

Tilstandsrapport

streamline
consult

Studivstræde 13D



Københavns Erhvervsakademi
Efterår 2007, 5 semester

Maren Gjerde Viken
Silje Bang-Larsen
Robert Julian Knudsen
Thomas von der Maase

Sags nr.: 5-2007
Sag: Studivstræde 13
Sted: Studivstræde 13, København
Matrikel 59, Nørre kvarter

Indledning	3
Registrering af ejendommen	4
Planer stuen og 1. sal	5
Planer 2. sal og 3. sal	6
Regeistrering og tilstand af bygningsdele	
01 - Tag	7
02 - Kælder / fundering	11
03 - Facader / sokkel	12
04 - Vinduer	18
05 - Udvendige døre	19
06 - Trapper	20
07 - Porte/gennemgange	21
08 - Etageadskillelser	22
09 - Wc / bad	23
10 - Køkken	24
11 - Varmeanlæg	24
12 - Afløb	25
13 - Kloak	25
14 - Vandinstallation	26
15 - Gasinstallation	26
16 - Ventilation	27
17 - El / svagstrøm	27
19 - Private friarealer	28
Konklusion	29

Indledning

Nærværende tilstandsrapport er forfattet ud fra 20 punkts planen og danner grundlag for dispositionsforslag. Der beskrives kortfattet byggeriet som helhed uden stillingtagen til historisk perspektiv. Ligesom der i de enkelte bygningsdeles tilstandsvurdering ikke kommenteres på retableringsmetoder, men udelukkende omfang og lokalisering.



Registrering af ejendommen

Ejendommens forhus er opført i 1798, side og baghus er ifølge brand-deklareringer opført i 1798. Side og baghus her i det følgende benævnt bygning 2 og 5 (Se planer side 6-7). Bygningens matrikulære status er uden for lokalplaner men, bevaringsværdig i klasse 3 (Se udskrift fra FBB), hvilket indebærer bevaring/ restaurering af det ydre i oprindelig stil.

Der findes bortset fra de bevaringsmæssige regler, som varetages af Kbh. kommunes designcenter ingen bebyggelsesmæssige servitutter på ejendommen

Sidehuset bygning 2

Bygningen er opført i 3 etager uden kælder, med undtagelse af lille hjørnekælderrum med adgang fra forhuset bygning 1. bygningen har grundmuret ydermur uden egentlig sokkel og tværvæge i bindingsværk. Der er hovedtrappe med forbindelse til 2 lejligheder på 1 og 2. sal, disse er adskilt af træbjælkelaag med indskud. Bygningens tag er teglbelagt saddeltag, hvor i der tidligere har været et hejs mod 1. baggård. Bygningens underetage er disponeret med porte for erhverv ligesom resten af bygningen anvendes til erhverv. Huset er sammen bygget med bygning 1 og 5.

Bygningen er generelt i meget dårlig stand, med mange sætninger og utætheder og deraf følgende rådsader. Ejendommen er tilsyneladende ikke vedligeholdt de sidste 20 – 30 år, bortset fra nedtagning af hejsekvist og rep. i denne forbindelse.

Baghuset bygning 5

Bygningen er opført i 4 etager uden kælder. bygningen har grundmuret ydermur uden egentlig sokkel og tværvæge i bindingsværk. Der er adgang til lejlighederne på 1 og 2. sal gennem hovedtrappe i bygning 2. Bygningens tag er teglbelagt halvtag med valm mod bygning 2. Bygningen anvendes til erhverv og lager.

Tilstanden er ringe og der er store sætninger som følge af utilstrækkelig fundering. Ligesom tagkonstruktionen er råden eller mangler helt. Der har ikke fundet vedligeholdelse sted i 20 -30 år, med undtagelse af 2 vindues udskiftninger i indhak mellem byg 2 og 5.



