

**Vedr. Ejendommen : Nørrevold, København K**  
**Matrikel Nr. : Nørrevold kvf.**

Bygningskarakteristik:

Ejendommen er opført : 1870  
Samlet bebygget areal er : Ca. 600 m<sup>2</sup>  
Samlet bygningsareal er : Ca. 3000 m<sup>2</sup>  
Ejendommen består af : 2 opgange, 5 etager med fuld kælder og uudnyttet tagetage.  
Ejendommen er opført som : Teglstens bygning, grundmuret og med københavner-tag.

Større byggearbejder:

1980: Fjernvarme indlagt.  
1997: Vinduer malet.  
1999: Tagreovering, skorstene renoveret.  
1999: Svampeundersøgelse, og udbedring af skader.  
2001: Fjernvarme konverteret fra damp til vand.

Rapportens omfang:

En tilstandsrapport for ejendommens bygningsdele omfattende tage, facader, vinduer, døre, sokler, fundamenter, kælder og trapper.

Rapporten indeholder en beskrivelse af tilstand og forslag til afhjælpninger med anslåede priser for de større aktiviteter samt anbefalede udførelsesfrister. Samtlige registreringer er foretaget visuelt.

Rapporten omfatter ifølge aftale ikke de enkelte lejligheders installationer.

Rapporten indeholder ikke svampeundersøgelse, TV-inspektion af kloakker, El-check af hovedinstallationer, geotekniske jordbundsundersøgelser, undersøgelser af forurenet jord eller asbestholdige materialer.

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser.

Sammenfatning:

**Tag:** Tagbeklædninger og inddækninger fremstår i god stand.

**Facader:** Gadefacade har udbredt grad af tilsodning. Kvadrepuds på den underste del af gadefacaden er flere steder ved at slå fra. Gårdfacade fremstår i pæn stand, dog er der flere steder konstateret sætningsrevner i murværk og defekt berapning.

**Vinduer:** Alle vinduer til lejligheder er de oprindelige med 1 lag glas. Vinduer er renoveret/malerbehandlet for 5-6 år siden, hvor de mest medtagne rammer blev udskiftet. Vinduer skal malebehandles inden de næste 2-3 år.

**Kælder fundamenter m.v.:** Der konstateres opstigende grundfugt. Murværk bør eftergås. Defekt murværk pudses med specialpuds. (Saltabsorberende.). Udvendigt, i gård og mod gade, bør sokkel og kælderydermur fri graves således at der kan etableres dræn og fugtisolering. Sætninger i grundmure skal undersøges nærmere.

**Kældergulve:** Kældergulve med støbt klaplag eller teglsten direkte på terræn er en del steder med sætninger, revner og defekter. Skal eftergås.

**Trapper:** Hovedtrapper er i teknisk god stand og bære kun præg af almindelig slid. Bitrapper er meget medtagne som følge af sparsom vedligeholdelse og bør inden for nærmeste årrække gennemgå en større renovering.

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25% moms)	Omfang	Akut	Udføres om 1-5 år	Udføres om 5-10 år
--------------------------	--	--------	------	----------------------	-----------------------

