

Førregistreringsrapport.

Sag. nr. 16-002
Dato: 2016.08.15

Bygherre: LaKi design ApS Bjergegade 54, 7000 Fredericia
Projekt: Byfornyelse af tagetage Jyllandsgade 28, 7000 Fredericia.

Førregistreringen er udført iht. BEK nr. 156 af 15 / 03 / 2014



Bygninger
Jyllandsgade 28, 7000 Fredericia
Bjergegade 54, 7000 Fredericia

BBR Oplysninger	
Grund	Matrikel 691a Landsejerlavskode/tekst 2006751 Fredericia Bygrunde
Bygning 1	 <p><i>Bygning 1.</i></p> <p>Adresse Jyllandsgade 28, 7000 Fredericia C Opførelses år 1897 Om-/tilbygnings år 1969</p> <p>Anvendelse Bolig og erhverv Bebygget areal 443 m² Antal etager 2 + udnyttet tagetage</p> <p>Bygningsareal 847 m² Areal tagetage 307 m² Areal Kælder 110 m²</p> <p>Boligareal 629 m² Erhvervsareal 516 m²</p>

BBR Oplysninger																			
<p>Bygning 2</p> <p>Ikke omfattet af byfornyelse og førregistreringen</p>	 <p><i>Bygning 2</i></p> <table data-bbox="507 987 1276 1451"> <tr> <td>Adresse</td> <td>Bjerregade 54, 7000 Fredericia C</td> </tr> <tr> <td>Opførelses år</td> <td>1897</td> </tr> <tr> <td>Om-/tilbygnings år</td> <td>1969</td> </tr> <tr> <td>Anvendelse</td> <td>Hotel, restaurant, vaskeri frisør og anden servicevirksomhed</td> </tr> <tr> <td>Bebygget areal</td> <td>384 m²</td> </tr> <tr> <td>Antal etager</td> <td>2 + udnyttet tagetage</td> </tr> <tr> <td>Bygningsareal</td> <td>678 m²</td> </tr> <tr> <td>Erhvervsareal</td> <td>623 m²</td> </tr> <tr> <td>Areal der hverken anvendes til bolig eller erhvervsformål</td> <td>55 m²</td> </tr> </table>	Adresse	Bjerregade 54, 7000 Fredericia C	Opførelses år	1897	Om-/tilbygnings år	1969	Anvendelse	Hotel, restaurant, vaskeri frisør og anden servicevirksomhed	Bebygget areal	384 m ²	Antal etager	2 + udnyttet tagetage	Bygningsareal	678 m ²	Erhvervsareal	623 m ²	Areal der hverken anvendes til bolig eller erhvervsformål	55 m ²
Adresse	Bjerregade 54, 7000 Fredericia C																		
Opførelses år	1897																		
Om-/tilbygnings år	1969																		
Anvendelse	Hotel, restaurant, vaskeri frisør og anden servicevirksomhed																		
Bebygget areal	384 m ²																		
Antal etager	2 + udnyttet tagetage																		
Bygningsareal	678 m ²																		
Erhvervsareal	623 m ²																		
Areal der hverken anvendes til bolig eller erhvervsformål	55 m ²																		




Registreringsmetoder:

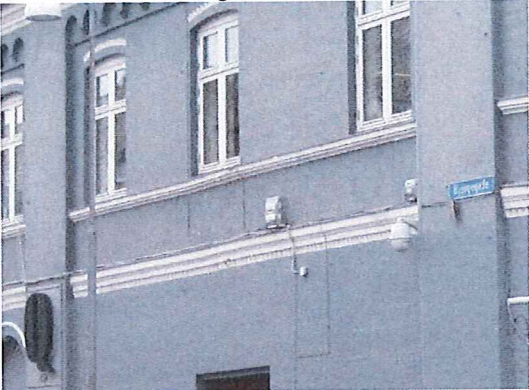
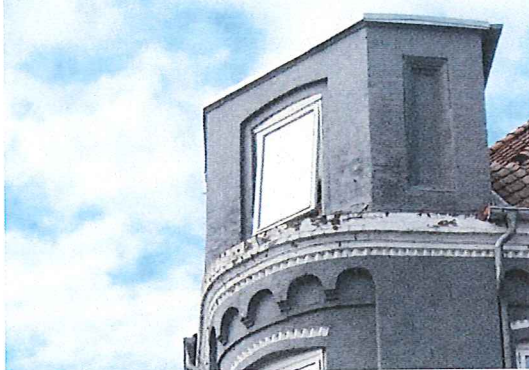

