

**NÆSTVED KOMMUNE
EJENDOMMEN ØSTERGADE 5A OG 5B, GLUMSØ**



BYGGETEKNISK GENNEMGANG

Dato: 31. Marts 2025

Sag nr. 35.00.131

Erik Rask Larsen . arkitekt m.a.a. . Troldehøjen 7 . 4700 Næstved
Telefon: 2713 8690 / 5572 3030 . Mail: rasklarsen@gmail.com . www.erikrasklarsen.dk

<u>Indholdsfortegnelse:</u>	Side
1.0. Indledning	3
1.1. Forord	
2.0. Bygningsdata	4
2.1. Rekvirent	
2.2. Ejer	
2.3. Ejendommens data	
2.4. Tegningsmateriale	
4.0. Specifikation af gennemgang	5
4.1. Undersøgelsens omfang	
4.2. Oversigt over eftersete bygningsdele	5
<u>(2) Primære bygningsdele</u>	6
(21)0 Synlige betonsokler	6
(21)1 Kælderydervægge	6
(21)2 Ydervægge	7
(23)1 Kældergulv	7
(24)1 Udvendige trapper	7
(24)3 Indvendige trapper	8
(27)1 Tagværker	8
<u>(3) Kompletterende bygningsdele</u>	8
(31)2 Udvendige døre - hoveddøre	8
(31)4 Vinduer af træ	9
(31)6 Sålbenke m.m.	11
(36)1 Altaner	11
(37)1 Kviste	11
(37) Ovenlys	12
(37)6 Tagudhæng og tagrender	13
<u>(4) Overflader</u>	13
(41)3 Ydervægge – overflader	13
(42)1 Indvendige vægoverflader	14
(47) Tage incl. undertage	15
5.0. Økonomi:	
5.1. Oversigt over akutte og kommende vedligeholdelsesudgifter	17
Bilag 1 5.2. Budgetskema for 15 års vedligehold	

1.0 Indledning

1.1. Forord:

Efter anmodning fra Marina Henriksen, Center for Ejendomme og Indkøb i Næstved Kommune, har undertegnede udført en visuel gennemgang af ejendommen og udarbejdet efterfølgende rapport over den byggetekniske tilstand for de enkelte bygningsdele. Resultatet af gennemgangen er kommenteret under de enkelte bygningsdele, og rapporten afsluttes med fotodokumentation af de registrerede forhold.

1.2. Formål med gennemgang:

Baggrunden for nærværende bygningstekniske gennemgang er en forberedelse til et muligt salg af ejendommen. Den bygningstekniske gennemgang er udført som en visuel besigtigelse uden indgreb i bygningsdele, og omfatter synlige bygningsdele indvendigt og udvendigt. Undertegnede byggetekniske gennemgang suppleres af en gennemgang af ejendommens el-installationer, udført af el-firmaet Rask-El ApS, og vedlagt nærværende rapport som bilag 1 og 2.

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdelenes generelle tilstand, samt gør bemærkninger om konkrete, registrerede afvigelser i forhold en forventelig tilstand for en ejendom med en alder som nærværende.

2.0 Bygningsdata:

2.1. Rekvirent:

Næstved Kommune, Center for Ejendomme og Indkøb
v/ Marina Henriksen

2.2. Ejer:

Næstved Kommune, Teatergade 8, 4700 Næstved

2.3. Bebyggelsens data:

Ejendommen er ifølge BBR opført i 1910, og er senest renoveret ved diverse ombygningsarbejder i 2002, og indeholder følgende boligenheder:

Østergade 5A	136 m ²
Østergade 5B	114 m ²
I alt boligareal jf. BBR	250 m ²

Ud over boliger er der registreret et kælderareal på	30 m ²
og en ikke registreret garage på anslået	34 m ²

Ejendommen er beliggende Østergade 5A og 5B, 4171 Glumsø
Matr. nr.: 16i, Glumsø By, Glumsø

3.0. Specifikation af gennemgang

3.1. Gennemgangens omfang:

Gennemgangen blev udført den 24.3.2025 af arkitekt Erik Rask Larsen og af aut. El-installatør Sebastian Ammittzdorf. Endvidere deltog en medarbejder fra Næstved Kommune og en medarbejder fra EDC Næstved.