TAG					
<p>Tag er som københavertag med eternitskiffer på skrå del mod gård og smøge og pap på vandret del og skrå del mod Nørrevold.</p> <p>Tagetage er uudnyttet og benyttes til pulterrum og tørre loft.</p> <p>Adgang til tag sker via lem fra loft.</p>					
<p><b>Tagbeklædning, inddækninger etc.:</b></p> <p>Skrå tag mod gård og smøge: Tag er på den skrå del beklædt med skiffe reternit med Monarfol undertag, og er udskiftet i 1999. Inddækningerne, der er udført i zink, fremstår sammen med tagflader intakte.</p> <p>Skrå tag mod gade: Tag på den skrå del der vender ud mod Nørrevold er beklædt med tagpap. Hældning er lavere end skrå del mod gård.</p>	<p>Tagbelægningens nuværende tilstand giver ikke anledning til større tagarbejder inden for de næste 10-15 år. Løbende vedligeholdelse vil dog altid være nødvendig.</p> <p>Beløb afsat inkl. lift</p>	-		0	25.000
<p><b>Vandret tagflade:</b></p> <p>Ekst. brædder er beklædt med et lag krydsfiner og tagpap. Beklædningen fremstår i hel og god stand. Inddækninger ved skorstene fremstår intakte.</p> <p>Tagpap ved brandkamme i gavl er ikke fastholdt med skinne, men ført op ad denne og "brændt" fast. Det er ikke en optimal løsning.</p>	<p>Tagbelægningens nuværende tilstand giver ikke anledning til større tagarbejder. Løbende vedligeholdelse vil dog altid være nødvendig.</p> <p>Afhjælpningsforslag til tagpap op ad brandkamme er med under pkt. <i>brandkamme</i></p>	-		0	35.000
<p><b>Tømmerkonstruktioner:</b></p> <p>I forbindelse med svampeundersøgelser i 1999 er en del af konstruktionen udskiftet. De af de svampeangrebne konstruktioner der ikke er udskiftet er imprægneret med BOR-patroner.</p> <p>Bjælke ved tårnværelse der bære flunke er med nedbøjning, med deraf følgende udtalt revnedannelse. (se billeder bagerst i rapporten).</p> <p>Spærsamling mod gade i overgang vandret del og skrå del, er forstærket ved lasker på hver side og gennemgående bolte.</p>	<p>Revner udbedres af murer.</p>	-	X	2.500	0
	<p>Bjælke der bær flunke kan evt. forstærkes ved montering af lasker på hver side. Bør undersøges nærmere.</p> <p>Beløb ikke afsat.</p>	-		0	0
<p><b>Tagfod:</b></p> <p>Intet at bemærke.</p>	-	-		0	0
<p><b>Udluftningshætter i zink</b></p> <p>Faldstammeudluftninger, ventilationshætter etc. er udført i zink og plast. Der viste sig ikke tegn på utætheder omkring disse.</p>	-	-		0	0

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25% moms)	Omfang	Akut	Udføres om 1-5 år	Udføres om 5-10 år
<p><b>Tagrender og nedløb:</b> Plast tagrender og tagnedløb på gård- og gadeside. Render er forsynet med net. Enkelt samling på nedløbsrør i gård er gået fra.</p>	<p>Defekt samling i nedløbsrør skal udbedres.  Beløb ikke afsat.</p>	-	X	0	0
<p><b>Tagvinduer:</b> Tagvinduer på tagflader mod gård og smøge er alle nyere og af forskellig type, udskiftet i forbindelse med tagrenoveringen.  Tagvinduer mod Nørrevold er ældre i zink eller støbejern.</p>	<p>Der påregnes udskiftning af de ældre tagvinduer inden for en årrække.</p>	6 stk.		0	22.000
<p><b>Ovenlysvinduer:</b> Kuppelformede ovenlysvindue i aluminium/PVC er i god stand.</p>	-	6 stk.		0	0
<p><b>Brandkamme:</b> Ejendommen er udført med murede og filtsede brandkamme, afdækket med vingetegl.  Der er en del pudsafskalninger. En del vingetegl er defekte eller mangler helt. (se billeder bagerst i rapporten).  Brandkarm mod nabo ejendom er i generel ringe stand.</p>	<p>Alle defekte afdækningssten udskiftes. Al løstsiddende puds bankes af og der pudses op. Der udføres alu-inddækning af tagpap.  Det forudsættes at arbejder kan udføres fra tag.</p>	20 lbm.		40.000	0
<p><b>Skorstene:</b> Der er 16 skorstene. Alle i den flade del. Skorstene er udført uden afdækning og filtset.  Skorstene blev i forbindelse med tagudskiftning renoveret men fuger indvendigt i skorsten er meget dårlige (se billeder bagerst i rapporten).</p>	<p>Øverste indvendige fuger (1m) udkradses og murværk fuges/filtset.</p>	16 stk.		20.000	0
<p><b>Tag samlet.</b></p>				62.500	82.000

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25% moms)	Omfang	Akut	Udføres om 1-5 år	Udføres om 5-10 år
--------------------------	--	--------	------	----------------------	-----------------------

