

TILSTANDSRAPPORT OG VEDLIGEHOLDELSESPLAN

Willemoesgade 35, 2100 København Ø

Center for BygningsbevaringRaadvad 40
DK-2800 Kgs. LyngbyTel +45 45 96 99 90
Fax +45 45 96 10 86www.bygningsbevaring.dk
info@bygningsbevaring.dk

Ejer: Andelsforeningen a/b Willemoesgade 35.

Kontaktperson XxxX XXXXXXXX XXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

Gennemgangen er udført den 7. og 8.-12-2004

af: Bygningsrådgiver Hans Jørgen Hansen

Tlf. 23 61 24 46.

Ejendommen er en andelsboligforening med 10 lejligheder, og den er sammenbygget med ejendomme af samme type. Hele karréen har formentlig oprindelig fremstået helt ensartet. Opførelsesåret er 1905.

De fleste af ejendommens oprindelige vinduer er bevaret, og mansardtaget af glaserede tagsten mod gaden er også originalt.

Oven på det oprindelige naturskifertag er der limet tagpap, som nu også er nedbrudt.

Ejendommens væsentligste problemer er utætte og dårligt vedligeholdte vinduer, rustende jern i hjørnekarmappen og i facadedekorationerne, samt nedbrudt tag.

PRIORITERET VEDLIGEHOLDELSPLAN.

Listen er kun medtaget for helhedens skyld. I realiteten er alle arbejder stilladskrævende, og de mest nødvendige og akutte reparationer hænger uløseligt sammen med andre, som ellers godt kunne vente lidt. I dette tilfælde bør listen derfor ikke tillægges den store betydning.

Bør udføres snarest:

1. Sikring og reparation af de defekte og farlige dekorationer mod Willemoesgade. Siderne 9 og 10.

Bør udføres inden et år:

2. Udskiftning af de to små altaner/blomsterkasseholdere.
3. Renovering af vinduerne på 4.sal, inkl. inddækningerne. Siderne 5 og 11-14.
4. Udskiftning af det ovale vindue i frontonen mod Willemoesgade. Side 12.
5. Renovering af de øvrige vinduer. Siderne 11-14.
6. Renovering af rustskademe i den ophængte karnap. Siderne 8-11.
7. Reparation af pudsskade på bagtrappetårnet. Side 7.
8. Reparation af brandkammen mod mellemgaden. Side 5.

Bør udføres inden for fem år:

9. Ny tagpap på spidstaget. Siderne 3 og 6.
10. Nye tagsten på manzardtaget mod gaden. Siderne 4-6.
11. Renovering af ydervæggene mod gaden. Siderne 7-11.
12. Udskiftning af bagdøren. Side 12.
13. Renovering af hoveddøren. Side 12.

Det anbefales at foretage renoveringen af ejendommens udvendige dele i en omgang.

Hvis der ikke er økonomiske muligheder for dette, kan man eventuelt vente nogle år med gårdsiden.

Det skal imidlertid understreges, at vinduerne i manzardkvistene på 4.sal er i meget dårlig stand, og de kan ikke repareres uden stillads.

Desuden bør man inden et år få repareret pudsskaden på bagtrappetårnet og samtidig sikre, at tagvandet ikke længere kan blæse ud på murværket. Også dette vil kræve stillads.

Tagrummene og taget indvendig:

Tagrummet er stadig som oprindeligt indrettet med pulterrum og tørrestuer.

Under gennemgangen var der adgang til de fleste pulterrum, men der var ingen mulighed for at komme ind og besigtige hulrummene mellem manzardtaget og 4.sals lejligheder.

Lægter og tømmer er tørt og i god stand, men de gamle naturskifer er nedbrudte og smuldrer. Det er derfor, man på et tidspunkt har limet tagpap uden på naturskifertaget.

Under gennemgangen fandtes ingen større utætheder i taget, men der er tegn på en mindre utæthed under den buede front mod Willemoesgade.

Taget udvendig:

Den øverste del af taget har oprindeligt været tækket med naturskifer. Skiferen eksisterer stadig, men da den er i dårlig stand, er der limet tagpap ovenpå.

Tagpappen er meget nedbrudt, især mod gaden, og mange steder er der senere tætnet med gummihud. Dette er sket ved alle skorstene, tagvinduer og andre gennemføringer, men også flere steder midt på taget, hvor tagpap og naturskifer har været utæt.