Ved gennemgangen er begge boliger, samt kælder blevet gennemgået.

De eftersete bygningsdele fremgår af den efterfølgende oversigt over besigtigede bygningsdele.

Der er alene udført en visuel indvendig og udvendig gennemgang af de enkelte bygningsdele. Der er således ikke udført destruktive indgreb i bygningsdele i forbindelse med gennemgangen, ligesom der ikke er udført fugtmålinger eller taget prøver til undersøgelse for eksempelvis skimmel. Boligernes tekniske installationer, excl. el-installationer, samt ikke registreret udhus er ikke omfattet af nærværende gennemgang.

3.2. Oversigt over besigtigede bygningsdele:

(21)0	Synlige betonsokler
(21)1	Kælderydervægge
(21)3	Ydervægge – pudsede facader
(22)1	Kælderindervægge
(22)2	Indervægge
(23)1	Kældergulv
(23)2	Etagedæk
(24)1	Udvendige trapper
(24)3	Indvendige trapper
(26)1	Altaner
(27)1	Tagværker
(31)1	Døre og vinduer kælder
(31)2	Udvendige døre
(31)4	Vinduer af træ / træ/alu
(31)6	Sålbænke m.m.
(32)1	Indvendige døre
(37)6	Tagudhæng og tagrender
(41)1	Kælderydervæg overflader
(41)2	Sokler overflader
(41)3	Ydervægge overflader
(42)1	Indvendige vægoverflader
(43)2	Gulve
(45)	Lofter
(47)	Tage

4.0 Gennemgang af bygningsdele

4.3. Gennemgang af primære bygningsdele:

(21)0 **Synlige betonsokler:**

Bygningsdelens opbygning:

På alle facader er soklen udført som sorttjærede betonsokler.

Generel tilstand:

Soklerne fremstår generelt intakte, men med enkelte revner og en dårlig vedligeholdet overflade.

(21)1 **Kælderydervægge:**

Bygningsdelens opbygning:

Kælderens ydervægge skønnes overvejende at være udført af in-situ støbt beton med berappet og kalket overflade indvendigt, og en berappet og asfalteret overflade på den af væggen, som er over terræn. Se foto 1.

Generel tilstand:

Ydervægge i kælder er beklædt med en pladebeklædning, så det er ikke muligt at konstatere mulige skader efter opstigende grundfugt. Men vurderet ud fra tilstanden på den indvendige væg vurderes der at være tilsvarende fugtskader bag ydervæggens pladebeklædning.

(21)2 **Ydervægge – pudset teglsten:**

Bygningsdelens opbygning:

Ejendommens facader er opbygget med en fuldmuret for-og bagmur af teglsten, som pudset og på et tidspunkt sprøjtepudset. Omfanget af mulig isolering i en eventuel hulmur er ikke kendt eller undersøgt. Se foto 2.

Generel tilstand:

Selve muren fremstår overalt stort set intakt og uden større revner eller andre tegn på svigt. Overfladen gennemgås under pkt. (41)3.

(22)1 **Kælderindervægge:**

Bygningsdelens opbygning:

Den ene skillevæg i kælderen er opmuret i teglsten og berappet/pudset på begge sider.

Generel tilstand:

Selve væggen og murværket er rimeligt intakt, men overfladerne er præget af mange afskalninger, dels p.g.a. opstigende grundfugt, dels p.g.a. alder og manglende vedligeholdelse over mange år.

(23)1 **Kældergulv:**

Bygningsdelens opbygning:

Kældergulvet er udført af beton med en glatpudset overflade, udstøbt på et ukendt underlag. Se foto 3.

Generel tilstand:

Kældergulvet fremstår med en del mindre revner, og med spor efter en tidligere opgravning, men ellers intakt og uden synlige skader.

(23)2

Etagedæk:

Bygningsdelens opbygning:

Etagedækket eller bjælkelaget over kælder og over stueetagen vurderes at være udført som træbjælkelag med bjælker i en ukendt dimension og med en ukendt indbyrdes afstand. På undersiden er bjælkelaget beklædt med forskalling og puds, og på oversiden af oprindelige gulvbrædder, belagt med forskellige typer belægninger, jf. pkt. (43)2 Gulve.

