

Notat KON 02 - Tilstandsvurdering

| | |
|---------------|----------------------------------------|
| Projekt navn | PAL – Fremtidens Palads |
| Projekt nr. | 211247 |
| Dokument nr. | - |
| Emne | Tilstandsvurdering af bygningen |
| Dato | 12-12-2022 |
| Revisionsdato | - |
| Til | Projektgruppen |
| Fra | Alfred Mortensen |

1 Baggrund

I forbindelse med Nordisk Films ønske om at etablere Fremtidens Palads, hvor der er 3 forskellige forslag i spil, er der fra Københavns Kommune også et ønske om en tilstandsvurdering af den eksisterende bygning beliggende Axeltorv 9, 1609 København V.

Palads Teatret er opført omkring 1920 med diverse bygningsændringer i årenes løb. Bygningen er fuldmuret og omfatter fuld kælder, stueetage og 1. sal. Desuden et tårn i 3 etager ved indgangen på Axeltorv. Tagkonstruktioner i henholdsvis træ og i bygningens nordlige ende i beton.

Facaderne er pudsede og er udsmykket med forskellige farver og nuancer udført af kunstneren Poul Gernes i 1989. I forbindelse med det løbende vedligehold er bygningens forskellige farver bevaret.

2 Besigtigelse af bygningen

VITA ingeniører har sammen med arkitekt Mark Aron Thomsen fra Cobe den 2. september 2022 foretaget en besigtigelse af bygningen for visuelt af vurdere bygningens generelle tilstand.

Ejendomsinspektør Claus Blume (CB), Nordisk Film viste rundt i biograferne og fortalte om diverse bygningsændringer, hændelser og det løbende vedligehold.

3 Kælder

Den sydlige del af kælderen var ikke tilgængelig, og kunne på nær et gangareal langs vestfacaden ikke besigtiges.

Publikumsområder:

CB oplyste, at der for nogle år siden var en større vandskade i bygningen, hvor kælderen blev renoveret. Generelt fremstår kældervæggene uden skader, dog er der afskalning af malingen ved fodlister. Dette skyldes utvivlsomt grundfugt, der trækker op i murværket. Iflg. CB bliver afskalninger af maling løbende repareret.

Øvrige områder:

I et teknikrum har der været dampudslip, der har beskadiget kælderydervæggen, der her er udført i beton. Generelt er der i øvrige områder mange afskalninger af maling og puds, der skyldes grundfugt og fugtindtrængning i murede kælderydervægge.

4 Stue og 1. sal

Bygningen fremstår indvendigt i stueetagen og på 1. sal godt vedligeholdt og uden synlige skader.

5 Tagkonstruktioner

Tagkonstruktionen er opbygget som en trækonstruktion med lægter og skifertag. Skifertaget har på et tidspunkt været utæt, hvorfor der er lagt tagpap oven på skiferen.

Tømmeret i tagkonstruktionen er sundt og uden skader. Lægterne, der bærer skiferen, bærer præg af, at taget på et tidspunkt har været utæt.

I bygningens nordlige ende over den store biografisal er tagkonstruktion udført i beton, der udvendigt er beklædt med tagpap. Betonkonstruktionerne fremstår sunde og uden skader, dog med enkelte reparationer.

6 Tagdækning

Tagpapdækningen ser umiddelbart fin ud. Visse områder er med helt ny tagpap, i andre områder ser pappen ud til at være flere år gammel.

7 Tårnet

Tårnet er i stueetagen og på første sal en integreret del af bygningen, og det er her indvendigt vedligeholdt på samme niveau som den øvrige bygning.

Facaderne på tårnet har, som alle øvrige facader, skader i puds og afskallet maling.

Anden sal og toppen af tårnet fremstår i dårlig stand med mange skader og med flere midlertidige reparationer og forstærkninger.

8 Facader

De pudsede facader har generelt mange revner i puds på sokler, stræbepiller, pilastre mv. CB oplyste, at facader vaskes en gang om året, og at man reparerer puds og maling af udvalgte afsnit af facaderne, når tilstanden begynder at blive kritisk.

Skaderne på facaderne er mest kosmetiske, og har ingen indflydelse på bygningens styrke eller stabilitet. Revner i vindues- og dørøverliggere må dog karakteriseres som kritiske.

9 Samlet vurdering

Bygningen er, alderen taget i betragtning, i en rimelig stand med hensyn til styrke og stabilitet.