Trappetårnet mod gården (bagtrappen) har stadig zinktag som oprindeligt, men det er tætnet/oversmurt med gummihud.



Tagpappen er meget nedbrudt. Værst mod gaden. Der er revner og småhuller mange steder, og kun kombinationen af tagpap og naturskifer holder stadig taget tæt.

Billedet viser revner i tagpappen på den buede fronton mod Willemoesgade, men tagpappen er lige så dårlig mange andre steder.

Tagpappens restlevetid skønnes at være maksimalt 5 år, og dette er under forudsætning af, at der jævnligt udføres reparationer på den.



Manzardtaget mod gården er tækket med nyere eternitskifer, som tilsyneladende er i god stand. Ved gennemgangen var der dog ikke mulighed for at besigtige denne del af taget på nær hold.

Manzardtaget mod gaden er tækket med glaserede vingetegl, som formodentlig er originale fra husets opførelse. Især i den nordlige ende af nordfløjen er mange af tagstenene begyndt at skalle. Billedet.

På et tidspunkt er tagstenene blevet overstrøget/forskellet, men denne overstrygning er defekt og mangler flere steder. Dette betyder, at der er risiko for at der kan komme fygesne ind mellem tagstenene.



Gratrygningen mod sydvest mangler en del af forskellingens mellem rygningsten og tagsten.

Ved den store fronton mod Willemoesgade er der hul i en tagsten, og der er flere reparationer i området.



Zinkinddækningen mellem manzardtaget og det øverste spidstag er meget nedbrudt og løst, især over manzarkvistene. Mange steder er der tidligere lavet reparationer. På billedet ses en af disse, hvor man har taget en tilfældig brugt skotrende og slået på.

De løse og nedbrudte inddækninger betyder, at der er risiko for at vand kan løbe ind bag tagsten og kviste, og i kraftig blæsevej vil inddækningerne blafre og støje.



Brandkammen mod nordvest (billedet) har meget nedbrudte og løse fuger.

Årsagen er, at vand fra den øvre del af taget skyller- og blæser direkte ind på murværket.

Der burde have været lavet en kant eller vandafviser på taget, så de store vandmængder ledtes ud 30-40 cm fra brandkammen.

De øvrige brandkamme er i rimelig god stand, dog er tagstene øverst noget nedbrudte og skaller.



Manzardkvistene:

I dette afsnit behandles kun selve kvistene, deres inddækning og deres tage.

Vinduerne behandles sammen med de øvrige vinduer på siderne 11-14.

Manzardkvistene mod gården har flade tage af zink, hvorpå der senere er limet tagpap.

Under- og ved siden af kvistene er der inddækket med zink. Zinken er nedbrudt og løs. Især op af sideme skades kvistkarmene af indtrængende vand ved den løse zink. Dette har flere steder forårsaget mindre rådskader i bundkarme og sidekarme



Manzardkvistene mod gaden har buede overdele, med zinktage. Zinken er tætnet med gummihud.

De buede overdele trænger meget til maling, men har kun få rådskader.

Zinkinddækningerne under- og ved siden af kvistene er nedbrudt og løs som mod gården, med mindre rådskader til følge.

Ved den lille fronton mod vest er zinktaget/skotrenden nedbrudt ved overgangen til tagrenden.



Skorstenspiberne:

Skorstenspiberne er tyndpudsede. Murværket er i rimelig god stand, dog er der enkelte steder løse fuger øverst og mindre afskalninger.

Skorstenspiberne kan sagtens stå 5 år endnu uden indgreb, men skal man alligevel til at arbejde på taget, bør de eftergås og pletreparere

Tagrender og nedløb:

Oprindelig har der været zinktagrender på ejendommen. Disse er nu udskiftet til plasttagrender og plastnedløb.

Både de gamle rendejern til tagrenderne og de gamle hængselstifter (rørholdere) til nedløbsrørene er genbrugt. Rendejern og hængselstifter er meget rustne.

Konklusion vedrørende taget og de tilhørende bygningsdele:

Tagets samlede tilstand, og især manzardkvistenes dårlige inddækninger og vinduer, betyder at det anbefales at renovere hele taget..

Mod gården betyder en renovering af manzardkvistene at man skal åbne så store dele af etemitskiferen på manzardtaget, at man reelt skal forny dette.