<b>KÆLDER/FUNDERING</b>					
<p><b>Kælder/andelse:</b> Der er fuld kælder under ejendommen. Kælder er indrette med cykelkælder og fyrrum. Efter udbedring af svampeskader blev det besluttet at rydde kælder fuldstændig for træskillevægge og effekter, hvorfor der ikke er indrettet pulterrum. Kældergulvet ligger ca. 1,2 m under gadeniveau. Der er ca. 1,7 m rumhøjde i kælderen, dog er der flere steder mindre p.g.a. tværgående rør. Gulv i fyrrum og cykelkælder er gravet ud og sænket i forhold til øvrige niveau. Der er besigtiget i hele kælderen.</p>				0	0
<p><b>Fundering.</b> Fundamentet kan ikke besigtiges da det ikke ligger frit tilgængeligt, men der er konstateret sætninger i murværk</p>		<p>For at kunne tjekke fundamentet og funderingsforhold skal der foretages opgravninger og geotekniske undersøgelser. Dette skal overvejes, da sætningsskader er konstateret i baghus.</p> <p>1. boring koster ca. 6.500 – 9.000,- afhængig af dybde. Efterfølgende boringer koster 2.500 – 3.500,-. Priser er eks. en sammenfattende rapport m. konklusioner.</p>		0	0
<p><b>Murværk indvendigt.</b> Murværket er flere steder beskadiget p.g.a. saltsprængninger. Det kan konstateres at pudsen afskaller og fugerne nedbrydes. På de bærende vægge bevirker det øget risiko for sætninger, idet fugemørtlen forsvinder og dermed forringer bæreevnen. Årsagen til problemet er med stor sandsynlighed opstigende grundfugt, og saltsprængninger ved fordampningen. (se billeder bagerst i rapporten).  Der er konstateret mange og store revner i murværk, som følge af sætninger i huset. Skader er mest udbredt ved skorstene (se billeder bagerst i rapporten) men også konstateret i mursøjler.</p>		50 m <sup>2</sup>		60.000	10.000
<p>Der bør ske en udbedring af skaderne på murværket med saltabsorberende specielpuds. Det vil betyde at fugten kan diffundere ud gennem væggen og saltene absorberes i specialpudsen i gennem en lang årrække uden at svække konstruktionen. Genbehandling må forventes hvert 20. år. Udbedringen kan koncentrerer omkring de værst beskadigede vægge, men det anbefales også at reparere de øvrige vægge. Omfangsvurderingen kræver dog en detaljeret teknisk gennemgang af kælderen. Endvidere skal der sikres effektiv udluftning af kælderen ved at sørge for ventilationsspalter i kælderydervæggene. Placering og størrelse skal vurderes nærmere. Beløb afsat.  Nærmere forhold omkring sætningsskader på vægge v. skorstene kræver nærmere undersøgelse. Se under pkt. <i>fundering</i>.</p>					