Generel tilstand:

Generelt fremstår ejendommens bjælkelag intakte og uden tegn på svigt og/eller sætninger. Der kan være en risiko for rådskader i bjælkeender, hvor de går ind i ydervægge, men dette er ikke undersøgt, og der er ikke synlige tegn på svigt.

(24)1

Udvendige trapper:

Bygningsdelens opbygning:

Den eneste udvendige trappe i ejendommen er trappen til kælderen, som er en trappe med vange og trin af beton, støbt på stedet. Se foto 4.

Generel tilstand:

Trappens trin fremstår meget slidte og med mange spor efter reparationer af tidligere afskalninger. Det samme gælder gulvet i kælderniveau, medens trappevangen fremstår stort set intakt og uden mange skader. Trappen mangler et forskriftsmæssigt gelænder / værn i terræn.

(24)3

Indvendige trapper:

Bygningsdelens opbygning:

Ejendommens hovedtrappe til lejligheden på 1. sal er en sædvanlig indvendig trappe af træ med en pudset underside og med tæppebelagte trin. Trappens mål, stigning 200 mm, grund 210 mm og fri bredde 860 mm, opfylder ikke dagens krav til trappeadgang til en bolig. Se foto 5

Generel tilstand:

Hovedtrappen fremstår intakt, og rimeligt vedligeholdet og uden tegn på skader.

(26)1

Altaner:

Bygningsdelens opbygning:

Altanen ved ejendommens gavl mod nordvest er opbygget med tung underdel af runde betonsøjler, og en altanbund og værn af ubehandlet træ. Altanens bund af træbjælker og et trægulv, lagt med ca. 10 mm afstand, opfylder ikke dagens krav til lodret brandsmitte, hvor en altanbund som nærværende skal være sikret til min. EI 60 A2-s1, d0. Se foto 6.

Generel tilstand:

De bærende runde søjler fremstår intakte og uden synlige skader. Det samme gælder altanens gulv og værn, men denne del er præget af en manglende vedligeholdelse.

(27)1 **Tagværker:**

Bygningsdelens opbygning:

Ejendommens tagværk er en traditionel tømmerkonstruktion af hanebåndsspær med en større spærafstand end den som tillades i dag (ca 120 cm), hvorpå der er udlagt taglægter med en afstand, der passer til tagdækningen med eternitskifer.

Generel tilstand:

Tagkonstruktionen fremstår intakt og generelt uden spor efter indtrængende fugt eller andre former for fugtskader, ligesom der ikke ses spor efter insektangreb. Se foto 7.

4.4. Gennemgang af kompletterende bygningsdele:

(31)1 **Døre og vinduer i kælder:**

Bygningsdelens opbygning:

Yderdøren til kælderen er en nyere to-delt rammedør med 2-lags termorude i den øverste fyldning, træbeklædning i den nederste og 3-punkts lukke. Vinduer i kælderen vurderes at være de oprindelige vinduer med sprosser og karm i støbejern og 1-lags glas. Se foto 1.

Generel tilstand:

Yderdøren fremstår rimelig intakt og uden synlige skader, medens støbejernsvinduerne bærer tydeligt præg af deres alder med omfattende angreb af rust og udfalden kit.

(31)2 **Udvendige døre:**

Bygningsdelens opbygning:

Hoveddøren i gavlen er et nyere dørparti med en massiv dørplade med hvidmalede planker og et side-og overparti med glas. Døren til bryggerset er en hvidmalet lukket fyldingsdør med et overparti med glas. Terrassedør til altanen på 1. sal er en nyere dør i træ/alu med 2-lags termorude. Se foto 6.

Generel tilstand:

Hoveddørene i stueetagen fremstår generelt intakte, uden synlige skader og godt vedligeholdt. Terrassedøren på 1. sal mod gaden fremstår ligeledes intakt, uden skader og godt vedligeholdt.

(31)4 **Vinduer af træ og træ/alu:**

Bygningsdelens opbygning:

Ejendommens vinduer er i stueetagen udført som 2- og 3- fags dannebrogsvinduer i træ med hvidmalet overflade udvendigt og ubehandlet træ indvendigt og med 2-lags termoruder. Det bemærkes, at med en fri åbning på max. 46 cm, er der ingen af de oplukkelige rammer, som opfylder bygningsreglementets krav til en fri bredde på 50 cm for redningsåbninger. Se foto 8.