Matrikelkort med angivelse af lokalplaner.
Matrikel 59 er angivet med grønt

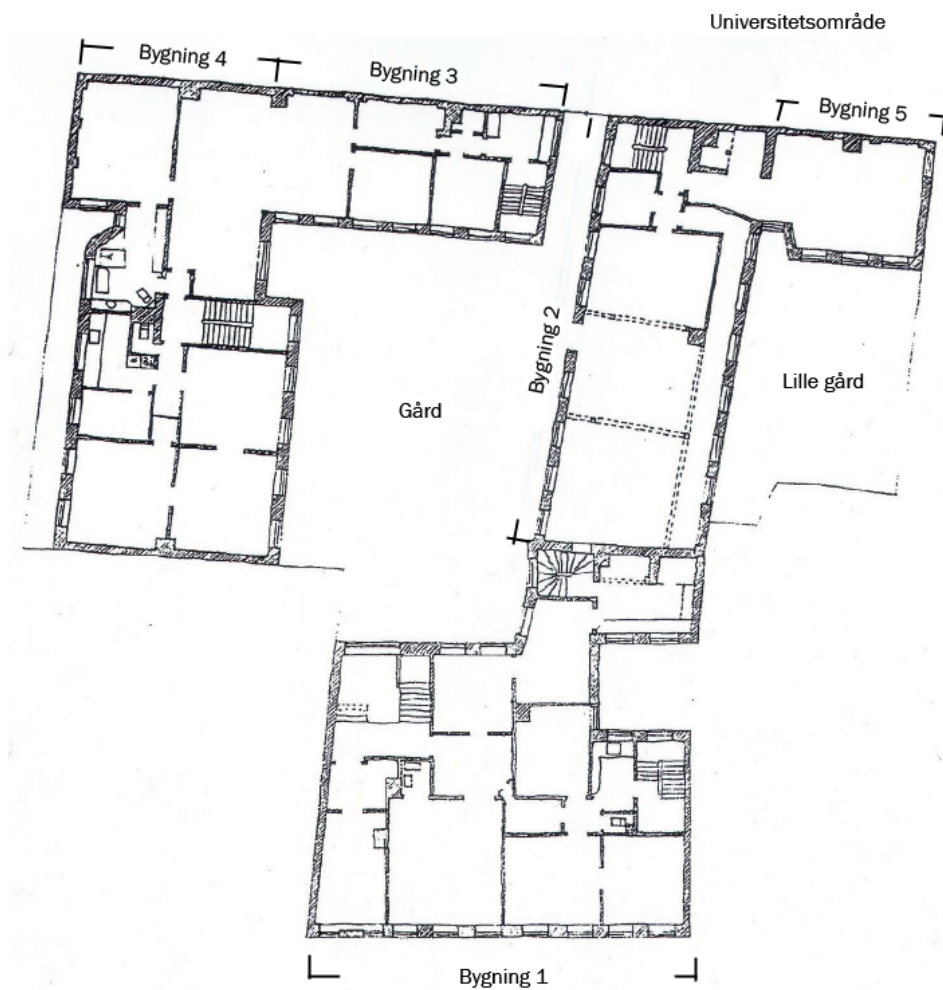


Matrikelkort med angivelse af bygninger.
Matrikel 59 er angivet med grønt

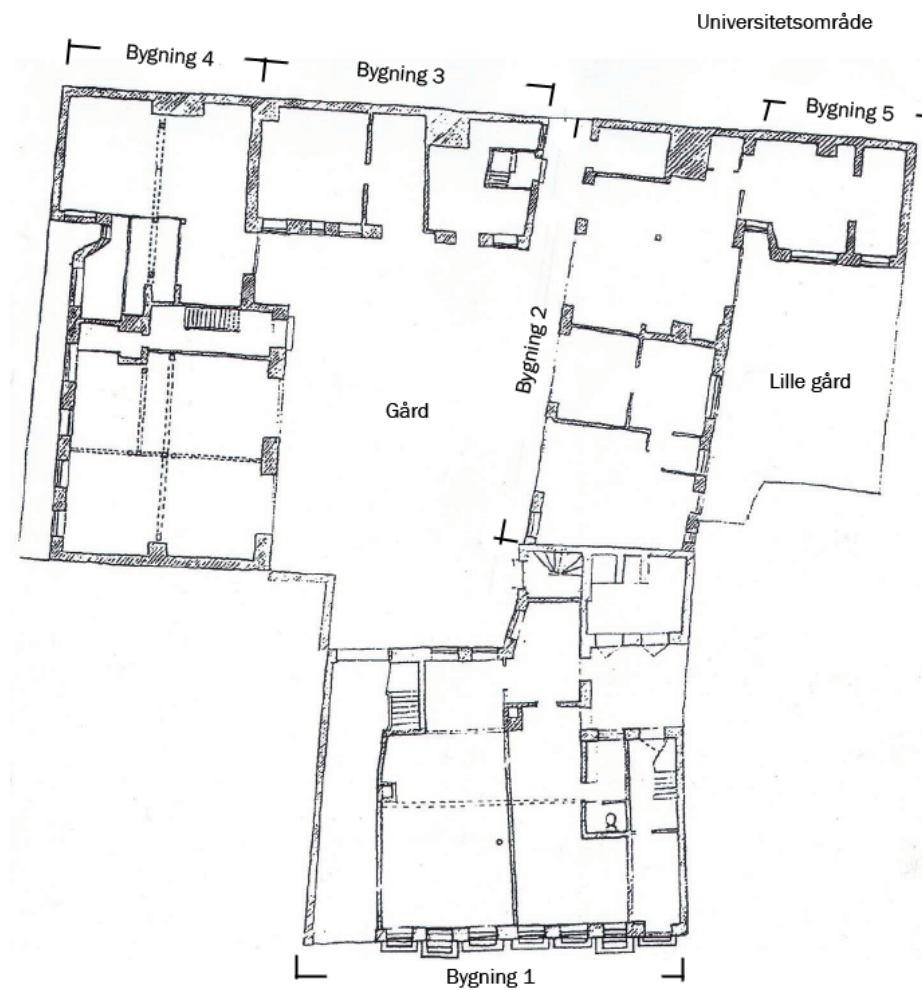
BBR-oplysninger	BBR-nummer: 101-542912-2 Kommune: København Adresse: Studiestræde 13 Adresse: Studiestræde 13 A Adresse: Studiestræde 13 B Adresse: Studiestræde 13 C Adresse: Studiestræde 13 D Bygningsnummer: 2 Ejendomsnummer: 542912 Bygningstype: Bygning Antal etager: 4 Bebygget areal: 238 Totalt bygningsareal: 952 Opførelsesår: 1798 Anvendelse: Etageboligbebyggelse Arealkilde: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant) Tagdækning: Tegl Ydervæg: Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten) Materialekilde: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant) Matrikel og ejerlav: 59 Zone: Byzone Ejerforhold: Private andelsboligforeninger
SAVE-undersøgelse	Sag: Kommuneatlas for Københavns Kommune Aktuel status: Aktiv Antal bygninger: 1 Antal andre objekter: 0
Administrative oplysninger	Ændring: Nummeret skal nyoprettes, findes ikke i bbr Fotoarkiv: a1-10+11
Vurdering	Arkitektonisk værdi: 4 Arkitektonisk vurdering: Spændende gårdmiljø Kulturhistorisk værdi: 4 Miljømæssig værdi: 2 Originalitetsværdi: 3 Originalitetsvurdering: Div. nv Tilstandsværdi: 5 Bevaringsmæssig værdi: 3 Registreringsdato: 1995-06-07

Udskrevet fra Kulturarvstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB)

