



Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen - Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S
Fremsendt til byplanlægger Astrid Le Bækgaard pr. e-mail: hm9g@kk.dk og i kopi til
plandirektør Nanna Westerby Jensen pr. e-mail: em9s@kk.dk

2. februar 2024

CU Team Ejendomsjura
magul

Hørings svar vedrørende sagsnr. 2024-0008165 - varsel om forbud i henhold til planlovens § 14 mod nedrivning/ombygning/opførelse af ny bebyggelse på matr.nr. 5069, Udenbys Klædebo Kvarter, Køben- havn

På baggrund af høringsbrev af 11. januar 2024 skal Bygningsstyrelsen hermed afgive hørings svar vedrørende Københavns Kommunes varsel om forbud i henhold til planlovens § 14 mod nedrivning/ombygning/opførelse af ny bebyggelse på matr.nr. 5069, Udenbys Klædebo Kvarter, København ("Ejendommen").

Ad privatretlig aftale med Københavns Kommune

Bygningsstyrelsen erhvervede Ejendommen den 1. juli 2019 ved skøde af 28. februar 2020. Erhvervelsen skete som følge af Københavns Kommunes servitutmæssige varsel om tilbagekøb og magelægsaftale mellem Københavns Kommune og staten af 20. december 1989 ("Magelægsaftalen"). Dennes punkt II, 2 og 4, side 6 og 7 giver bl.a. staten v/ Bygningsstyrelsen ret til at erhverve alle ejendomme som Københavns Kommune har tinglyst servitut om tilbagekøbsret på i Lokalplan nr. 76's område O:

"Endvidere indgår i kommunens forpligtelse det nedenfor i post 4 om kommunens tilbagekøbsdeklarationer i området nævnte. [...]"

"Kommunen forpligter sig yderligere til uden vederlag at kvittere tilbagekøbsdeklarationerne, der måtte være tinglyst på de øvrige ejendomme i lokalplanens område O, efterhånden som disse ejendomme måtte blive erhvervet af staten."

Ejendommen er omfattet af ovennævnte afsnit i Magelægsaftalen.

Retten til at erhverve førømtalte ejendomme udgjorde ved magelægget en del af betalingen for ejendommen matr.nr. 1593, Udenbys Klædebo Kvarter, København ("matr.nr. 1593"), som Københavns Kommune på tidspunktet for Magelægsaftalens indgåelse allerede havde overtaget 1. april 1986. Staten overtog dog først betalingen i form af grunde mv. langt senere, hvilket vidner om, at Magelægsaftalen blev indgået af hensyn til at opfylde et behov hos Københavns Kommune. Det skal i den sammenhæng nævnes, at staten endnu i dag ikke har modtaget den samlede betaling, idet der stadig udestår ret til køb af minimum en ejendom med tinglyst servitut om tilbagekøbsret.

Magelægsaftalen er således stadig højaktuel, hvorfor der løbende gennem årene har været kontakt mellem Bygningsstyrelsen og Københavns Kommunes økonomiforvaltning herom.

Af Magelægsaftalens punkt II, side 5-6, fremgår, at:

"Rådmandsgade, mellem Titangade og Skrivergangen, og Sigurdsqade, mellem Titan-gade og Vermundsgade, kan nedlægges som vej, såfremt Staten måtte ønske dette af hensyn til kommende bebyggelse i området.

Endvidere fremgår det af Magelægsaftalens punkt II, 5, side 7-8, at:

"Kommunen vil endvidere for sit vedkommende gå ind for, at der i den kommende kom-muneplan (eller eventuelt ved tillæg til kommunens § 15-rammer) og senere i lokalplaner optages bestemmelser, der sikrer, at der på de arealer, som staten ejer eller ønsker at erhverve i område o, kan gennemføres byggeri til undervisnings- og forskningsformål."

Det fremgår således flere steder af Magelægsaftalen, at formålet med aftalen og en del af betalingen for matr.nr. 1593 var, at staten, når man fik behov for det på et senere tids-punkt, kunne udvikle arealerne til større byggefelter, hvor der kunne opføres bygninger til statslige formål.

Udover ovenstående forhold har ejendommen matr.nr. 5607, Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Rådmandsgade 60, 2200 København N ("matr.nr. 5607"), igen-nem længere tid været lejet ud til Københavns Kommune og der blev i forbindelse med Bygningsstyrelsens erhvervelse af matr.nr. 5607, 1. april 2020, indgået en ny, tidsbe-grænset lejekontrakt med Københavns Kommune, hvor det eksplicit fremgår, at:

"Ejendommen er beliggende i et område, hvor Bygningsstyrelsen i forvejen ejer en række ejendomme. Ejendommen skal sammen med de øvrige nævnte ejendomme indgå i et af Bygningsstyrelsen samlet større projekt."

En af disse omtalte ejendomme er netop Ejendommen, som er beliggende så tæt på matr.nr. 5607, at den er planlagt til at indgå i det samme byggefelt. Der blev derfor også i forbindelse med Bygningsstyrelsens erhvervelse af Ejendommen 1. juli 2019 indgået en tidsbegrænset boliglejekontrakt og erhvervslejekontrakt med sælger som følge af pla-nerne om nedrivning.

Det har således ved indgåelsen af Magelægsaftalen i 1989 været en væsentlig forudsæt-ning for staten for at indgå aftale om salg af matr.nr. 1593, at bygningerne beliggende på Ejendommen kunne nedrives, så arealet kunne indgå i et samlet, større byggefelt. Det var også bl.a. denne forudsætning, som lå til grund for statens beslutning om, at bruge statslige midler på at købe Ejendommen og samtlige andre ejendomme i området, der var omfattet af Magelægsaftalen. Dette har Københavns Kommune i forbindelse med Magelægsaftalens indgåelse og gennem hele perioden siden været bevidst om. Specielt siden 2014 og frem, hvor Bygningsstyrelsen for alvor begyndte at erhverve ejendomme i området, har Københavns Kommune været bevidst om Bygningsstyrelsens planer om, at bygningerne på Ejendommen skulle nedrives, for at indgå i et større byggefelt, hvorfor forudsætningen har været både kendelig og relevant.

Ad Ejendommens stand

Ejendommen er nedslidt og i dårlig stand. Den blev fraflyttet af lejer 1. november 2021 og har stået tom siden med henblik på nedrivning. Bygningsstyrelsen har dog flere gange været nødt til at rydde Ejendommen for personer, der opholdt sig på Ejendommen uden tilladelse.

På baggrund af Københavns Kommunes varslings om tilbagekøb i 2015 og planerne om nedrivning, er Ejendommen ikke vedligeholdt. Pga. den planlagte nedrivning krævede Bygningsstyrelsen heller ikke, at Ejendommen blev istandsat af lejer ved fraflytningen i 2021.

De fleste bygningsdele kan ud fra et byggefagligt synspunkt pga. standen og problematiske- og miljøskadelige stoffer ikke bevares. Bygningsdele og materialer er nedbrudt, dog vil murstenene på byhuset muligvis kunne genanvendes.

Den udarbejdede miljøscreening viser med tydelighed omfanget af problematiske stoffer, og en oprensning af bygninger og bygningsdele vil, uanset hvad, resultere i en udskiftning af gulve, vægge, lofter og tagplader, jf. rapporten vedlagt. Byhuset med SAVE-værdi 5 har bl.a. tungmetaller og PCB i stort set samtlige malede overflader. Der er endvidere PCB, tungmetaller, PAH og/eller Asbest i gulvbelægninger.

For at kunne anvende Ejendommen til et fremtidig projekt med egnet brugsværdi, og som opfylder kravene i Bygningsreglementet, er bevaring ikke en oplagt mulighed. De eksisterende bygningers udtryk kan genopføres, men vil ikke være en nænsom bygningsbevaring, snarere en begrænsende kulisser. En sådan begrænsning gør det uforholdsmæssigt dyrt, at gennemføre et meningsfuldt projekt, og vanskeliggør en ny anvendelse af Ejendommen.

Dertil er det uforståeligt, at der nu kan blive tale om bygningsbevaring af en ejendom, som er registreret med henholdsvis SAVE-værdi 5 og 8. De resterende bygninger er ikke SAVE-registrerede. SAVE-værdi 5 og 8 er i SAVE-vejledningen, udgivet af Kulturarvstyrelsen, beskrevet således:

"Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Her vil enkle og gennemtænkte udskiftninger eller renoveringsarbejder ofte kunne styrke bygningernes udtryk."

"Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden særligt arkitektonisk udtryk eller uden væsentlig historisk betydning. Det kan også være bygninger, der er så ombyggede eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelig."

Byhuset omtales i den arkitektoniske vurdering i databasen over fredede og bevaringsværdige bygninger som: "enkelt anonymt rødstenshus" og bygningen bagved som: "pudset muret hus, anonym facade"

Der er således tale om en lav bevaringsvurdering og med tanke på, at alle bygninger opført før 1970 er besigtiget udvendigt og vurderet ift. arkitektur, tilstand og kulturmiljø, samt at Københavns Kommune bl.a. i KP 19 anfører, at: "Københavns Kommune har valgt i praksis ud over kategori 1, 2 og 3 også at foretage en vurdering af bygninger i kategori 4, når SAVE-registreringen bruges i byggesags- og lokalplanbehandlingen", så kan det undre, at bevaring af netop denne ejendom er aktuel.

Derudover fremgår det af KP 19 som målsætning for overordnet byudvikling i København:

"At byudvikling fortrinsvis sker gennem omdannelse og fortætning af nedslidte industri- og havnearealer til moderne funktionsblandede bydele og bykvarterer".

Derfor har bevaring af bygningerne på Ejendommen i Bygningstilsynets optik heller ikke indgået som en del af den planlagte, fremtidige udvikling af de ejendomme, som staten har erhvervet. Ejendommene ses af Bygningstilsynets udviklet i tråd med Kommuneplanen, hvor fokus bl.a. er på bæredygtighed og udvikling af arbejdspladser samt "en stationsnær fortætning, der understøtter en udbygning af den kollektive trafik."

'København skal være verdensby med nationalt og globalt ansvar for de bæredygtige byløsninger til gavn for københavnere og udviklingen af nye lokale, regionale og nationale arbejdspladser'.

Det arkitektoniske greb for udviklingen af Ejendommen sammen med de omkringliggende ejendomme kan i stedet tage udgangspunkt i bæredygtighed og stedets mulighed for at skabe en kobling til den københavnske karréstruktur med reference til stedets historik og gammel-industri karakteristika. Der kan arbejdes med forrige århundredes industrielle udtryk i form af store vinduer med smalle profiler og en struktur og stoflighed i eksempelvis et muret forbandt og skabe en kobling til de håndværksmæssige traditioner der ses i den almene boligbebyggelse Fogedgården fra 1946 af Kay Fisker og C.F. Møller. En sådan udvikling og overvejelser herom vil ske i dialog med Kommunen.

Opsamling

Bygningstilsynets er stærkt forundret over, at Københavns Kommune nu, hvor Bygningstilsynets er i gang med at realisere sidste fase af den langsigtede plan for området, som har været kendt og aftalt siden 1989, påtænker at modarbejde denne aktivt, ved som myndighed at varsle et § 14 forbud. Dette på et tidspunkt, hvor Københavns Kommune selv har høstet frugterne af Magelægsaftalen og med henvisning til en ganske lav bevaringsværdi på bygninger, som pga. standen alligevel stort set er umulige at bevare. Dette vil, som allerede nævnt, efter Bygningstilsynets opfattelse, udgøre misligholdelse af Magelægsaftalen, men vil også medvirke til at undergrave Københavns Kommunes troværdighed som samarbejdspartner for potentielle, fremtidige projekter.

