



WILLEMOESGADE 41-43

VEDLIGEHODELSESPLAN 2011

TOPSØE-JENSENS TEGNESTUE APS, ARK. MAA
NYHAVN 3, 2. SAL, 1051 KØBENHAVN K.
TLF: 51 18 16 51, MAIL: ltj@mail.dk



Willemoesgade 41-43

Bygningen er blevet gennemgået for at give en vurdering af de enkelte bygningsdeles tilstand og anbefaling af tiltag inkl. tidshorisont og prisskøn inden for 10 år. Der er foretaget visuel undersøgelse uden destruktive indgreb, og stikprøvevis besigtigelse i lejligheder.

Priser er i kr. og grove skøn inkl. rådgiverhonorar og moms.

Bygningen er en hjørneejendom i fire etager over kælder opført i grundmur og med mansardtag, alt efter tegninger fra 1906.

Gadefacader

Gadefacaderne er pudsede med refendfuget underetage, profileret bånd under 1.sals vinduer og afsluttet øverst med profileret hovedgesims. Skråt afskåret hjørne i de nederste tre etager. Nogle indgangsdøre og vinduer er udsmykkede med indfatninger, altaner og blomsterkasseholdere med jernrækværk. Sålbenke af skifer og granittrin ved indgangsdøre.

Facaderne er nypudsede for få år siden med indfarvet gul puds, enkelte mindre revner ses, én ud for sydsidens altan bør undersøges. Flere steder ses skjolder (fra vinterens vandskader) bl. a. omkring hovedgesims på vestsiden, vinduesbånd og altaner. En sålbænk er ødelagt og skal udskiftes. Jernrækværk trænger til rustbehandling.

Anbefaling: 2016 pudsreparationer m.m., gentages hver 5.år. Prisskøn: 50.000 kr. pr. gang.

Gårdsiderne

Gårdsiderne har gul, pudset mur, med indlagte skifer i blank mur af røde sten mellem vinduerne. Sålbenke af skifer. Støbte trin til indgangsdøre og kældernedgange. Pudsens er antagelig fra opførelsen og har mørke misfarvninger under hovedgesims og sålbænke. Der ses mindre afskalninger og revner. Underfacaden er blevet malet for få år siden.

Tilstanden er udmærket, men kosmetisk trænger gårdsiderne til afrensning, pudsreparationer og overfladebehandling.

Anbefaling: 2014, gennemgribende istandsættelse. Groft prisskøn 1 mio kr.

Tag

Mansardtaget er belagt med eternitskifer på den fladere øverste del (hovedtaget) samt på de stejle tagflade mod gaderne, mens der på den stejle del mod gården er naturskifer.

Hovedtag

Den øverste del af mansardtaget, hovedtaget er belagt med eternitskifer (antagelig med asbest) på lægter og kittet. Kitningen er udført så omhyggeligt, at overskydende kit

mange steder er presset udenfor pladerne, og indvendigt på loftet kan konstateres, at kitten stadig er smidig. Lægter er i god stand. Tagvinduer er ikke lagt helt korrekt i forhold til skiferpladerne, og er tætnet udvendigt. Udluftningshætter, inddækninger, løskanter m.m. er af zink og er en del steder påført smøremembran. Der er snestop både mod gade og gård. Mod gaden har der været utætheder omkring disse, hvorfor der er tætnet med smøremembran. Trappehuse mod gården har på den fladere del zinktage, der er bulede og har gullige (gamle) lodningerne, er udtjent. Skorsten, brandkamme, trappeumsmure m.m. har skader på puds og murværk.

Eternitskifertaget er ca. 25 år gammelt inkl. inddækninger, hætter m.m. Den øverste del af hovedtaget er tæt og i orden (ventilation mangler) bortset fra mindre utætheder ved antenne og skorsten. Omkring snestop har der været utætheder, antagelig fremkaldt af forkert udførelse, men tætninger med smøremembran er midlertidige, og man må påregne, at der snart igen kan opstå utætheder. For at løse problemet, kunne man måske udskifte de nederste 4-5 rækker eternitskifre på hovedtaget inkl. nye snestop. Operationen er vanskelig og tidskrævende, da eternitskifrene er kittede, og derfor hænger utroligt godt sammen, hvorved tilgrænsende skifre let bliver ødelagt og udskiftningerne griber om sig. Med denne løsning vil man uheldigvis have en indbygget svaghed omkring den synlige sømning mellem nyt og gammelt. Denne model bliver forholdsvis dyrt, samtidig med den del af eternitskifertaget, der bevares, måske kun har en rest levetid på 15-20 år. Derfor anbefales det at tætne med smøremembran, indtil der er mulighed for at omlægge hele hovedtaget inkl. snestop og undertag.