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25% moms)	Omfang	Akut	Udføres om 1-5 år	Udføres om 5-10 år
<p><b>Kældermur udvendigt gård.</b> Kældermur ligger delvist under terræn med kældervinduer under loft. Der er ikke udført dræn i gård. Se under murværk indvendigt.</p>	<p>Der skal fugtisoleres under terræn, på udvendig side af kælderydervægge der ligger under terræn. Endvidere skal der i forbindelse med opgravning etableres dræn langs underkant af fundament. Disse arbejder skal ses som vedligeholdelse af ejendom.</p> <p>Kan evt. udskydes.</p>	53 m		315.000	0
<p><b>Kældermur udvendigt gade.</b> Kældermur ligger delvist under terræn med kældervinduer under loft. Der er ikke udført dræn mod gade. Se under murværk indvendigt.</p>	<p>Der skal fugtisoleres under terræn, på udvendig side af kælderydervægge der ligger under terræn. Endvidere skal der i forbindelse med opgravning etableres dræn langs underkant af fundament. Disse arbejder skal ses som vedligeholdelse af ejendom.</p> <p>Kan evt. udskydes.</p>	56 m		300.000	0
<p><b>Bjælkelag i kælder:</b> Alle dæk er træbjælkelag med pudset loft.</p> <p>I forbindelse med svampearbejder i 1999 er der udskiftet mange bjælke. De af bjælkerne der ikke er udskiftet er frihugget og imprægneret med BOR-patroner. I kælder ud mod Nørrevold blev der konstateret en forkert udført laskning (se billeder bagerst i rapporten). Ved laskning skal overlægget være mindst 1 m.</p>	<p>Alle laskninger og øvrige svampeskade udbedringer bør eftergås.</p> <p>Beløb ikke afsat.</p>	-		0	0
<p><b>Lofter i kælder:</b></p> <p>Mange steder er der konstateret huller og større partier af puds der er faldet ned og dermed svækkelse af brandsikringen (se billeder bagerst i rapporten).</p>	<p>Alle huller i pudsloft skal udbedres så krav til brandsikring overholdes.</p>	30 m <sup>2</sup>	X	20.000	0
<p><b>Gulve.</b> Gulve i kælder er overvejende med teglsten lagt direkte på lerlag. I cykelkælder og fyrrum er gulve støbt i beton.</p> <p>Alle teglgulve hæver sig og står i bue. Enkelte steder virker gulv hult. Der er umiddelbart ikke til at sige om hvorvidt det er udført sådan eller det er sket ad åre. Bag fyrrum er der udstøbt et lag beton oven på teglsten. Der er revnedannelse rundt langs væggen og måske som følge af, at gulvet hæver sig eller grundmur sætter sig. Se pkt. <i>fundering</i>.</p>	<p>Da den berørte del af kælderen ikke tjener nogen funktion, anser vi det ikke, som værende nødvendigt at omstøbe gulvene.</p> <p>Vi anbefaler dog, som tidligere nævnt, at der udføres en geoteknisk-rapport. Det kan afklare de faktiske jordbundsforhold.</p> <p>Det skal desuden oplyses at gulve bør være intakte for, at hindre radon i at sive op gennem bygningen.</p>	-		0	0

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25% moms)	Omfang	Akut	Udføres om 1-5 år	Udføres om 5-10 år
<b>Lyskasser</b> Flere lyskasser er fyldt op. Mod gade er vinduer fjernet og erstattet af plader med ventilationsriste (se billeder bagerst i rapporten). Mod gård er vinduer bibeholdt og der er monteret trådnat i ramme.	Hvis der er lyskasser mod gade som er fyldt op, kræver myndighederne at disse borthugges. Dette skal gøres ved fugt isolering.  Beløb ikke afsat.	-		0	0
<b>Døre.</b> Intet at bemærke.	-	-		0	0
<b>Kælder samlet.</b>				<b>695.000</b>	<b>10.000</b>

<b>FACADER/SOKKEL</b>					
<b>Gårdfacaden.</b> Facade er berappet og malet. Murede stik over vinduer. Der er en del større og mindre sætningsrevner – særligt i brystningspartier. Berapning er frostsprængt ved sætningsrevner som følge af at vand har kunnet trænge ind bag ved (se billeder bagerst i rapporten).	Overdel: Hele overfacaden afrenses ved hedvandspuling. Sætningsrevner udbedres. Fuger eftergås og defekter udbedres. Løs berapning bankes af og der udføres nyt, som efterfølgende males i samme kulør som øvrig facade.  Brystninger armeres ved at lejefuge armere med rundjern og efterfuges. Anslået pris pr. brystning ca. 7.500 kr. Beløb afsat til 8 stk.  Afsat beløb er inkl. stillads.	795 m <sup>2</sup>		475.000	0
<b>Gårdfacaden sålbænke.</b> Sålbænke er zinkinddækket og malet	-	-		0	0
<b>Gårdfacaden, trapper.</b> Nedgang til cykelkælder. Vanger er muret op og pudset. Rækværk er i stålrør. Trapper har sætningsrevner, som følge af sætninger.	I forbindelse med etablering af dræn, støbes trappe om. Der etableres afløb fra nedgangstrapperne til regnvandsledning. Rækværk rust- og malerbehandles.	1 stk.		40.000	0
<b>Installationer på facaden.</b> Telefonkabel er ført ude på facade.	I forbindelse med renovering af gård og facade bør belysning overvejes, samt fremføring af telefonkabler inde i ejendommen. Beløb ikke afsat.	-		0	0

