



Notat

Sag Ulrik Birchs Allé 54, 2300 København S
Vedrørende Vurdering af eksisterende bebyggelse
Sag nr. 202107

1.1 Forord

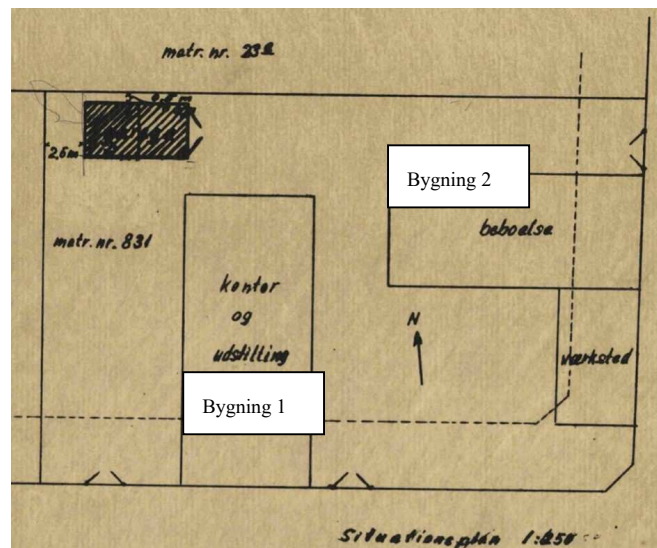
I forbindelse med at bygherre er bekymret for standen af den eksisterende bebyggelse på adressen Ulrik Birchs Allé 54, 2300 København S, blev undertegnede tilkaldt for at besigtige bygnings konstruktioner og generelle tilstand.

1.2 Indledning

Bebyggelsen består af en længebygning (Bygning 1) samt en vinkelbygning (Bygning 2). I forbindelse med den generelle vurdering af bebyggelsens stand blev eksisterende tegningsmateriale på byggeriet indhentet fra Københavns Digitale Bygningsarkiv.

Iht. eksisterende tegningsmateriale kan det konstateres, at huset er tilbage fra før år 1916. De første tegninger i arkivet er fra 1916. I 1916 blev bebyggelsen brugt til boliger. Gennem årene er bygningerne ombygget væsentligt ad flere omgange, og har herigennem fjernet sig langt fra bygningernes oprindelige udtryk.

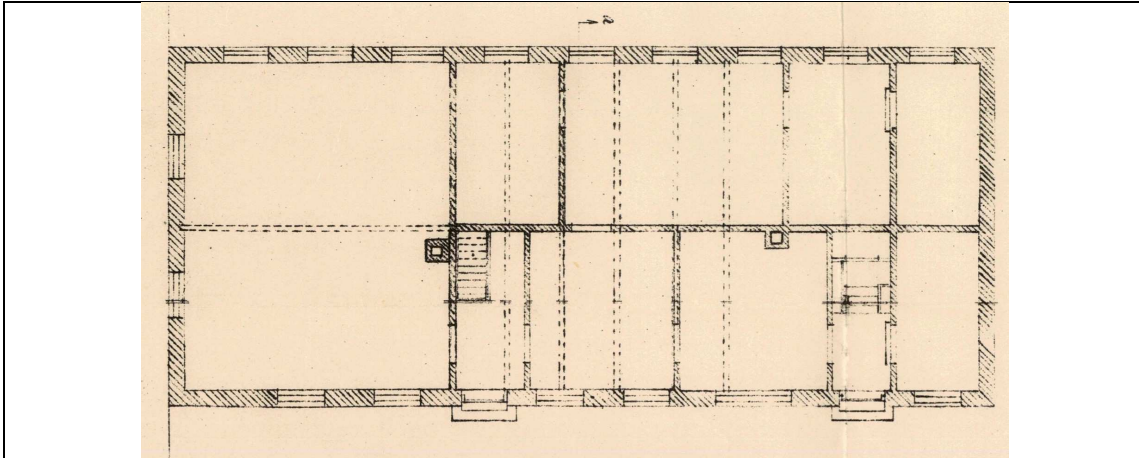
I året 1969 sker der større ombygning af bygning 1 (den vestlige bygning). Denne undergår en omfattende ombygning af de bærende og stabiliserende konstruktioner. Igen i 1970 inddrages en stor del af Bygning 2 til værksted, idet indvendige bærende og stabiliserende vægge nedrives og der etableres en ny portåbning i den vestlige gavl i bygningen.



