

Gothersgade Elværk - Adelgade 10

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Adelgade 10, 1304 København K
Udarbejdet af Frederikke Gaarn Henning &
Olivia Ane Frey, april 2024

Tag

Husets flade tag er beklædt med tagpap, mens tagets vægflader og saddeltag er udført med profilerede metalplader. Taget ser umiddelbart ud til at være i fin stand, men alger og mos vokser på tagpappen flere steder. Derudover er metalpladerne begyndt at ruste i kanten.

Tagkonstruktionen består af tagrem og åse som hviler af på et underlag af en jernkonstruktion. Herpå spær og lægter. Taget blev i 1975 istandsat da den daværende tagopbygning, fremstod i meget dårlig stand.

Restlevetid for taget:

Det antages at alle tagmaterialer blev udskiftet i 1975, hvilket betyder at de har holdt i 49 år. Tagpappen kan være skiftet senere.

I 2010 blev skorstenen revet ned og der blev i denne forbindelse udstøbt et armeret betondæk i niveau med kedelhusets tag. Det ser ud som om at tagpappen er blevet lappet ved dette indgreb.

Tagmaterialerne bør jævnligt undersøges da de ud fra ovenstående antagelser har haft en lang levetid. Så længe at materialerne ikke er utætte og nedbrudte er der ingen grund til at skifte dem. Tagpap kan lappes, og ståltaget har formentlig på trods af rust, en del år i sig endnu.

Kælder og fundamenter

Bygningen står på et betonsøjlefundament. Tilstand vides ikke.

Skorstenens fundament og vægge i kælder er murede. Disse bærer præg af husets tidligere funktion. Væggene er flere steder tilsodede og belagt med et krystalliseret saltlag, som formentlig skyldes opstigende grundfugt. Derudover ser der ikke ud til at være fugtproblemer i kælderen.



Facader & sokkel

Bygningen er fuldmuret i røde tegl og står på en sokkel af granit. Tre af facaderne står i blankt murværk med fuger i kalkmørtel og reparationer i cementmørtel. Cementmørtelen har sluppet kalkmørtelen flere steder og der er derfor sprækker i murværket.

Det anbefales at fjerne cementmørtel som er til at løsne og reparere med kalkmørtel.

Facaden mod Adelgade 12 og en del af gårdfacaden er pudset op. Facaderne har flere granitelementer som granitgesimsbånd, Trappen op til og partiet omkring porten, mellem vinduer og sålbænke på facaden mod Adelgade. Alle disse er i god stand.

Sålbænke på gårdfacaden er i skifer. Der er to tilfælde med små brud uden større betydning. Et tilfælde med større brud og skade på murværk, dette bør udbedres. Ligeledes bør manglede fuger mellem sålbænk og store vinduer udbedres.

Grundet bygningens gedigne og langtidsholdbare materialer, er facaderne i god stand. Der er alderstegn, at se på murværket, herunder misfarvninger og saltflejringer. Udskiftning af cementmørtel til kalkmørtel vil forhåbentlig afhjælpe dette fugtproblem. Det anbefales dog at det undersøges nærmere, for hvor fugtproblemet stammer fra.

Facadernes nederste del er malet med graffiti, dette kan overvejes fjernet på en måde, som ikke skader murværket.

Vinduer

Vinduer er i jern med enkeltglas, kittet og malet. Flere glas er smadret og bør skiftes. De små vinduer mod gården er blændet med krydsfinersplader udvendigt. Disse bør fjernes så vinduerne kan undersøges nærmere.

Døre

Døre er i træ med fyldninger.

Døren i tre fag mod gården er blændet med krydsfiner udvendigt. Indefra kan man se at døren både har en skade i ramme, sprosse og mangler glas og det anbefales derfor at den udluses, får nyt glas og slibes og males med 2 lag linoliemaling i den oprindelige farve, portgrøn. Der mangler ligeledes dørgreb.

Døren ud mod Adelgade er i fin stand, men det anbefales at slibe den let og derefter male med 2 lag linoliemaling i den oprindelige farve. Portgrøn. Denne dør mangler ligeledes greb, det anbefales at det bliver tilføjet til begge døre.



Indvendige vægge og overflader

Bygningens indvendige vægge står i blankt murværk op til brystningshøjde, mens resten er pudset. Op til under konstruktionen i loftet er pudsen cremefarvet, mens det øverste vægstykke og loftet er malet mørkebrunt. Pudsen har løsnet sig fra murværket flere steder og dette bør reparereres.

I loftet og på den øverste del af væggene skaller malingen af i store flager. Det anbefales at fjerne løstsiddende maling med en stiv kost, reparere pudsen og male med "ren facademaling" (kalkmaling) som man herefter kan kalke på.

Spor fra bygningens tidligere funktioner og konstruktioner, er til at finde både i dæk og i murværk. I murværket omkring resterne fra stålkonstruktionerne (I-jern) der er begyndt at ruste, anbefales det at kratte ud omkring jernet, male med hammerite (der virker som offer) og pudse uden på.

Malingen på jernkonstruktionerne skaller ligeledes af flere steder. Under den blå maling kan man se spor af både bly- og jernmønje. Det anbefales at fjerne løstsiddende maling i hånden med en stålborste, male med hammerite og linoliemaling ovenpå.

Etageadskillelse/dæk

Bygningens dæk mellem kælder og stueetage er et betondæk, som nogle steder er eksponeret og andre steder belagt med granitfliser.

Der er et stort hul i dækket i den ene ende af bygningen, hvor man kan kigge ned til kælderetagen. Her har der tidligere stået både kedler og olietank. Her anbefales det at sætte værn op.

Bygningens indvendige jernkonstruktion bærer et perforeret jerndæk i den ene ende af bygningen, samt en gangbro langs med gårdfacaden og på tværs af bygningen. Herfra kan dæk i flere niveauer tilgås. Foruden dækkene bærer konstruktionen kulsiloerne som hænger ned fra loftet. Der er spærret af op til dækkene og et "adgang forbudt" skilt, med teksten "nedstyrtningsfare" er opsat.

Det anbefales at nedtage de dele af dækket der reelt ikke kan gås på, samt opsætning af værn der hvor det mangler.



Trapper

Bygningens trapper som fører op til jerndæk og gangbroer er i jern. Trappen i tårnet på gårdsiden er i granit. Alle i god stand.

Porte/gennemgang/gård

Der er gennemgang til gården via porten til højre for bygningen. Indkørslen er belagt med brosten og gården er asfalteret. Befæstningen er i god stand.

Vandinstallationer

Der er vandinstallationer ud mod gårdsiden. Tilstand vides ikke.

Afløb og kloakinstallationer

Disse installationer befinder sig i forbindelse med vandinstallationer. Tilstand vides ikke.

Elinstallationer

Det ser ud til at elektricitet bliver trukket fra kælderen. Tilstand vides ikke.

Varmeforsyning

Det vides ikke hvilken varmforsyning bygningen evt. har haft. Lige nu står den uopvarmet.