Planer stuen og 1.sal

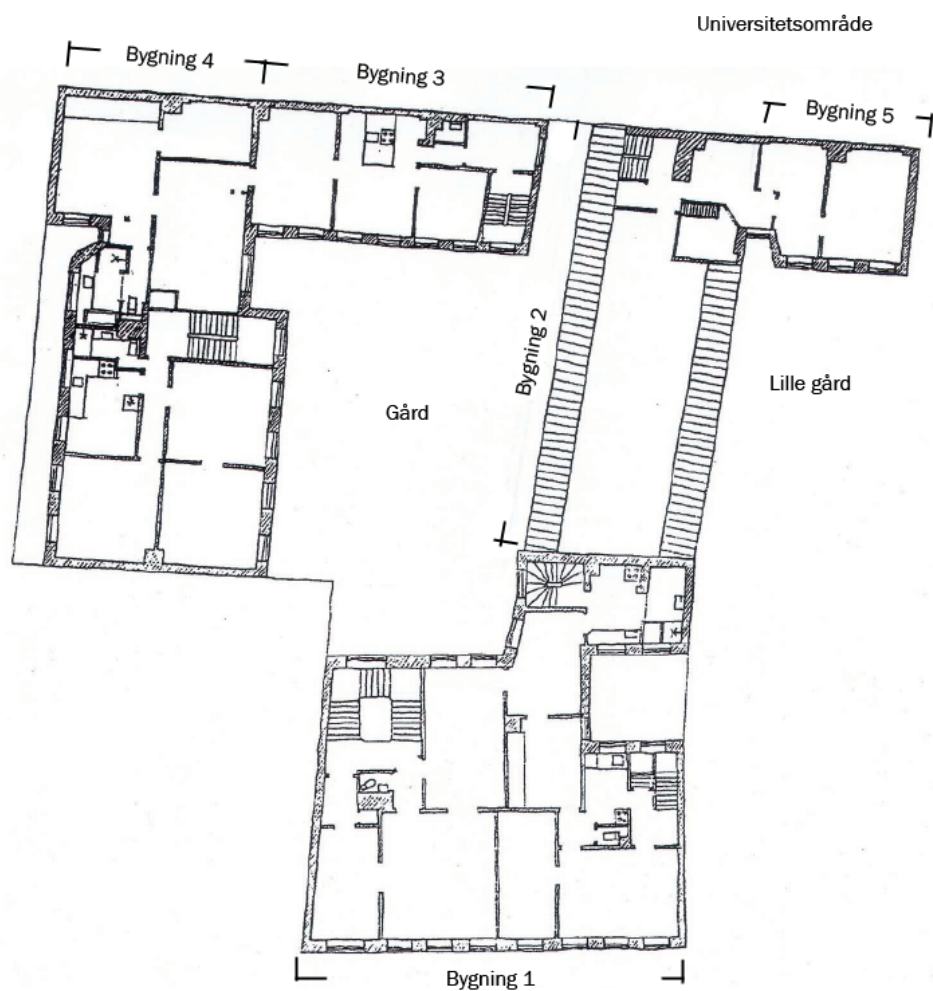


Studiestræde 13 - 1. sal

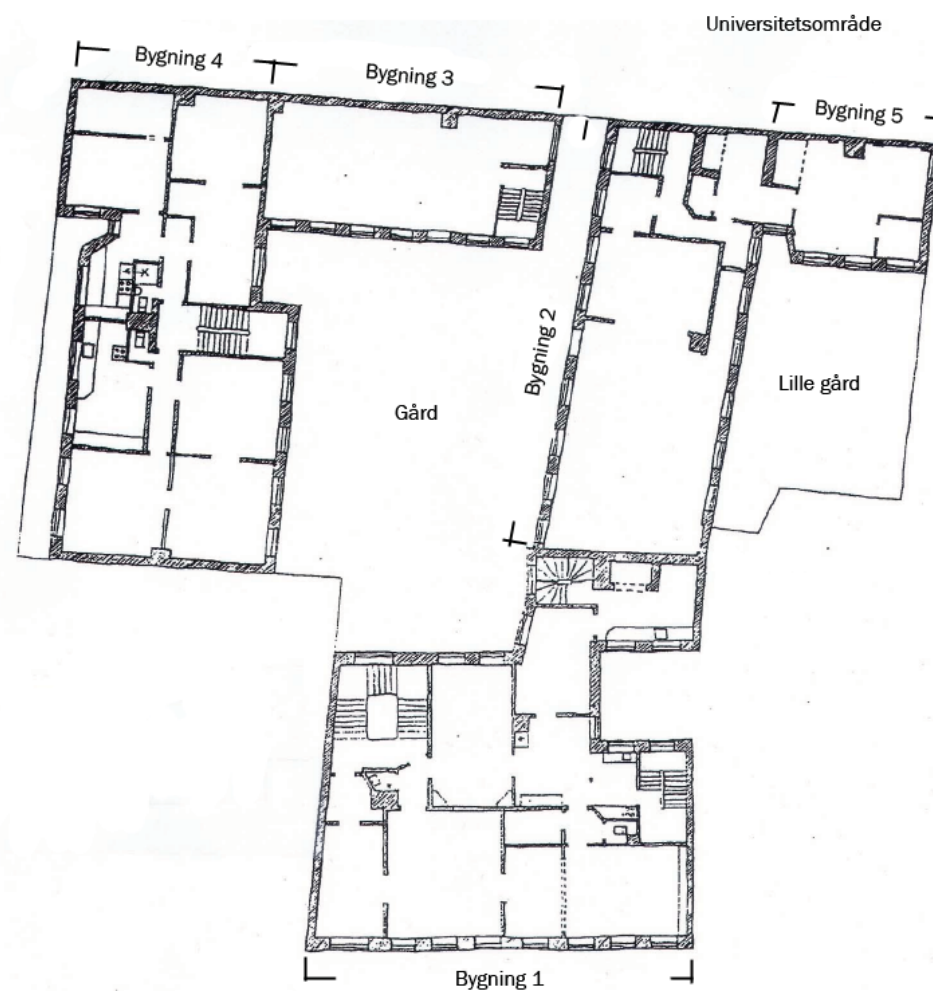


Studiestræde 13 - stuen

Planer 2. sal og 3. sal



Stu-di-es-træ-de 13 - 3. sal



Stu-di-es-træ-de 13 - 2. sal

Registrering og tilstand af bygningsdele

01 – Tag

Bygning 2 og 5

Registrering

Bygning 2. Har et vingetegl behængt saddeltag, med forskellet rygning og gavlmurs tilslutning. Der er enkelt opskalkede hanebåndsspær nedstemt direkte i bjælkeender over murkrone. I alt 19 spærfag hvoraf de 3 er udvekslet i overgangen til bygning 5. udvekslingen ville også, så fremt den eksisterede, have fungeret som rem for valmtaget på bygning 5 og båret en muret flunke fra bygning 5. Taget har ligeledes udveksling for skorstensstol og tidligere hejsetårn, samt en kvist med murede flunke.

Bygning 5. har teglbehængt halvtage med hanebåndsspær placeret på rem over 3 sals facade niveau. Der er i alt 9 spærfag i sadde halvtage og 4 i valmen mod bygning 2.

Tilstand

Tegl

De håndstrøgne tegl er løse og ca 5% er revnede el. knækkede, samt flere steder med "gab" pga. for stor lægte afstand. Der mangler generelt understrygning og binding med jerntråd idet stenene ikke er konstruerede for dette.

Forskelling af tegl på rygning mangler generelt. Forskelling langs forhusets gavl er ikke udført korrekt og er utæt hele vejen.

Skotrenden mellem bygning 2. og valmen på bygning 5. er ikke eksisterende og udført intermistisk på den indvendige side, hvor der tidligere var en udvekslingsbjælke placeret.



Bygningens tag set fra gårdside - voldsomme bølger pga. nedsunkne spærender



Forskelling af tagtaget på byg 2. mod forhusets gavl



Underside af tegltag byg 2.



Gab mellem tegl byg byg 5.

Registrering og tilstand af bygningsdele

Kvist

Kvisten ud mod gården har svære sætninger i de murede $\frac{1}{2}$ stens flunke pga. nedsunkne spærender. Indækning ved forskelling er knækket eller mangler. Denne er til fare for færdsel i gården og bør fjernes inden for overskuelig fremtid.



Flunke i kvist byg 2. gårdside



Kvist i byg 2. gårdside



Flunke i kvist byg 2. gårdside

Tag vindue

Støvejernsvindue mod lille gård er voldsomt korroderet, utæt og mangler fastgørelse. Er ikke funktions dygtigt og har ingen reel restlevetid.



Tagvindue i byg 2. gårdside

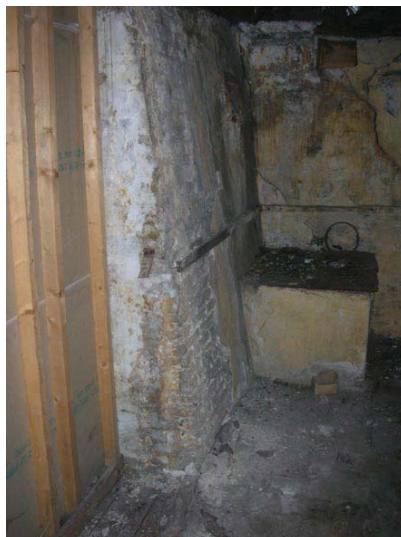


Tagvindue i byg 2. lille gårdside

Registrering og tilstand af bygningsdele

Skorsten

Skorstenene er generelt i acceptabel stand dog med partialt forvitrede fuger og bør nok ommures i de 3 øverste skifter, samt pudses.



Skorsten mellem byg 2. og 5.



Skorsten i bagmur byg 5.



Skorsten i byg 2.

Tagrender og nedløb

Render er i hvid plast på begge sider, som er revnet i samlinger. Render er i gård ført til nedløb i plast med støbejern de sidste 2 meter som ender i brønd. Nedløb i lille gård ender 20 cm over betonbelægningen og løber ikke til rist. afvandingen fungerer generelt dårligt og dette bør udskiftes, samt ledes til brønd i begge sider af bygningen.



Tagnedløb uden brønd i lille gårdside byg 2.



Tagnedløb gårdside byg 2.



Tagrende lille gårdside byg 2.

Registrering og tilstand af bygningsdele

Træværk:

Bjælker i 8" og spær i 5x6" har generelt været angrebet af orm, gul tømmer svamp og visse steder ægte hussvamp. Svampen er stadig aktiv, idet der måles 17-20 % fugt i træværk, er betingelserne stadig tilstede og der bør udformes en egentlig svamperapport til brug for forsikringsoplysning.

I bygning 2. er 7 af i alt 18 synlige spæreneder er nedbrudte og 3 er utg. Over trapperummet, hvilket bør undersøges nærmere. Bjælkelaget intakt med undtagelse af 4 nedbrudte bjælkeender.

I bygning 5. er 9 af i alt 13 spær og bjælkeender nedbrudte og 3 er angrebet af råd på midten.

I bygning 5. er der ligeledes 3 angrebne spærender under valmen, som mangler udveksling idet bjælken her er nedtaget og forsøgt erstattet med regler i 45 x 95mm.