Mod gaden er mange af de glaserede tagsten nedbrudte, og understrygning med videre tager skade, når man skal isætte nye rendejern og udskifte diverse inddækninger.

Det anbefales derfor at man vælger en af følgende to løsninger

1.

Tagpap, gammel naturskifer og lægterne på den øverste del (spidstaget) fjernes.

Der lægges et nyt tag af naturskifer med undertag. Som undertag anbefales høvlede og pløjede brædder med tagpap. Naturskiferen kan eventuelt erstattes af eternitskifer, hvis økonomien ikke tillader den noget dyrere naturskifer. Det faste undertag kan eventuelt erstattes med løsthængende banevare eller plader, men det faste undertag giver stabilitet til hele tagkonstruktionen og må betegnes som væsentligt bedre.

Der isættes nye tagvinduer.

Taget på trappetåmet udskiftes til et nyt zinktag.

Manzardtaget mod gaden udskiftes til nye glaserede vingetegl på fast undertag. Når manzardtaget er fjernet, bør ydervæggen til 4.sal, og den frie del af etageadskillelsen efterisoleres.

Rendejernene udskiftes og der monteres nye tagrender og nedløb af zink.

Kvistkarmene repareres (samtidig med vinduerne) og alle inddækninger fornyes.

Også zinken på den lille fronton mod vest udskiftes.

Den store fronton mod syd har oprindelig haft tag af zink, men dette er i øjeblikket belagt med tagpap. Det anbefales af æste-

tiske årsager, at gå tilbage til zink, men hvis økonomien ikke tillader dette, kan man i stedet fortsætte med ny tagpap.

Alle brandkamme repareres samtidig.

2.

Hvis de økonomiske muligheder ikke rækker til den foregående løsning, kan man i stedet vælge at spare udskiftningen af spidstaget.

Der svejses så et nyt lag tagpap oven på det eksisterende, men zinkindækningen mellem spidstag og manzardtag udskiftes.

Manzardtagene og kvistene udskiftes og repareres som beskrevet under løsning 1.

Ydervæggene mod gården:

Ydervæggene mod gården har oprindeligt stået pudsede og kalkede med røde murstensbånd.

På et tidspunkt er væggene malet over med en blålig plastikmaling. Tilsyneladende dog kun i et ret tyndt lag.

Flere sølbænke er defekte og nedbrudte.

Generelt er puds og maling i god stand, kun med enkelte småskader.

Øverst på højre side af bagtrappetårnet er der lavet en større pudsreparation

På venstre side af trappetårnet ses en nyere pudsskade.

Årsagen er i begge tilfælde, at de store vandmængder i hjørnet ikke har kunnet optages af de små tagrender, vandkasser og nedløb.



Ydervæggene mod gaden:

Stueetagen er refrendpudset. De øvrige etager er glatpudset. Pudsens er malet, formentlig med plastikmaling. Undtaget er den store fronton mod Willemoesgade, hvor pudsens står rå. De to store altaner er fornyet, formentlig i 1970-erne. Gelænderne er begyndt at ruste

Nederst i stueplan er der en del småskader i pudsens, og malingen skaller af hist og her. Der er foretaget mange reparationer, og der er derfor opbygget tykke lag plastikmaling, som forstærker problemet med afskalninger. Flere sølbænke er defekte og nedbrudte.

Siden mod vest/mellemgaden er i lidt bedre stand end siden mod Willemoesgade, men der er dog flere problemer.

Den lille altan/blomsterkasseholder under 3.sals vindue er nedbrudt.

Det indstøbte jern i bæringerne rustudvides og sprænger konsollerne. Der er risiko for, at der kan falde murbrokker ned på gaden!

Jerngelænderet er meget rustent og trænger til reparation, rustbeskyttelse og maling.



Også jemet i selve altandækket rustet og sprænger betonen.



Den lille altan/blomsterkasseholder mod Willemoesgade har samme problemer, men tilstanden er dér endnu dårligere og der falder stumper ned på gaden og altanen på 2.sal.

Fordakningen over hoveddøren sprænges ligeledes af rustende jern. Man har tidligere forsøgt at reparere udefra, men reparationerne er løse på grund af det stadig voksende jern.