Facaderne er pudsede med den del afskallinger og kræver en løbende og intensiv vedligeholdelse af puds og maling.

Den frie del af tårnet er i dårlig forfatning og kunne trænge til en gennemgribende renovering.

Indvendigt kræver kælderen også løbende vedligeholdelse på grund af fugtgener.

Tilstandsvurdering af facade Palads Teatret i København



Axeltorv 9
1609 København V

Nordisk Film Biografer

01. oktober 2013

Bascon

Rekvirent: Nordisk Film Biografer

Sag: Palads Teatret, Axeltorv 9, 1609 Kbh. V

Sagsnr. 34.350

Udført af: Bascon A/S
Åboulevarden 21
8100 Århus C
Mark Lund Andersen
Hans Sommerlund
Tlf.: 8731 4400
Fax: 8731 4401
E-mail: mlu@bascon.dk

Kvalitetssikring: Niels Winther Hansen

Indhold

| | | |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Baggrund | 4 |
| 2 | Eksisterende konstruktioner og materialer..... | 6 |
| 3 | Tilstandsvurdering | 7 |
| 4 | Anbefalet opretning..... | 8 |
| 5 | Fotobilag | 9 |
| 6 | Økonomisk overslag excl. moms | 16 |

1

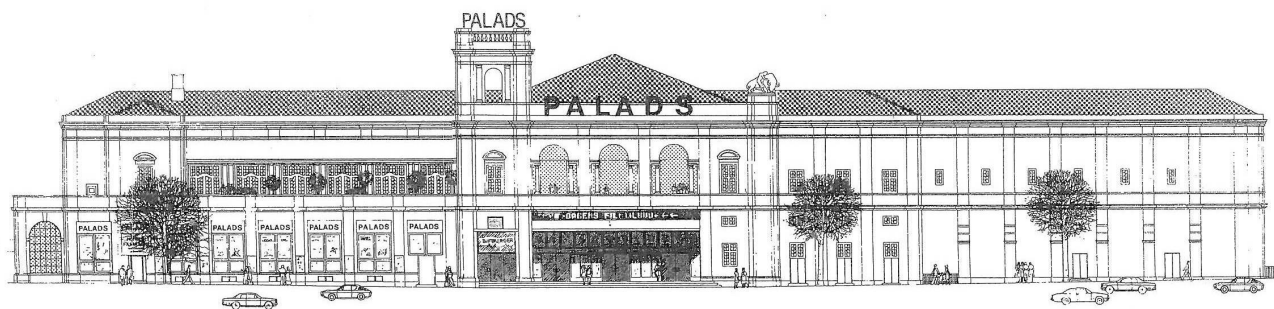
Baggrund

Efter henvendelse fra bygningsejer, Nordisk Film Biografer A/S, er der foretaget besigtigelse af bygning og facader på ejendommen Palads Teatret, Axeltorv 9, 1609 København V.

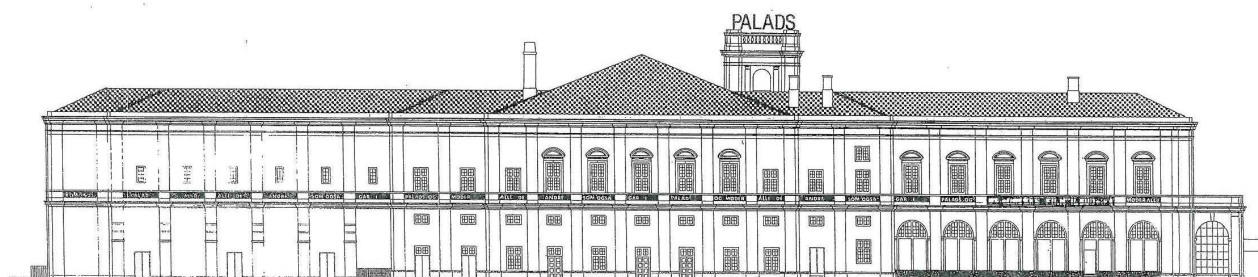
Gennem de senere år er der konstateret tiltagende svigt i den udvendige pudsede overflade, hvilket har medført en konstant reparation og vedligeholdelse af facaden. Pudsningen er mange steder løstsiddende og meget ujævn, og flere steder er der åbenlyse revner.

Nordisk Film Biografer har planlagt en facaderenovering af bygningen, hvor det påtænkes, at denne kan gennemføres fra forår til efterår 2014.