I tilfælde af, at Københavns Kommune træffer afgørelse om at nedlægge forbud i henhold til planlovens § 14 for Ejendommen, forbeholder Bygningstilsynets sig, på baggrund af Magelægsaftalen mv., at kræve erstatning for tabet forbundet hermed.

Med venlig hilsen

Rasmus Brandt Lassen,
Direktør, Bygningstilsynets

Vedlagt findes følgende bilag:

1. Magelægsaftale af 20. december 1989
2. Miljøscreeningsnotat af 3. november 2022
3. Billeder af Ejendommen



Københavns Magistrat.

Købers bopæl:

Matr.nr.: 1593, 4984 og 5670-72
 Kvarter: Udenbys Klædebo, København
 Gade og husnr.: ved Titangade og
 Sigurdsgade

Anmelder:

Københavns magistrat
 direktoratet for stadens
 faste ejendomme
 Rådhuset
 1599 København V.

Mellem Københavns magistrat på kommunens vegne, i det følgende kaldet kommunen og Undervisningsministeriet, byggedirektoratet, i det følgende kaldet staten, indgås følgende

MAGELÆGSOVERENSKOMST.

I.

Staten overdrager til kommunen grunden matr.nr. 1593 Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Titangade og Sigurdsgade, hvilken grund ifølge tingbogen har et areal af 27.928 m², hvoraf 1.190 m² er bestemt til gade.

Grunden overdrages med de rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed staten har ejet og besiddet den.

Ejendommen er pålagt følgende servitutter og andre byrder i henhold til tingbogen:

De oprindelige adkomstdokumenter indeholder de for stadens udenbys grunde sædvanlige indskrænkninger i ejendomsretten.

- 09.07.1900 Skøde pålægger forpligtelser ved udgravning, bebyggelse, hegn og deltage i udgifter ved gadeanlæg.
- 30.07.1906 Deklaration om udlæg af areal til gade.
- 25.08.1913 Deklaration om at kælder ikke må benyttes til bevarningslokale eller natteophold for mennesker.
- 7.10.1918 Skøde pålægger indskrænkninger og forpligtelser med hensyn til den udgravede jord, (bebyggelse og benyttelse), anlæg og vedligeholdelse af fortov, hegnspligt, kloakbidrag m.m.
- 14.10.1918 Deklaration om omordning af afløbet.
- 29.12.1941 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (ang. fjernelse af tørveskur)
- 02.02.1948 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (omordning af tagnedløbsrør)
- 09.10.1948 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (fjernelse af lagerskur).
- 25.03.1950 Deklaration til magistraten angående fremtidig bebyggelse.
- 05.06.1950 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (angående hegning af areal, benyttelse af forskellige rum og ændring af gadeindmunding)
- 02.09.1950 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (angående fjernelse af 5 skure).
- 30.10.1951 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (fjernelse af skur).
- 22.06.1934 Deklaration til Københavns Belysningsvesen om elektricitetsforsyning.
- 26.09.1955 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (an-

- gående en afløbsledning fra et gulv afløb på 1. sal i kedelhuset).
- 21.12.1955 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (angående en 1-etages støberihal).
- 26.11.1956 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (vedrørende halvtag).
- 20.03.1957 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (angående en 1-etages pladskontorbygning).
- 01.03.1968 Deklaration til Københavns magistrats 4. afdeling angående bebyggelse på matr.nr. 1593 og 5942.
- 01.03.1968 Deklaration til samme angående fri og uhindret adgang over naboejendommens gårdsplads til gaden. Lyst på matr.nr. 1593 og 5942.
- 01.03.1968 Deklaration til samme angående fælles spildevandsløb med matr.nr. 5942. Respekt. off. midler og 1. og 2. prt. af sparekassemidler.
- 07.12.1968 Deklaration til samme angående bebyggelse.
- 06.11.1985 Lokalplan.

Ejendommen er ubehæftet.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende vilkår:

1.

Under overdragelsen er indbefattet de på grunden værende bygninger i den stand, hvori de er og forefindes på overtagelsesdagen, og uden ansvar for staten bortset fra vanhjemmel.

2.

Ejendommen indgår i magelægget med en værdi på 10.000.000 kr., der berigtiges ved, at kommunen til staten overdrager de i II nævnte ejendomme m.v.

3.

Ejendommen er tiltrådt af kommunen den 1. april 1986 og har siden

tiltrædelsen ligget for dennes regning og risiko.

I ildsvådetilfælde efter overtagelsesdagen tilfalder assurance-summen kommunen.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, der afregnes kontant.

II.

Kommunen overdrager til staten ejendommene matr.nr.ne 4984 og 5670-72 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Ejendommene har ifølge tingbogen følgende arealer:

Matr.nr. 4984:	1.437 m ²
Matr.nr. 5670:	919 m ²
Matr.nr. 5671:	5.785 m ²
Matr.nr. 5672:	<u>6.662 m²</u>
I alt	14.803 m ²

Ejendommene er ubehæftede og overdrages i øvrigt med de rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed de har tilhørt kommunen. Der påhviler ejendommene følgende servitutter og andre byrder i henhold til tingbogen:

Matr.nr. 4984:

Det oprindelige skøde indeholder de for stadens udenbys grunde sædvanlige indskrænkninger i ejendomsretten.

08.05.1905 Deklaration hvorved indrømmes A/S Titan ret til benyttelsen af et areal.

10.08.1939 Deklaration til magistraten angående fælles spildevandsafløb. Respekt. off. midler.

06.11.1985 Lokalplan.

Matr.nr. 5670:

21.12.1939 Skøde på en del af matr.nr. 5693 indeholder forkøbsret for A/S Standard Electric som påtaleberettiget til et nærmere betegnet areal, hvilket ikke så længe kommunen er ejer af det må bebygges højere end 9 m.

27.08.1957 Deklaration til magistratens 4. afdeling angående bebyggelse.

06.11.1985 Lokalplan.

Matr.nr. 5671:

Det oprindelige skøde indeholder de for stadens udenbys grunde sædvanlige indskrænkninger i ejendomsretten.

08.05.1905 Deklaration hvorved indrømmes A/S Titan ret til benyttelse af et areal.

19.08.1939 Deklaration til magistraten angående fælles spildevandsafløb. Respekt. off. midler.

27.01.1944 Deklaration til magistraten angående fælles spildevandsløb. Respekt. off. midler.

06.11.1985 Lokalplan.

Matr.nr. 5672:

31.07.1935 Deklaration til magistraten med pant næst efter off. midler for årligt kloakbidrag 0,5 øre pr. m² af ejendommens nettoareal. Københavns kommune skal alene være rådig over kloakanlæggene.

27.01.1944 Deklaration til magistraten angående fælles spildevandsløb. Respekt. off. midler.

06.11.1985 Lokalplan.

Rådmandsgade, mellem Titangade og Skrivergangen, og Sigurdsgade, mellem Titangade og Vermundsgade, kan nedlægges som vej, såfremt

staten måtte ønske dette af hensyn til kommende bebyggelse i området.

De nedlagte gadearealer overtages af staten uden vederlag, mod at staten forpligter sig til - i det omfang de nedlagte gadearealer ønskes bebygget - uden omkostninger for kommunen eller beboerne på de omliggende arealer efter magistratens anvisning at fjerne og omlægge de kabler og andre installationer, som måtte forefindes på de anførte gadearealer eller under disse.

Ved nyanlæg og ved ændring af bestående kabler og installationer i de nævnte gadearealer orienterer vejbestyrelsen staten herom.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende vilkår:

1.

Under overdragelsen er indbefattet de på ejendommene værende bygninger, i den stand, hvori de er og forefindes på overtagelsesdagen, og uden ansvar for kommunen bortset fra vanhjemmel.

2.

Ejendommene indgår i magelægget med en værdi på 4.603.900 kr., der berigtiges ved den i I nævnte overdragelse til kommunen.

Endvidere indgår i kommunens forpligtelse det nedenfor i post 4 om kommunen tilbagekøbsdeklarationer i området nævnte.

3.

Ejendommens faktiske overtagelse udskydes indtil videre. Staten kan når som helst med 6 måneders varsel kræve faktisk overtagelse af ejendommene.

Kommunen forpligter sig til i så fald at afgive ejendommene frigjort for ethvert lejemål og enhver benyttelse, med mindre der mellem parterne træffes anden aftale.

Indtil statens faktiske overtagelse af ejendommene afholder kommunen fortsat alle udgifter vedrørende ejendommene og oppebærer indtægterne af disse mod, at kommunen sørger for, at de på ejendommene værende bygninger vedligeholdes, som det har været sædvanligt i området. Hvis kommunen under sin benyttelse af ejendommene ønsker at foretage væsentlige om- eller tilbygninger på den eksisterende bebyggelse, forudsætter dette, at statens godkendelse indhentes. Kommunen kan til enhver tid efter forudgående underretning af staten lade den eksisterende bebyggelse eller dele heraf nedrive.

4. -

Kommunen kvitterer til aflysning de tilbagekøbsdeklarationer, der er tinglyst på de staten tilhørende ejendomme, matr.nr.ne 4811, 4877, 4991, 5339, 5558, 5652, 5657, 5666, 5679, 5692 og 5693 Udenbys Klædebo Kvarter.

Kommunen suspenderer endvidere tilbagekøbsdeklarationerne på de staten tilhørende ejendomme, så længe disse ejendomme anvendes til uddannelsesformål. Det drejer sig om følgende ejendomme: matr.nr.ne 5595 og 5681 Udenbys Klædebo Kvarter.

Kommunen forpligter sig yderligere til uden vederlag at kvittere tilbagekøbsdeklarationerne, der måtte være tinglyst på de øvrige ejendomme i lokalplanens område O, efterhånden som disse ejendomme måtte blive erhvervet af staten.

5.

Kommunen vil endvidere for sit vedkommende gå ind for, at der i den kommende kommuneplan (eller eventuelt ved tillæg til kommunens § 15-rammer) og senere i lokalplaner optages bestemmelser, der sikrer, at der på de arealer, som staten ejer eller ønsker at erhverve i område O, kan gennemføres byggeri til undervisnings- og forskningsformål.

I øvrigt henvises til lokalplanen for Titan-området vedtaget i borgerrepræsentationens møde den 6. december 1984 og endeligt bekendtgjort den 13. marts 1985, hvoraf fremgår, at bebyggelse kan opføres i højst 5 etager med udnyttet tagetage og med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 i det pågældende område.

III.

1.

De med magelægget forbundne omkostninger til stempeling, der vedrører overdragelsen af matr.nr. 1593 Udenbys Klædebo Kvarter, afholdes af kommunen som køber, medens stempeling vedrørende matr.nr. 4984 og 5670-72 Udenbys Klædebo kvarter ikke foretages, idet staten er fri for stempelafgift.

Advokat eller mægler har ikke medvirket ved handelen.

2.

Ingen af parterne i nærværende overenskomst påtager sig som sælgere garanti for grundenes bundforhold.

IV.

Nærværende overenskomst er udfærdiget i 2 eksemplarer, hvoraf det ene eksemplar forbliver hos kommunen som adkomst for denne til matr.nr. 1593 Udenbys Klædebo Kvarter, medens det andet eksemplar, når det er tinglyst, tilsendes staten, som adkomst for denne på matr.nr. 4984 og 5670-72 Udenbys Klædebo Kvarter.

Stempel beregnes således:

Kommunen betaler for sin erhvervelse 1,2% af ejendomsværdien af matr.nr. 1593 Udenbys Klædebo Kvarter:

38.000.000 kr.	456.000 kr.
Tinglysningsafgift	<u>500 kr.</u>
	456.500 kr.

Kommunens eksemplar af overenskomsten stemples med dette beløb. Staten er fri for stempelafgift.

Som sælger af ejendommen matr.nr. 1593 Udenbys Klædebo Kvarter, den

Pieter Larsen
(sign.)