Ca. 80% af spær og bjælker kan genbruges

Lægterne hænger i guirlander og er voldsomt nedbrudte.

Der er ingen restlevetid på træværket i det nuværende form, men det kan ved udskiftning, opvarmning og imprægnering holde 100 år mere.



Nedsunken spærfod lille gårds side byg. 2.



Spærfod, bjælke og rem set mod lille gård byg. 5



Flunke mellem byg 2. og 5. i hjørne set mod lille gård

Registrering og tilstand af bygningsdele

02 – Kælder / fundering

Bygning 2 og 5

Registrering

Fundering er i både bygning 2 og 5. udført med de bærende for og bagmure direkte i jord, hvilende på en bredere muret banket og under denne er der i opgravningen lagt marksten i alt ca. 70 cm dybt fundament uden slyngværk el. anden pælefundering. Der findes kælder op ad skellet til forhuset i ca. 220 cm dybde. Muren er her, som ca. 80 cm over terræn opfugtet til 55%.

Tilstand

Begge bygninger har store sætninger som er afstedkommet pga. fundering på "løse" jordlag og over frostfri dybde, hvilket bevirker at fundamentet hæves og sænkes i frost og tø.

Sætning er mest udtalt i bygning 5's syd-vestlige hjørne evt. Pga. tidligere opgravning til kloak dette bør forstærkes ved pilotering med mini beton pæle på begge sider af murværket og gennemføring af stål travers.

Det øvrige fundament bør ikke røres idet det har sat sig over 150 år. Med undtagelse af evt. fremtidig vægtforøgelse F. eks ved etablering af badeværelser.



Kældervæg mellem byg 2. og forhusets gavl



Fundering i værksteds hjørne set mod lille gård



Sætning i fundering sydvestlige hjørne af byg 5.



Sætning i fundering set fra lille gård i byg 5.

Registrering og tilstand af bygningsdele

03 – facader / sokkel

Bygning 2 - gårdfacade

Sokkel

Bygning er uden sokkel, står direkte på jord.

Misfarvning og øget pudsafskalning ved sokkel, tyder på fugtoptrængning ved sokkel.

Ydervæg

Ydervæggen er grundmuret med gule flensborg sten, krydsforbandt. Overfladen er skuret og malet med cempexo.

Murens tykkelse er 2 sten i stue- og 1 etage og 1 ½ sten i de øvrige etager.

Der er en del kabelføringer, primært telefonledninger monteret på facaden.

Malingen er afskallet mange steder. Hvor maling er afskallet ses dybe fuger i murværket. Der kan være yderligere skjulte revner i fuger og mursten bag malingen pga. sætninger.

Visse steder er mursten udskiftet med gule "normalsten".

Brøstning under vindue længst til venstre mangler og er udfyldt med træplade.

Gesims

Muret gesims, udkraget, skuret og behandlet med samme farve som facaden.

Gesims er skadet ved facadeende, samt mangler helt over "altandøre" ved hejseanordning. (ca. 20 % skal udskiftes.)



Bygning 2 - gårdfacade



Misfarvning og øget pudsafskalning ved sokkel



Afskalning af maling. Dybe fuger i murværk. Gesims beskadiget.



Mursten er udskiftet med "normalsten".



Gesims mangler



Murværk mangler, er udfyldt med træplade

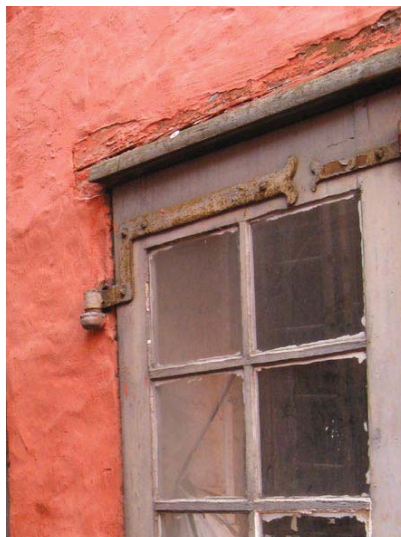
Registrering og tilstand af bygningsdele

Vindues-, dør- og porthuller

Over porte og vinduer i stueetagen er indlagt overliggere af træ med fals og vandnæse. Generel dårlig tilstanden, bør udskiftes eller repareres.

Under "altandør" ved hejseanordning og henover dør ved indgang til fællesrum er indlagt stålbjælke, formentlig i forbindelse med at en eksisterende port er blevet nedlagt og erstattet af dør og vindue.

Sålbænk ved 3-fags vindue til møderum er beskadiget.



Overligger af træ med fals og vandnæse



Misfarvning og øget pudsafskalning ved sokkel



Afskalning af maling. Dybe fuger i murværk. Gesims beskadiget.

Bygning 2 - facade mod lille gård

Sokkel

Bygning er uden sokkel, står direkte på jord.

Nederste skifter præget af fugt. Flere steder er mursten skubbet ud eller forvitret. Dybe revner i fuger. Indvendige målinger af mørtelfuger viser en fugtighed på op til 55 %.



Bygning 2 - facade mod lille gård



Forvitrede og udskubbede mursten. Dybe revner i fuger



Bagmur, værksted. Fugtoptrængning i nederste del af murværk.

Registrering og tilstand af bygningsdele

Ydervæg

Ydervæggen er grundmuret med gule flensborg sten, krydsforbandt. Overfladen er skuret og gulkalket.

Murens tykkelse er 2 sten i stue- og 1 etage og 1 ½ sten i de øvrige etager.

Muren er meget ujævn og skuringen mangler flere steder. Hjørnet mod sidehus, bygning 5, er sunket. Enkelte sætningsrevner ved overgangen til sidehus.

Helt til venstre på facaden en meter under tagfod er der lavet reparationer af murværk med "normalsten" på et område på 20 x 40 cm.

Flere sten er forvitrede eller mangler helt.

Det vurderes, at der ved renovering af facaden skal udskiftes 4-7 % af murstenene, primært koncentreret i den nederste del af facaden.

Gesims

Muret gesims, udkraget, skuret og gulkalket.

Der er store skader på gesims og det vurderes at 70-80 % skal om-mures.

Vindues-, dør- og porthuller

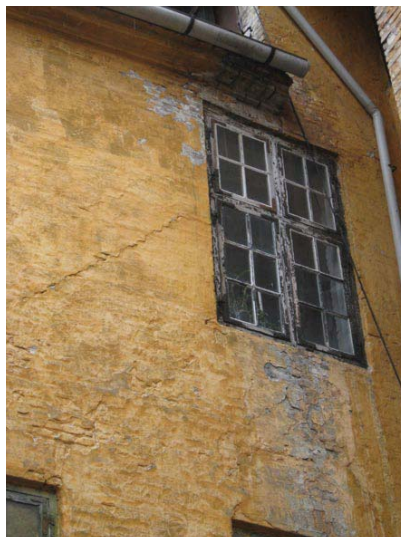
Overlukning af vindueshuller er udført med lige stik.

Porte fra venstre mod højre:

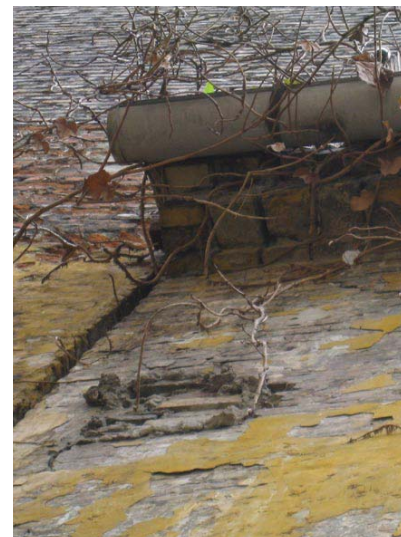
Port 1: Fladbuget stik med spejl af træ. Tidligere port er erstattet af dør/vindue.