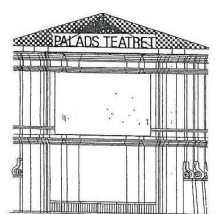
Bygningens umiddelbare tilstand er god, men den pudsede facade trænger til en totalrenovering.



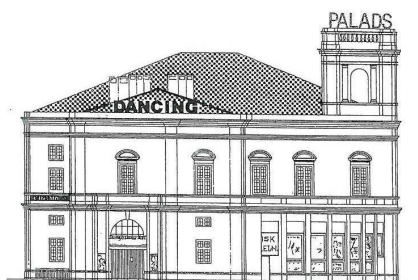
FACADETEGNING
mod AXELTORV



FACADETEGNING mod
HAMMEREICHSGADE



GAVL mod NORD



GAVL mod SYD

Eksisterende facdetegninger anno 1979

Palads Teatret fungerer som Nordisk Films største biograf i Danmark. Bygningen er i nybarok stil og er tegnet af arkitekterne Andreas Clemmensen og Johan Nielsen i 1918. Billedhuggeren Kai Nielsen udførte en skulptur i sandsten af "Ursus med Tyren", der sammen med et tårn kroner facaden.

I interiøret var bygningen organiseret omkring en vestibule med en pragttrappe i italiensk renæssancestil, hvor teatersalen optog den østlige ende og en restaurant den vestlige ende.



Billede af den eksisterende Palads Bygning fra 1918

I 1978 valgte man at ombygge den del af bygningen hvor Daddy's Dancehall tidligere havde ligget, med 6 nye biografale og erstatte den oprindelige biografale med sin 1519 pladser med 6 mindre sale, hvor den største havde en kapacitet på 821 pladser – altså i alt 12 nye biografale samt barer, restauranter, selvbetjeningskiosk og underholdningsautomater mv.



Billede af Palads Bygning fra 1978

Renoveringen viste sig at være en succes, og man valgte at udvide med yderligere fem sale i kælderen, som stod færdige året efter i 1979. Bygningen var oprindelig hvid, men i 1989 blev hele bygningen malet af kunstneren Poul Gernes, hvorved den fik den fremtoning, som man kender i dag. Samtidig blev det nederste forløb af den indvendige pragttrappe revet ned til fordel for skranke til billet salg. I nyere tid har man dog næsten genskabt den gamle trappe og resten af foyeren er tillige ombygget. Derudover er alle salene blevet væsentligt ombygget, hvor loftshøjden er forøget og lærrederne er blevet gjort større.

I dag har Palads Teatret 17 sale i alle størrelser fra en række helt små med kun omkring 50 pladser til sal 1 med plads til 690 mennesker. Alle er digitaliserede og kan vise 2K eller 4K, og flere sale har endvidere 3D visning.

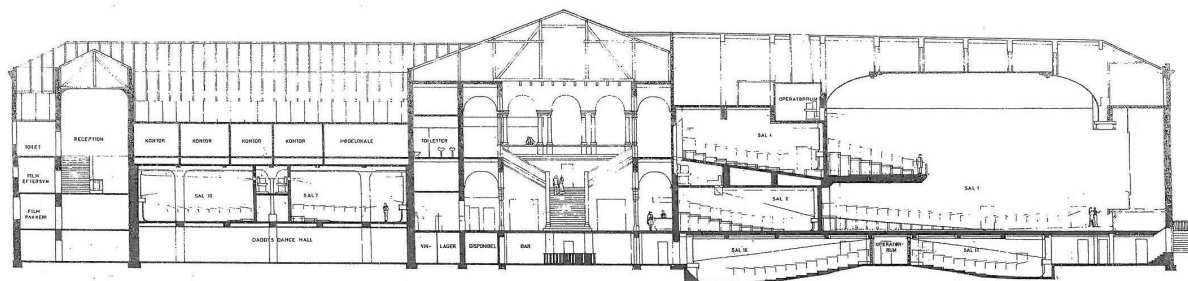
2

Eksisterende konstruktioner og materialer

Funderingen er udført som direkte fundering med teglsten direkte på jord. Terrændæk i kælder og hoveddækkonstruktioner er udført i beton.

Ydervægge er udført som fuldmurede teglstensvægge uden isolering og i varierende tykkelse i op til 500-600 mm. Alle ydervæggene er pudset indvendig og udvendig med ca. 10-15 mm puds. Der er i bygningen flere originale småsprossede vinduer, der trænger til opretning og vedligeholdelse, og mod Hammerichsgade er enkelt vinduesglas faldet ud.