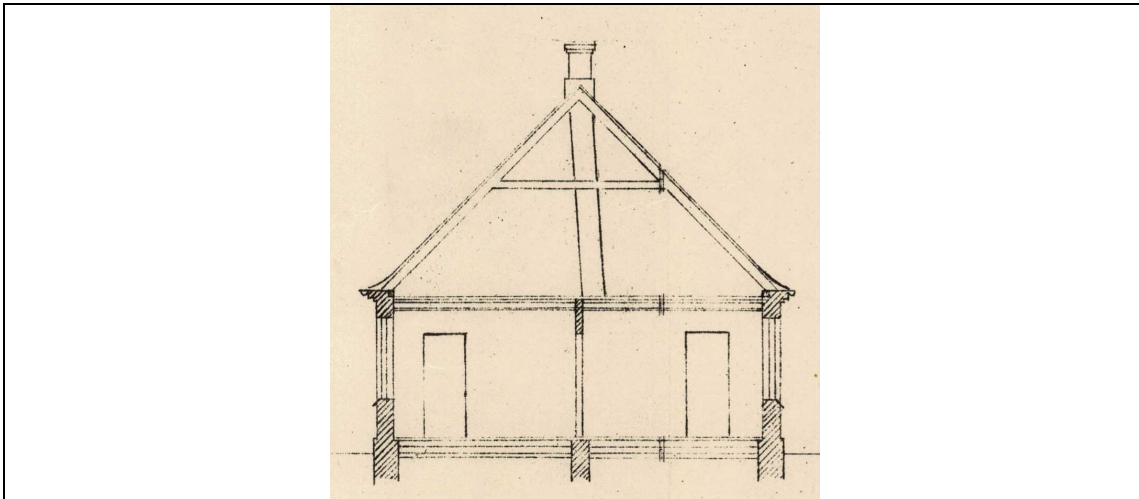
Tegning 1- Situationsplan, hvor vestlige bygning (Bygning 1) og den østlige vinkelbygning (Bygning 2) fremgår

1.3 Ombygning i 1969 (Bygning 1)

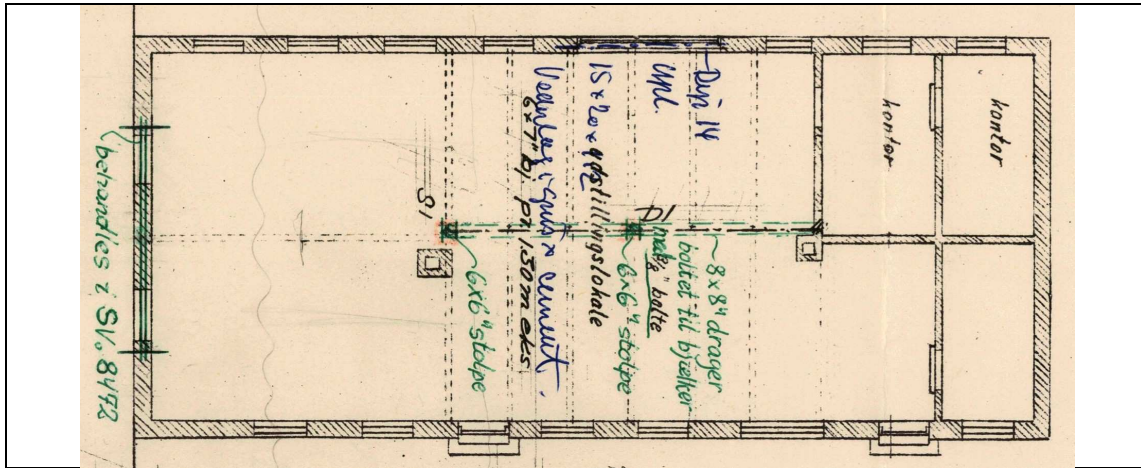
I året 1969 sker der en større ombygning af bygning 1 (den vestlige bygning). Denne undergår en omfattende ombygning, hvor 6 tværstabiliserende og bærende vægge fjernes i stueplan, og erstattes af nye søjler og bjælker, ligesom store dele af den vestlige facade åbnes op, idet bygningen skal anvendes til Udstillingslokale/Autoværksted. Tilsvarende etableres en stor åbning i stort set hele den sydlige gavl.