Port 2: Fladbuget med lige stik. Der er indlagt I-jern til at holde stikket. Stikket er i dårlig stand - forvitringsskader på mursten. Mursten mangler i porthuls sidefals.

Port 3: Over porten ses der rester af et fladbuget stik. Der er indlagt portoverligger i træ, våd og uden drypnæse.



Sætningsrevne ved overgang til sidehus



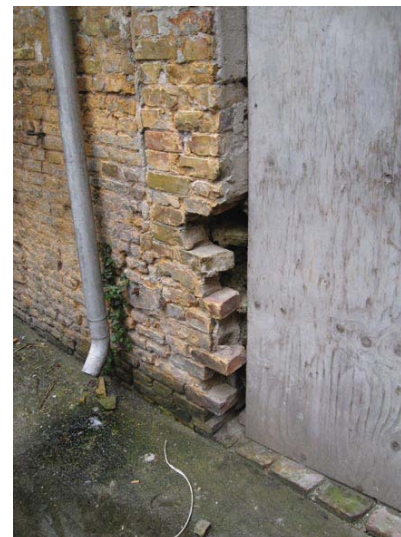
Gesims beskadiget. Reparation af murværk med "normalsten"



Gesims beskadiget.



Port 1: Fladbuget stik med spejl af træ



Port 2: Mursten mangler i porthul



Port 2: Forvitrede og revnede mursten omkring det indlagte I-profil

Registrering og tilstand af bygningsdele

Bygning 5 - facade mod lille gård

Sokkel

Bygning er uden sokkel, står direkte på jord. Grundfugt langs hele muren.

Ydervæg

Ydervæggen er grundmuret med gule flensborg sten, krydsforbandt. Overfladen er skuret og gulkalket.

Murens tykkelse er 2 sten i stue- og 1 etage og 1 ½ sten i de øvrige etager.

Overfladen er meget ujævn, skuringen meget nedslidt. Fugerne mangler mørtel. Der er kalket ind i dem.

Bygningen har voldsomme sætninger i murværket, i overgangen til bygning 2. Sætningerne kulminerer i det tilbagetrukne hjørne, hvor murværket i selve hjørnet sætter sig 10-15 cm imellem etagernes bjælkelag i forhold til det oprindelige hjørne.

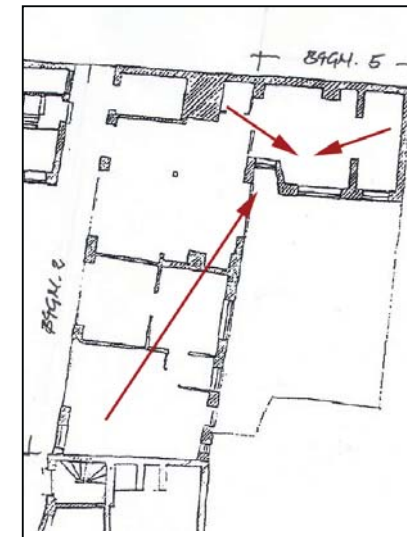
Hele hjørnet er dårlig funderet. Den dårlige fundering gælder iøvrigt hele facaden, der hælder ca. 20 cm ud over gården.



Bygning 5 - facade mod lille gård



Grundfugt langs hele muren



Pilene angiver sætningernes retninger



Sætningsrevner i murværk



Sætningsrevner og manglende/forvitrede teglsten



Hjørnet sætter sig 10-15 cm imellem etagernes bjælkelag

Muren mellem 3-fagsvindue og tilbagetrukket fag er genopmuret med "normalsten" på indersiden.

Murpille i det indvendige hjørne af tilbagetrukket fag er trukket skæv og har derfor nedsat bæreevne.

Det vurderes at bygningens tilstand er så dårlig, at der bør foretages en stabilisering snarest. Der bør som minimum laves en grundforstærkning i hjørnet mod bygning 2.

En stor del af facaden skal genmures(30-40 %) da opretning må anses for umulig.

Gesims

Gesims er præget af fugtskader i overgangen mellem baghus og sidehus. Ved det tilbagetrukne fag er gesimsen udført pudset på brædder. Den bagvedliggende rem er brudt sammen og hænger gennem pudsens. Den resterende gesims fortsætter ind over sidehusets tag, båret af en muret flunke, der hviler på et sammenbrudt spær. Det står meget dårligt. Gesimsen skal mures om.

Vindueshuller

Overlukning af vindueshuller er udført med lige stik.

Der er indlagt overligger/spejl af træ over 3-fags vindue i stueetage. Stikkene er i dårlig stand.

Mange af vindueshullerne er skæve fra sætninger.

Værst er det ved det tilbagetrukne fag. Her falder det øverste vindue med 18 cm pr. meter, mens det nederste falder med 10 cm pr. meter. Vindueshuller på 1. og 2. etage er rettet ud og nye vinduer isat.

Bygning 5 - Gavlfacade mod baghus, studiestræde 15

Ydervæg

Ydervæggen er grundmuret med gule flensborg sten, krydsforbandt. På tagetagen ses iøvrigt flere indlagte munkesten (ca 25 % af mureværk).

Tykkelsen af gavlmuren forventes at være mindst 1 ½ sten fra stueetage til 2.sal og er målt til 1 sten på tagetagen.

Gavlen gaber ca. 20 cm. ved tagfod ifht. gavl på nabobygning.



Mur er genopmuret med "normalsten"



Murpille i hjørnet ved det tilbagetrukne fag er meget skæv.



Øverste vindue i det tilbagetrukne fag falder med 18 cm pr. meter. Ødelagt gesims.



Bygning 5. Husets sætning ses her i forhold til gavl på nabohus. Gaber ca. 20 cm ved tagfod.



Munkesten i gavlfacade

Registrering og tilstand af bygningsdele

Bygning 5 - bagfacade mod universitetsområde

Sokkel

Bygning er uden sokkel, står direkte på jord.

Ydervæg

Ydervæggen er grundmuret med gule flensborg sten, krydsforbandt.

Overfladen er pudset i cementholdig mørtel og malet.

Murens tykkelse er 2 sten i stue- og 1 etage og 1 ½ sten i de øvrige etager.

På tagetagen ses flere indlagte munkesten (ca 25 % af murværk).



Bygning 5 - Bagfacade mod universitetsområde



Munkesten i bagfacade

Bygning 2 og 5 - Indervægge

Alle indervægge er udført som udmuret bindingsværk i 1-stens tykkelse. Afstanden mellem stolper varierer mellem 90 - 115 cm. Der er skråbånd 2 af fagene i de gennemgående vægge for vandret stabilitet af ydermure.

Stenene, som er brugt, er formentlig dårligere brændt eller ubrændte, da disse ikke skal modstå samme fugtpåvirkning som ydervæggene.

Indervægge i stueetage har nogen fugtopsvivning, hvilket har gjort nogen skade på mur og træ. Der bør etableres fugtspærre.

Indervæggenes tilstand på de øvrige etager vurderes i rimelig stand. Dog forekommer der enkelte skader på træet. Det må forventes at 5-10 % af træet skal udskiftes.

Indervægge omkring trappeopgang er meget skæve pga. bygningens sætninger. Disse bør rives ned og genopstilles.



