råd (foto 04-1-6).

Tagudhænget er generelt uden skader/råd men træværket fremstår slidt med manglende malervedligehold (foto 04-1-7)

Bygningssyn

Bygning 21 Kurhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 21 Kurhus



Projekt-ID: 4023088-01



Foto 04-1-6



Foto 04-1-7

05-1 Indvendige overflader- kælder		
 <p>Foto 05-1-1</p>	A Opbygning	<p>Kælderen under bygning 21 er opført som fuld kælder, dog med begrænset ståhøjde i flere rum.</p> <p>Ydervæggene og bærende indervægge er grundmurede, afsluttet med puds og maling/kalk (foto 05-1-1).</p> <p>Gulvene er hhv. betongulve og teglstensgulve (foto 05-1-1).</p>
	B Tilstandsniveau	<p>Kælderydervæggene og bærende indervægge fremstår overvejende 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 + 05-1-3).</p> <p>Gulvene fremstår generelt intakte</p>
 <p>Foto 05-1-2</p>		

Bygningssyn

Bygning 21 Kurhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 21 Kurhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 05-1-3

05-2 Indvendige overflader- stueetage



Foto 05-2-1



Foto 05-2-2

A Opbygning

Væggene i stueetage er hhv. murværk med puds og lette skillevægge (foto 05-2-1). Indvendige vægoverflader er beklædt med glasvæv og maling. I toilet/bad er der klinker på gulve og vægge (foto 05-2-3).

Loffer i fællesgange og beboelsesrum er den oprindelige etageadskillelse mod loftrum, med synlige etagebjælker, brædder og puds (foto 05-2-2).

I bad/toilet er der nedsænkede gips lofter mens der i

I kontorer/køkken mv. er der nedsænkede akustiklofter/systemlofter (foto 05-2-4).

Gulvene er belagt med linoleum i opholdsrum mens der er klinker i bad/toilet.

B Tilstandsniveau

Indervæggene fremstår generelt intakte og uden synlige skader.

De pudsede lofter er generelt intakte, ses der fugtskader på loftet i fællesgangen (se 04-1 Tag).

Øvrige nedsænkede lofter ses intakte.

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 fremstår i rimelig god stand.

Bygningssyn

Bygning 21 Kurhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 21 Kurhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 05-2-3



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 dels de oprindelige, primært mellem beboelsesrum og fællesgange (foto 06-1-1).

En del døre mellem kontorer er nyere og nogle er branddøre med dørpumpe mv. (foto 06-1-2).

Fælleskøkkenet er udført med frithængende laminatbordplade inkl. vask samt overskabe (foto 06-1-3).

Køkkenet i forbindelse med kontorer er opført med underskabe, laminatbordplade inkl. vask og overskabe (foto 06-1-4).

B Tilstandsniveau

Generelt fremstår døre intakte og uden synlige skader.

De nyere døre er mærket med brandmodstandsevne som krævet.

De eksisterende døre som fungerer som branddøre er ikke kontrolleret for mærkning mv.

Køkkenet i fællesrum og ved kontorer fremstår intakte og i god stand. Det vurderes at begge er af nyere dato.

Bygningssyn

Bygning 21 Kurhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 21 Kurhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 06-1-3

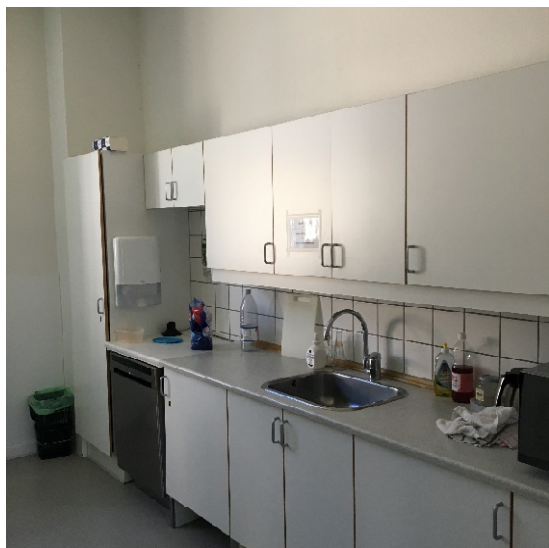


Foto 06-1-4

07-1 Varmeinstallation



Foto 07-1-1



Foto 07-1-2

A Opbygning

Varmeinstallation der betjener bygning 21 er fremført i kælderen under bygningen. For den renoverede del af bygningen er installationen fremført i terrændæk.

Installationen er udført i sorte rør med isolering. I den renoverede del af bygningen er installationen udført i kobberør med radiatorstik-ledninger i pex-rør.

Varmeinstallationen forsyner radiatorer i alle rum. Der er også fremført forsyning til ventilationsanlæg i tagrum.

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 varmeanlægget intakt og i ok stand.

En del af bygningens stueetage er renoveret i dette område er radiatorer udskiftet til nye radiatorer, se foto 07-1-2.