Som sælger af ejendommene matr.nr.ne 4984, 5670-72 Udenbys Klædebo Kvarter

Københavns magistrat, den 20. DEC. 1989
p.o.v.

J.R. Albrechtson

A. Dyrekilde

(Tinglyst 5/1 1990)

Pippi-Gry Nickiline E Kiilerich
Bygningsstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

Orienterende miljøscreening af Rådmandsgade 56

Ordrup, 03.11.2022

Formålet med nærværende orienterende undersøgelse har været indledningsvis at identificere bygningsmaterialer, som kan indeholde asbest, PCB, tungmetaller (Arsen, bly, cadmium, chrom, kobber, kviksølv, nikkel og zink), PAH'er (tjære) eller chlorerede paraffiner. Undersøgelsen skal danne grundlag for en indledende vurdering af forekomst af ovennævnte stoffer, som skal fjernes forud for de egentlige bygningsmæssige ændringer.

De udtagne materialeprøver vurderes at være repræsentative for alle tilsvarende materialer i hele den pågældende bebyggelse.

Der er ikke foretaget en opmåling og mængdeberegning af de konstaterede materialer i bygningerne.

Det kan på trods af den gennemførte orienterende miljøundersøgelse ikke udelukkes, at der forekommer miljøfarlige stoffer andre steder end de undersøgte.

Der er udover de udtagende materialeprøver også fundet gamle lysstofarmaturer, som kan indeholde PCB i kondensatoren. Der er ligeledes fundet gamle pære-fatniger af bakelit, som kan indeholde asbest.

Træffes der under renoveringsarbejdet byggematerialer, som mistænkes at kunne indeholde miljøfarlige stoffer, skal rådgiver derfor omgående kontaktes.

Vedlagte bilag:

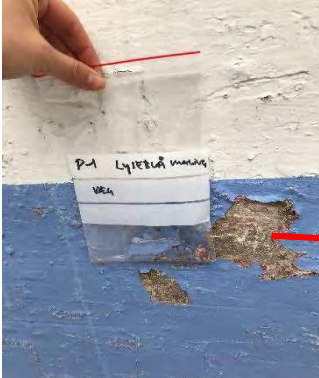




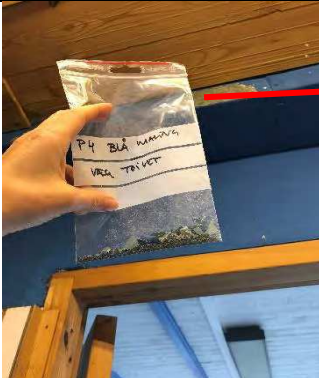

- Bilag 1 – Prøveoversigt med fotos
- Bilag 2 – Prøveoversigt
- Bilag 3 – Resultatoversigt
- Akkrediteret analyserapport ALS

Med venlig hilsen,

Morten Lund
Arbejdsmiljø- og
miljørådgiver

29726597
ml@cubicgroup.dk

Sagsnummer: PO21038
 Sagsnavn: Rådmandsgade 56
 Emne: Bilag 1 – Prøveoversigt med fotos
 Dato: 03.11.2022
 Int.: ML

ID	Lokation og Beskrivelse	Indhold	Foto	
1	<p>Væg mod forsamlings-lokale II</p> <p>Lyseblå- samt rød maling</p>	Tungmetaller		
2	<p>Væg mod forsamlings-lokale II</p> <p>Hvid- samt rød maling</p>	Tungmetaller		
3	<p>Væg mod forsamlings-lokale II</p> <p>Fuge samt blå maling</p>			
4	<p>Væg i toiletrum</p> <p>Blå maling</p>	Tungmetaller		

Sagsnummer: PO21038

Sagsnavn: Rådmandsgade 56


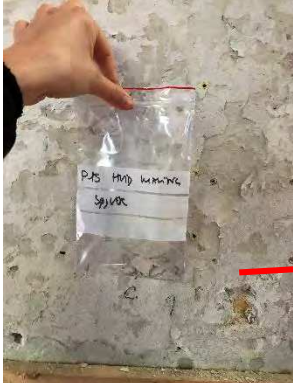
Emne: Bilag 1 – Prøveoversigt med fotos

Dato: 03.11.2022

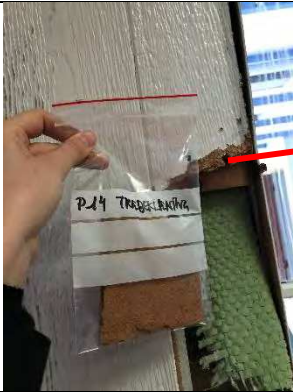



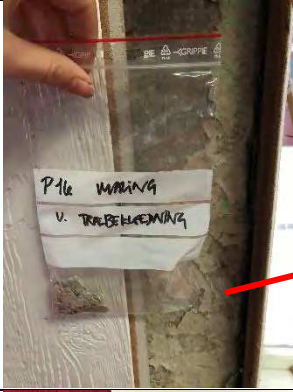

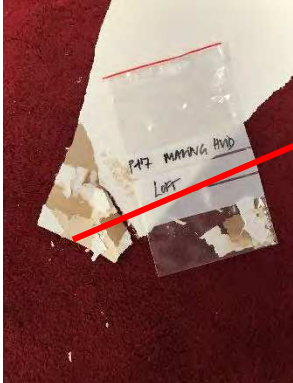

Int.: ML

ID	Lokation og Beskrivelse	Indhold	Foto	
5	Gulv i overdækket gård Flisefuge			
6	Væg i overdækket gård Flisefuge			
7	Søjler Blå maling	Tungmetaller		
8	Balustre på hems Rød maling	Tungmetaller		

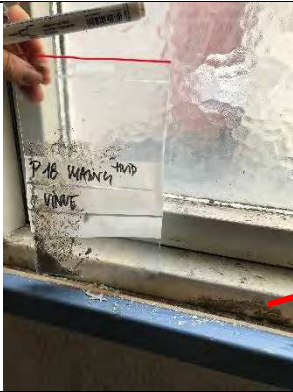



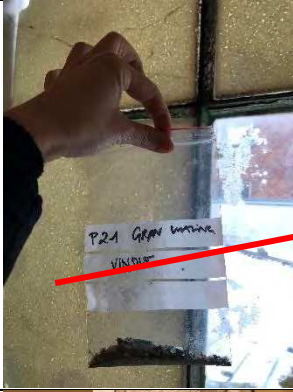

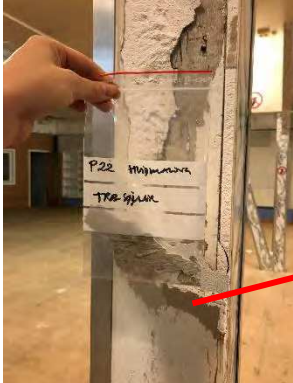

Sagsnummer: PO21038
 Sagsnavn: Rådmandsgade 56
 Emne: Bilag 1 – Prøveoversigt med fotos
 Dato: 03.11.2022
 Int.: ML

ID	Lokation og Beskrivelse	Indhold	Foto	
9	<p>Dør mod Forsamlingslokalet II</p> <p>Hvid maling</p>			
11	<p>Vindue mod overdækket gård i forsamlingslokalet II</p> <p>Hvid maling</p>	<p>PCB Tungmetaller</p>		
12	<p>Under tæppe forsamlingslokalet II</p> <p>Lim</p>			
13	<p>Søjler u. beklædning forsamlingslokalet II</p> <p>Hvid maling</p>	<p>Tungmetaller</p>		

Sagsnummer: PO21038
 Sagsnavn: Rådmandsgade 56
 Emne: Bilag 1 – Prøveoversigt med fotos
 Dato: 03.11.2022
 Int.: ML

ID	Lokation og Beskrivelse	Indhold	Foto	
14	Forsamlings-lokale II Masonit-plade-beklædning + hvid maling			
15	Væg bag masonit-plade-beklædning i forsamlings-lokale II Tapet m. grøn maling	PCB Tungmetaller		
16	Væg bag masonit-plade-beklædning i forsamlings-lokale II Maling	PCB Tungmetaller		
17	Forsamlings-lokale II Hvid maling i loft	PCB Tungmetaller		

Sagsnummer: PO21038
 Sagsnavn: Rådmandsgade 56
 Emne: Bilag 1 – Prøveoversigt med fotos
 Dato: 03.11.2022
 Int.: ML

ID	Lokation og Beskrivelse	Indhold	Foto	
18	<p>Forsamlings-lokale II, hovedhus</p> <p>Hvid maling på vindue</p>	Tungmetaller		
20	<p>Forsamlings-lokale I</p> <p>Grøn maling på væg</p>	Tungmetaller		
21	<p>Forsamlings-lokale I</p> <p>Grøn maling på vinduer</p>	PCB Tungmetaller		
22	<p>Forsamlings-lokale I</p> <p>Hvid maling på træ søjler under beklædning</p>	Tungmetaller		



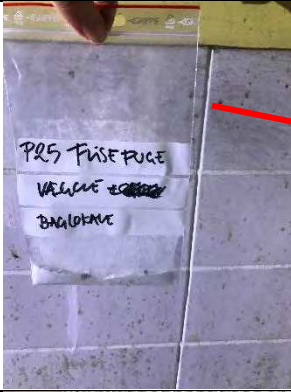

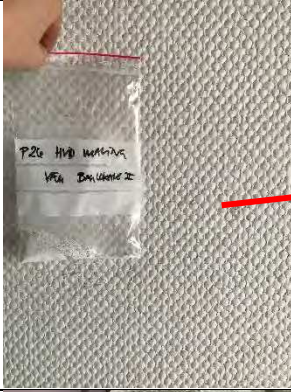



Sagsnummer: PO21038

Sagsnavn: Rådmandsgade 56

Emne: Bilag 1 – Prøveoversigt med fotos

Dato: 03.11.2022

Int.: ML

ID	Lokation og Beskrivelse	Indhold	Foto	
24	Flisebeklædt rum I Gul maling		 A clear plastic bag containing a yellow powder sample. The bag is labeled with handwritten text: "P24 Gul maling" and "Vejl. Dato: 03.11.2022". A hand is holding the top of the bag.	 A photograph of a wall in a room. The wall is painted yellow and has white tiles at the bottom. A red arrow points from the sample bag to a spot on the yellow wall.
25	Flisebeklædt rum I Flisefuge på vægge		 A clear plastic bag containing a white powder sample. The bag is labeled with handwritten text: "P25 Flisefuge", "Vejl. Dato: 03.11.2022", and "BAGLOKKE". A hand is holding the top of the bag.	 A photograph of a wall in a room. The wall is covered in white tiles. A red arrow points from the sample bag to a joint between two tiles.
26	Flisebeklædt rum II Vægmaling hvid		 A clear plastic bag containing a white powder sample. The bag is labeled with handwritten text: "P26 Hvid maling" and "Vejl. Dato: 03.11.2022". A hand is holding the top of the bag.	 A photograph of a room with white walls and a tiled floor. A red arrow points from the sample bag to a spot on the white wall.
27	Flisebeklædt rum II Lysegrøn maling stål + tapet	Tungmetaller	 A clear plastic bag containing a light green powder sample. The bag is labeled with handwritten text: "P27 Lysegrøn maling" and "Vejl. Dato: 03.11.2022". A hand is holding the top of the bag.	 A photograph of a room with light green walls and a tiled floor. A red arrow points from the sample bag to a spot on the light green wall.