Bindingsværk fra værkstedsrum



Bindingsværk fra 2.sal ved trappeopgang



Fugtskade på træ i bindingsværk. Formentlig fra fugtnedsivning fra manglende skotrende på tag

Registrering og tilstand af bygningsdele

04 - Vinduer

Bygning 2 og 5

Vinduerne er typiske Dannebrogsvinduer. Rammen er af træ og glas-
set er trukket. Over vinduerne er der udvendigt lige- eller rundbue stik.

Antallet af ruder i fag varierer, der findes tilsammen 4 varianter 2 fags
vinduer og 2 varianter af 3 fags vinduer (se bilder til højre).

Det antages at typerne har været forskellige fra starten, måske fordi
tilgangen på lige vinduer tidligere var begrænset. Der har også været
udskiftninger i stueetagen. Det kan ses på vindustyperne. I stuen mod
lille baggård i bygning 2 her det på et tidspunkt været en port som nu
er blevet skiftet ud med vinduer.

Vinduerne er fastgjort med smedjærnsbeslag, og træet på rammene
malet i flere farver eftersom hvilken etage og gårdside de sidder på.
Enkelte af vinduerne er skiftet ud for ikke så længe siden, de er af
typen: Korspost med to ruder i underrammen og en i overrammen.

Mange af vinduerne er skæve og har vredet sig grundet sætninger
i bygningen. Enkelte steder kommer revnerne i facaden ind over
murhullet til vinduerne og lager store sprækker mellem rammen og
murhullet. Nogle af vinduerne kan ikke lukkes – eller åbnes afhæn-
gig af hvor skæv rammen i vinduet er. Dette er værst i bygning 5 der
falder rammen ca. 18 cm pr meter. Skævhederne er værst på 3.sal da
det er her, at huset lider mest af sætningerne i bygningen.

Nogle af træ rammerne er rådne, samt udsat for svamp og fugt. Man
kan se at der ikke er fortaget vedligehold af vinduerne i 20-30 år. Der
mangler kit ved alle ruderne med undtagelse af de to nye. De fleste
jernbeslag er korroderet, og på enkelte steder kun halve, sandsyn-
ligvis afbrækkede. Malingen er afskallet, specielt på 2. sals niveau.

Vinduers levetid er afhængig af materialerne, maling/behandling og
vedligehold. Disse gamle vinduer har ofte lige lang levetid som nye
termoruder. Det forudsættes dog at træet er 100% selv imprægneret
kærne træ, og med behandling linoliemaling og vedligehold af kit ca.
en gang om året kan et sådan vindue ha en levetid på endnu 100 år.

Der registreres at 17 vinduer af i alt 49 vinduer er i så ringe tilstand af
de ikke længere tjener til sin funktion, og bør derfor skiftes.

De resterende er værd at beholde, da de er sluppet for de værste
sætninger i facaden og er værdifulde for bygningens arkitektoniske
udtryk.



Korspost med to ruder i underrammen og en i overrammen (byg. 2, ind til fælles møderum)



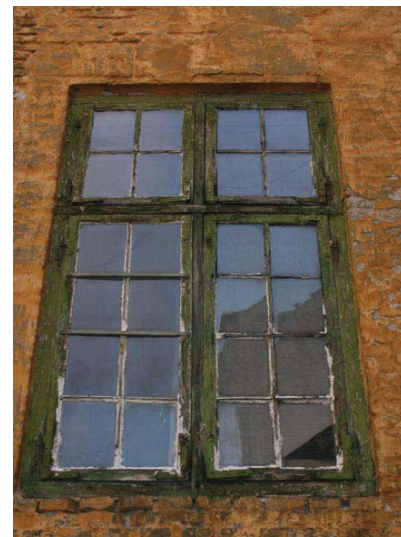
Tre ruder pr fag



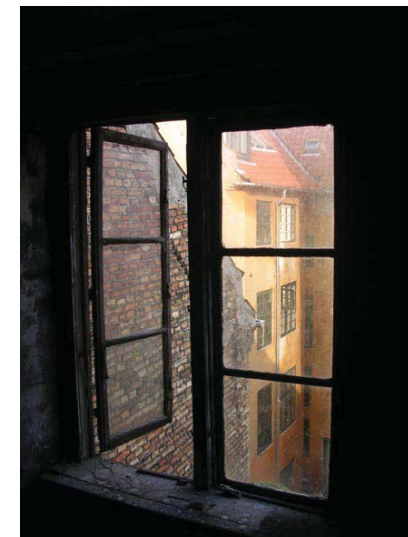
Korspost med 2 ruder i underrammen og en i overrammen (generelt på gårdsiden)



Korspost med 6 ruder i underrammen og fire i overrammen (byg. 2, lille gård, 2.sal)



Korspost med 8 ruder i underrammen og fire i overrammen (byg. 2, lille gård, 1.sal)



To ruder pr fag (tag)

Registrering og tilstand af bygningsdele

05 - Udvendige døre

Bygning 2

Trædøren ind til trappeopgangen er den mest centrale dør og er den eneste adgangsvej til de øvrige etager og lejlighederne. Den er ikke original, og er en meget enkel pladedør med jernbeslag. Den er malet i en grå farve.

Døren ind til stuen er en fyldningsdør i træ, og haver en korspost i øverste del med fire ruder i og en brevsprække af messing i nederste del. Denne dør fører ind til et istandsat isoleret rum og badeværelse.

Denne dør er lavere end murhullet og overliggeren ligger et stykke over dørens overkant. Hullet er efterfølgende blændet med en finerp-lade, og man kan antage at det tidligere har været en højere port eller en altandør, ligesom hejsedørene som man finder lige over, i de øvrige etagerne.

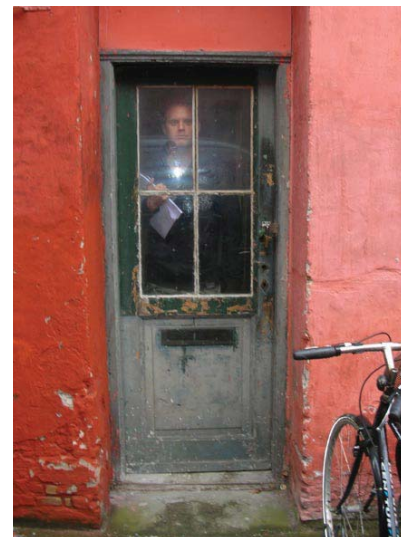
Døren ind til værkstedet fra den lille gård har ikke været i brug i nogen tid. Det er uvist om den kan åbnes. Denne er fyldningsdør i fyrretræ.

Alle dørene har overliggere af træ og er forstærket med en ståloverligger.

Som vinduerne har dørene også vredet sig noget. De kan fortsat åbnes, undtaget den til værkstedet. Beslåningen og håndtag er korroderet og malingen afskallet. Træet i døren til værkstedet er angrebet af fugt og råd, da den står direkte på jord. Ruderne i dør ind til stuen mangler kit.



Altan døre 2 fags, tre ruder i hvert fag



Til fælles møderum



Til trappeopgang



Til værksted

Registrering og tilstand af bygningsdele

06 – Trapper

Bygning 2 og 5

Trappen er en ½ sving trappe udført i fyrretræ, med mellemrepos pr. etage. Der er mellem 6-8 trin mellem hver repos, og kun to fra indgangsparti og til 1 repos.

Repos og trappetrin er lakerede, mens stødtrin, forvange og bagvange er malet.

Tilstand:

Der er stor slitage på trinene, specielt på indgangsreposen og trinene på det første trappeløb, og aftager så noget på de følgende etager .

Enkelte steder er det originale rækværk bibeholdt, dette virker stadig stabilt, men der er ikke taget prøver af selve træet.