I boligen på 1. sal er vinduerne udført som træ/alu vinduer med hvidmalet overflade både ude og inde. Her gælder også, at med en fri bredde på max. 43 cm opfylder de heller ikke bygningsreglementets krav om en fri bredde på 50 cm.

Generel tilstand:

Vinduerne i stueetagen vurderes at være omkring 40 år gamle og fremstår rimeligt intakte uden punkterede ruder og begrænset nedbrydning, men med et stort behov for

udvendig malerbehandling.

Vinduerne på 1. sal vurderes at være fra renoveringen i 2002, og fremstår intakte og i en god vedligeholdelsestilstand.

(31)6

Sålbænke m.m.:

Bygningsdelens opbygning:

Der er ved alle vinduer anvendt sålbænke af sort skifer, som på havesiden i stueetagen er malet hvide. Se foto 8 og 9.

Generel tilstand:

Generelt fremstår sålbænke af skifer intakte og uden synlige skader, medens de hvidmalede fremstår med nedbrudt maling og afskalninger.

(32)1

Indvendige døre:

Bygningsdelens opbygning:

I stueetagens bolig er de indvendige døre en blanding af oprindelige fyldingsdøre og nyere fyldingsdøre med hvidmalet overflade, suppleret med enkelt fyldingsdør med ubehandlet overflade.

I 1. salens bolig er de fleste døre glatte hvidmalede døre af nyere dato, suppleret med en enkelt hvidmalet oprindelig fyldingsdør.

Generel tilstand:

For alle indvendige døre gælder, at de fremstår intakte, uden synlige skader og i en god vedligeholdelsestilstand.

(37)6

Tagudhæng og tagrender:

Bygningsdelens opbygning:

Tagudhæng er udført i træ med sternbræt og underbrædder med brunmalet overflade. Udhænget vurderes udført samtidig med oplægning af eternitskifer på taget. Tagrenderne er udført i grå plast og med nedløbsrør, ligeledes i grå plast. Se foto 10.

Generel tilstand:

Tagudhæng og tagrender og -nedløb fremstår intakte og uden synlige tegn på skader eller nedbrydning, men med tydelige tegn på, at det er en ældre bygningsdel.

4.5

Gennemgang af overflader:

(41)1

Kælderydervæg overflader:

Bygningsdelens opbygning:

Overfladen på den synlige del af kælderydervægge er udført med sort asfaltering på et underlag af berappet murværk.

Generel tilstand:

Overfladen fremstår intakt og med kun få afskalninger.

(41)2

Sokler overflader:

Bygningsdelens opbygning:

Overfladen på alle ejendommens sokler er udført med sort asfaltering på et underlag af pudset og berappet murværk. Se foto 11

Generel tilstand:

Overfladen fremstår delvist intakt, men med mange afskalninger i både det pudsede underlag og i den asfalterede overflade og tydeligt præget af manglende vedligehold.

(41)3 **Ydervægge overflader:**

Bygningsdelens opbygning:

Alle ydervægge og tilhørende gesimser ud for etageadskillelse og ved tagudhæng fremstår med en pudset overflade, hvorpå der er udført stænkpuds. Se foto 12 og 13

Generel tilstand:

Alle ydervægge fremstår rimeligt intakte, men med mange områder med partielle afskalninger og områder med løs puds. Og så bærer facaderne tydeligt præg af, at de formentlig ikke er blevet vedligeholdt siden udførelsen af den stænkpuksede overflade, og at der derfor er behov for en snarlig reovering af facadernes overflader.

(42)1 **Indvendige vægoverflader:**

Bygningsdelens opbygning:

Alle indvendige sider af ydervægge og skillevægge vurderes med undtagelse af en enkelt skillevæg på 1. sal at være udført med puds på murværk. På væggene er der i alle opholdsrum opsat enten rutex med malet overflade eller glasvæv, ligeledes med en malet overflade.

I badeværelser og bag køkkenborde er der opsat fliser i forskellige farver og størrelser.