Metoder	
Visuel registrering	Ejendommen er registreret visuelt. Ejendommen er registreret ved besigtigelse. Ved besigtigelse er bygningens synlige konstruktioner og bygningsdele besigtiget. Konstruktionernes tilstand er registreret og rapporteret i førregistreringsrapporten.
Fotoregistrering	Bygningen er fotoregistreret. Bygningens konstruktioner er fotograferet. Udvalgte opmålinger og fugtmålinger er fotograferet.
Opmåling	Udvendigt. Opmåling omfatter opmåling af vinduers og døres placering i stueage i facader mod Bjergegade og mod Jyllandsgade. Opmåling af placering af pilastre er omfattet af opmålingen. Indvendigt. Indvendigt er placering af skorstene og faldstammer og udvalgte eksisterende vægge i tagetage opmålt.
Fugtmålinger	Der er foretaget fugtmålinger som stikprøver af spær i tagrum og skunkrum.
Tegningsmateriale	Eksisterende tegningsmateriale er gransket og sammenholdt med besigtigelse af eksisterende forhold.
Destruktive indgreb	Der er ikke foretaget destruktive indgreb i bygningens konstruktioner. Forhold som ikke kan konstateres ved visuel besigtigelse, opmåling, fugtmåling eller fotoregistrering er ikke identificeret under førregistreringen.



Registreringer.



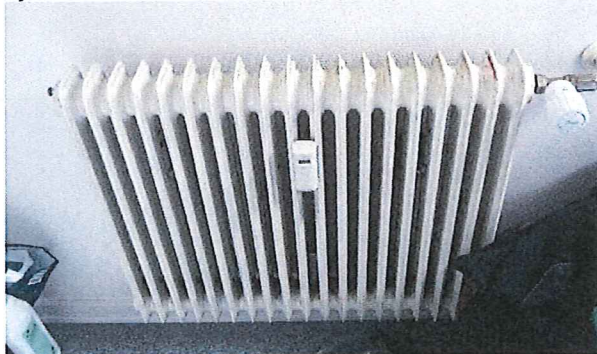
Indretning	
Vaskerum	Der er indrettet vaskerum i tagetagen vaskerummet er ikke vist på eksisterende tegninger.
Trapper	Eksisterende trapper efterlever ikke gældende krav til trapper i fælles adgangsveje. Eksisterende vægge omkring trapperum frigiver ikke nødvendig plads til etablering af nye trapper som efterlever gældende krav til trapper i fælles adgangsveje.



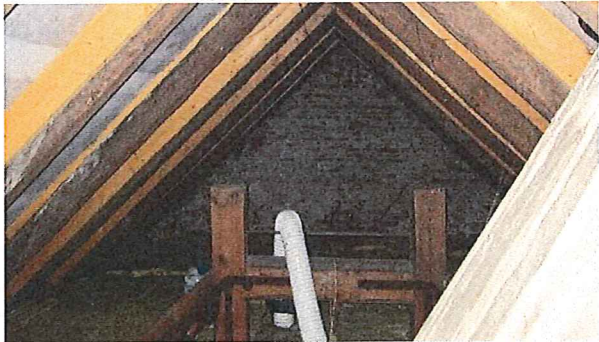
Bygningsdele.	
a) Tag	Udvendigt: Udvendigt er taget registreret ved fotoregistrering. Tagbelægningen er udskiftet i bygningens levetid. Generelt er tagstenen hele og der er ikke konstateret væsentlige forvitring. Der er enkelte løse tagsten som bør bindes til tagkonstruktionen. Skorsten.


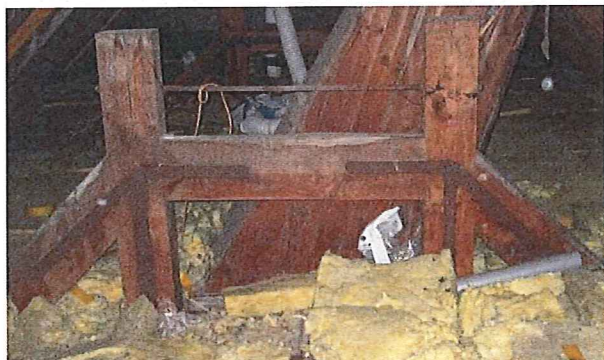
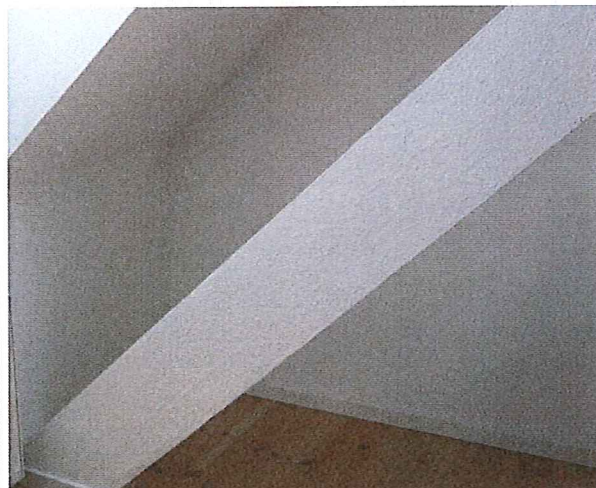
Bygningsdele.	
	<p data-bbox="507 327 1380 387">Der er konstateret løsefuger i skorsten. Hele fugen under øverste skifte er forvitret.</p>  <p data-bbox="507 775 762 797"><i>Forvitrede fuger i skorsten.</i></p> <p data-bbox="507 831 1353 981">Indvendigt: Indvendigt er taget besigtiget i loftrum og i skunkrum. I loftrum er der konstateret skjolder efter fugtudtræk på undertag. Under besigtigelse fremstod undertaget tørt og der er ikke konstateret fugt i tagrummet.</p>  <p data-bbox="507 1373 730 1395"><i>Fugtskade på undertag.</i></p> <p data-bbox="507 1429 1417 1518">Der er konstateret fugtskade i spær i skunkrum. Fugtskadede spær er forstærket med montering af reglar. Der er konstateret skjolder fra fugt i påmonterede reglar. Ved besigtigelsen er fugtkoncentrationen målt til 12,3 %.</p>  <p data-bbox="507 1910 683 1933"><i>Fugtmåling i spær.</i></p>