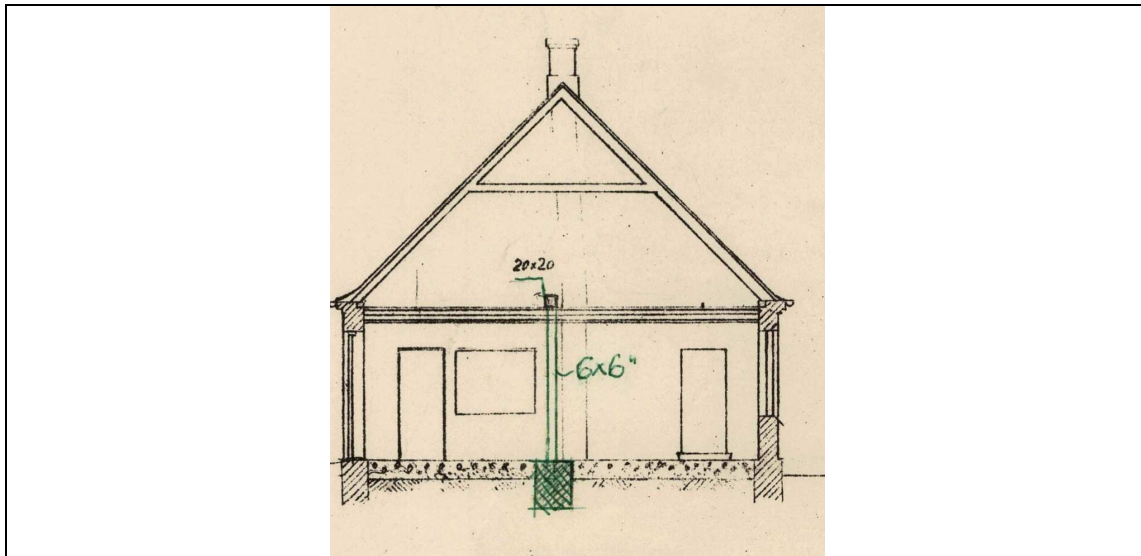
Tegning 2 – Planløsning bygning 1 før ombygning i 1969



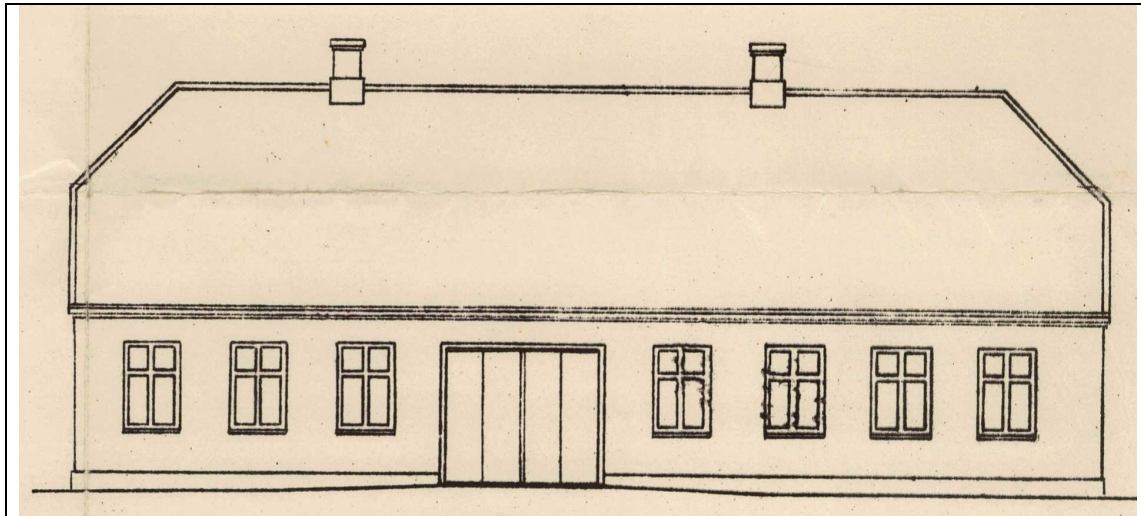
Tegning 3 - Tværnsnit bygning 1 før ombygning i 1969