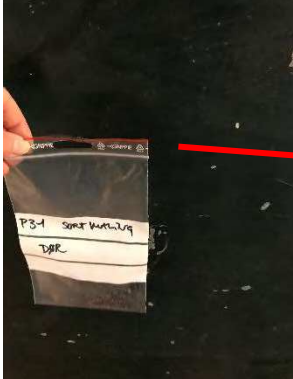

Sagsnummer: PO21038

Sagsnavn: Rådmandsgade 56

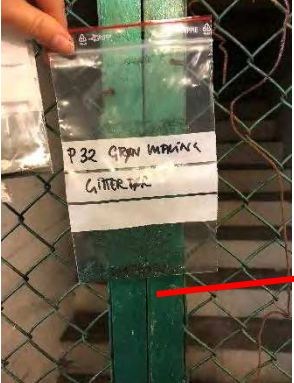

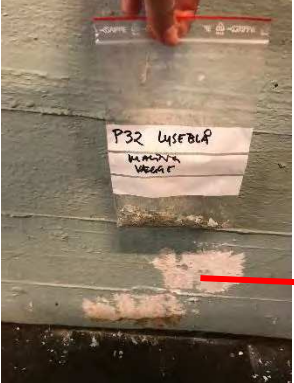

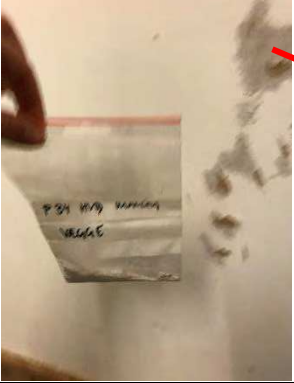

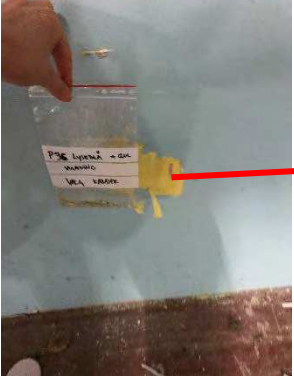

Emne: Bilag 1 – Prøveoversigt med fotos

Dato: 03.11.2022

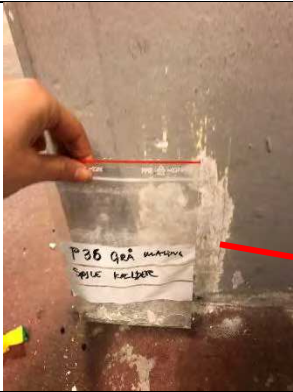

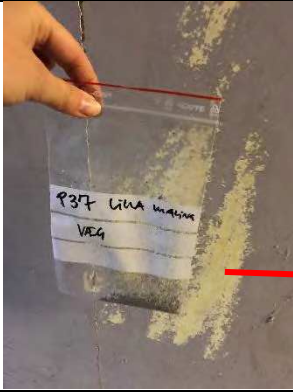

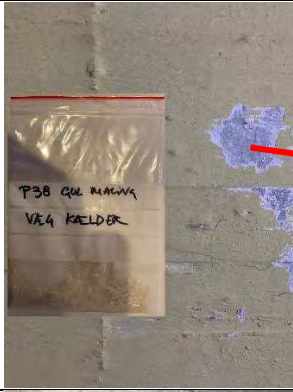



Int.: ML

ID	Lokation og Beskrivelse	Indhold	Foto	
28	Kælder (lager) Rød gulvmaling	Tungmetaller		
29	Kælder (lager) Grøn gulvmaling	Tungmetaller		
30	Kælder (lager) Hvid vægmaling	Tungmetaller		
31	Kælder (lager) Sort maling på dør	PCB Tungmetaller		









Sagsnummer: PO21038
 Sagsnavn: Rådmandsgade 56
 Emne: Bilag 1 – Prøveoversigt med fotos
 Dato: 03.11.2022
 Int.: ML

ID	Lokation og Beskrivelse	Indhold	Foto	
32	Kælder (lager) Grøn maling på gitterdør	PCB Tungmetaller		
33	Kælder (lager) Lyseblå maling på væg	Tungmetaller		
34	Kælder (ubenyttet lokale) Hvid maling på væg			
35	Kælder (ubenyttet lokale) Lyseblå samt gul vægmaling	PCB		





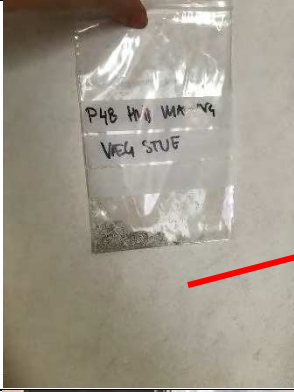

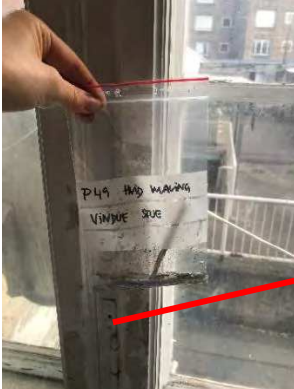

Sagsnummer: PO21038
 Sagsnavn: Rådmandsgade 56
 Emne: Bilag 1 – Prøveoversigt med fotos
 Dato: 03.11.2022
 Int.: ML

ID	Lokation og Beskrivelse	Indhold	Foto	
36	Kælder (ubenyttet lokale) Grå maling på søjle	Tungmetaller		
37	Kælder (indgang) Lilla vægmaling			
38	Kælder (Lager II) Gul vægmaling	Tungmetaller		
39	Over forsamlings- lokale 1 Tagpap 1	PAH		

Sagsnummer: PO21038
 Sagsnavn: Rådmandsgade 56
 Emne: Bilag 1 – Prøveoversigt med fotos
 Dato: 03.11.2022
 Int.: ML

ID	Lokation og Beskrivelse	Indhold	Foto	
40	<p>Over forsamlings- lokale 1</p> <p>Tagpap 2</p>	PAH		
41	<p>Facade mod forsamlings- lokale 1</p> <p>Blå vægmalning</p>	Tungmetaller		
43	<p>Gård</p> <p>Lyseblå maling på balustre</p>	PCB Tungmetaller		
44	<p>Facade mod forsamlings- lokale 2</p> <p>Lyseblå maling</p>	Tungmetaller		

Sagsnummer: PO21038
 Sagsnavn: Rådmandsgade 56
 Emne: Bilag 1 – Prøveoversigt med fotos
 Dato: 03.11.2022
 Int.: ML

ID	Lokation og Beskrivelse	Indhold	Foto	
45	Trædør mod fliserum 2 Hvid maling på trædør	Tungmetaller		
46	Træværk hovedhus Rød maling	PCB Tungmetaller		
48	Stue 1 Hvid vægmaling	Tungmetaller		
49	Vindue i stue Hvid maling	Tungmetaller		

Sagsnummer: PO21038
 Sagsnavn: Rådmandsgade 56
 Emne: Bilag 1 – Prøveoversigt med fotos
 Dato: 03.11.2022
 Int.: ML

ID	Lokation og Beskrivelse	Indhold	Foto	
50	Køkken stue Underlag for vinyl			
51	Køkken stue Vinyl	Tungmetaller		
52	Stue Blå linoleum	PCB Tungmetaller		
53	Trappe Lyseblå maling	PCB Tungmetaller		









Sagsnummer: PO21038

Sagsnavn: Rådmandsgade 56

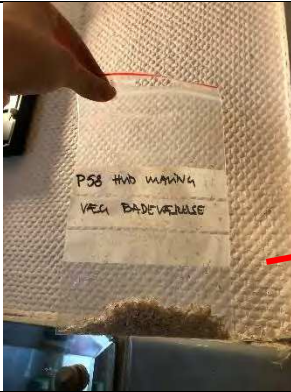



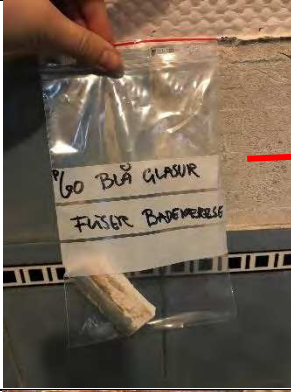

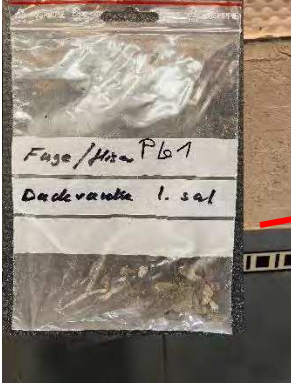

Emne: Bilag 1 – Prøveoversigt med fotos

Dato: 03.11.2022

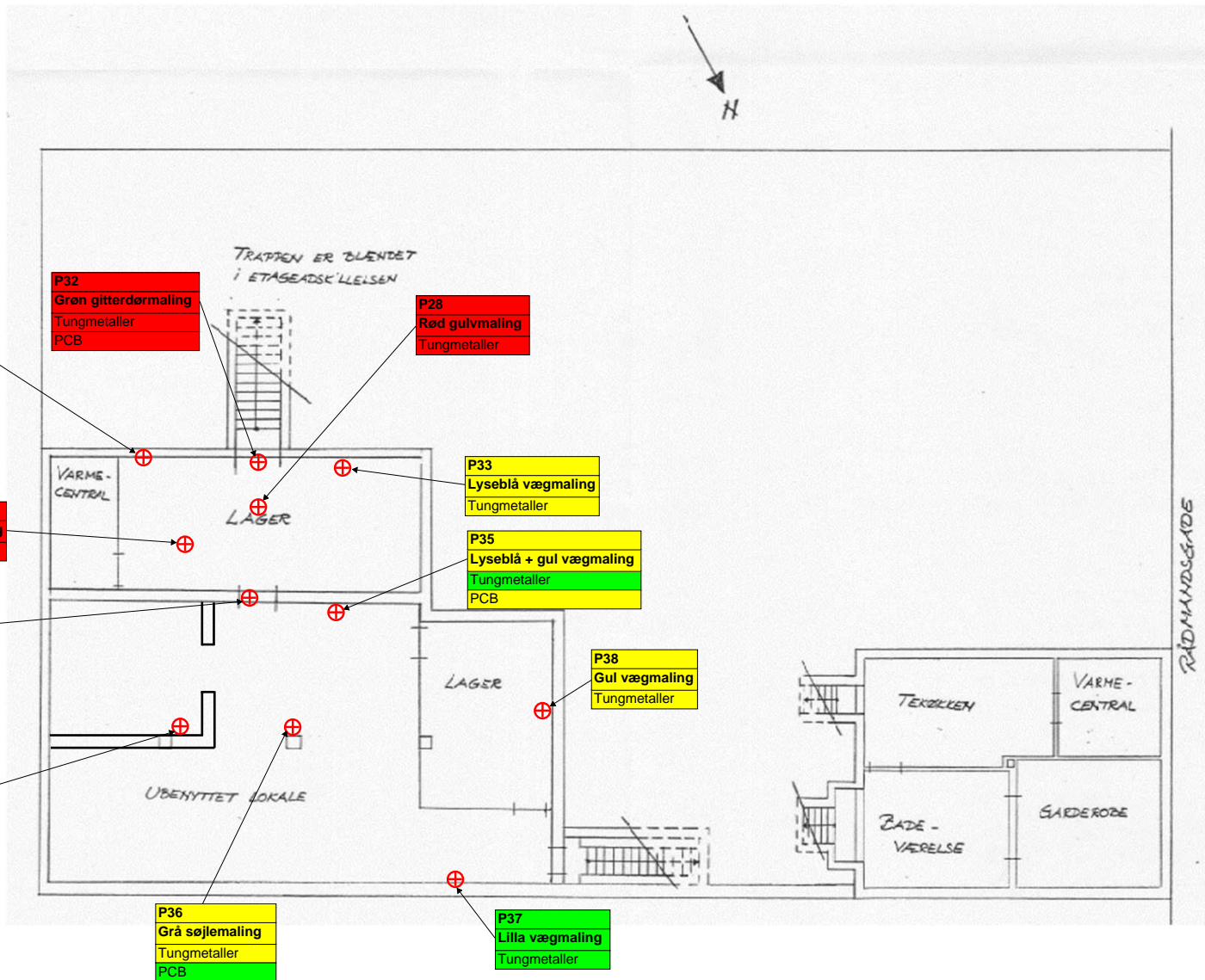
Int.: ML

ID	Lokation og Beskrivelse	Indhold	Foto	
54	Stue Rødt linoleum	Tungmetaller		
55	Stue 2 Hvid vægmaling	Tungmetaller		
56	Gulv i stue Plastik + klæber	PCB Tungmetaller PAH Asbest		
57	Køkken Hvid vægmaling	Tungmetaller		