Tagkonstruktionen er hovedsageligt udført som sadeltagskonstruktion med valme. Taget er opbygget i beton- og trægitterkonstruktioner og er udvendig beklædt med tagpap på brædder.



Tværsnit i bygningen, anno 1978

SNITTEGNING
(længdesnit)

3

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurderingen af facaden er foretaget af Niels Winther Hansen, Hans Sommerlund og Mark Lund Andersen på baggrund af besigtigelse d. 12.09.13 i samråd med Nordisk Film Biografer repræsenteret ved Stine Nørregaard Olesen og Per Christian Jacobsen.

Bebyggelsen fremtræder i en efter alder og byggemetode/byggeskik, god tilstand med relativ få bygningskader. Dog medfører den aktuelle ydervægskonstruktion en tydelig tendens til svigt og revnedannelser i den eksisterende pudsopbygning.

I forbindelse med besigtigelsen, konsulteredes bygningens husmurer Claus Jensen fra Murerfirmaet "Jensen & Andersen" for at afdække eventuelle problemstillinger og ikke umiddelbart synlige byggetekniske skader og svigt. Her blev der påpeget, at bygningen konstant skal vedligeholdes på den udvendige puds, og at denne er meget porøs i store felter. Pudsen skaller som oftest af helt inde ved murstenene, hvor den slår fra i forbindelse med, at der kommer vand ind i opståede revner. Det anses for usandsynligt, at der er indbygget jerndragere som vinduesoverliggerer eller murværksforstærkninger, der kan forårsage skader i overfladen. Dette blev bekræftet af Claus Jensen. Mest sandsynligt er det, at pudslaget løsnes på grund af en oprindelig svag pudskvalitet, kombineret med en øget fugtbelastning fra murværket og tidens tand.

Bygningens tårn mod Axeltorv skal ved en renovering have særlig bevågenhed, idet murværkssøjlerne her er svækket af vejrligets slid. De tidligere (ikke ibrugværende) beslag til "Palads" skiltet, og andre beslag, som ikke er i brug, skal afmonteres i forbindelse med en renovering af tårnet.

I forbindelse med besigtigelsen blev der ikke observeret nogen større pudsafskalninger, hvilket hænger sammen med at facaden er blevet kraftig pletrepareret i foråret.

Hele bygningen fremstår udvendigt i forskellige malede farver og nuancer udført af Poul Gernes i 1989. Den malede overflade vurderes at være diffusionstæt, som følge af de mange overmalinger. Endvidere er de nederste 2-3 m graffitibehandlet af flere omgange. Dette vurderes ligeledes til at være diffusionstæt.

En medvirkende årsag til at pudslaget partielt løsnes, kan skyldes damptryk og kondensdannelse bag den diffusionstætte malede overflade, der således ved udblomstring af næringssalte får pudslaget til at løsnes.

Bygningens mange pilastre, gesimser, fremspring og risalitter er naturlige svage punkter på facaden, og der kunne konstateres flere svigt i afdækninger

og inddækninger. Inddækninger er af meget varierende art og kvalitet, og generelt trænger inddækningerne til en opretning.

Bygningens tagflader synes i god stand og der kunne ikke konstateres svigt eller skader på tagoverfladen. Gennemføringer i gesimskant / murkrone til nedløb trænger til nærmere eftersyn, og der kunne konstateres enkelt svigt på nedløb / gennemføring mod Hammerichsgade.

Ingen af de skader, der kan observeres på bygningen, kan umiddelbart tilskrives sætninger af bygningen.

4

Anbefalet opretning

Det anbefales, at den samlede bygning pudserenoveres ved afrensning af eksisterende pudslag, og påføring af nyt pudslag med ny diffusionsåben overfaldebehandling.

Før renovering af overfladen udføres en nøjagtig opmåling af de eksisterende profiler og gesimser, således at facaden kan genskabes i sin oprindelige form og udtryk, og alle ikke ibrugværende beslag belysningsgenstande fjernes.

Efter afrensning bør facadestykker undersøges nærmere for eventuelle sætninger i murværk og indmurede bjælker og murstik over vinduer eftergås. Ved større sætninger eller spor efter tilmurede vindueshuller, bør man overveje en armering af liggefugerne.

Før valg af arbejdsmetode for afrensning af facade, bør der udføres ”prøvetykke” hvor der afrenses eks. med afhugning, hedvandsrensning eller afblæsning med vandtryk.