I de nederste etager (op til 1.sal) er træ-rækværket blevet skiftet ud med balustre og håndliste i jern, men dette anses ikke som sikkert da det er meget vaklende/løst. Selve balustrene er ikke fæstnet til trappen, hvilket gør det meget ustabil.

Der er etableret et nyt rækværk fra repos mellem 2. sal og loftet. Dette er af mdf plader, men foreløbig umalet.

Det største problem med trappen, er dog sætninger i huset, som har gjort sig gældende i trappen. Der er observeret store skævheder, hvor der er tale om en højdeforskel på 8,5 cm pr. 1 meter. (repos 2, mellem stue og 1. sal) Skævhederne mindskes dog noget, da det på næste repos er blevet målt til en højdeforskel på 6,5 cm pr. 1 meter.

Det er også observeret at samlingerne ved enkelte trin er revnet op mod vangerne.

I mellemreposerne er der placeret et gitter foran vinduerne, dette er dog ikke fæstnet.

I tillæg er der påsat en liste foran den øverste liste, som osse er dårlig fastgjort.

Begge disse tilfælde går udover sikkerheden på trappen.



Trappen er en ½ sving trappe udført i fyrretræ



Lakerede trappetrin. Revne og slitage



Træ-rækværket blevet skiftet ud med balustre og håndliste i jern. Dårlig fæstning



Samlingerne ved enkelte trin er revnet op mod vangerne



I mellemreposerne er der placeret et gitter foran vinduerne. Er ikke fæstnet



Nyt rækværk fra repos mellem 2. sal og loftet. Udskårede mdf plader, umalet

Registrering og tilstand af bygningsdele

07 – Porte/gennemgange

Bygning 2

Der er tre porte i bygningen. En til værkstedet og en på hver siden af gennemgangen, dvs. en ud til gården og en til den lille gård. Denne gennemgang er ganske central, da dette er eneste gennemgang fra gården til den lille gård.

Portene i facaden er todelt udadgående henholdsvis tredelt udadgående. Porterne har et større vindues partier inddelt i mindre ruder. Nogle ruder mangler glas, og er blændet med træplader.

Porten ud til den lille gård er en skydeport med træramme beklædt med en træplade i nederste del og akryl glas i øverste del. Porten er udvendigt monteret på en jernskinne. Ved siden af denne er et port hul der er blændet med finerplader.

Gennemgangen er tidligere blevet brugt som værksted. Nu er det et åbent rum som bruges til lager/depot og cykel garage. Alle porte har overligger i træ og jern. De er malet i en grå farve og fastgjort med jern hængsler.

Maling er afskallet, beslåningen er korroderet og enkelte steder knækket af. Alle porterne kan åbnes, men alle er meget tunge. Kit mangler ved ruderne.

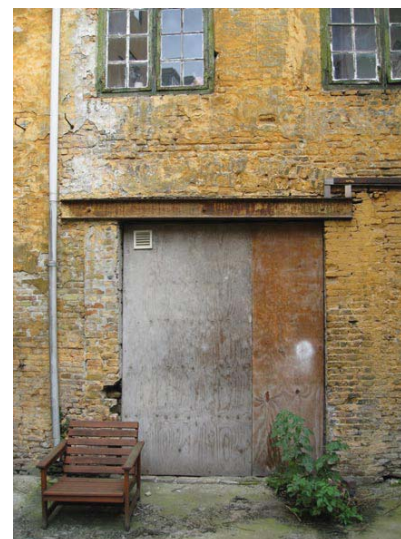
Porte ud mod gård har en relativt god stand, med rigtig vedligehold kan de holde flere år til. Port ud til baggård, antages for at være en foreløbig løsning og bør så absolut skiftes.



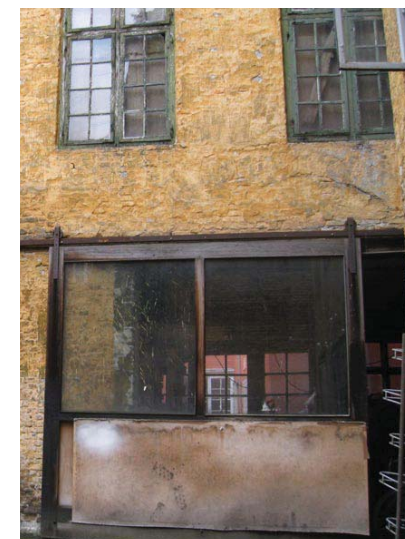
Port ind til gennemgang



Port ind til værksted



Blændet port bag fælles møderum/baderum



"Skydeport" fra gennemgang til den lille gård
Gennemgang gård/lille gård

Registrering og tilstand af bygningsdele

08 – Etageadskillelser

Bygning 2

Etageadskillelserne er et bjælkelag bestående af:

7 x 7 tommer bjælker der spænder tværs af lægderetningen med varierende afstand på mellem 110 - 125 mm.

Gulvet består af ét lag pløjede brædder (høvlet på oversiden) oven på bjælkerne.

Loftet er et pudslag på spredt forskalling fastgjort til et lag af brædder, som igen er fastgjort til undersiden af bjælkerne. Undtaget er loftet i værksted i stueetage, som ikke er pudset,

Imellem bjælkerne (mellem loft og gulv) er indskudt et bræddelag belagt med ler.

I stueetagen er bjælkelaget understøttet af en langsgående bjælke på 9 x 9 tommer spændene mellem indevægge og gavlmure. Der er foretaget senere understøtninger af bjælker i både værksted og lagerrum (se fotos).

Det har ikke været muligt at undersøge bjælkelaget da det er skjult af gulv og loft, men det vurderes at tilstanden er rimelig god.

Tilstand gulve

Der er stor hældning på gulvoverfladen, på 1.sal er der et fald på 21 cm. fra gavl (mod bygning 1) til trappeopgang. Dette bør rettes op.

Der er benyttet mange forskellige brædde-bredder. De originale brædder (7 tommer) har store åbninger imellem sig.

Gulv på tagetage er funktionelt til formålet. Gulv på 2. sal er ikke besigtiget.

Tilstand lofter

Loft i stueetage (værksted) er meget snavset, men er ellers funktionsdygtig. Generel mangel på vedligeholdelse. Større skader på pudsløfter i lagerrum. Bør bankes af og pudses op igen.

Skade i pudsløft på 1.sal, formentlig fugtskade fra manglende skotrende på tag.



Opbygning af bjælkelag (gennemskåret bjælkelag på tagetagen)



Lecene (jern) er indsat til understøtning af 9x9 tommer bjælke i værksted



Stølsøjle indsat som understøtning af 9x9 tommer bjælke i lagerrum



Bygning 2, 1. sal. Trægulv



Bygning 2, 1.sal. Skade i loft

Bygning 5

Opbygning af etageadskillelser, samme som for bygning 2.

Store sætningsskader har gjort gulve og lofter meget skæve. Især ved hjørnet op mod bygning 2. Skævhederne forøges fra etage til etage.

Gulvet på tagetagen er brudt sammen og bør udskiftes.



Skævheden opleves fint på dette billede. Som det ses falder loftet ca. 1/2 meter.



Gulv på tagetagen

09 – Wc / bad

Bygning 2 og 5 - WC

Der er intet wc i bygningen.

Der forefindes aflåst wc i bygning 13C med adgang fra gården.

Bygning 2 og 5 - bad

Der er etableret bad i stueetagen i bygning 2, bag det fælles mødelokale.

Badekabine med afløbspumpe. Seperat varmtvandsbeholder.

Det ser ud til at være funktionsdygtigt, men strømmen er afviklet i rummet.