Sagsnummer: PO21038
 Sagsnavn: Rådmandsgade 56
 Emne: Bilag 1 – Prøveoversigt med fotos
 Dato: 03.11.2022
 Int.: ML

ID	Lokation og Beskrivelse	Indhold	Foto	
58	Badeværelse Hvid vægmaling			
59	Trægulve på 1. sal Gulvlak	PCB Tungmetaller		
60	Badeværelse på 1. sal Blå glasur	Tungmetaller		
61	Badeværelse på 1. sal Flisefuge			

Rent affald
 Forurenet affald
 Farligt affald



Signaturforklaring



Område for udtaget prøve



Indholdet i prøven er under grænseværdierne



Indholdet i prøven er over grænseværdien for forurenede affald, men under grænseværdien for farligt affald

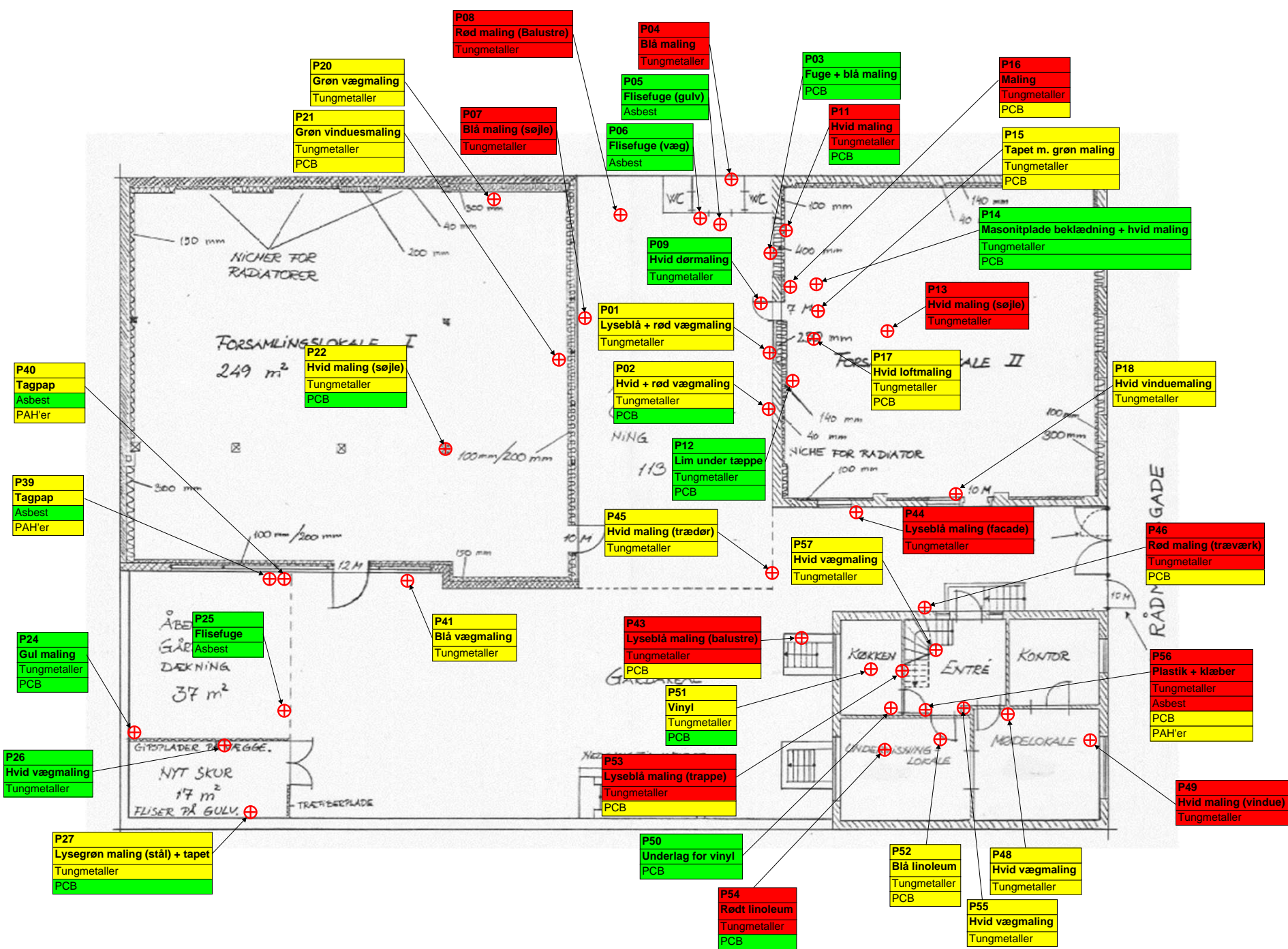


Indholdet i prøven klassificeres som farligt affald

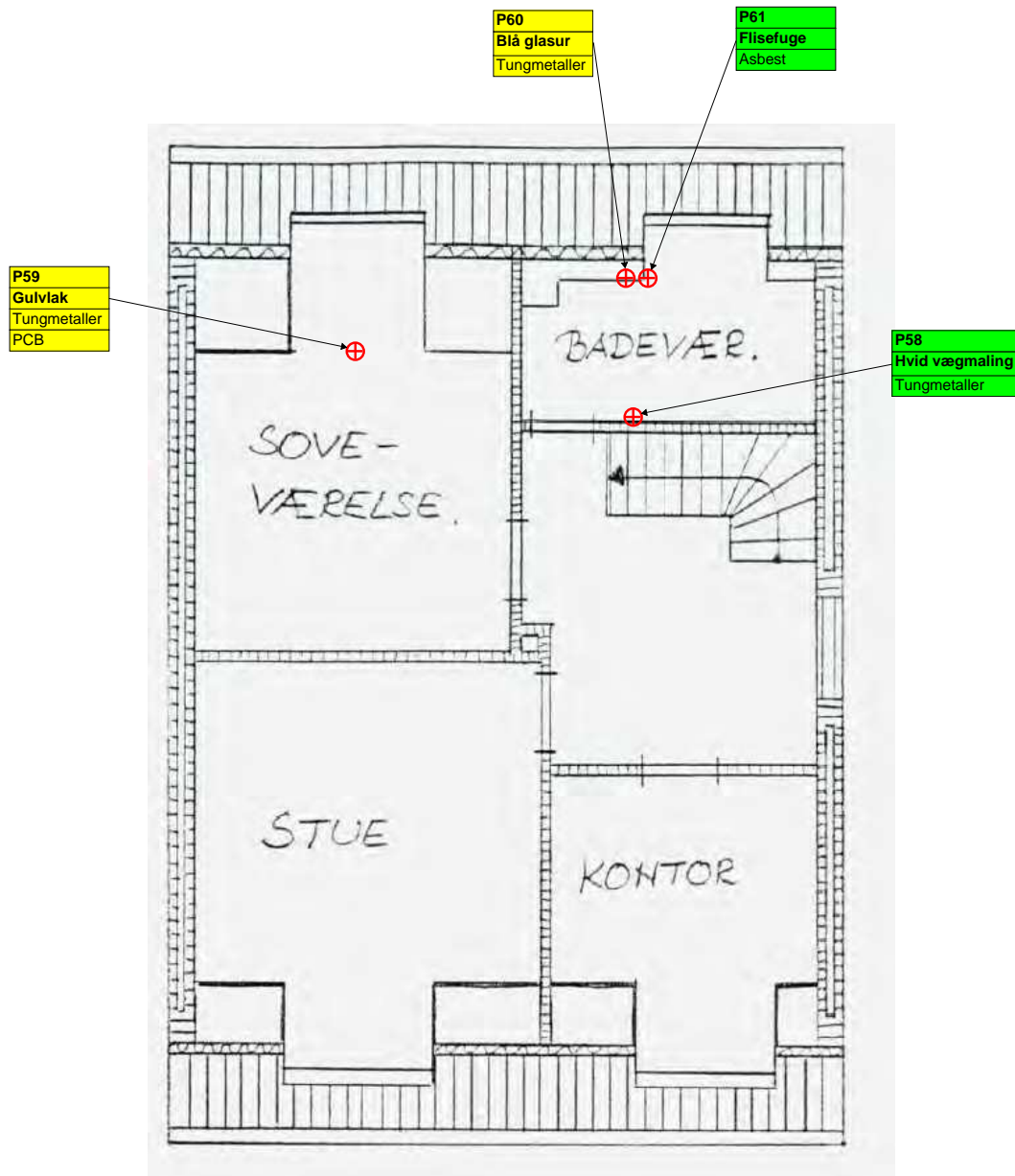
Sag	Rådmandsgade 56
Tegning	Bilag 2 - Prøveoversigt, KÆLDER
Dato	03.11.2022

Signaturforklaring

- ⊕ Område for udtaget prøve
- Indholdet i prøven er under grænseværdierne
- Indholdet i prøven er over grænseværdien for forurenede affald, men under grænseværdien for farligt affald
- Indholdet i prøven klassificeres som farligt affald



Sag	Rådmandsgade 56
Tegning	Bilag 2 - Prøveoversigt, STUEPLAN
Dato	03.11.2022



Signaturforklaring

- ⊕ Område for udtaget prøve
- Indholdet i prøven er under grænseværdierne
- Indholdet i prøven er over grænseværdien for forurenede affald, men under grænseværdien for farligt affald
- Indholdet i prøven klassificeres som farligt affald