Tegning 4 – Planløsning bygning 1 efter ombygning i 1969

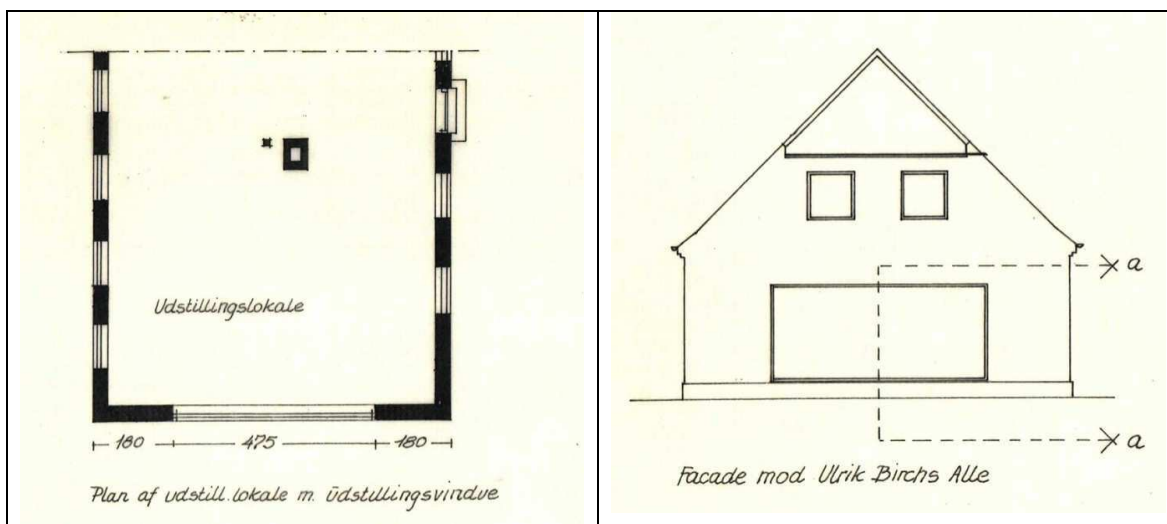


Tegning 5 - Tværsnit bygning 1 efter ombygning i 1969



Tegning 6 - Bygning 1 vestfacade efter ombygning i 1969 med ny portåbning

I forbindelse med at de bærende og stabiliserende vægge blev fjernet blev der etableret nye bæring for lodret last, men der blev ikke etableret ikke nye tværafstivende konstruktioner på trods af at der ved opbygningen i alt blev fjernet 7 tværafstivende vægge.



Tegning 7- Etablering af vindueshul i gavl for autoværksted i 1969

Endvidere kunne det ved besigtigelse af bygningen på stedet konstateres, at der i udstillingslokalet/værkstedet yderligere var ændret på de indvendige bærende konstruktioner ift. ombygningerne iht. 1969, hvilke ikke fremgår af tegningsgrundlaget i bygningsarkivet.



