



99064

Valdemarsgade 2/Vesterbrogade 85

Tilstandsrapport

Maj 1999

Bygningsrapport for ejendommen Valdemarsgade 2/Vesterbrogade 85.

Indledning:

På baggrund af besigtigelse foretaget på ejendommen den 19. maj 1999, har vi udarbejdet nærværende rapport der omhandler ejendommens tag, facader, vinduer, opgange, kælder og installationer samt forslag til i hvilken rækkefølge udbedringsarbejderne bør foretages.

Rapporten er baseret på forhold som er konstateret visuelt, der er ikke foretaget indgreb i nogle bygningsdele.

Som udgangspunkt, må arbejder der vedrører ejendommens udvendige klimaskærm samt forhold der vedrører nedbrudte bygningsdele, have den højeste prioritet, hvorimod arbejder som istandsættelse af trapper, port og kælder med hensyn til maling m.m. er af mere æstetisk karakter, det må således afhænge af foreningens økonomi samt beboernes indstilling, hvor i forløbet disse arbejder skal placeres.

Historie:

Ejendommen er opført som muret byggeri i 4 etager med fuld kælder på nær under portgennemgangen.

Ejendommens stueetage og en del af kælder anvendes til erhverv, de øvrige etager samt tagetagen anvendes alle til beboelse.

Der er kun adgang til ejendommens spidsloft via loftlemme.

Rapporten:

Rapporten er opbygget med en bygningsdelsangivelse der beskriver opbygning og tilstand af bygningsdelen. Herunder er angivet forslag til arbejder der referere til bilagte overslag på arbejderne.

Der er for overskueligheden skyld er anvendt følgende kategorier til summarisk tilstandsangivelse for hele bygningsdelen og tidsprioritering af arbejderne.

Tilstandsindeks

- (A) Bygningsdelen er intakt med ubetydelige skader eller svigt
- (B) Bygningsdelen er med mindre skader eller svigt
- (C) Bygningsdelen er med middel skader eller svigt
- (D) Bygningsdelen er med større skader eller svigt

Tidsprioritering

- (1) Bygningsdelen skal udbedres/eftergås omgående
- (2) Bygningsdelen skal udbedres/eftergås indenfor 0-1 år
- (3) Bygningsdelen skal udbedres/eftergås indenfor 1-3 år
- (4) Bygningsdelen skal udbedres/eftergås indenfor 3-5 år
- (5) Bygningsdelen skal udbedres/eftergås indenfor 5-10 år

Note: Tilstandsindekset beskriver bygningsdelen tilstand ud fra et konstruktivt synspunkt. Tidsprioriteringen beskriver nødvendigheden/tidshorizonten for det mest rationelle/rentable tidsrum for udførelsen af arbejderne. Der er i tidsprioriteringen ikke taget højde for den samlede økonomi pr. år da denne ikke foreligger.

Bygningsdele, materialer og tilstand.

01. Tagværk:

Tagkonstruktionen er udført som traditionel saddeltagskonstruktion med hane-båndsspærfag.

Der er kviste i tagetagen. 1 stk. mod gård og 5 stk. mod gade, desuden er der i forbindelse med tagrenoveringen ilagt Velux ovenlysvinduer.

Tagrenovering er foretaget i 1986/87 og omfatter tillige isolering af tagkonstruktionen, udskiftning af inddækninger, taghætter og nye tagrender.

Ny tagdækning er udført af eternitskifer, inddækninger, taghætter, tagrender og nedløbsrør er af zink. (A).

Afkast fra burgerbarens udsugning mangler inddækninger ved gennemføring i tagfladen. (D). - BP ?

Projektforslag:

Inddækninger ved afkast fra udsugningsanlæg udføres (1).

02. Skorstene og brandkamme:

Skorstene og brandkamme er istandsat i forbindelse med tagrenovering i 1986/87. (A).

Projektforslag:

Skorstene og brandkamme eftergås ved lejlighed.

03. Tagrender og nedløb.

Tagrender og nedløb er udskiftet i forbindelse med tagrenoveringen i 1986/87. (A).

Projektforslag:

Normal vedligeholdelse/renholdelse.

04. Gadefacade:

Gadefacader fremstår med pudset malet underfacade, afsluttet med profileret gesims under 2. sals vinduer.

Overfacade er blankt murværk i gule sten, med sålbænke af naturskifer.