Radiatorer i patientværelser er af ældre dato.

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

Varmeforsyning for varmeblænde i ventilationsanlæg i tagrum, er i drift og ok.

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

Isolering på varmforsyning for ventilationsanlæg i tagrum, er mangelfuld.

Bygningssyn

Bygning 21 Kurhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 21 Kurhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 07-1-3



Foto 07-1-4

08-1 Vandinstallation



Foto 08-1-1



Foto 08-1-2



Foto 08-1-3

A Opbygning

Vandinstallation der betjener bygning 21 er fremført i kælderen under bygningen. For den renoverede del af bygningen er installationen fremført i terrændæk.

Installationen er udført i galvaniserede rør, på varmt vand og cirkulation er rørene udført med isolering. I den renoverede del af bygningen er installationen udført i kobberør med koblingsledninger i pex-rør.

For den renoverede del af bygningen er installationen fremført i terrændæk.

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.

Der er på vandinstallationen tilsluttet slangevinder af ældre dato.

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.

Vandinstallationen er af ældre og levetiden for installationen er opbrugt, dette med undtagelse af den del af bygningens stueetage der er renoveret. I dette område er



Foto 08-1-4



Foto 08-1-5

brugsvandsinstallationen udskiftet, se foto 08-1-4.

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

Isolering på vandrør i kælder er mangelfuld.

09-1 Ventilation



Foto 09-1-1



Foto 09-1-2

A Opbygning

Ventilationsanlæg der betjener bygning 21, er placeret i tagrum over patientværelser.

Ventilationsanlægget betjener renoverede kontorer med indblæsning på kontorer og udsugning i køkken og badeværelser.

Ventilationsanlæg betjener patientværelser med indblæsning og udsugning via riste i vægge i gangareal.

Ventilationsanlægget er styret af CTS undertavle placeret ved ventilationsanlægget i tagrum. Undertavle er tilsluttet centralt placeret CTS-anlæg.

B Tilstandsniveau

Generelt fremstår ventilationsanlægget intakt og i ok stand.

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

Bygningssyn

Bygning 21 Kurhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 21 Kurhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 09-1-3



Foto 09-1-4

Bygningssyn

Bygning 21 Kurhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 21 Kurhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 09-1-5



Foto 09-1-6

10-1 Elinstallation



Foto 10-1-1



Foto 10-1-2

A Opbygning

El-tavler for el-installationen der betjener bygning 21, er placeret i kælderen i bygningen.

I de renoverede kontorer er fremført nye el-installationer, i kontorer er el-installationer fremført i kabel-kanaler monteret på vægge. Se foto 10-1-3.

El-tavler forsynes i dag fra fælles hovedtavle med afregningsmåler placeret i en anden bygning. Der er derfor ingen afmåling af el-forbrug i bygning 21.

Store dele af kabling og materiel i kælderen er oprindeligt.

De fleste kontaktmateriel i patientværelser er udskiftet til materiel af nyere dato.

B Tilstandsniveau

Generelt fremstår el-installationen intakt og i ok stand.

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

Bygningssyn

Bygning 21 Kurhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 21 Kurhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 10-1-3

11-1 Afløbsinstallation



Foto 11-1-1



Foto 11-1-2

A Opbygning

Afløbsinstallationen der betjener bygning 21 er fremført fra kælder. Ved kælder ydervæg er afløb tilsluttet på eksisterende kloak.

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

For den renoverede del af bygningen er installationen fremført i terrændæk og derfor ikke besigtiget.

B Tilstandsniveau

Generelt fremstår afløbsinstallationen intakt, men med mange rustskader ved samlinger på rørene. De eksisterende støberjens fittings derer tilbageværende i installationen har meget rust på overflader og det må antages at de også indvendigt er meget rustne.