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25% moms)	Omfang	Akut	Udføres om 1-5 år	Udføres om 5-10 år
<p><b>Gadefacaden (inkl. gesimsbånd etc.).</b></p> <p>Øvre del:            Facade udført i blank rød teglsten.            Kordongesims under 1. etages vinduer.            Tandprofileret murkrone trukket i puds.            Vinduer er udført med indfatning, på 1. og 3. etage desuden med buede bryn. På 2. – 3. etage er facade udsmykket med p ilaster der bærer fordakninger.            Udbredt tilsodning p.g.a. intens biltrafik og alm. fugeudvaskning, men ellers i god stand. Der er smårevner i gesimsbånd.</p>	<p>Hele facaden afrenses ved hedvandsspuling. Blank mur påføres kalkvand. Løs puds/stuk nedhugges på alle bånd, sålbænke, fremspring og indfatninger. Der ny pudses med skarpt trukne kanter på bånd og indfatninger.</p> <p>Afsat beløb er inkl. stillads.</p>	620 m <sup>2</sup>		495.000	0
<p>Nedre del:            Der er groft tilhugget kvadre med bort og trukne bossefuger på nedre del af facade. Der er udbredt tilsodning af facade. Sokkel er i dårlig stand med en del salt- eller frostsprængninger. Enkelt kvadre er helt væk (se billeder bagerst i rapporten).</p>	<p>Hele facaden afrenses ved hedvandsspuling. Løs kvadre og sokkel nedhugges og der pudses op som eksisterende.</p>	225 m <sup>2</sup>		150.000	0
<p><b>Gadefacaden sålbænke.</b>            Sålbænke er pudsede og i generel god stand</p>	<p>I forbindelse med facaderenovering gennemgås sålbænke for revner og løs puds.</p>	82 stk.		12.000	0
<p><b>Gavl</b>            Gavl er pudset og udført med stort gavlmaleri. Der er mange skader på puds og murværk efter sætninger og frostsprængninger.</p>	<p>Al løs puds bankes ned. Defekte fuger udkradses og der udføres nye. Efterfølgende pudsrepareres gavl.</p> <p>Afsat beløb er inkl. lift</p>	50 m <sup>2</sup>		40.000	0
	<p>Alternativt efterisoleres gavl med 100 mm mineraluld og pudses i armeringsnet.</p> <p>Afsat beløb er inkl. stillads</p>	280 m <sup>2</sup>		460.000	0
<p><b>Facader samlet.</b></p>				<b>1.672.000</b>	<b>0</b>

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25% moms)	Omfang	Akut	Udføres om 1-5 år	Udføres om 5-10 år
--------------------------	--	--------	------	----------------------	-----------------------