Sag	Rådmandsgade 56
Tegning	Bilag 2 - Prøveoversigt, 1.SAL
Dato	03.11.2022

Prøve id	Lokation og Beskrivelse	Koncentration i mg/kg										Klorparaffiner	PAH	Påvist/ikke påvist
		PCB total	Pb	Cd	Cr total	Cu	Ni	Zn	Hg	As				
1	Væg mod forsamlings-lokale II, Lyseblå-samt rød maling	ia	470	1.7	37	43	14	1400	0.43	3.5	ia	ia	ia	
2	Væg mod forsamlings-lokale II, Hvid- samt rød maling	2.2	440	0.90	50	25	23	1900	0.095	1.5	Ikke påvist	ia	ia	
3	Væg mod forsamlings-lokale II, Fuge samt blå maling	<0.02	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	Ikke påvist	ia	ia	
4	Væg i toilettrum, Blå maling	ia	1100	1.2	72	350	10	4700	3.2	1.1	ia	ia	ia	
5	Gulv i overdækket gård, Flisefuge	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	Ikke påvist	
6	Væg i overdækket gård, Flisefuge	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	Ikke påvist	
7	Søjler, Blå maling	ia	3400	17	220	430	130	15000	0.15	<0.50	ia	ia	ia	
8	Balustre på hems, Rød maling	ia	2500	18	5700	390	150	21000	0.041	69	ia	ia	ia	
9	Dør mod Forsamlingslokale II, Hvid maling	ia	4.3	0.20	3.5	14	3.9	150	0.016	<0.50	ia	ia	ia	
11	Vindue mod overdækket gård i forsamlings-lokale II, Hvid maling	1.4	28	<0.020	4.4	13	770	270	0.086	<0.50	Ikke påvist	ia	ia	
12	Under tæppe forsamlingslokale II, Lim	<0.02	<1.0	0.19	4.5	4.0	0.86	42	<0.010	0.52	Ikke påvist	ia	ia	
13	Søjler u. beklædning forsamlings-lokale II, Hvid maling	ia	180	5.5	13	21	8.8	11000	0.78	6.2	ia	ia	ia	
14	Forsamlingslokale II, Masonit-plade-beklædning + hvid maling	<0.02	3.0	0.25	2.3	11	0.66	40	0.14	<0.50	Ikke påvist	ia	ia	
15	Væg bag masonit-plade-beklædning i forsamlingslokale II, Tapet m. grøn maling	5.8	6.9	0.42	16	<1.0	3.9	540	0.21	1.4	Ikke påvist	ia	ia	
16	Væg bag masonit-plade-beklædning i forsamlingslokale II, Maling	9.5	120	6.8	16	38	9.4	13000	27	12	Ikke påvist	ia	ia	
17	Forsamlingslokale II, Hvid maling i loft	8.7	160	1.7	16	3.2	8.1	5500	0.084	<0.50	Ikke påvist	ia	ia	
18	Forsamlingslokale II, hovedhus, Hvid maling på vindue	ia	14	<0.020	18	110	5.8	610	<0.010	1.3	ia	ia	ia	
20	Forsamlingslokale I, Grøn maling på væg	ia	120	0.13	17	35	13	190	0.60	<0.50	ia	ia	ia	
21	Forsamlings-lokale I, Grøn maling på vinduer	1.2	1600	2.1	140	13	5.9	280	0.019	1.4	Ikke påvist	ia	ia	
22	Forsamlings-lokale I, Hvid maling på træsjæler under beklædning	<0.02	590	0.60	15	310	14	2300	<0.010	<0.50	Ikke påvist	ia	ia	
24	Flisebeklædt rum I, Gul maling	<0.02	4.3	0.10	9.3	110	13	120	0.13	1.3	Ikke påvist	ia	ia	
25	Flisebeklædt rum I, Flisefuge på væg	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	Ikke påvist	
26	Flisebeklædt rum II, Vægmaling hvid	ia	<1.0	<0.020	<1.0	10	1.0	12	0.044	<0.50	ia	ia	ia	
27	Flisebeklædt rum II, Lysegrøn maling stål + tapet	<0.02	26	2.4	12	15	5.3	1400	0.098	<0.50	Ikke påvist	ia	ia	
28	Kælder (lager), Rød gulvmaling	ia	3100	10	290	120	38	3900	3.7	9.2	ia	ia	ia	
29	Kælder (lager), Grøn gulvmaling	ia	13000	6.9	2200	320	24	2400	2.5	<0.50	ia	ia	ia	
30	Kælder (lager), Hvid vægmaling	<0.02	4.6	0.92	3.4	3.1	3.1	59	2.9	1.2	Ikke påvist	ia	ia	
31	Kælder (lager), Sort maling på dør	16	24000	48	2600	130	10	20000	1.6	4.6	Påvist	ia	ia	
32	Kælder (lager), Grøn maling på gitterdør	99	3300	22	1000	800	39	6200	4.1	33	Ikke påvist	ia	ia	
33	Kælder (lager), Lyseblå maling på væg	ia	65	1.2	19	23	7.7	520	1.4	<0.50	ia	ia	ia	
34	Kælder (ubenyttet lokale), Hvid maling på væg	ia	<1.0	0.039	<1.0	<1.0	<0.50	4.8	<0.010	<0.50	ia	ia	ia	
35	Kælder (ubenyttet lokale), Lyseblå samt gul vægmaling	4.4	6.0	0.11	38	55	15	78	<0.010	<0.50	Ikke påvist	ia	ia	
36	Kælder (ubenyttet lokale), Grå maling på søjle	2.3	5.1	0.99	18	29	8.7	81	0.14	0.50	Ikke påvist	ia	ia	
37	Kælder (indgang), Lilla vægmaling	ia	5.6	0.13	49	23	20	180	<0.010	<0.50	ia	ia	ia	
38	Kælder (Lager II), Gul vægmaling	ia	4.0	1.3	4.8	2.6	2.3	18	0.062	0.53	ia	ia	ia	
39	Over forsamlings-lokale 1, Tagpap 1	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	32	Ikke påvist	
40	Over forsamlings-lokale 1, Tagpap 2	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	2.7	Ikke påvist	
41	Facade mod forsamlings-lokale 1, Blå vægmaling	ia	14	1.4	9.7	14	4.6	110	<0.010	<0.50	ia	ia	ia	
43	Gård, Lyseblå maling på balustre	24	2900	<0.020	420	850	42	2400	0.15	<0.50	Ikke påvist	ia	ia	
44	Facade mod forsamlings-lokale 2, Lyseblå maling	ia	900	9.1	970	140	9.6	11000	10	<0.50	ia	ia	ia	
45	Trædør mod fliserum 2, Hvid maling på trædør	ia	18	<0.020	17	14	8.3	780	<0.010	<0.50	ia	ia	ia	
46	Træværk hovedhus, Rød maling	1.1	6100	29	490	59	12	15000	3.7	<0.50	Ikke påvist	ia	ia	
48	Stue 1, Hvid vægmaling	ia	200	0.15	62	2.5	6.1	59	9.4	<0.50	ia	ia	ia	
49	Vindue i stue, Hvid maling	ia	2100	37	5.3	12	3.2	25000	1.5	2.4	ia	ia	ia	
50	Køkken stue, Underlag for vinyl	<0.02	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	Ikke påvist	ia	ia	
51	Køkken stue, Vinyl	<0.02	4.0	0.075	1.0	<1.0	<0.50	710	<0.010	<0.50	Ikke påvist	ia	ia	
52	Stue, Blå linoleum	1.7	1100	0.19	4.5	9.2	8.9	36	0.43	<0.50	Ikke påvist	ia	ia	
53	Trappe, Lyseblå maling	12	1100	120	3.6	3.9	2.6	32000	8.3	0.93	Ikke påvist	ia	ia	
54	Stue, Rødt linoleum	<0.02	2500	0.14	450	37	3.8	100	0.029	<0.50	Ikke påvist	ia	ia	
55	Stue 2, Hvid vægmaling	ia	9.2	0.20	22	4.3	21	650	16	1.9	ia	ia	ia	
56	Gulv i stue, Plastik + klæber	2.5	3300	<0.020	78	<1.0	200	18	0.64	0.67	Ikke påvist	1.4	påvist	
57	Køkken, Hvid vægmaling	ia	16	1.3	75	1.9	25	1500	<0.010	0.99	ia	ia	ia	
58	Badeværelse, Hvid vægmaling	ia	3.4	0.11	7.6	1.4	5.2	79	0.23	<0.50	ia	ia	ia	
59	Trægulve på 1. sal, Gulvlak	13	820	<0.020	3.3	18	21	1300	0.089	<0.50	Ikke påvist	ia	ia	
60	Badeværelse på 1. sal, Blå glasur	ia	87	<0.020	<1.0	<1.0	<0.50	<3.0	0.016	<0.50	ia	ia	ia	
61	Badeværelse på 1. sal, Flisefuge	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	Ikke påvist	
Københavns Kommunes grænseværdier for forurenede affald		0,1	40	0,5	500	500	30	500	1	20		0,3		
Københavns Kommunes grænseværdier for farligt affald		50	2500	1000	1000	2500	1000	2500	2500	1000	2500	1000	Påvist	

ia: ikke analyseret
 ip: ikke påvist
 <: mindre end
 >: større end

Rent affald
 Forurenede affald
 Farligt affald



DANAK
TEST Reg.nr. 361

ALS Denmark A/S
Bakkegårdsvej 406 A
DK-3050 Humlebæk
Telefon: +45 4925 0770
www.alsglobal.dk

ANALYSERAPPORT

Cubic Group Aps
Ordrupvej 60, 5. sal
2920 Charlottenlund
Att.: Cubic Group Aps

Udskrevet: 14-10-2022
Version: 1
Modtaget: 07-10-2022
Analyseperiode: 07-10-2022 -
14-10-2022
Ordrenr.: 745665

Sagsnavn: PO21038
Lokalitet: Rådmandsgade, 2200 København
Prøvested: Rådmandsgade 56
Udtaget: 07-10-2022
Prøvetype: Materiale
Prøvetager: Rekv./AP/CF
Kunde: Cubic Group Aps, Ordrupvej 60, 5. sal, 2920 Charlottenlund, Att. Morten Lund

side 1 af 13

Laboratoriet er akkrediteret af DANAK. Analyseresultaterne gælder kun for de(n) analyserede prøve(r).
Analyserapporten må kun gengives i sin helhed, med mindre skriftlig godkendelse foreligger
Oplysninger om måleusikkerhed findes på www.alsglobal.dk

Tegnforklaring:
#: Ikke akkrediteret i.p.: Ikke påvist
<: mindre end >: Større end



ALS Denmark A/S
 Bakkegårdsvej 406 A
 DK-3050 Humlebæk
 Telefon: +45 4925 0770
 www.alsglobal.dk

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.:	228771/22	228772/22	228773/22	228774/22	228775/22		
Prøve ID:	1	2	3	4	5		
Beskrivelse:	Lyseblå maling samt rød maling på væg mod forsamlingsloka le II	Hvid samt rød maling på væg mod forsamlingsloka le II	Fuge vindue mod forsamlingsloka le II	Blå maling. væg i toilettrum	Flisefuge gulv Overdækket gård		
Kommentar	*1	*2	*2	*1	*1		
Parameter						Enhed	Metode
Arsen, As	3.5	1.5		1.1		mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Bly, Pb	470	440		1100		mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Cadmium, Cd	1.7	0.90		1.2		mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Chrom (total), Cr	37	50		72		mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kobber, Cu	43	25		350		mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kviksølv, Hg	0.43	0.095		3.2		mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16175-1:2016
Nikkel, Ni	14	23		10		mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Zink, Zn	1400	1900		4700		mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
PCB i materiale						-	-
PCB congen 28		<0.0020	<0.0020			mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 52		0.036	<0.0020			mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 101		0.064	<0.0020			mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 118		0.040	<0.0020			mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 138		0.12	<0.0020			mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 153		0.12	<0.0020			mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 180		0.060	<0.0020			mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB sum 7 stk.	#	0.44	<0.004			mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB, total	#	2.2	<0.02			mg/kg	Beregning
Total PCB er beregnet med faktor	#	5	5			-	-
Asbest						-	NIOSH 9002
Aktinolit	*4					i.p.	NIOSH 9002
Amosit (Brun asbest)	*4					i.p.	NIOSH 9002
Antofyllit	*4					i.p.	NIOSH 9002
Chrysotil (Hvid asbest)	*4					i.p.	NIOSH 9002
Chrocidolit (Blå asbest)	*4					i.p.	NIOSH 9002
Tremolit	*4					i.p.	NIOSH 9002



ALS Denmark A/S
 Bakkegårdsvej 406 A
 DK-3050 Humlebæk
 Telefon: +45 4925 0770
 www.alsglobal.dk

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.:	228776/22	228777/22	228778/22	228779/22	228781/22		
Prøve ID:	6	7	8	9	11		
Beskrivelse:	Flisefuge på væg. overdækket gård	Blå maling på søjler	Rød maling balustre på hems	Hvid maling på dør mod Forsamlingslokale II	Hvid maling vindue forsamlingsloka le II mod overdækket gård		
Kommentar	*1	*1	*1	*1	*2		
Parameter						Enhed	Metode
Arsen, As		<0.50	69	<0.50	<0.50	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Bly, Pb		3400	2500	4.3	28	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Cadmium, Cd		17	18	0.20	<0.020	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Chrom (total), Cr		220	5700	3.5	4.4	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kobber, Cu		430	390	14	13	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kviksølv, Hg		0.15	0.041	0.016	0.086	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16175-1:2016
Nikkel, Ni		130	150	3.9	770	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Zink, Zn		15000	21000	150	270	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
PCB i materiale						-	-
PCB congen 28					<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 52					<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 101					0.088	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 118					<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 138					0.088	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 153					0.11	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 180					<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB sum 7 stk.	#				0.29	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB, total	#				1.4	mg/kg	Beregning
Total PCB er beregnet med faktor	#				5	-	-
Asbest						-	NIOSH 9002
Aktinolit	*4	i.p.				-	NIOSH 9002
Amosit (Brun asbest)	*4	i.p.				-	NIOSH 9002
Antofyllit	*4	i.p.				-	NIOSH 9002
Chrysotil (Hvid asbest)	*4	i.p.				-	NIOSH 9002
Chrocidolit (Blå asbest)	*4	i.p.				-	NIOSH 9002
Tremolit	*4	i.p.				-	NIOSH 9002