Bygningsdele.	
b) Fundament og Kælder	<p>Fundamentet er skjult under terræn og ikke besigtiget. Det er imidlertid konstateret sætninger i facader som skyldes sætninger i fundament.</p>  <p><i>Sætning i facade.</i></p>
c) Facade og sokkel	<p>Der konstateret fugt i murværk i karnap. Fugtskaden har foranlediget forvittringer i teglsten og puds. Fugtskaden har foranlediget afskalninger af puds og maling.</p>  <p><i>Fugtskade på facade.</i></p> <p>Der er konstateret sætninger i facade og afskallet puds på sokkel.</p>  <p><i>Afskallet puds ved sokkel.</i></p> <p>Facaden er malet i forskellige grå nuancer.</p>

Bygningsdele.	
d) Vinduer	<p>Vinduer er forskellige i farve og udformning. Der er konstateret knust glas i tagvindue.</p>  <p><i>Knust glas i vindue.</i></p> <p>Der er konstateret fugtskade i tagvindue.</p>
e) Udvendige døre	Udvendige døre er forskellige i farve og udformning. Der er ikke konstateret skader på udvendige døre.
f) Trapper	
g) Porte og gennemgange	Der er ikke porte og gennemgange i bygning 1.
h) Etageadskillelse	<p>Etageadskillelse mellem tagetage og 1. sal. Etageadskillelsen er belagt med tæppe og skjult bag nedhængt loft. Der er konstateret fald på etageadskillelse mellem tagetage og bygningens 1. sal. Faldet er konstateret i tagetagen.</p>  <p><i>Fald på gulv.</i></p>

Bygningsdele.	
	<p>Adskillelse mellem loftrum og tagetage. Der er konstateret fugtskade i loftet. Fugtskaden skyldes lækage i vandrør.</p>  <p><i>Fugtskade på loft.</i></p>
i) Wc/bad	<p>Der er konstateret fugtskade i fælles baderum. Fugtskaden skyldes utæt fuge i vinylbeklædning. Der er konstateret fugtskade i fælles toiletter.</p>  <p><i>Fugtskade i bad.</i></p>
j) Køkken	<p>Der er ikke konstateret synlige skader på vægge lofter eller gulv i køkken.</p>
k) Varmeanlæg	<p>Fjernvarme værelser i tagetage opvarmes med radiatorer. Rørføring i stål.</p>  <p><i>Radiator i tagetage.</i></p>

Bygningsdele.	
I) Afløb	<p>Der er konstateret utætte afløb i fordelingsgang i tagetagen.</p>  <p><i>Utæt afløb.</i></p>
m) Kloak	<p>Der er konstateret opstuvning i regnvandsledning ved facade. Nedløb er demonteret fra regnvandsledning.</p> 
n) Vandinstallation	<p>Brugsvand er fremført i bygningen i stålrør.</p>
o) Gasinstallation	<p>Der er ikke installeret gas i bygningen.</p>
p) Ventilation	<p>Der er konstateret uisoleret aftræksrør i tagrum. Udover aftræk fra emhætter og baderum er tagetagen ikke ventileret.</p>  <p><i>Uisoleret rør i tagrum.</i></p>

Bygningsdele.	
q) El-/svagstrøm	<p>Det er konstateret el-kabler trukket i stålør og samlingsdåser med manglende dæksler.</p> 
r) Andet	<p>I loftrum og tagetage er der monteret hængeværk til statisk sikring af tagetagen og. Hængeværk er gennemgåden fra loft til tagetage.</p>  <p><i>Hængeværk på loft.</i></p>  <p><i>Hængeværk i tagetage.</i></p>

Generalt.

De skader som er registreret under førregistreringen er afgrænsede. Såfremt skaderne afhjælpes vurderes det, at tagetagen er egnet til ombygning og indretning af taglejligheder.

I denne forbindelse skal det noteres at der ikke i dag er elevator til tagetagen. Egnetheden afhænger således af om der kan monteres elevator eller dispenseres fra bygningsreglementets krav om elevator til boliger i ejendomme på 3 etager eller mere.