Ingen tegn på fugtskader.



Badekabine med afløbspumpe

Registrering og tilstand af bygningsdele

10 - Køkken

Bygning 2

Der er etableret tekøkken i 1. og 2. sals lejligheder.

De indeholder begge:

Håndvask

Koldt-vands armatur

Køleskab

Fuldt funktionsdygtigt til formålet.

Bygning 5

Der er ingen køkkenfaciliteter.



Tekøkken 1. sal



Tekøkken 2. sal

11 - Varmeanlæg

Bygning 2 og 5

Der er intet varmeforanlæg.

Registrering og tilstand af bygningsdele

12- Afløb

Bygning 2 og 5

Der er faldstammer i værkstedet og i lageret, hvilket løber igennem lejlighederne i hhv. 1 og 2.sal.

Faldstammen i værkstedet er udført i støbejern.

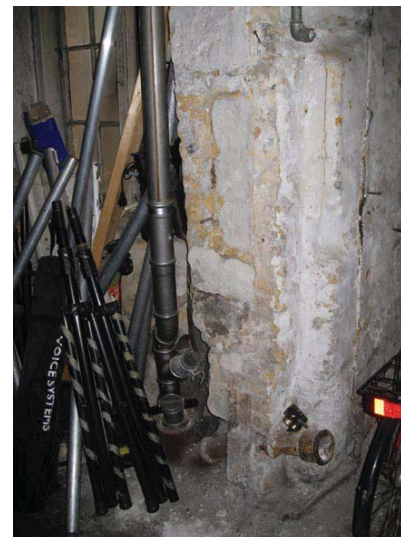
Faldstammen i lageret er af noget nyere stand (1988), og udført i rustfrit stål med rottespærre.

Der er ikke anlagt badeværelser el. wc i nogen af bygningerne, det er derfor kun to, indvendigt synlige, køkkenfaldstammer.

Der har tidligere været udluftninger på loftet, i form af en dukoventil. Denne er dog fjernet således at en interimistisk skotrende fra taget får nedløb heri.



Faldstamme i lagerrum



Faldstamme i lagerrum



Faldstamme i tekøkken, 1. sal

13 - Kloak

Bygning 2 og 5

To kloakbrønde der er fælles for gården, og er placeret i indkørselsgården.

Ikke observeret store fejl eller mangler.

For at kunne foretage en nærmere vurdering af afløbsinstallationerne i terræn, bør der foretages en Tv-inspektion.



Kloak forrest i gården



Kloak bagerst i gården

Registrering og tilstand af bygningsdele

14 – Vandinstallation

Bygning 2 og 5

Hovedvandledding bliver trukket fra vandmåler beliggende i forhuset, bygning 1. Der er anlagt vand i alle etagerne, bortset fra loftet. Stigestrengen er ført op i etagerne sammen med faldstammerne.

Der er dog nogle enkle midlertidige løsninger der er taget i brug (billede af pex rør i værkstedet stuen til badeværelse).

Vandrør i bygningen er udført i galvaniserede jernrør, og alle er ført synligt på væg og under loft.

Der er ikke registreret rust på vandrørene.

Der er ikke vandmålere til de enkelte lejligheder.

Fordelercentral er ikke vurderet da man forventer at der etableres ny vand -og varmecentral i hver lejlighed



Pex rør ført gennem værksted (stueetage, bygning 2) til baderum



Hovedvandledding fra forhuset, bygning 1



Vandledding ført gennem lejlighed

15 - Gasinstallation

Bygning 2 og 5

Registrering

Der er ældre 2,5" hovedgasledning i sort jernrør ført fra forhuset under loft i stueetage og videre til lejlighederne gennem 1"stigerør i trappe opgang. Anlægget er kun i brug på 2. sal og de øvrige målere er hjemtaget af forsyningsmyndigheden el. af beboerne idet rør tilslutningerne ikke er behørigt afproppede.

Tilstand

Installationen er korroderet pga. trykstøm og deraf følgende kondens på rørets underside. Rørene bør ved en evt. renovering nedtages/ ombygges i nye rør el. i det mindste kan levetiden forlænges ved at fjerne overflødige grenrør og trykprøve systemet.



Hovedgasledning under loft stueetage byg 2.



Afmonteret gasmåler i stueetage byg 2.



Hovedgasledning murgennemføring fra forhuset

Registrering og tilstand af bygningsdele

16- Ventilation

Bygning 2 og 5

Der er etableret mekanisk ventilation i forbindelse med baderum i bygning 2.

Der er ingen separate ventilationskanaler, dog vil nogen luftudskiftning kunne ske gennem skorsten til åbent ildsted, placeret ved gavl hvor bygning 2 og 5 mødes.



Ventilation i baderum bag fælles møderum i bygning 2. udsugning



Ventilation i baderum bag fælles møderum i bygning 2. udbælsning

17 - El / svagstrøm

Bygning 2 og 5

Registrering

Hovedkablet er relativt nyt og ført fra forhuset til trappeopgang mellem bygning 2 og 5. herfra fordeles det til de enkelte lejligheder hvori der forefindes relativt nye målere og sikringsgrupper med HPFI relæ. Der er både installeret 380 og 230 volt, men Installationerne i de enkelte lejligheder er i flere tilfælde ulovlig og dårligt placeret. Ulovlighederne består fortrinsvis i udstikkende og afisolerede kabelender.

Tilstand

Installationerne i lejlighederne bør efterses og min. 60% udskiftes, i så fald er der næsten

Ubegrænset levetid på kabler og udtag

Telefonkabling på facade mangler fastgørelse. bør nedtages ved evt. renovering og nye trækkes i opgang el rørskaft.

Antenne på loft er faldet ned og bør udskiftes



Målerskab og gruppetavle i opgang 2. sal byg 2.



Målerskab og gruppetavle i lejlighed 1. sal byg 2



Noget med billedtekst

Registrering og tilstand af bygningsdele

19 - Private friarealer

Gård

I gården er der asfalt belægning, og fremstår som i noget bedre stand end i gårdhaven. Der er en noget nyere belægning, men dog meget ujævn.

I tillæg er der en af noget ældre dato i forkant af porterne til bygning 5, hvor der med tiden er opstået en del sprækker og revner i asfalten.



Gård. Foto fra opgang i bygning 4



Gård. Foto mod bygning 1

Lille gård

Belægningen i gårdområdet tilhørende bygning 2 og 5 er af beton. I tillæg er der i nyere tid opført en afskærmning af træ, grænsende til nabogård nr. 15.

Tilstand:

Betonbelægningen i gården er i meget dårlig stand. Området fremstår som meget slidt med en del sætninger og åbne huller op til 15 cm i diameter.

Grunden er pga. af sætningerne blevet meget ujævn. Dette er uheldigt da der et tagnedløb direkte ud i gårdområdet. Ujævnhederne bidrager til at vandet bliver liggende, da det oprindelige fald mod nedløbet er blevet væk med tiden.



Lille gård. Lang revne i asfalt



Tagnedløb fra bygning 5



Tagnedløb fra bygning 2

Konklusion

Efter registrering og opmåling af Studiestræde 13, bygning 2 og 5, kan vi konkludere at der efter mange års manglende vedligehold, og generelt forfald, kræves et omfattende renoveringsarbejde af begge bygninger, specielt bygning 5, for at få husene i stand til beboelse ifølge gældende lovgivning.

Dette arbejde bliver også meget tidskrævende, da de originale bygningsdele bør bevares så meget som muligt.

Det mest omfattende renoveringsarbejde bliver fundament og facade, specielt med tanke på husets sætninger og facaden med vinduer og døre.