Hjørnekarnappen er en såkaldt ophængt karnap. Det vil sige at den bæres og støttes af indmurede jernbjælker. Disse jernbjælker rustudvides og sprænger murværk og puds. Man har tidligere repareret pudsen i områdene, men da man ikke har fjernet årsagen til problemet, skydes pudsen hurtigt af igen. Man kan kun løse problemet ved at udskifte det indmurede jern. Billedet er taget mellem 2. og 3.sal, men problemerne er lige så store mellem 1. og 2.sal.



Siden mod Willemoesgade er i lidt dårligere stand, mest fordi man ikke har renoveret frontonen sammen med de øvrige dele af ejendommen.

Den lille altan/blomsterkasseholder er i meget dårlig stand, og gelænderet på den store altan begynder at ruste.

I den ophængte kamap findes også hér store revner på grund af rustudvidelser.

Det trukne bånd over stueetagens refrendpuds er under nedbrydning.

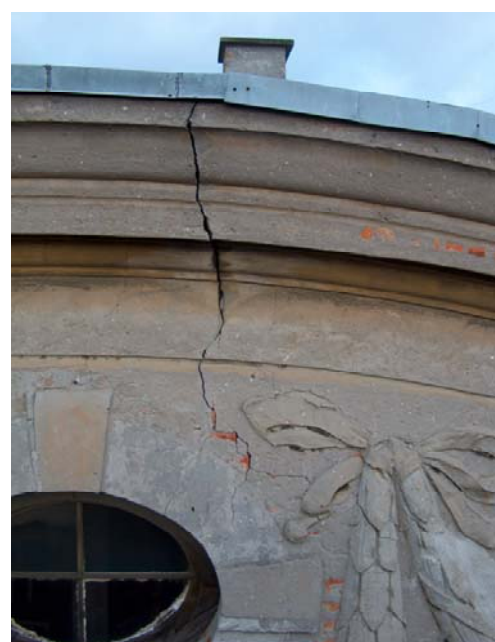
Den støbte dekoration mellem 1. og 2.sal mangler delvist, og i de resterende dele ses rustende armeringsjern.



Det vandrette bånd under selve frontispicen er under kraftig nedbrydning. Store dele af pudsen mangler eller er løs, og der er risiko for nedstyrtning af større eller mindre stykker. Det skønnes, at en del mursten i båndet skal udskiftes og pudsen skal trækkes helt om.



Øverst i frontonen ses en større revne. Årsagen er ikke helt klarlagt, men den skyldes formentlig rustudvidelser i et indmuret muranker.



Dekorationerne i frontispicen består af en blanding af færdigstøbte guirlander og modellerede sløjfer.

Flere af de støbte elementer er løse og rustsprængte, og der er risiko for nedstyrtning af større og mindre dele.



Konklusion vedrørende ydervæggene:

Dekorationerne på den store fronton mod Willemoesgade og begge de små altaner/blomsterkasseholdere er i meget dårlig stand. Der er tidligere faldet større og mindre dele ned på gaden, og dektionerne udgør en direkte sikkerhedsrisiko for folk, som færdes nedenfor.

Disse dektioner og blomsterkasseholdere bør altså snarest renoveres.

Rustudvidelserne ved hjørnekamappen er så fremskredne, at der også hér snart vil begynde at falde større og mindre stykker puds og murværk ned. Revnerne i pudsen betyder øget adgang for vand til jernet, og problemet vil accelerere.

Problemet med rustudvidelserne bør derfor løses inden for et års tid.

De øvrige dele af ydervæggene mod gaden er stadig i ret god stand, men flere sølbænke er nedbrudte, og det vil være naturligt at skifte disse samtidig med en kommende vinduesrenovering. Dette betyder naturligvis også småreparationer i pudsen omkring vinduerne.

For at få et ensartet udseende og en rationel arbejdsproces, anbefales det derfor, at man renoverer hele facaden mod gaden. Tag, manzardkviste og vinduer bør renoveres samtidig. Dels fordi bygningsdelene støder sammen, og man derfor kan planlægge arbejdsprocesserne mest rationelt, og dels for at udnytte stilladset.

Den store fronton mod Willemoesgade deles med naboejendommen, og man bør derfor lave en aftale med denne om en fælles renovering af hele frontonen.