Generel tilstand:

Med undtagelse af en revnet væg i et pulterrum på 1. sal, fremstår de indvendige vægoverflader intakte, uden synlige skader og i en god vedligeholdelsestilstand.

(43)2 **Etagedæk gulvoverflader:**

Bygningsdelens opbygning:

I både stueetage og på 1. sal udgøres den primære gulvbelægning af det oprindelige gulv af hv/pl gulvbrædder. Herpå er der i stueetagen udlagt lamelparket i opholdsstue, køkken, gang og soveværelse, medens der er tæpper i de øvrige værelser. På badeværelset er udlagt klinker på et ukendt underlag.

På 1.sal er der udlagt lamelparket i gang, opholdsstue og et værelse, og så er der tæpper i de resterende værelser. I køkkenet er der udlagt et plastlaminatgulv og i badeværelset er der vinylfliser, udlagt på et ukendt underlag.

Generel tilstand:

Alle gulve i begge boliger fremstår intakte, uden skader og i en god vedligeholdelsestilstand.

(45) **Lofter:**

Bygningsdelens opbygning:

I både stueetage og på 1. sal er lofterne generelt udført som pudsede lofter på et underlag af forskalling og rørvæv. I stueetagens bolig er fremstår lofterne i alle

værelser og gang med den pudsede og malede overflade, som i soveværelset er suppleret med den oprindelige stuk. I køkkenet er der udført et nedhængt loft af ubehandlede loftlister, og i opholdsstuen er der opsat et direkte monteret loft af 40 x 60 cm gipsplader.

På 1. sal fremstår alle lofter med pudsede lofter med malet overflade.

Generel tilstand:

Alle lofter i begge boliger fremstår intakte, uden skader og i en god vedligeholdelsestilstand.

(47) **Tage:**

Bygningsdelens opbygning:

Tagdækningen er udført med eternitskifer, formentlig lagt i kit, og udlagt på taglægter i sædvanlig dimension. Se foto 14.

Generel tilstand:

Tagdækningen fremstår generelt rimelig intakt, men med et antal utætheder, hvor beboeren ved regnvejr opsætter fade til opsamling af regnvand. Især på havesiden er der et større område omkring skorstenen, hvor der ses flere knækkede og løse skifer. Tagdækningen er således i en tilstand, hvor en snarlig renovering er påkrævet, og her skal man være opmærksom på, at tagdækningen vurderes at have en alder, hvor eternitskiferen kan forventes at indeholde asbest.

Erik Rask Larsen

Næstved, den 31. marts 2025

Oversigt over bilag til rapport:

Bilag 1: El-rapport
" 2. El-rapport

Fotoregistrering:



Foto 1: Kælderydervæg og støbejernsvindue



Foto 2: Generel fremtræden for ydervægge



Foto 3: Kældergulv med vand fra utæt vindue



Foto 4: Kældertrappe og kældervæg

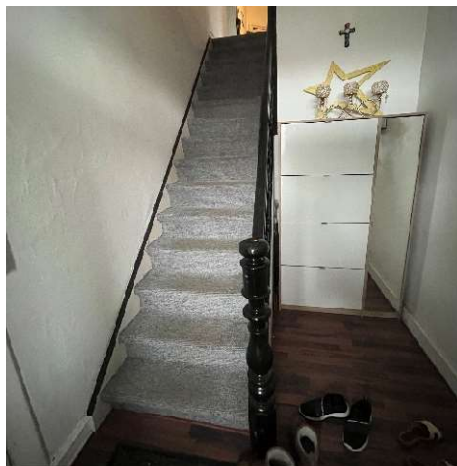


Foto 5: Indvendig trappe til 1.sal (5B)



Foto 6: Altan ved gavl og hoveddør



Foto 7: Tagværk



Foto 8: 3-fags vindue mod gade / skifersålbænk



Foto 9: 3-fags vindue mod have / malet sålbænk



Foto 10: Tagudhæng og tagrende



Foto 11: Afskallet sokkel mod gade



Foto 12: Afskallet puds på gesimser på gavl



Foto 13: Afskalninger og nedbrudt facade mod gade



Foto 14: Skader på eternitskifer ved skorsten