Afrensede facadestykker afvaskes med let saltsyreopløsning og nyt pudslag påføres. Ved valg af puds, bør det overvejes, at anvende en smidig hydraulisk kalkmørtel, så den underliggende facade kan arbejde uden at det sker revnedannelser i overfladen. Endeligt valg af materialer og arbejdsmetodik, kræver nærmere undersøgelse og afprøvning.

På overside af gesimskanter og værn etableres afdækning ved zink eller kobber med indskud i væg og med stående fals og drypnæse. Ved gennemføringer af nedløbsrør i gesimskanter, etableres føringsrør således, at konstruktionen ikke svækkes ved at rørstykkerne arbejder. Alle blikkenslagerarbejder bør udføres efter oprindelige arbejdsprincipper jfr. bygningens alder, og nederste rørstykker bør udføres som galvaniserede rør.

De oprindelige vinduer renoveres / restaureres, og det bør overvejes at etablere indvendige forsatsvinduer eller koplede rammer. I de vinduer der er afblændet fra bygningens inderside, bør der etableres ventilationsspalte for at udligne damptryk og modvirke kondensdannelse.

På tagflader foretages oprydning for løse genstande og ikke ibrugværende beslag og gennemføringer afmonteres og fjernes. Afløbsskåle og render bør eftergås, ligesom at fald mod afløb i tag kontrolleres.

Ved fremtidig disponering af overflader på bygningen bør alternative belysnings og skiltningsprincipper overvejes, således at direkte montage på overflader minimeres.

Der kunne ved besigtigelse af kælderarealer konstateres betydelig dampåvirkning fra teknikrum i kælder, hvilket kan skyldes et svigt i varmeanlægget, og man bør som bygningsejer være opmærksom på, at den samlede fugt / varme belastning, bliver modsvaret af en tilsvarende ventilation af bygningen.

Det anbefales, at arbejderne udføres i lukket og overdækket stillads, hvilket også åbner mulighed for reklame og information på stilladsvæggene. Ved indgange og ved flugtvejsdøre kan der, med myndighedernes godkendelse, etableres adgangstunneler således, at biografanlægget kan holdes i drift under facaderenoveringen.

5

Fotobilag

Nedenstående billeder viser kun et begrænset uddrag af de forskellige skader og svigt der er på bygningen.

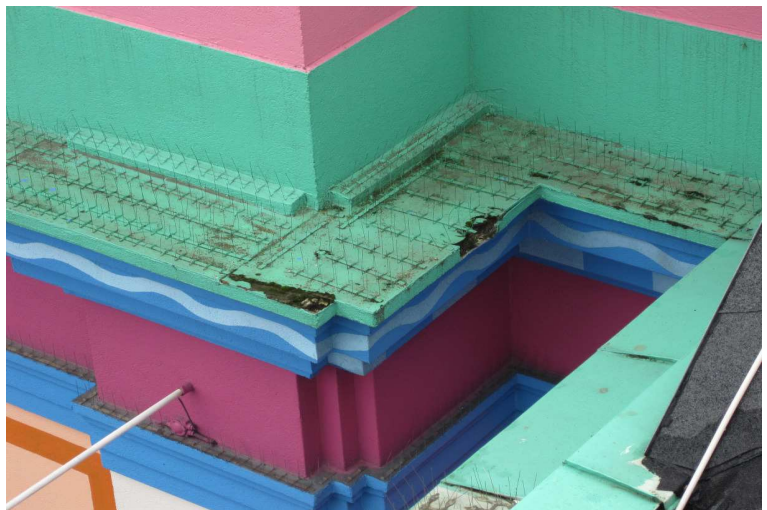
Løse pudstflager på plant facadestykke - revnedannelse under pudslag bør undersøges nærmere



Revner er gennemgående i gesims / murkrone



Svigt ved inddækning af gesimskant



Svækket murværk i åbent tårn / be-
slag m.m.