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

Bygningssyn

Bygning 21 Kurhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 21 Kurhus

Projekt-ID: 4023088-01



Foto 11-1-3



Foto 11-1-4

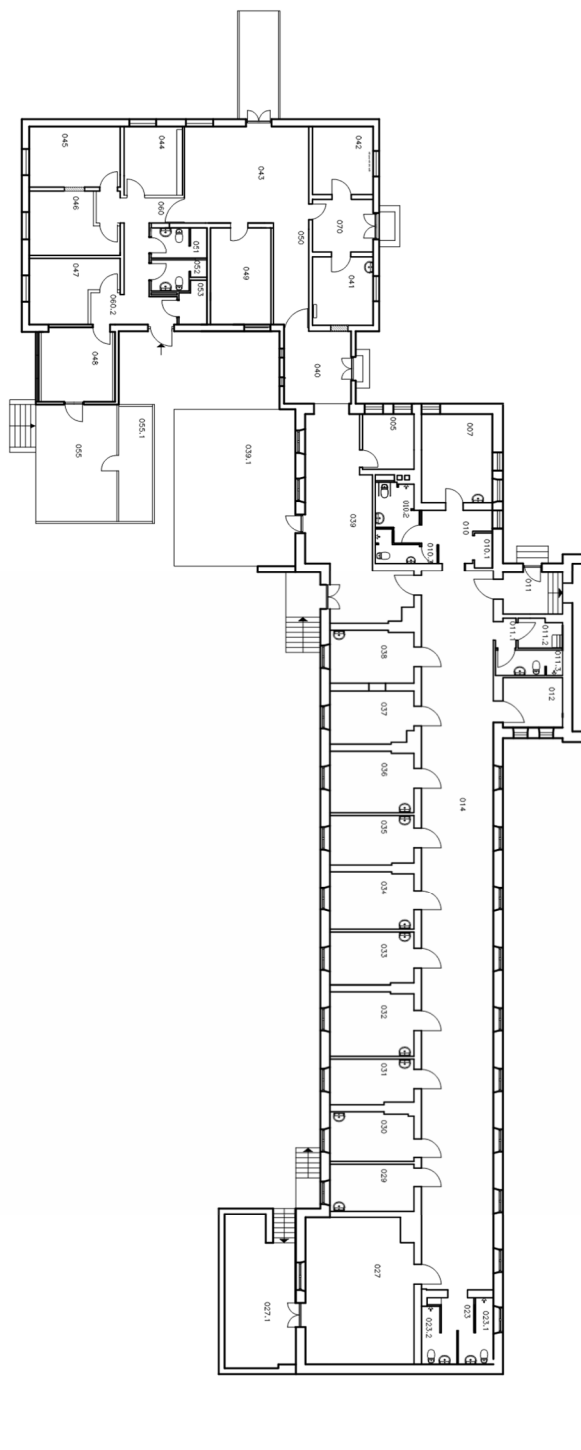
Bilag 01



Bygningssyn

Bygning 21 Kurhus

Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 21 Kurhus

Projekt-ID: 4023088-01



 REGION	 Psychiatri	Psykiatrisk Center Sct. Hans	Teknisk afdelt Adm. bygning 146, 4000 Roskilde Telefon 38644200 Fax 3864 2364
Mål: 1:200	Dato:	Proj. af:	Kont. af:
Emne: KURHUS BYGNING NR. 021		Tegningsnr.: 0210(29)01E	
Plan af stuen		Tegningsdato: 0210(29)01D	
Rev. dato:	E: Optegnelse af trapper og ramper – 08–2012–Joh	C: ASCOM position mellder, 08–2008	D: Rumfunktion rettet, 09–04–2010
Rev.: B: Ombygning af sidebygning			

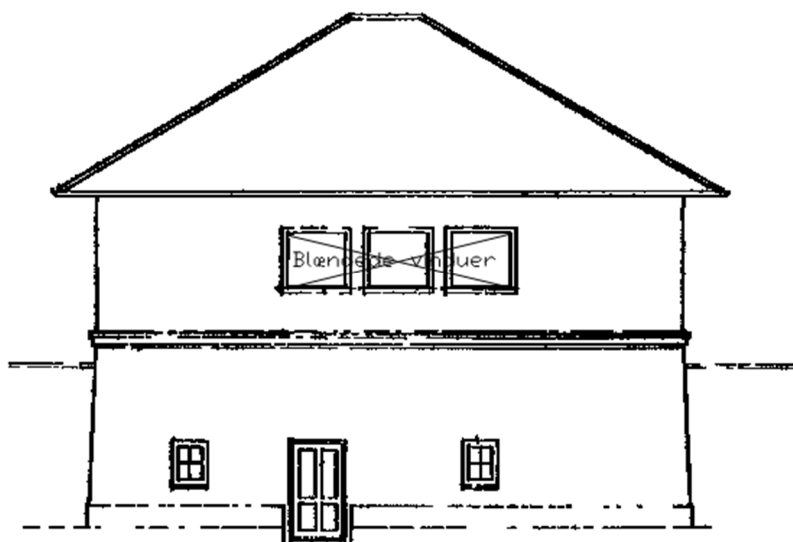
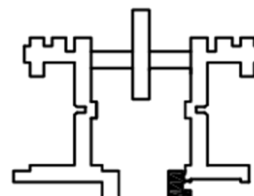
Bygningssyn


Bygning 21 Kurhus



Projektnavn: Bygningssyn – Bygning 21 Kurhus

Projekt-ID: 4023088-01



 Psykiatri	Psykiatrisk Center Sct.Hans	Teknisk afsnit Adm.bygning 146, 4000 Roskilde Telefon 386:42000 Fax 3864 2364		
Mål: 1:100	Dato:	Proj. af:	Kontr. af:	Godk. af:
Emne: Kurhus BYGNING NR. 21 Gavl mod Øst			Tegningsnr: T021F(48)02A	
Rev. dato:			Tegningsfil: T021F(48)02A	