ALS Denmark A/S
 Bakkegårdsvej 406 A
 DK-3050 Humlebæk
 Telefon: +45 4925 0770
 www.alsglobal.dk

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.:	228782/22	228783/22	228784/22	228785/22	228786/22		
Prøve ID:	12	13	14	15	16		
Beskrivelse:	Lim under tæppe forsamlingsloka le II	Hvid maling på søjler u. beklædning forsamlingsloka le II	Masonitpladebe lødning + hvid maling forsamlingsloka le II	Tapet m. grøn maling på væg bag masonitpladebe klædning i forsamlingsloka le II	Maling på væg bag masonitpladebe klædning i forsamlingsloka le II		
Kommentar	*2	*1	*2	*2	*2		
Parameter						Enhed	Metode
Arsen, As	0.52	6.2	<0.50	1.4	12	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Bly, Pb	<1.0	180	3.0	6.9	120	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Cadmium, Cd	0.19	5.5	0.25	0.42	6.8	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Chrom (total), Cr	4.5	13	2.3	16	16	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kobber, Cu	4.0	21	11	<1.0	38	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kviksølv, Hg	<0.010	0.78	0.14	0.21	27	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16175-1:2016
Nikkel, Ni	0.86	8.8	0.66	3.9	9.4	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Zink, Zn	42	11000	40	540	13000	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
PCB i materiale						-	-
PCB congen 28	<0.0020		<0.0020	<0.0020	<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 52	<0.0020		<0.0020	0.068	0.027	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 101	<0.0020		<0.0020	0.20	0.20	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 118	<0.0020		<0.0020	0.18	0.18	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 138	<0.0020		<0.0020	0.27	0.64	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 153	<0.0020		<0.0020	0.45	0.62	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 180	<0.0020		<0.0020	<0.0020	0.23	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB sum 7 stk.	# <0.004		<0.004	1.2	1.9	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB, total	# <0.02		<0.02	5.8	9.5	mg/kg	Beregning
Total PCB er beregnet med faktor	# 5		5	5	5	-	-



ALS Denmark A/S
 Bakkegårdsvej 406 A
 DK-3050 Humlebæk
 Telefon: +45 4925 0770
 www.alsglobal.dk

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.:	228787/22	228788/22	228790/22	228791/22	228792/22		
Prøve ID:	17	18	20	21	22		
Beskrivelse:	Hvid maling i loft forsamlingsloka le II	Hvid maling på vindue. forsamlingsloka le II hovedhus	Grøn maling væg forsamlingsloka le I	Grøn maling vinduer forsamlingsloka le I	Hvid maling træsjæler u. beklædning forsamlingsloka le I		
Kommentar	*2	*1	*1	*2	*2		
Parameter						Enhed	Metode
Arsen, As	<0.50	1.3	<0.50	1.4	<0.50	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Bly, Pb	160	14	120	1600	590	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Cadmium, Cd	1.7	<0.020	0.13	2.1	0.60	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Chrom (total), Cr	16	18	17	140	15	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kobber, Cu	3.2	110	35	13	310	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kviksølv, Hg	0.084	<0.010	0.60	0.019	<0.010	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16175-1:2016
Nikkel, Ni	8.1	5.8	13	5.9	14	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Zink, Zn	5500	610	190	280	2300	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
PCB i materiale						-	-
PCB congen 28	<0.0020			<0.0020	<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 52	<0.0020			0.011	<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 101	0.19			0.040	<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 118	0.19			0.040	<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 138	0.54			0.054	<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 153	0.66			0.051	<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 180	0.16			0.036	<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB sum 7 stk.	#	1.7		0.23	<0.004	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB, total	#	8.7		1.2	<0.02	mg/kg	Beregning
Total PCB er beregnet med faktor	#	5		5	5	-	-



ALS Denmark A/S
 Bakkegårdsvej 406 A
 DK-3050 Humlebæk
 Telefon: +45 4925 0770
 www.alsglobal.dk

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.:	228794/22	228795/22	228796/22	228797/22	228798/22		
Prøve ID:	24	25	26	27	28		
Beskrivelse:	Gul maling flisebeklædt rum I	Flisefuge på væg flisebeklædt rum I	Vægmaling hvid flisebeklædt rum II	lysegrøn maling stål + tapet flisebeklædt rum II	Rød maling gulv kælder (lager)		
Kommentar	*2	*1	*1	*2	*1		
Parameter						Enhed	Metode
Arsen, As	1.3		<0.50	<0.50	9.2	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Bly, Pb	4.3		<1.0	26	3100	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Cadmium, Cd	0.10		<0.020	2.4	10	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Chrom (total), Cr	9.3		<1.0	12	290	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kobber, Cu	110		10	15	120	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kviksølv, Hg	0.13		0.044	0.098	3.7	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16175-1:2016
Nikkel, Ni	13		1.0	5.3	38	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Zink, Zn	120		12	1400	3900	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
PCB i materiale						-	-
PCB congen 28	<0.0020			<0.0020		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 52	<0.0020			<0.0020		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 101	<0.0020			<0.0020		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 118	<0.0020			<0.0020		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 138	<0.0020			<0.0020		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 153	<0.0020			<0.0020		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 180	<0.0020			<0.0020		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB sum 7 stk.	#	<0.004		<0.004		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB, total	#	<0.02		<0.02		mg/kg	Beregning
Total PCB er beregnet med faktor	#	5		5		-	-
Asbest						-	NIOSH 9002
Aktinolit	*4		i.p.			-	NIOSH 9002
Amosit (Brun asbest)	*4		i.p.			-	NIOSH 9002
Antofyllit	*4		i.p.			-	NIOSH 9002
Chrysotil (Hvid asbest)	*4		i.p.			-	NIOSH 9002
Chrocidolit (Blå asbest)	*4		i.p.			-	NIOSH 9002
Tremolit	*4		i.p.			-	NIOSH 9002

side 6 af 13

Laboratoriet er akkrediteret af DANAK. Analyseresultaterne gælder kun for de(n) analyserede prøve(r).
 Analyserapporten må kun gengives i sin helhed, almindre skriftlig godkendelse forligger
 Oplysninger om måleusikkerhed findes på www.alsglobal.dk

Tegnforklaring:
 #: Ikke akkrediteret i.p.: Ikke påvist
 <: mindre end >: Større end



ALS Denmark A/S
 Bakkegårdsvej 406 A
 DK-3050 Humlebæk
 Telefon: +45 4925 0770
 www.alsglobal.dk

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.:	228799/22	228800/22	228801/22	228802/22	228803/22		
Prøve ID:	29	30	31	32	33		
Beskrivelse:	Grøn maling gulv kælder (lager) *1	Hvid maling væg kælder (lager) *2	Sort maling dør kælder (lager) *3	Grøn maling gitterdør kælder (lager) *2	Lyseblå maling vægge kælder (Lager) *1		
Kommentar							
Parameter						Enhed	Metode
Arsen, As	<0.50	1.2	4.6	33	<0.50	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Bly, Pb	13000	4.6	24000	3300	65	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Cadmium, Cd	6.9	0.92	48	22	1.2	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Chrom (total), Cr	2200	3.4	2600	1000	19	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kobber, Cu	320	3.1	130	800	23	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kviksølv, Hg	2.5	2.9	1.6	4.1	1.4	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16175-1:2016
Nikkel, Ni	24	3.1	10	39	7.7	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Zink, Zn	2400	59	20000	6200	520	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
PCB i materiale							
PCB congen 28		<0.0020	<0.0020	0.40		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 52		<0.0020	0.22	1.0		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 101		<0.0020	0.56	3.7		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 118		<0.0020	0.25	1.3		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 138		<0.0020	0.70	4.7		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 153		<0.0020	1.1	6.2		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 180		<0.0020	0.30	2.4		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB sum 7 stk.	#	<0.004	3.1	20		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB, total	#	<0.02	16	99		mg/kg	Beregning
Total PCB er beregnet med faktor	#	5	5	5		-	-



ALS Denmark A/S
 Bakkegårdsvej 406 A
 DK-3050 Humlebæk
 Telefon: +45 4925 0770
 www.alsglobal.dk

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.:	228804/22	228805/22	228806/22	228807/22	228808/22		
Prøve ID:	34	35	36	37	38		
Beskrivelse:	Hvid maling vægge kælder ubenyttet lokale	lyseblå samt gul maling væg kælder ubenyttet lokale	Grå maling søjle kælder ubenyttet lokale	Lilla maling væg kælder indgang	Gul maling vægge kælder Lager II		
Kommentar	*1	*2	*2	*1	*1		
Parameter						Enhed	Metode
Arsen, As	<0.50	<0.50	0.50	<0.50	0.53	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Bly, Pb	<1.0	6.0	5.1	5.6	4.0	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Cadmium, Cd	0.039	0.11	0.99	0.13	1.3	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Chrom (total), Cr	<1.0	38	18	49	4.8	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kobber, Cu	<1.0	55	29	23	2.6	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kviksølv, Hg	<0.010	<0.010	0.14	<0.010	0.062	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16175- 1:2016
Nikkel, Ni	<0.50	15	8.7	20	2.3	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Zink, Zn	4.8	78	81	180	18	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
PCB i materiale						-	-
PCB congen 28		0.046	<0.0020			mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 52		0.064	<0.0020			mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 101		0.21	0.099			mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 118		0.064	<0.0020			mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 138		0.19	0.12			mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 153		0.28	0.20			mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 180		0.018	0.043			mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB sum 7 stk.	#	0.87	0.46			mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB, total	#	4.4	2.3			mg/kg	Beregning
Total PCB er beregnet med faktor	#	5	5			-	-



ALS Denmark A/S
 Bakkegårdsvej 406 A
 DK-3050 Humlebæk
 Telefon: +45 4925 0770
 www.alsglobal.dk

