

NEXEL

LIN PORTNERBOLIG

LIN, LINDEVANG, FINSENSVEJ 74/DIRCH PASSERS ALLE 4, 2000 FREDERIKSBERG

TILSTANDSVURDERING

NOTAT

ADRESSE COWI A/S

Parallevej 2

2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A127202-152

DOKUMENTNR.

01

VERSION

01

UDGIVELSESDATO

2023-08-03

BESKRIVELSE

Tilstandsvurdering

UDARBEJDET

ABHO

KONTROLLERET

ABHO

GODKENDT

ABHO

Indhold

1	Baggrund	3
2	Indledning	3
3	Besigtigelse	3
3.1	Tagdækning	3
3.2	Spærkonstruktion	4
3.3	Vinduer	4
3.4	Indvendige konstruktioner og overflader	4
3.5	Murværk	4
3.6	El, vand og varme	5
3.7	Indeklima	5
4	Sammenfatning	6
5	Fotos	7

1 Baggrund

Nexel har forespurgt en tilstandsvurdering af bygning 2 jf. BBR (se figur 1) beliggende på matrikelnummer 8q, Ejerlav Frederiksberg.



Figur 1. BBR oversigt. Rød markering angiver bygning 2.

2 Indledning

Bygningen er opført i 1908 jf. BBR og har i dens levetid bl.a. været benyttet til portnerbolig. Bygningen har i de seneste årtier været ubenyttet. Det er ukendt hvor meget der er foretaget af udbedringer siden opførelse.

Der er udført besigtigelse af bygningen onsdag d. 2. august 2023.

Bygningen er opført i 3 etager - høj kælder, stue og udnyttet tagrum.

Der er ikke foretaget miljøscreening af bygningen.

3 Besigtigelse

3.1 Tagdækning

Er udført i skiferplader (naturskifer).

Der kan konstateres følgende:

- generelt er skiferpladerne nedslidte (se foto 1).
- en del revnede skiferplader.
- en del huller mellem skiferpladerne mod det fri (se foto 2).

3.2 Spærkonstruktion

Er udført i træ. Tagkonstruktionen er uisoleret.

Der kan konstateres følgende:

- mange steder med angreb fra borebiller (se foto 3).
- nedbrudt træmateriale (se foto 4).

3.3 Vinduer

Er udført i træ.

Der kan konstateres følgende:

- Overfladebehandlingen på vinduer er nedslidte.
- Træværket er delvist i god stand men flere vinduespartier er tildækket med plader grundet hærværk og nedbrud.

3.4 Indvendige konstruktioner og overflader

Etagedæk mellem stue og tagrum er udført som trækonstruktion og er i fornuftig tilstand.

Etagedæk mellem kælder og stue er udført som trækonstruktion og er flere steder under nedbrud (se foto 5)

Opmurede konstruktion i center af bygning, som udgør trapperum og 4 vejs skorsten har synlige påvirkninger efter opfugtninger fra vandindtrængninger samt kraftige revnedannelser (se foto 6 og 7).

På indvendige overfalder i stue er generelt synlige aftegninger af skimmelsvamp (se foto 8).

På alle indvendige overflader på kælderydervægge er der synlige tegn på opstigende grundfugt/indtrængning af overfladevand (se foto 9, 10 og 11).

3.5 Murværk

Er udført i massivt murværk

Der kan konstateres følgende:

- bindemiddel i fugemateriale er generelt nedbrudt (se foto 12)
- mursten er generelt i ringe stand. Brændeinde er væk på de fleste mursten – sandsynligvis efter vejr og vind samt afsyringer for graffiti. Der er en del afskalninger.

3.6 El, vand og varme

Varmeforsyning til bygningen har været afkoblet i flere årtier. Det er ikke undersøgt om føringsvejene rundt i bygningen stadig er intakte.

Strøm til bygninger er frakoblet centralt i hovedbygningen.

Vandforsyningen er stadig aktiv ved indgangsstik i kælder, men andre steder. Det er ikke undersøgt om føringsvejene rundt i bygningen stadig er intakte.

3.7 Indeklima

Der er en umiskendelig duft af skimmel, råd og kloak på alle etager.

Fra Driften er oplyst, at der var massiv opstuvning fra kloak ifm. skybrud i 2011. Det er tydeligt tegn, at der ikke har været foretaget tiltag for sanering efter denne hændelse.

4 Sammenfatning

Overordnet vurderes det, at bygningen i dens nuværende tilstand ikke er egnet til ophold for personer.

Nærværende tilstandsvurdering omhandler ikke konkrete udbedringsforslag, men i det efterfølgende listes hovedpunkter, som skal udbedres, såfremt bygningen skal opgrades til personbrug:

- Indvendige overflader – Skal total saneres.
- Tagkonstruktion – tagdækning og spærkonstruktion
- Vinduer - Renoveres eller udskiftes.
- Etagedæk ml kælder og stue – Partiel udskiftning af trækonstruktioner eller udskiftes total.
- Murværk – Total omfugning og partiel udskiftning af mursten
- Kælderydervægge – Fugtsikring for opstigende grundfugt
- El, vand, varme – Skal total renoveres.

5 Fotos



Foto 1 – Skiferpladerne nedslidte



Foto 2 – En del revnede skiferplader mod det fri



Foto 3 –Angreb fra borebiller. Markeringer angiver støv efter angreb



Foto 4 – Nedbrudt træmateriale



Foto 5 – Trækonstruktion ml kælder og stue er under nedbrud



Foto 6 – Synlige påvirkninger efter opfugtninger på opmurede konstruktion i center af bygning



Foto 7 – Kraftige revnedannelser på opmurede konstruktion i center af bygning



Foto 8 – Synlige aftegninger af skimmelsvamp på indvendige overflader i stueetage.



Foto 9 – Synlige tegn på kælderydervægge af opstigende grundfugt/indtrængning af overfladevand



Foto 10 – Synlige tegn på kælderydervægge af opstigende grundfugt/indtrængning af overfladevand



Foto 11 – Synlige tegn på kælderydervægge af opstigende grundfugt/indtrængning af overfladevand

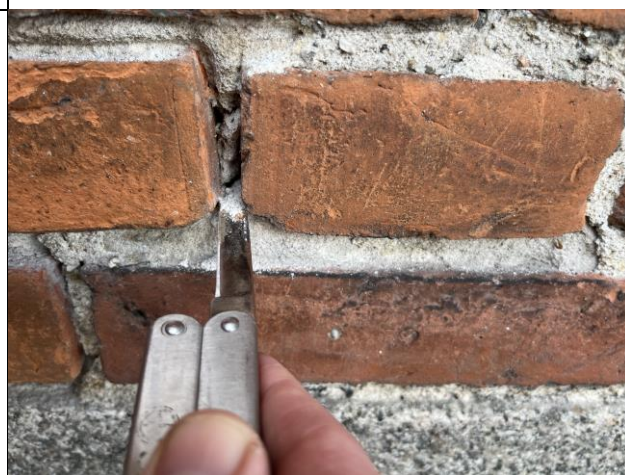


Foto 12 – Bindemiddel i fugemateriale er nedbrudt samt afskalninger