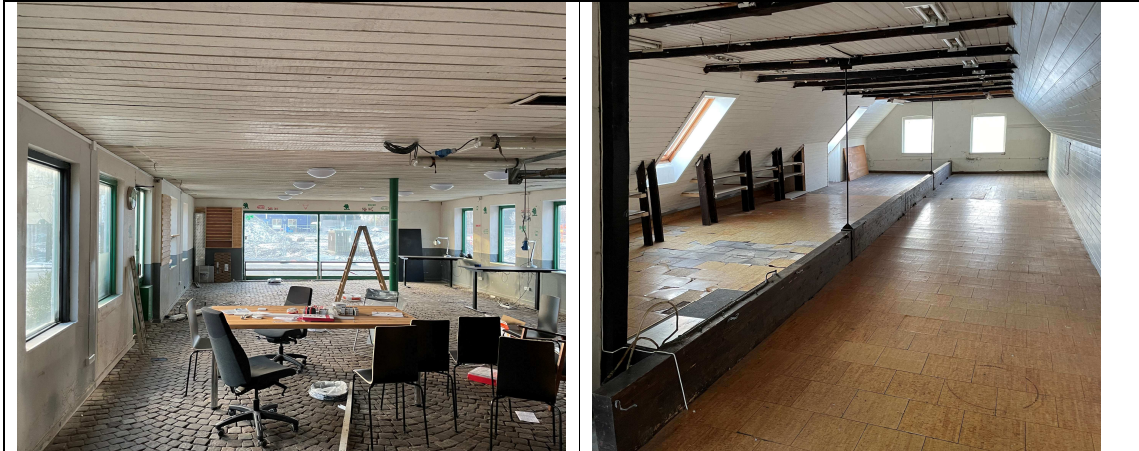
Billede 1 – Bygning 1 vestfacade



Billede 2 – Bygning 1 Revner omkring døre og vinduer



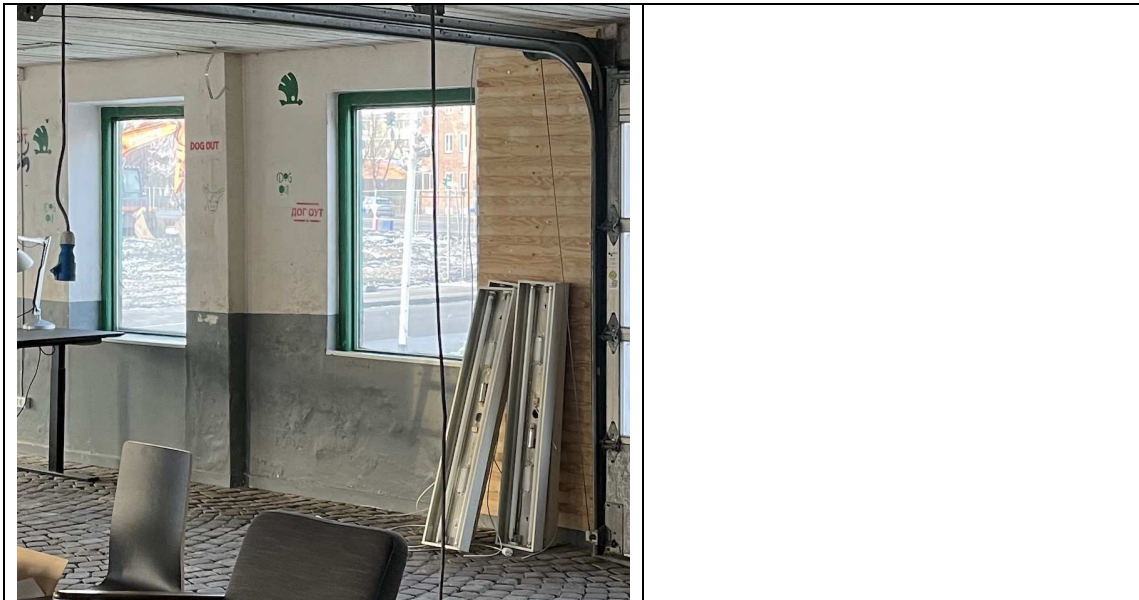
Billede 3 – Bygning 1 Sydlig gavl



Billede 4 - Bygning 1 værksted/udstillingslokale samt bæring på 1. sal over udstillingslokale



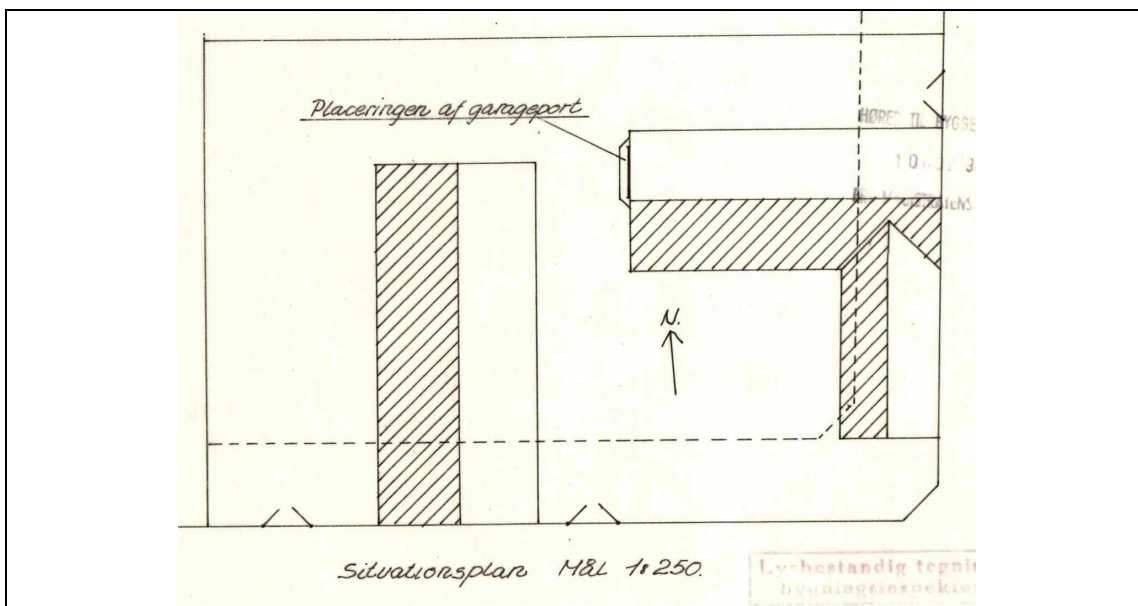
Billede 5 – Bygning 1- Portåbning i vestlig facade udefra samt indefra