Der er pudset profileret gesims under vinduer på 4. Sal samt pudset hovedgesims.

Facademurværket fremtræder meget tilsmudset og sålbænkene er for hovedpartens vedkommende i meget dårlig stand, forvitrede og mange steder er den fremspringende del knækket af. (D).

Der er sætningsrevner i brystningsmurværket under flere af vinduerne og der er revner i såvel den pudsede hovedgesims som i de øvrige gesimsbånd. (C).

Projektforslag:

Revnede fuger og revnedannelser i de pudsede gesimsbånd bevirker vandindtrængen, hvilket i vinterperioden kan forårsage frostsprængninger og hermed yderligere nedbrydning. (2-3)

De defekte sålbænke, hvor den fremspringende del er knækket af, bevirker at vandet ikke ledes bort fra den underliggende facademur, således at denne opfugtes unødvendigt.

Facaden bør afrensnes (vaskes) og de defekte fuger i det blanke murværk samt revner i de pudsede gesimser repareres.

Sålbænke udskiftes til nye skifersålbænke.

G.F

05. Gårdfacade :

Gårdfacaden er istandsat i 1986/87 og fremstår med med filtset overflade og nye skifersålbænke. (A).

Der er enkelte skader på pudslag ved overgang til gårdbelægningen. (C).

Projektforslag:

Gårdfacade:
Pudsreparationer ved sokkel udføres.

selv?

06. Vinduer:

Vinduerne er af "Dannebrogstype" med henholdsvis 4- og 6 rammer. Vinduerne er med termoruder, trappevinduer dog kun med 1 lag glas. Der er foretaget udskiftning af rammerne ca 1980, hvor nye rammer med termoruder er isat i de gamle karme. Rammerne er bestrøget med træbeskyttelsesmiddel og fremstår i meget udpint tilstand.

Karmene, som oprindeligt er malerbehandlet, fremstår meget afskallede og der er tegn på nedbrydning af træet ved flere af bund- og sidekarmene. (C).

Hovedparten af de øverste rammer er udført som faste rammer, og de oplukkelige rammer er ikke tætsluttende, desuden virker rammernes konstruktion ikke egnet til at bære de relativt tunge termoruder. (C):

Dør til køkkentrappe, Vesterbrogade er i meget ringe stand, karmtræet på hængselssiden er flækket og lukkefunktionen er defekt. (D).

GF

JA, men?

Projektforslag:

Vinduerne udskiftes til nye vinduer af træ og med termoruder evt. energiruder og mod gade lydruder.

Udseende, opdeling og funktion af nye vinduer bør være lig eksisterende og rammer være sidehængte som eksisterende, dog alle oplukkelige.

Vinduerne bør være DVC-godkendte og leveres færdigmaledede fra fabrik.

Vinduerne bør ligeledes ved leveringen være forsynet med spalteventiler.

3-fagsvinduer udføres med vendebeslag på midterste rammer.

Døre til køkkentrapper udskiftes.

07. Hovedtrapper:

Trappen er udført som trækonstruktion med rørvæv og puds på underside af trappeløb.

Belægning på reposer og trin er linoleum med metalforkanter på trin.

Belægningen på trin er hel og uden skader andet end almindelig slidtage, hvorimod belægningen på reposer visse steder er sprukket. (B).

Vægge i trapperum, lofter og undersider af trappeløb er malet. (B).

Vægmalingen har kraftige afskalninger og såvel denne som træværket fremstår med spor af almindelig slidtage og afskalninger efter stød og slag. (B).

selv?

Projektforslag:

Linoleumsbelægninger udskiftes. *uden*
Hovedtrappens overflader vedligeholdes med hensyn til malerbehandling.

08. Køkkentrapper:

Trappen er udført som en traditionel trætrappe med reposer og trin af lakeret fyrretræ.

Underside af reposer og trappeløb er med rørvæv og puds.

Lofter og vægge er pudsede, vægge er malede og lofter og undersider af trappeløb er malede eller kalkede.

Trapperummet fremstår i meget dårlig vedligeholdelsestilstand, der er talrige revner og afskalninger af puds på såvel vægge som på undersider af trappeløb. (D).

Maling på vægge har kraftige afskalninger. (B).

På trin og reposer er lakeringen totalt afslidt i ganglinien og træet som følge heraf meget nedslidt, det gælder især de underste løb. (B).