I forbindelse med renoveringen af facaderne bør man ikke male oven på den gamle plastikmaling. Især på refrengpudsen på stueetagen vil der opbygges for tykke og tætte malingslag, og man vil kun opnå en begrænset holdbarhed.

Hele facaden eller som minimum stueetagen bør derfor renses for gammel maling. Afrensning kan ske ved lavtryks sandblæsning eller blæsning med tør.

Alle dektioner, samt de to små altaner/blomsterkasseholdere fornyes. De små jerngelændere renses, repareres, rustbeskyttes og genanvendes.

En stukkatør kan genskabe dektionerne.

Skadede bånd og gesimser repareres eller trækkes om.

Ved revnen i den store fronton frihugges det rustende jern, som repareres og rustbeskyttes eller udskiftes. Revnen konsolideres med små stykker rustfrit stål i fugerne.

Alt jern i hjørnekamappen frihugges og repareres eller udskiftes. Alle skadede og nedbrudte sølbænke udskiftes.

Ved pudsreparationerne bør man anvende en mørtel, som ikke er stærkere end den oprindelige puds og med samme komstørrelser. Mørtelen bør ikke, eller kun i begrænset omfang indeholde cement. I stedet kan en hydraulisk kalkmørtel anvendes. Der må ikke anvendes nogen former for akryl, betonbinder eller lignende.

Som overfladebehandling anbefales silikatmaling. Vælger man af økonomiske årsager at undlade en total afrensning af de øverste dele af facaden, er man nødt til at hér at fortsætte med den gamle malingstype, men det er vigtigt, at man så kun tilfører et enkelt lag. Hvis der opbygges for tykke og tætte lag plastikmaling, vil malingen hurtigt begynde at skalle af. I givet fald må man altså acceptere en vis farveforskel og uregelmæssighed.

Det anbefales, at man får foretaget en forsigtig men total afrensning, og efterfølgende maler med silikatmaling på hele facaden mod gaden..

Et godt alternativ kan være traditionel kalkning, men denne behandling er meget sart på de nederste udsatte dele af stueetagen.

Gårdsidens ydervægge er i rimelig god stand. Der er dog en større pudsskade på trappetårnet, samt en gammel reparation, som ikke er malet. Desuden er der småskader nederst, og en del sålbænke er nedbrudte og trænger til udskiftning.

Det skønnes at være meget voldsomt, at fortage en total afrensning af gårdsiden. I stedet kan man fortsætte med den nuværende plastikmaling, efter en højtrykrensning og efter at diverse pudsskader er repareret og de skadede sålbænke udskiftet..

Pudsreparationerne pletmales, og hele gårdsiden gives én gang tynd maling af samme type som den eksisterende. Det er vigtigt, at der ikke opbygges for tykke og tætte malingslag, da dette vil føre til afskalninger.

Man må så acceptere, at væggene står lidt uensartet, og at man kan se pudsreparationerne igennem malingen

Vinduer og yderdøre:

På nær to vinduer i stueetagen er vinduerne er de oprindelige fra ejendommens opførelse. En del rammer er dog udskiftet, og opsprosningsen mangler på enkelte af de øverste rammer.

Mange af vinduerne har ingen forsatsløsning, og de forsatsløsninger, som findes, er meget forskelligartede. Enkelte steder er der optimalt fungerende forsatsvinduer med tætningslister. Andre steder er der kun utætte forsatsrammer for de nederste dele af vinduerne.

En manglende eller dårligt fungerende forsatsløsning betyder,

ud over varmetabet, at den fugtige indeluft kondenserer på de yderste ruder, træet opfugtes og der vokser sort skimmel på vinduesrammer og rudekanter. Problemet ses for eksempel i lejligheden 3^{tv}.

Problemet kan mindskes, hvis lejlighederne holdes tørre og veludluftede, men et vindue med en tæt og velfungerende forsatsløsning, har væsentlig længere levetid end uden.

Vinduerne på 4.sal, manzardvinduerne, er i meget dårlig stand. Tværpостenes vandnæser er nedbrudte og rådne, og i flere af vinduerne når rådskademe dybt ind i tværpостene. Lodpostene er rådne i bunden og sidekarmene er rådne mange steder, på grund af løse og defekte inddækninger. De fleste af de nederste rammer er rådne i bunden. De øverste rammer er i lidt bedre stand, men der er flere af rammeme, som trænger til reparationer og i 9 af rammeme mangler opsprosningsen.