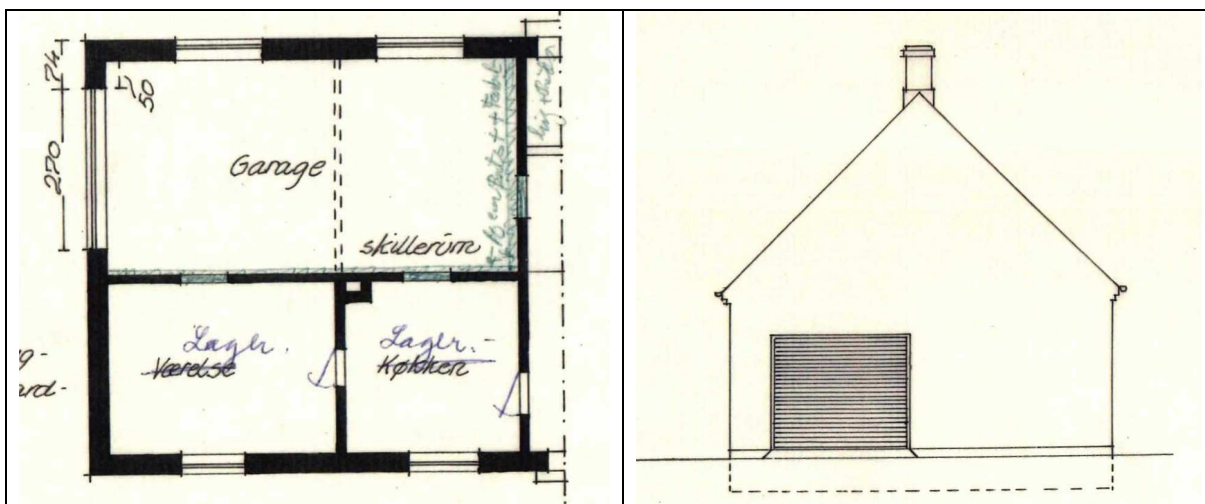
Billede 6 – Bygning 1 - Opstigende grundfugt i facadevæg