For begge køkkentrappen gælder, at trappeløb til kælder, indgangsrepos, trappeløb til stueetage og repos stueetage er i ringe stand, ved køkkentrappe til Vesterbrogade særdeles ringe og står for udskiftning. (D).

El-installationer er ældre men tilsyneladende intakte. (A).

Der er henstillet adskillige beboereffekter på køkkentrapperne, således at disse er næsten ufremkommelige.

Køkkentrapper er en flugtvej, og brandsikringen kræver, at de som sådan ikke må bruges til opbevaring.

uden?

JA!

Hans di Ulling

Projektforslag:

Af brandmæssige hensyn er det et krav, at især puds på undersiden af trappeløb og reposer er intakt, hvorfor udbedring/reparation snarest bør udføres.

Bestyrelsen

Køkkentrappen behøver en gennemgribende istandsættelse af vægge og undersider af trappeløb og reposer, inden der kan foretages ny malerbehandling.

Trappen bør enten udbedres med nye forkanter på de mest slidte trin, afslibning og på ny lakering.

Alternativt oprettes og belægges med linoleum.

Trappeløb til kælder udskiftes og udføres som støbt eller opbygget i lecablokke.

El-installationer på køkkentrappe eftergås.

09. Kælder:

Ejendommens er grundmuret.

Denne konstruktion medfører ofte problemer med fugt i murværket og risiko for opfugtning af bjælkelaget over kælder.

Det er derfor vigtigt at sikre, at sokkelpuds er i god stand samt at terrænbelægning har fald væk fra muren.

Murværket bærer, især ved gårdfacader, tegn på at det til tider er meget opfugtet, og på besigtigelsesdagen kunne det registreres, at især murværket omkring den ene nedløbs-brønd var opfugtet, hvilket kan indikere, at denne kan være defekt. (D).

Kælderen under Vesterbrogade anvendes som lagerrum for erhvervslejemålene i stueetagen.

Etageadskillelse mellem butikslejemål i stueetagen og kælder er betondæk udstøbt mellem jerndragere.

Jerndragerne er angrebet af rust og begyndende delaminering, især de jern som ligger over vinduerne, hvor også lejepladerne er kraftigt delamineret. (D).

Kælderen under denne del af ejendommen har lyskasser overlukket i fortovsniveau med jernrammer med ilagt glassten.

Det kunne konstateres, at flere af glasfyldningerne ved den ene lys-kasse i Valdemarsgade er defekte/mangler samt at der ved de øvrige er foretaget reparation ved at de er delvis overdækket med pudslag. (D).

El-installationerne i denne del af kælderen er yderst mangelfuld og клемkasser i kældergang er defekt. (D).

Hovedtavle for erhverv er anbragt i kælderrum, placeret under nogle afløbsinstallationer fra stueetagen som sandsynligvis ikke er korrekt udført. (D).

I kælderen under Valdemarsgade er boilerummet placeret, derudover anvendes kælderen til pulterrum.

Etageadskillelse mellem beboelse og kælder er træbjælkelag med puds på underside af indskudsbrædder.

Pudslaget er flere steder defekt og i et af kælderrummene er hovedparten af pudslaget banket ned således at træværket er blotlagt. (D).

Projektforslag:

Manglende eller mangelfuld udført brandsikring (pudslag på loft) mellem kælder og stueetage bør straks udbedres.

Rustangrebne jerndragere i støbt dæk bør afrenses og overfladebehandles.

El-installationer i kælder suppleres/udskiftes således at de er lovlige.

10. Portrum:

Portrummets undervægge er beklædt med træpaneler der har skader af fugt hvilket giver sig udslag i udbulinger og begyndende rådangreb. Overvægge er malet glasvæv på pudsunderlag. Pudsunderlaget er flere steder porøs og løsnet fra bagved liggende sten. (B).

Belægningen i rummet er asfalt sandsynligvis udlagt på underliggende beton. Asfalten har revner der er tilsyneladende ikke vandpåvirkning som følge af porte i begge ender.

Porten mod gade er af nyere oprindelse og bærer præg af slid. Port mod gård er ældre og beslag er defekte. (D). *Sættes, træliste & maler*

Loft er malerbehandlet med stuk. (B). *Udover sprøjter for*

ydere maler

Projektforslag:

Portrummet renoveres ved fjernelse af træbeklædning og retablering af underliggende puds på undervægge.