<b>VINDUER, UDVENDIGE DØRE</b>					
<p><b>Vinduer mod gården:</b> Vinduer mod gård er ældre 1-, 2- og 3-fags dannebrogsvindue med 1 lag glas og malet i brun. Vinduer blev renoveret og malerbehandlet for 5-6 år siden. De mest medtagne rammer blev udskiftet. Øvrige blev udluset. Vinduer virker i generel god stand, dog er der enkelt steder konstateret dårlige tapsamlinger (se billeder bagerst i rapporten).</p>	<p>Istandsættelse af vinduer (Bedst sidst på sommeren.): Alle vinduerne istandsættes ved mekanisk afrensning af løs maling og film, samt let afslibning. Snedkerreparationer ved udlusninger af karmbundstykker, partier ved løse stabelkroge, og nedre dele af poster. Glasbunliste i træ udskiftes med nye i hårdtræ eller imprægneret. (Alternativt udskiftes til aluminium) Alt træ mættes med grundingsolier. Malerbehandles med malingstyper som eksisterende. Der udføres spalteventil, 1 stk. pr vinduesparti. Beslag rustbeskyttes. Defekte udskiftes. Alt afsluttes med sidste gang malerbehandling. Fuger eftergås og der defekte udbedres områder. Nødvendige ændringer af stilladset er medregnet her, men stillads som helhed er med facade afrensning.  Vedligeholdelse interval: 7 – 10 år.</p>	<p>16 stk. 1-fag  89 stk. 2-fag  15 stk. 3-fag</p>		270.000	0
<p><b>Vinduer mod gaden:</b> Vinduer mod gård er ældre 2-fags dannebrogsvindue med 1 lag glas og malet i brun. Vinduer blev renoveret og malerbehandlet for 5-6 år siden. De mest medtagne rammer blev udskiftet. Øvrige blev udluset. Vinduer virker i generel god stand, dog er der enkelt steder konstateret dårlige tapsamlinger (se billeder bagerst i rapporten).</p>	<p>Behandling, som vinduer mod gård. Dog er medregnet færre udlusninger, da vinduerne er i generelt bedre stand.  Vedligeholdelse interval: 7 – 10 år</p>	<p>103 stk. 2-fag</p>		210.000	0
<p><b>Døre mod gaden og gården:</b> Alle udvendige døre er ældre og udført i træ. Døre er i ok stand.</p>	<p>Det anbefales at malerbehandle døre i forbindelse med facaderenovering.</p>	<p>5 stk.</p>		7.000	0
Vinduer samlet.				<b>487.000</b>	<b>0</b>

Registrering og tilstand	Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25% moms)	Omfang	Akut	Udføres om 1-5 år	Udføres om 5-10 år
--------------------------	--	--------	------	----------------------	-----------------------

<b>TRAPPER</b>					
<p>Hovedtrappe: Hovedtrappe er beklædt med linoleum på trin og repos. Indgangsrepos er støbt og med terrazzo. Enkelt større sætningsrevne i ydervæg er konstateret. Sidevægge er beklædt med gipsplader. Der er udført nyere BD30 døre. Gelænder mellem 1. og 2. etage i nr. 27A er løst.</p>	<p>Hovedtrappe: Løst gelænder på trappe i nr. 27A skal udbedres.</p>	1 stk.		1.000	0
	<p>Manglende brandsikring skal udbedres</p>	5 m <sup>2</sup>		2.500	0
<p>Bitrappe: Bitrapper bære præg af sparsom vedligeholdelse. Vægge har en del sætningsrevner. Trinfor kanter er udskiftet inden for de sidste 15-20 år. Nederste løb til kælder har fået udskiftet en del af de bærende konstruktioner og trin/repos i forbindelse med svampearbejder. Disse arbejder mangler brandsikring. Gelænder i nr. 27 tv. sidder løst.</p>	<p>Bitrappe: Vægge fuld spartles og der opsættes glasfilt. Der malerbehandles. Gelænder og trinfor kanter eftergås. Trapper lakeres.</p>	3 stk		150.000	0
Trapper samlet.				<b>153.500</b>	<b>0</b>

<b>ØVRIGE</b>					
<p>Lejligheder i nr. 27 tv.: Gavlæg er kold og fugtig jf. beboerne. Lejligheder inspiceret på 3. og 4. sal. Se billede bagerst i rapporten. Udbedringsforslag er behandlet under <i>pkt. facade</i></p>	-		-	0	0

<b>Samlet sum inkl. moms</b>				<b>3.070.000</b>	<b>92.000</b>
------------------------------	--	--	--	------------------	---------------



**Tårnværelse:**  
Revne som følge af sætninger i flunke



**Tagkonstruktion:**  
Forstærkning af spærsamlinger



**Murværk i kælder:**  
Beskadiget murværk i kælder som følge af saltsprængninger



**Murværk i kælder:**  
Horizontalspærre er intakt her og skader er begrænset til under denne.

Vi påtager os intet økonomisk ansvar der ligger udover honorarets størrelse, men står inde for at der ligger en sagkyndig teknisk vurdering bag de anbefalinger, der er fremkommet i rapporten.

København den 8. juli 2002.

Arkitekt Niels Herskind / bygningskonstruktør Ulf Wennerwald