Anbefaling:

2011: Eftergang/reparation af trappehustage mod gården og murværk og inddækninger på brandkamme og trappehuse; prisskøn 50- 100.000 kr.

2016-18: tagomlægning; groft prisskøn 1,6 mio. kr.

Tag mod gader

På den stejle del af mansardtaget mod gaden kan eternitskiferen kun observeres ude fra og ser ud til at være udført samtidig med det øverste fladere hovedtag. Kvistene er inddækkede med zink på tag, flunker og sålbænke, tilsyneladende nyere omkring vinduer, men ældre omkring kvisttagene og en del steder tætnet med smøremembran. Over kvistenes tage er der inddækninger med synlige sømninger og i hver side et parti med åbning i zinkens overlæg; måske til ventilation(?). På nr. 41s gadeside ses skjolder på hovedgesims og murkrone især ud for kvistflunker, samt skader indvendigt i kvistenes lysninger; alt sammen er spor efter vinterens vandskader. Mod gaden ses et Velux ovenlysvindue, som er i god stand. Over trapperummet til nr. 41er kvisten udført med hvælvet tag belagt med bly, der er ældre, har reparationer og er udtjent. Render og nedløb er nyere, i god stand og lagt i ældre rendejern, der er forsynet med nye fjedre.

Den stejle del af mansardtaget mod gaden inkl. zink omkring kviste og disses tage er antagelig samtidig med hovedtaget og altså ca. 25 år gammel. Kvistenes sider og sålbænke samt tagrender er nyere, måske samtidig med facadeistandsættelsen for få år siden.

Vinterens vandskader kan skyldes fygesne, som kan komme ind selv af de mindste åbninger. Udvendige snedyner kan under afsmeltning få vand til at løbe opad og ind, og her måske ind ved de ovenfor nævnte (ventilations)spalter. Der kan også være udført forkerte inddækninger ved kviste eller tagfod, eller en kombination af alle disse

forhold. Der har ikke været vandindtrængning siden sidste tætning i foråret 2011, men tætningen må betragtes som en midlertidig løsning.

Der er således begrundet formodning om at vandskaderne vil gentage sig, med risiko for inventar og bygning bl. a. råd og svamp. For at sikre sig mod dette anbefales det i løbet af få år, at gennemføre en tagomlægning på den stejle del af mansarden mod gaderne og helst med naturskifer. Taget udføres med forskriftsmæssig ventilation bl. a. ved mansardknæk, hvor der ikke er risiko for sneophobning, samtidig med at der etableres efterisolering. Der udføres ny zink omkring kviste, vinduer og inddækninger. På kvist over trappe til nr. 41 udføres nyt blytag.

Anbefaling :

2011-14 tagomlægning mod gaden; groft prisskøn 1,6 mio. kr. Efterfølgende vedligehold fra lift hver 5. år; prisskøn 15.000 kr.pr. gang.

Tag mod gård

Den stejle del af mansardtaget mod gården er belagt med naturskifer, antagelig fra bygningens opførelse, altså ca. 100 år gammel. En del skifre er knækkede eller meget tyndslidte, og andre er skredet ned i tagrenden. Flere områder har synlige sømning er, sandsynligvis spor efter udskiftninger af skifre og zink. Zinkinddækninger og beklædninger på kviste er ældre med ældre lodninger, der ses enkelte huller og flere sømninger, der er løsnet. I tagfladerne mod gården ligger enkelte ældre jerntagvinduer, som er rusttærede. Tagrender ved hovedgesims og mansardknæk samt nedløb er af plastik, har en del revner og oplagt i ældre jern.

Denne del af taget er helt nedslidt, og man må påregne, at der meget hurtigt kan ske vanskader her. Skifertaget skal snarest udskiftes inkl. zink omkring kviste, inddækninger, render og nedløb, tagvinduer samt udførelse af efterisolering.

Anbefaling:

2011 omlægning af tag mod gård; groft prisskøn 1,5 mio. kr.
Efterfølgende vedligehold fra lift hver 5. år, prisskøn 15.000 kr.pr. gang.
Her er ikke medtaget istandsættelse af kvistvinduer.

Solceller

Det bør overvejes om en del af tagfladerne ønskes forsynet med solceller, en løsning der er blevet prismæssigt mere interessant inden for det sidste år. Hovedtaget, og her tagfladerne mod gaderne, vil være bedst egnede, idet solorienteringen er god samtidig med at disse flader knapt er synlige fra gaden. Færdige sektioner med solceller opsættes på beslag på tagbeklædningen under hensyntagen til skorsten, hætter, rør m.m. Elinstallationer ændres så den producerede strøm sendes tilbage og får elmåleren til at løbe ”baglæns”.