Overvægge eftergås for løstsiddende puds og malerrepareres. Belægning eftergås og der etableres opkant/afgrænsning mod vægge. Port mod gård eftergås af snedker og malerrepareres.

11. Gårdbelægning:

Gårdbelægningen af asfalt har mange lunger og der er revne ved gårdbelægning og overgang til fundament. (C). *Hvor? Besigtigelse/undersøgelse?*

Tilsyneladende har belægningen faldt bort fra facaden, men de mange revner og sætninger i belægningen kan bevirke, at der er lunger således at vandet ikke ledes til afløbsristen, og vand der siver ned ad facaden, vil trænge med i fundamentet/kælder-ydervæggen gennem den revne der er mellem gårdbelægning og fundament. (D).

Projektforslag:

Etablering af ny gårdbelægning, herunder opretning/evt. nye brønde for afvanding af gårdanlæg.

I forbindelse med ny gårdbelægning kan det anbefales der foretages opgravning langs gårdfacadens fundament, reparation af pudslag og fugtisolering af sokkel med f.eks. Platon plader, således at der opnås en vandafvisende overflade af kælderydervæggen.

Evt. etablering af omfangsdræn.

Etablering af ventilation fra kælder i form af riste i ydermur vil være naturligt at foretage ved samme lejlighed.

12. Afløbsinstallationer:

Afløbsinstallationer er partielt udskiftet ifm. renovering af baderum. Endvidere er flere rør indbygget i rørkasser og bag blændvægge. Der er foretaget registrering i tre lejligheder og kælder. I lejligheder var der skader på 1 af 6 synlige faldstammer mens der i kælder er konstateret skader på diverse installationer i særdeleshed ved gennemføringer i fundament. Endvidere er der konstateret skader på nyere installationer tilhørende erhverv grundet manglende opstrøping. (D). *hus anviser ?*

LEVER ?

Projektforslag:

Afløbsinstallationen bør holdes under observation idet denne er indbygget flere steder hvorfor evt. skader først vil vise sig ved vandskade i underliggende lejemål. Det bør undersøges om afløbsinstallationer fra erhvervslejemål er udført af autoriseret VVS-installatør. *Good Sale !*

13. Varmeinstallationer:

Centralvarmeanlægget er nyere og opbygget som tostrengt anlæg der forsynes fra dampopvarmet central. Der er ikke problemer med manglede varme i lejligheder.

Varmecentralen er fremstår nedslidt og driften kontrolleres tilsyneladende ikke.

Der er konstateret defekter på dampventil samt isoleringer. Varmereguleringen kørte ikke på besigtigelsestidspunktet hvilket medfører uforholdsmæssigt stort varmeforbrug. (C).

Projektforslag:

Varmecentralen bør eftergås således at isoleringer forbedres og det sikres at der ikke er uisolerede rør eller komponenter. Defekte komponenter repareres eller udskiftes. Varmereguleringen bør gennemgås og idriftsættes. Det kan overvejes om pumpe mv. kunne udskiftes med besparelse på elforbrug til følge. *parts*

14. Vandinstallationer:

Brugsvandsanlægget er nyere og opbygget med stigstreng i bad og køkken. Anlægget er generelt indbygget i rørkasser og blændvægge. Afgreninger til tapsteder (koblings-ledninger) er af forskellig observans. Der er konstateret koblingsledninger i kobber hvilket medfører risiko for tæring på stigstreng. (D).

Varmtvandsbeholder vedligeholdes/rences tilsyneladende ikke. (D).

Projektforslag:

Brugsvandsanlægget bør gennemgås med henblik på total registrering af installationen herunder indbyggede afgreninger for at fastlægge tilstedeværelse/omfanget af tæring. Det skal pointeres at det ikke er tilladt at indbygge samlinger på installationer i vægge mv.

Der har tidligere været gjort bemærkninger om vedligeholdelsen af varmtvandsbeholderen eller mangel på samme. Der bør iværksættes en fast vedligeholdelsesprocedure.

15. Kloakinstallationer:

Installationen har defekter i form af sætninger omkring brønde hvilket kunne være indikation af problemer i underliggende rørføring. Der er endvidere lokaliseret vandindtrængen i kælder udfor køkken/overfladevandsbrønd. (D).