På trods af de store skader anbefales det alligevel at renovere disse vinduer.

Hvis man sætter nye vinduer i, betyder det, at der mistes 5 cm af lysarealet hele vejen rundt, og man vil få en grim bred kant uden om vinduerne.



De øvrige vinduer er i en noget svingende stand. Malingen er overalt meget nedbrudt, og der er rådskader i mange af bundkarmene og i mange af de nederste bunddrømmestykker. Mange af vandnæserne på tværpostene er revnede eller rådskadede, men de fleste skader når ikke ind i selve tværpostene.

Hængsler og hjørnebånd er mange steder rustne og løse på

grund af rustvoksninger.

Generelt kan man sige, at vinduerne i stueetagen og på 1.sal ikke fejler ret meget, men at de bliver dårligere opadtil. Desuden er vinduerne i sydsiden, mod Willemoesgade, lidt dårligere end de øvrige.

Det buede vindue i frontonen er i meget dårlig stand.

Vinduet bør udskiftes til et tilsvarende nyt.



Kældervinduerne er i rimelig god stand, men flere af vinduesrammeme mangler.

Kælderdørene er i rimelig god stand. Der er lidt ubetydeligt råd nederst i sidekamene, og dørene trænger til justering.

Døren til bagtrappen er skadet nederst, og den hænger meget.

Det anbefales at få lavet en ny dør, som en kopi af den originale.

Hoveddørens fyldning er beklædt med krydsfinerplader ud- og indvendig. Formentlig fordi fyldningen er revnet eller skadet.

Nederst på sidestykkerne har der oprindeligt siddet høje vandnæser eller søjlebaser. Der er en smule råd nederst i disse sidestykker.

Ruderne i døren er af gult råglas, men efterhånden er det blevet af meget forskellig type.

Det anbefales at reparere døren og få den tilbageført med fyldning og søjlebaser som originalt, samt med ensartede ruder.



Konklusion vedrørende vinduer og yderdøre:

Vinduerne i stuetagen og på 1.sal er i en tilstand, så de sagtens kan repareres og forsynes med en velfungerende forsatsløsning. Dette vil også være billigere end nye vinduer af en god kvalitet.

Vinduerne på 2. og 3.sal er i en tilstand, så de sagtens kan repareres og forsynes med en velfungerende forsatsløsning, men en sådan renovering vil være lige så dyr, som nye vinduer af en god kvalitet.

En renovering med nye velfungerende forsatsløsninger er dog bedre isolerende, end man kan opnå med selv de bedste termovinduer, og man slipper for at skulle reparere vindueslysninger og paneler

Vinduerne på 4.sal i manzardtaget er i meget dårlig stand. Økonomisk vil det billigste i første omgang være at sætte nye vinduer i. Imidlertid skal de nye vinduer sættes inden i den gamle (kvist)karm, og dette betyder, at man mister omkring 5 cm af lysningsarealet hele vejen rundt. Samtidig får man tilføjet en meget bred og grim kant rundt om vinduerne. (problemet kan ses på naboejendommen)

Det anbefales derfor, at man reparerer selve karmdelen og får lavet nye zink- og blyinddækninger. Vinduernes øvrige enkeltdele udskiftes til nye (tværposte, lodposte og de underste rammer) De øverste rammer kan i de fleste tilfælde repareres, men rammer, som mangler opsprosnings, udskiftes til nye.

Det anbefales at renovere de eksisterende vinduer.

Nye termovinduer har væsentligt større trædimensioner, og de skal have en fuger mellem karm og mur. Dette betyder, at lysningsarealet bliver mindre.

Samtidig vil termoruderne stå som sorte huller i vinduerne, hvori mod det gamle, lidt ujævne, glas står og spiller smukt i lyset.

En renovering betyder også, at man ikke efterfølgende skal reparere skader i paneler og puds.

Isoleringsmæssig kan man opnå en bedre isoleringsværdi med de bestående reoverede vinduer og en forsatsløsning med energibelagte ruder, end man kan med nye termovinduer.

Som forsatsløsning anbefales Optoruder med energibelægning.