Anbefaling:

Kan med fordel udføres samtidig med nyt hovedtag; groft prisskøn: 1,5 mio. kr.

Det anbefales at udføre alle tagarbejder på én gang; det giver et bedre og sikre resultat samtidig med at der spares på stillads- og byggepladsudgifter.

Skorsten

Mange murede og pudsede skorsten med udkragede sokler og afdækningsplade øverst.

Der bør udføres en del mindre pudsreparationer bl.a. ved inddækninger og et enkelt sted skal der snarest murrepareres på en skorstenssokkel.

Anbefaling: Reparation udføres 2011, prisskøn 25.000 kr.
Herefter eftergang hver 5. år. Prisskøn: 15.000 kr.

Loftrum

Loftgulv af brædder med indbyggede ventiler. Spær med synlige lægter og eternitskifre. På loftet er opbygget pulterrum af brædder/lægter.

Loftet virker tørt, men der mangler ventilation, hvilket bør etableres ved tagomlægning. Nogle skorsten viser tegn på løbesod, og dette holdes under observation sammen med spor enkelte steder af insektangreb i tagkonstruktionen.

Man må gå ud fra at ventilerne i gulvet indikerer, at der er isoleret i etageadskillelsen. Hvis der er ønske om yderligere isolering, er det muligt at hæve gulvet på nye strøer; en lidt omfattende operation, da pulterrummene skal nedtages og genopføres.

Anbefaling:
2012 vedligehold; prisskøn 10.000 kr. hvert 5. år.

Vinduer og døre mod gaderne

Generelt er gadesidernes vinduer med opsprossede overvinduer, fra husets opførelse og udgør same med facadeudformningen et fint tidstypisk hele. Enkelte facadevinduer er dog nyere, og i mansarden er alle vinduer nye med termoruder. Flotte fyldingsdøre nogle med glaspartier understøtter helheden. Vinduer er hvide, mens døre og kældervinduer er blå.

Maleristandsat for nogle år siden, og har nu begyndende revnedannelser i malingslag og kit, samt rusgennemslag.

Anbefaling:
Ca. 2013 malerbehandling; prisskøn 500.000 kr. og efterfølgende hvert 7.-8. år

Vinduer og døre mod gården

Generelt er gårdsidernes blåmalede korspost vinduer inkl. kviste i 1, 2 og 3 fag samt fyldingsdøre fra husets opførelse.

Der er dog isat enkelte nyere dør/vinduespartier som skiller sig ud. De gamle vinduer (og døre) trænger generelt vældigt til istandsættelse: Afskallede eller manglende malingslag, delvist løse beslag, løse hjørnesamlinger, enkelte revnede eller frønnede træstykker, manglende eller løs kit.

Vinduer på gårdsiderne inkl. kvistvinduer bør gennemgribende istandsættes inden for 1 år. Hvor der kun er 1 lag glas bør etableres min. 2 lag.

Anbefaling:

2011 gennemgribende istandsættelse. Groft prisskøn 1,4 mio. Efterfølgende malerbehandling pr. 7-8 år.

Trapperum mod gaden

Inden for gadedøre er gulvene af terrazzo. Herfra fører trætrapper med lige løb og reposer op til alle etagerne, alt med linoleumsbelægning. Trapperne er udført med, indstemte trin, balustre og håndliste. Vægge og trappers underløb er pudsede og malede. Desuden er trapperummene udstyret med fodpaneler, brystliste og fine, fyldingsdøre med 6 ruder øverst og med tilhørende indfatninger. Gode tidstypiske trapperum. Istandsæt for få år siden og i udmærket stand.

Anbefaling:

Malerbehandling ca. 2016. Prisskøn: 300.000 kr.

Trapperum mod gården

I trapper mod gården er udført halvsvingstrapper med reposer, istemte trin, stødtrin, balustre og håndliste, alt udført i træ. Pudsede vægge og trappeunderløb. Desuden fyldingsdøre nogle med påsatte plader og indfatninger. Alt malerbehandlet og i nogenlunde god stand.

Anbefaling:

Malerbehandling ca. 2016. Prisskøn. 250.000 kr.

Kælderrum

Kælderrum med støbte gulve, murede (støbte) vægge, lofter med synlige bjælker, hvorimellem er opsat isoleringsbats. Der er etableret pulterrum med døre alt opbygget af brædder.

Ydervægge er noget afskallede. Der bør etableres ventilation. I brugbar stand.

Anbefaling:

Eftergang primært af ydermure ca. 2017. Prisskøn 30.000 kr.

Opfølgning

Denne vedligeholdelsesplan skal løbende ajourføres, idet mange forhold kan udvikle sig anderledes end forventet.