Projektforslag:

Installationen bør gennemkøres af et kloakinspektionsfirma for fastlæggelse af tilstanden.

VALDEMARSGADE 2/VESTERBROGADE 85
Budgetterede udgifter

Prioritet	Bygningsdel	Enheder	Antal	Enhedspris	Beløb
1	Tagværk. Inddækning ved afkast fra ventilation udføres	stk			2.500,00
	Leje af lif/autokran 1 dag ca.	stk			4.500,00
5	Skorstene og brandkamme. Eftergås evt. i forbindelse med at der er opsat stillads til udskiftning af vinduer				
	Tagrender og nedløb Rensning bør foretages 1-2 gange om året				
	Gadefacade:				
3	Afrensning af gadefacade	m2	561	29	16.325,10
3	Rep af gadefacade	m2	250	196	49.000,00
3	Reparation af pudsede gesimse.	lbm.	150	239	35.850,00
3	Udskiftning af sølbænke	lbm.	115	436	-50.140,00
	Stillads, op- og nedtagning	m2	750	57	42.750,00
		dage	20	745	14.900,00
	Gårdfacade				
2	Pudsreparation ved sokkel.	lbm.	26	196	5.096,00
	Vinduer:				
3-4	Udskiftning af vinduer, gårdfacade	m2	150	3.380	507.000,00
3-4	Udskiftning vinduer gadefacade	m2	196	3.380	662.480,00
	Hovedtrapper.				
5	Udskiftning af belægning	stk	2	55.000	110.000,00
5	Malerbehandling	stk	2	94.000	188.000,00
	Køkkentrapper:				
1	Pudsreparationer på køkkentrappeløb	stk	2	8.000	16.000,00
4	Udskiftning af belægning	stk	2	42.000	84.000,00
5	Malerbehandling	stk	2	68.000	136.000,00
3	Støbt løb til kælder	stk	1	24.000	24.000,00
	Kælder:				
1	Pudsreparationer/brandsikring	m2	20	450	9.000,00
2-3	Afrensning og overfladebehandling af rustne jerndragere.	stk			16.000,00
1	El-installationer suppleres				6.500,00
	Portrum:				
5	Fjernelse af træværk/rep. Af pudslag vægge og loft	m2	25	450	11.250,00
5	Malerbehandling af overvægge	m2	27	105	2.835,00
2	Eftergang af port	stk			4.000,00
5	Malerbehandling af port	stk			6.500,00
	Overføres				2.004.626

 5
 7

57

VALDEMARSgade 2/VESTERBROGade 85

Budgetterede udgifter

Prioritet	Bygningsdel	Enheder	Antal	Enhedspris	Beløb
	Overført				2.004.626
	Gårdbelægning				
3-4	Opgravning og bortskaffelse af eks. belægning	m2	145	125	18.125,00
4	Udgravning langs facade	lbm.	26	700	18.200,00
4	Ompudsning af sokkel	lbm.	26	348	9.048,00
4	Etablering af ventilationsriste	stk	5	1.280	6.400,00
4	Terrænregulering med nyt grus	m2	145	80	11.600,00
2	Reparation af eks brønde	stk	4	2.400	9.600,00
4	Ny belægning af f.eks. betonbrosten	m2	145	350	50.750,00
	Afløbsinstallationer				
3	Udskiftninger ved gennemføringer i fundamenter	stk	3	3.000	9.000
1	Opstrøpning af afløb i kældere		1	2.000	2.000
5	Udskiftning af resterende faldstammer (excl. rørkasser)	stk	7	20.000	140.000
	Varmeinstallationer				
1	Komponenter og isolering i varmecentral eftergås	stk	1	15.000	15.000
2	Varmeregulering	stk	1	15.000	15.000
3-4	Udskiftning af pumpe mv.	stk	1	5.000	5.000
	Vandinstallationer				
3-5	Registrering af afgreninger/installationen	stk	1	20.000	20.000
1	Varmtvandsbeholder	stk	1	5.000	5.000
	Kloakinstallationer				
2-3	Kloakinspektion	stk	1	15.000	15.000
4	Udskiftning af brønde	lbm.	6	4.000	24.000
4	Reparation/udskiftning af ledninger	lbm.	70	1.800	126.000
	I alt excl. moms				2.504.349