Optoruder er hærdede glasplader, som monteres på vinduesrammerne og lukker med ud, når vinduet åbnes. Ruderne er forsynet med små hængsler, så de kan åbnes for pudsning mellem glassene. Se eventuelt www.optoglas.dk Løsningen betyder, at man åbner og lukker vinduerne helt som normalt, og den generer ikke potteplanter og gardiner.

Hoveddøren bør renoveres som beskrevet side 12.

Bagdøren og det ovale vindue i frontonen bør udskiftes til nye kopier.

Skønnet omfang af arbejderne i forbindelse med vinduesrenoveringen.

Nedenstående er skrevet ud fra mit bedste skøn og kan bruges som grundlag for indhentning af tilbud. Mængderne kan dog variere både op og ned efterhånden som man får rammerne ud og vinduerne renses af.

Generelt.

Alle beslag, som er rustvoksede eller har tegn på rustgenemslag på bagsiden udskiftes til nye galvaniserede. (skønnet 70%)

Resterende beslag renses og rustbeskyttes.

Gamle huller efter beslagskruer udluses med sidetræspropper. Alt udvendigt træværk renses for løs maling og løst kit. Rammer afrensnes på kantomme og karmene til bunden af falsen. Flækruder, ruder i rammer som skal repareres, ruder med

trekantventiler samt ruder, som er trykket ud af kit indefra udtages og kitfalsen renses (skønnet 35%)

Nye ruder skal være af trukket glas.

Skadede bundkarme repareres. (skønnet 30%)

Vandnæser repareres/udskiftes. (skønnet 50%)

Skadede bundrammestykker mm. repareres. (skønnet 30%)

To strygninger med grundingsolie.

En mellemslibning.

Isætning af udtagne og manglende ruder samt reparation af kitterne generelt.

Tre strygninger med linoliemaling udvendig, på kanten af rammerne og til bunden af falsen

Montering af Optoruder på alle rammer

Vinduerne skal afdækkes, når ruder og rammer mangler.

Specielt for 4.sals vinduer:

Udlusninger i alle kvistkarme.
Nye lod- og tværposte.
Nye rammer nederst incl. nye beslag.
Nye overrammer, hvor opsprosningsen mangler i de gamle.
(skønnet 9 stk)
Reparation af eksisterende overrammer (skønnet 75%)

Nye beslag på overrammer (100%)
Grundingsolie, maling, glas og kit som beskrevet under generelt, men 4.sals vinduer skal også males tre gange indvendig.
Montering af optoruder på alle rammer.
Vinduerne skal afdækkes under arbejdet.

Arbejdsgang ved vinduesrenoveringen.

Vinduerne afdækkes indvendig.
Rammene udtages, efter at det er kontrolleret at de er frit gående og vinklen passer.
Rustvoksede beslag, og beslag som viser tegn på rustgennemslag fra bagsiden aftages.
Rammer og resterende beslag renses, og beslagene rustbeskyttes.
Snedkerreparationer udføres. Til reparationerne anvendes ren kernetræ.
Huller efter beslagskrue proppes ud med ilmede sidetræspropper
Rammene påføres to gange grundingsolie i rigelige mængder,

eventuelt dyppes bundrammestykkerne i olien.
Rudeme isættes og kittet repareres.
Nye galvaniserede beslag monteres på pladsen, så det sikres, at rammene lukker optimalt. Beslagene lægges ned i linoliekit.
Nye galvaniserede beslag primes og alt træværket males tre gange med linoliemaling i farve efter aftale.
Optorudene monteres.
Karmene renses og repareres på stedet umiddelbart efter at vinduesrammerne er aftaget.
Vinduerne skal i byggeperioden holdes afdækkede indvendig for støv og udvendig for regn og blæst.

Kælderen.

Ejendommen har betonfundamenter op til omkring underkant af kældervinduerne. Resten af kældervæggene er murede. Etageadskillelsen mellem kælder- og stueetage er en blanding af træbjælkelag og støbte dæk mellem jernbjælker. I hjørnet er der påbegyndt en efterisolering af ydervæggene.

Kælderen virker tør og sund. Der er en del afskalninger af puds og maling fra væggene, men ikke mere end man må forvente i en sådan kælder.

Jernbjælkerne i de støbte dæk er begyndt at rustudvides, der hvor de er muret ind i ydervæggene.

På langt sigt vil disse rustudvidelser kunne hæve hele bygningen og ødelægge væggene i de overliggende lejligheder.