1.4 Ombygning i 1970 (Bygning 2)

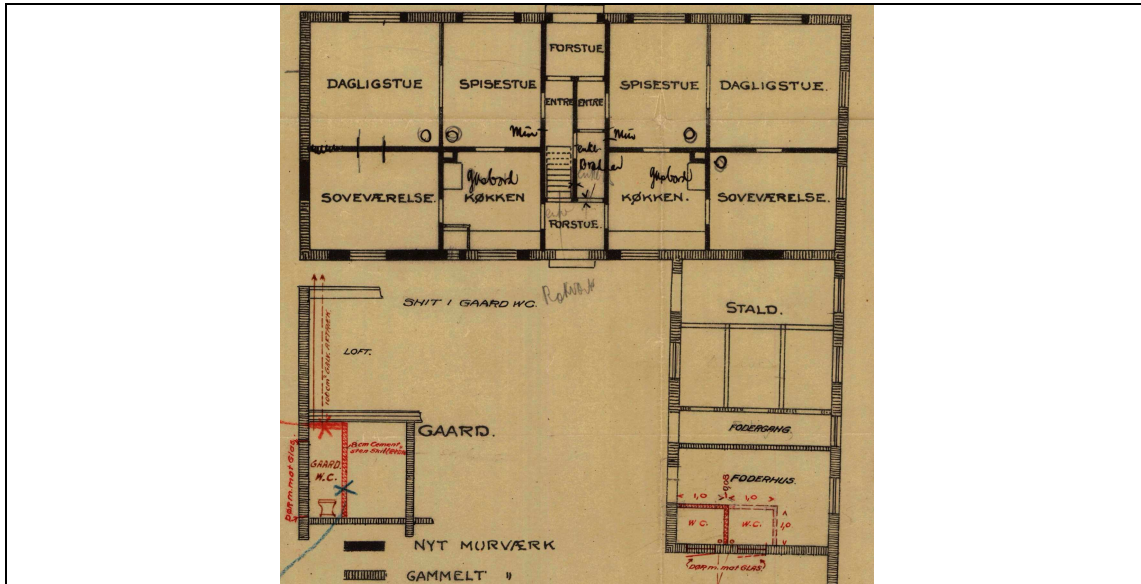
Igen i 1970 inddrages en stor del af den vestlige del af vinkelbygningen (bygning 2) til værksted og lager, idet indvendige bærende og stabiliserende vægge nedrives og der etableres en ny portåbning i den vestlige gavl i bygningen



Tegning 8 - Situationsplan



Tegning 9 – Plantegning samt gavlopstalt bygning 2, ombygning 1970



Tegning 10 – Bygning 2 planløsning 1917

Besigtigelsen på stedet viser, at der i den oprindelige staldbygning er etableret 2 store portåbninger, og etableret et værksted inde i bygningen. Denne opbygning fremgår ikke i det eksisterende tegningsarkiv. Der foreligger således ingen oplysning omkring hvilke konstruktive tiltag der er udført ifm. denne ombygning.



Tegning 11 - Bygning 2 facader mod syd og vest

Ved gennemgangen af de udvendige facader ses der flere steder sætningsrevner omkring vindues- og døroverliggerne.

Det udvendige murværk er pudset, og flere steder ses store afskalninger af pudsen som efter vores vurdering nogen steder skyldes utætte tagkonstruktioner og samlinger i taget, samt at murværket er opfugtet pga. opstigende grundfugt.



Billede 7 - Revner og opfugtet murværk



Billede 8 – Bygning 2 Fugtpåvirket murværk



Billede 9 - Fugtskade indvendig grundet utæt tag

1.5 Konklusion

Bygningerne er over årene ad flere omgange bygget om med store ændringer af de bærende og stabiliserende konstruktioner, og bygningerne er langt fra deres oprindelige udtryk og konstruktion. Flere store ændringer kan ikke dokumenteres, herunder omfattende ændringer af bygningernes bærende konstruktioner.

Bygningerne er generelt i meget dårlig stand som følge af mange års manglende vedligeholdelse og de strukturelle forhold beskrevet nedenfor, og det er tvivlsomt om bygningen står til at redde uden meget omfattende konstruktive indgreb og ændringer.

Det generelle indtryk af ombygningerne gennem årene er, at man ifm. nedrivning af de stabiliserende og bærende konstruktioner ikke har taget højde for, at de nye forstærkninger også skal sikre bygningens stabilitet.

Det betyder at stabiliteten af bygningen i dag er tvivlsom. På besigtigelsen af bygningen på stedet kunne der konstateres en del revner omkring vinduer og døre hvilke vurderes at skyldes den manglende stabilitet.

Yderligere kunne der ved besigtigelsen konstateres opfugtet murværk, hvilke vurderes at skyldes utæt tag og samlinger i tag samt pga. grundmuret murværk uden en vandret fugtspærre.

Det er vores vurdering for, at der vil være behov for at etablere en række afstivende konstruktioner i begge bygninger for at sikre den overordnede stabilitet.

Ift. fugtforhold vil der være behov for at sikre tagets tætning. Endvidere vil der være behov for at etablere en vandret fugtspærre af murværket for at sikre mod opfugtning af murværket ved eks. indpresning af rustfri stålplader i murværket.

Notatet er udarbejdet den 17.3.2021

MH Rådgivende Ingeniør ApS



Mads Hermann