Gammelt beslag
fra "Palads skilt"
på tårn – fugtska-
det murværkshjør-
ne



Stræbepiller ved
den store sal



Gamle forankrin-
ger og beslag
svækker murværk



Mange originale
og bevaringsvær-
dige vinduer i fa-
cadestykke mod
Hammerichsgade



Ufærdige og svage
konstruktioner
svækker facaden



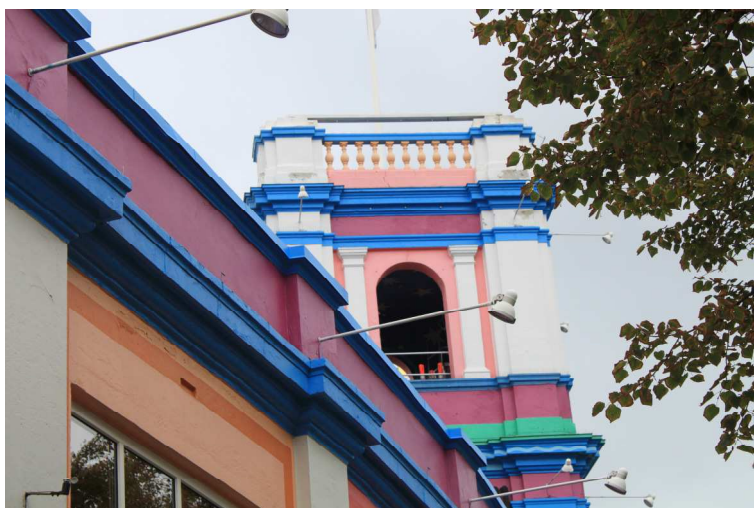
Installationer til
lys og beslag over
gesimsstykke uden
afdækning



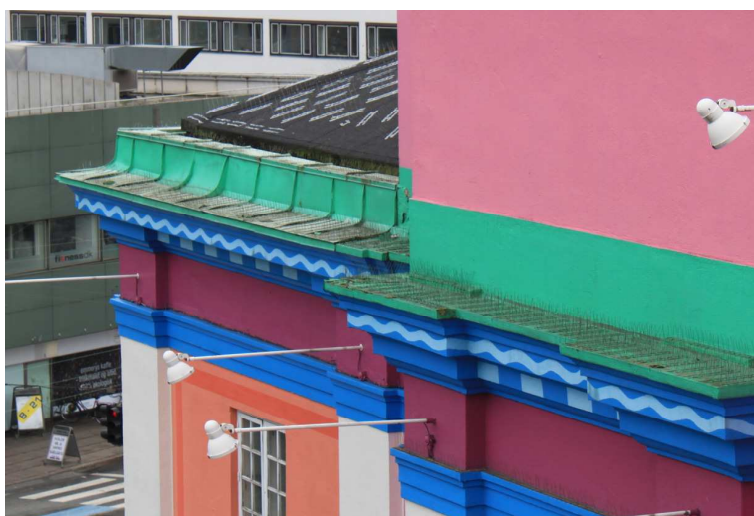
Belysningsstander
på facade



Tårnet med belysningsstandere i forgrunden



Variierende af-
dækning af gesims



Ledning ført i
”tagrende”



Tydelige skader på
yderside af tårn
mod Axeltorv



Tydelige skader på
yderside af tårn



Murstykke over
rundbue på tårn



Indvendig i åbent
tårn, hvor mur-
værket er meget
medtaget.



Beslag og bygge
affald mv. på tag-
flade



6 Økonomisk overslag excl. moms

Nedenstående budget er et prisoverslag på basis af erfaringstal, og der er ikke udført opmåling, indgreb eller projektering ved udregning af priser.

Budget for de enkelte aktiviteter skal betragtes som overordnede rammebe- løb og for at komme budgittal nærmere, skal der, i dialog med bygherre, aftales en nærmere beskrivelse af arbejderne omfang og niveau.

Vi anbefaler at der udføres forundersøgelse og prøvning før arbejderne bud- getlægges nærmere.

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| Forundersøgelse og prøvning | kr. | 250.000 |
| Afrensning af facade ca. 5.800 m ² | kr. | 2.400.000 |
| Pudsning af facade | kr. | 4.600.000 |
| Overfladebehandling | kr. | 1.300.000 |
| Restaurering vinduer m.m. | kr. | 450.000 |
| Blikkenslager arbejder | kr. | 700.000 |
| Særlige arbejder – skiltning, statue m.m. | kr. | 500.000 |
| Elarbejde, herunder belysning af ejendom- men og andre elektroniske medier mv. | kr. | 1.000.000 |
| Rådgivning (bygherrerådgivning, projekte- ring, tilsyn og byggeledelse) | kr. | 700.000 |
| Kunstnerisk rådgivning | kr. | 300.000 |
| Myndighedsbehandling | kr. | 100.000 |
| Uforudsete omkostninger | kr. | 1.200.000 |
| Samlet overslag | kr. | 13.500.000 |