Det skønnes, at problemet ikke kræver indgreb de første 10 år, men der hvor man er i gang med at efterisolere, bør man dog skifte vederlagspladene.

SKØN OVER UDGIFTERNE TIL EN KOMMENDE RENOVERING

Nedenstående priser og er beregnet til at få et foreløbigt overblik over udgifterne i forbindelse med den anbefalede renovering. Mængdeme er løst opmålt og priseme sat ud fra V&S's prisbog, skøn og erfaring, men de vil kunne variere både op og ned, når de endelige priser fra håndværkerne indhentes. Denne rapport er altså ikke beregnet til

udbudsmateriale, og det anbefales at få et rådgivende arkitekt- eller ingeniørfirma til at stå for projekteringen og gennemførelsen af renoveringen.

Center for bygningsbevaring påtager sig intet ansvar for at mængder og priser er korrekte.

Alle priser i det efterfølgende skal tillægges moms.

Udgifter til renovering af taget og Manzardkvistenes inddækning.

Nedrivning, samt fjernelse af affald anl			50.000
Spidstaget, hvl+pl undertag, pap, lægter, naturskifer	370 m ²	1.125	416.250
Tagvinduer skønnet 15 stk	15 stk	2.000	30.000
Skotr, udluftningsh. skorstensind. ryg. Indd og indsk			30.000
Zinktag på Bagtrappetårn			13.000
Manzardt mod gade undertag, pap, lægter, glaserede teglsten	95 m ²	900	85.500
Manzardtag mod går ind div reparationer skønnet			10.000
Manzardkviste repr m nye inddækninger	14 stk	5.250	73.500
Efterisolering af vægge anl			10.000
Tagrender zink	56 m	370	20.720
Nedløbsrør	45 m	200	9.000
Reparation af brandkamme skønnet			7.000
Div			95.000
Total for tagrenoveringen eksl moms			849.970

Hvis man i stedet for naturskifer med fast undertag anvender eternitskifer med undertag i banevare, kan ovenstående pris reduceres med omkring

195.000

Hvis man bibeholder det gamle naturskifertag med tagpap øverst, og får lagt et nyt lag tagpap ovenpå, kan ovenstående pris reduceres med omkring

350.000

Udgifter til renovering af ydervæggene mod gården og mod gaden

Afrensning af facaderne mod gaden	600 m2	130	78.000
Afrensning af ydervæggene mod gården	300 m2	35	10.500
Reparation af rustende jern i hjørnet ansl			50.000
Udskiftning af de to små altaner/blomsterkasseh	2 stk	20000	40.000
Reparation af jerngelændere på samme	2 stk	5000	10.000
Udskiftning af facadedekorationer			40.000
Pudsreparationer mod gaden i øvrigt			65.000
Pudsreparationer mod gården			15.000
Maling af gadesiden med silikatmaling	600 m2	120	72.000
Maling af gårds. Pletmaling + 1 gang dækkende	300 m2	40	12.000
Diverse			59.000
Total for renovering af ydervæggene eksl moms			<u>451.500</u>

Udgifter til renovering af vinduerne mod gården og gaden

Manzardv. Snedker og glarmesterarb Gennemsnitlig	13 stk	6500	84.500
Manzardv.Malerarb. Gennemsnitlig	13 stk	2500	32.500
Manzardv. Forsatsvind. Optoglas gennemsnitlig	13 stk	4500	58.500
Øvr. Vind. Afrensning	82 stk	2000	164.000
Øvr. Vind. Snedker- og glasarbejde	82 stk	3000	246.000
Øvr. Vind. Malerarbejde	82 stk	2000	164.000
Øvr. Vind. Optoruder	82 stk	4500	369.000
Ovalt vindue nyt	1 stk	12000	12.000
Bagdør ny	1 stk	10000	10.000
Hoveddør renovering	1 stk	6500	6.500
Diverse			170.000
Total for renovering af vinduerne eksl moms			<u>1.317.000</u>

Stilladsleje i 50 dage incl opsætning og nedtagning ansl
165.000
Den samlede renovering eksl moms ansl

Tagrenovering	849.970
Ydervægge	451.500
Vinduer	1.317.000
Stillads	165.000
Total pris samlet eksl moms	<u>2.783.470</u>

Mulighed for besparelser op til 350.000kr på tagarbejdet.