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.:	228809/22	228810/22	228811/22	228813/22	228814/22		
Prøve ID:	39	40	41	43	44		
Beskrivelse:	Tagpap 1. over forsamlingsloka le 1	Tagpap 2. over forsamlingsloka le 1	Blå Maling. facade mod forsamlingsloka le 1	Lyseblå maling. balustre gård	Lyseblå maling. facade mod forsamlingsloka le 2		
Kommentar	*1	*1	*1	*2	*1		
Parameter						Enhed	Metode
Arsen, As			<0.50	<0.50	<0.50	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Bly, Pb			14	2900	900	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Cadmium, Cd			1.4	<0.020	9.1	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Chrom (total), Cr			9.7	420	970	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kobber, Cu			14	850	140	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kviksølv, Hg			<0.010	0.15	10	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16175- 1:2016
Nikkel, Ni			4.6	42	9.6	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Zink, Zn			110	2400	11000	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
PAH'er, 7 komp. Materiale						-	DS EN 15527:2008
Fluoranthen	#	21	0.92			mg/kg	DS EN 15527:2008
Benzo(b+j)fluoranthen	#	2.7	0.56			mg/kg	DS EN 15527:2008
Benzo(k)fluoranthen	#	2.3	0.27			mg/kg	DS EN 15527:2008
Benz(a)pyren	#	2.6	0.39			mg/kg	DS EN 15527:2008
Indeno(1,2,3-cd)pyren	#	2.0	0.23			mg/kg	DS EN 15527:2008
Dibenzo(a,h)anthracen	#	0.98	0.34			mg/kg	DS EN 15527:2008
PAH, sum af 7 stoffer	#	32	2.7			mg/kg	DS EN 15527:2008
PCB i materiale						-	-
PCB congen 28				<0.0020		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 52				0.11		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 101				0.63		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 118				0.23		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 138				1.4		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 153				1.6		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 180				0.83		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB sum 7 stk.	#			4.8		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB, total	#			24		mg/kg	Beregning
Total PCB er beregnet med faktor	#			5		-	-
Asbest						-	ISO 22262-1, SEM
Aktinolit	*4	i.p.	i.p.			-	ISO 22262-1, SEM
Amosit (Brun asbest)	*4	i.p.	i.p.			-	ISO 22262-1, SEM
Antofyllit	*4	i.p.	i.p.			-	ISO 22262-1, SEM
Chrysotil (Hvid asbest)	*4	i.p.	i.p.			-	ISO 22262-1, SEM
Chrocidolit (Blå asbest)	*4	i.p.	i.p.			-	ISO 22262-1, SEM
Tremolit	*4	i.p.	i.p.			-	ISO 22262-1, SEM

side 9 af 13

Laboratoriet er akkrediteret af DANAK. Analyseresultaterne gælder kun for de(n) analyserede prøve(r).
 Analyserapporten må kun gengives i sin helhed, medmindre skriftlig godkendelse foreligger
 Oplysninger om målesikkerhed findes på www.alsglobal.dk

Tegnforklaring:
 #: Ikke akkrediteret i.p.: Ikke påvist
 <: mindre end >: Større end



ALS Denmark A/S
 Bakkegårdsvej 406 A
 DK-3050 Humlebæk
 Telefon: +45 4925 0770
 www.alsglobal.dk

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.:	228815/22	228816/22	228818/22	228819/22	228820/22		
Prøve ID:	45	46	48	49	50		
Beskrivelse:	Hvid maling. trædør mod fliserum 2 *1	Rød maling. træværk hovedhus *2	Hvid maling. væg stue 1 *1	Hvid maling. vindue stue *1	Underlag for vinyl. køkken stue *2		
Kommentar							
Parameter						Enhed	Metode
Arsen, As	<0.50	<0.50	<0.50	2.4		mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Bly, Pb	18	6100	200	2100		mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Cadmium, Cd	<0.020	29	0.15	37		mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Chrom (total), Cr	17	490	62	5.3		mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kobber, Cu	14	59	2.5	12		mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kviksølv, Hg	<0.010	3.7	9.4	1.5		mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16175-1:2016
Nikkel, Ni	8.3	12	6.1	3.2		mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Zink, Zn	780	15000	59	25000		mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
PCB i materiale						-	-
PCB congen 28		<0.0020			<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 52		<0.0020			<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 101		<0.0020			<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 118		<0.0020			<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 138		0.092			<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 153		0.080			<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 180		0.040			<0.0020	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB sum 7 stk.	#	0.21			<0.004	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB, total	#	1.1			<0.02	mg/kg	Beregning
Total PCB er beregnet med faktor	#	5			5	-	-



ALS Denmark A/S
 Bakkegårdsvej 406 A
 DK-3050 Humlebæk
 Telefon: +45 4925 0770
 www.alsglobal.dk

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.:	228821/22	228822/22	228823/22	228824/22	228825/22		
Prøve ID:	51	52	53	54	55		
Beskrivelse:	Vinyl. køkken stue *2	Blå linoleum. stue *2	Lyseblå maling. trappe *2	Rødt linoleum. stue *2	Hvid maling. væg i stue 2 *1		
Kommentar							
Parameter						Enhed	Metode
Arsen, As	<0.50	<0.50	0.93	<0.50	1.9	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Bly, Pb	4.0	1100	1100	2500	9.2	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Cadmium, Cd	0.075	0.19	120	0.14	0.20	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Chrom (total), Cr	1.0	4.5	3.6	450	22	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kobber, Cu	<1.0	9.2	3.9	37	4.3	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kviksølv, Hg	<0.010	0.43	8.3	0.029	16	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16175-1:2016
Nikkel, Ni	<0.50	8.9	2.6	3.8	21	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Zink, Zn	710	36	32000	100	650	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
PCB i materiale							
PCB congen 28	<0.0020	0.23	0.25	<0.0020		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 52	<0.0020	0.070	0.15	<0.0020		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 101	<0.0020	0.042	0.24	<0.0020		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 118	<0.0020	<0.0020	0.13	<0.0020		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 138	<0.0020	<0.0020	0.54	<0.0020		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 153	<0.0020	<0.0020	0.67	<0.0020		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 180	<0.0020	<0.0020	0.41	<0.0020		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB sum 7 stk.	#	<0.004	0.34	2.4	<0.004	mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB, total	#	<0.02	1.7	12	<0.02	mg/kg	Beregning
Total PCB er beregnet med faktor	#	5	5	5	5	-	-



ALS Denmark A/S
 Bakkegårdsvej 406 A
 DK-3050 Humlebæk
 Telefon: +45 4925 0770
 www.alsglobal.dk

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.:	228826/22	228827/22	228828/22	228829/22	228830/22		
Prøve ID:	56	57	58	59	60		
Beskrivelse:	Plastik + klæb. gulv i stue	Hvid maling. væg i køkken	Hvid maling. væg i badeværelse	Lak. trægulve på 1. sal	Blå glacur. fliser i badeværelse		
Kommentar	*2	*1	*1	*2	*1		
Parameter						Enhed	Metode
Arsen, As	0.67	0.99	<0.50	<0.50	<0.50	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Bly, Pb	3300	16	3.4	820	87	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Cadmium, Cd	<0.020	1.3	0.11	<0.020	<0.020	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Chrom (total), Cr	78	75	7.6	3.3	<1.0	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kobber, Cu	<1.0	1.9	1.4	18	<1.0	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Kviksølv, Hg	0.64	<0.010	0.23	0.089	0.016	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16175-1:2016
Nikkel, Ni	200	25	5.2	21	<0.50	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
Zink, Zn	18	1500	79	1300	<3.0	mg/kg	DS 259:2003+DS/EN 16170:2016
PAH'er, 7 komp. Materiale						-	DS EN 15527:2008
Fluoranthen	# 0.41					mg/kg	DS EN 15527:2008
Benzo(b+j)fluoranthen	# 0.31					mg/kg	DS EN 15527:2008
Benzo(k)fluoranthen	# 0.22					mg/kg	DS EN 15527:2008
Benz(a)pyren	# 0.18					mg/kg	DS EN 15527:2008
Indeno(1,2,3-cd)pyren	# 0.10					mg/kg	DS EN 15527:2008
Dibenzo(a,h)anthracen	# 0.23					mg/kg	DS EN 15527:2008
PAH, sum af 7 stoffer	# 1.4					mg/kg	DS EN 15527:2008
PCB i materiale						-	-
PCB congen 28	0.13			0.61		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 52	0.048			0.44		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 101	0.078			0.24		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 118	<0.0020			0.14		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 138	0.072			0.54		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 153	0.11			0.35		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB congen 180	0.066			0.24		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB sum 7 stk.	# 0.50			2.6		mg/kg	EPA 3665a:1996 + DS/EN 15308:2016, mod.
PCB, total	# 2.5			13		mg/kg	Beregning
Total PCB er beregnet med faktor	# 5			5		-	-
Asbest						-	NIOSH 9002
Aktinolit	*4	i.p.				-	NIOSH 9002
Amosit (Brun asbest)	*4	i.p.				-	NIOSH 9002
Antofyllit	*4	i.p.				-	NIOSH 9002
Chrysotil (Hvid asbest)	*4	påvist				-	NIOSH 9002
Chrocidolit (Blå asbest)	*4	i.p.				-	NIOSH 9002
Tremolit	*4	i.p.				-	NIOSH 9002

side 12 af 13

Laboratoriet er akkrediteret af DANAK. Analyseresultaterne gælder kun for de(n) analyserede prøve(r).
 Analyserapporten må kun gengives i sin helhed, medmindre skriftlig godkendelse foreligger
 Oplysninger om måleusikkerhed findes på www.alsglobal.dk

Tegnforklaring:
 #: Ikke akkrediteret i.p.: Ikke påvist
 <: mindre end >: Større end



ALS Denmark A/S
Bakkegårdsvej 406 A
DK-3050 Humlebæk
Telefon: +45 4925 0770
www.alsglobal.dk

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.: 228831/22

Prøve ID: 61
Beskrivelse: Flisefuge.
badevrelse på
1. sal
*1

Kommentar

Parameter

			Enhed	Metode
Asbest			-	NIOSH 9002
Aktinolit	*4	i.p.	-	NIOSH 9002
Amosit (Brun asbest)	*4	i.p.	-	NIOSH 9002
Antofyllit	*4	i.p.	-	NIOSH 9002
Chrysotil (Hvid asbest)	*4	i.p.	-	NIOSH 9002
Chrocidolit (Blå asbest)	*4	i.p.	-	NIOSH 9002
Tremolit	*4	i.p.	-	NIOSH 9002

Kommentar

- *1 Ingen kommentar
- *2 # Laboratoriet vurderer: Der er ikke spor af chlorerede paraffiner i prøven.
- *3 # Laboratoriet vurderer: Der kan være indhold af chlorerede paraffiner i prøven, men interferens gør det svært at sige med sikkerhed.
- *4 Underleverandør: ALS Czech Republic s.r.o, CAI L1163

Sofie Askjær Hass

Fotos af ejendommen Rådmandsgade 56, Kbh N

Rådmandsgade 56











































Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen - Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S
Fremsendt til byplanlægger Astrid Le Bækgaard pr. e-mail: hm9g@kk.dk og i kopi til
plandirektør Nanna Westerby Jensen pr. e-mail: em9s@kk.dk

2. februar 2024

CU Team Ejendomsjura
magul

Hørings svar vedrørende sagsnr. 2024-0008165 - varsel om forbud i henhold til planlovens § 14 mod nedrivning/ombygning/opførelse af ny bebyggelse på matr.nr. 5607, Udenbys Klædebo Kvarter, Køben- havn

På baggrund af høringsbrev af 11. januar 2024 skal Bygningsstyrelsen hermed afgive hørings svar vedrørende Københavns Kommunes varsel om forbud i henhold til planlovens § 14 mod nedrivning/ombygning/opførelse af ny bebyggelse på matr.nr. 5607, Udenbys Klædebo Kvarter, København ("Ejendommen").

Ad privatretlig aftale med Københavns Kommune

Bygningsstyrelsen erhvervede Ejendommen den 31. marts 2020 ved skøde af 27. april 2020. Erhvervelsen skete som følge af Københavns Kommunes servitutmæssige varsel om tilbagekøb og magelægsaftale mellem Københavns Kommune og staten af 20. december 1989 ("Magelægsaftalen"). Dennes punkt II, 2 og 4, side 6 og 7 giver bl.a. staten v/ Bygningsstyrelsen ret til at erhverve alle ejendomme som Københavns Kommune har tinglyst servitut om tilbagekøbsret på i Lokalplan nr. 76's område O:

"Endvidere indgår i kommunens forpligtelse det nedenfor i post 4 om kommunens tilbagekøbsdeklarationer i området nævnte. [...]"

Kommunen forpligter sig yderligere til uden vederlag at kvittere tilbagekøbsdeklarationerne, der måtte være tinglyst på de øvrige ejendomme i lokalplanens område O, efterhånden som disse ejendomme måtte blive erhvervet af staten."

Ejendommen er omfattet af ovennævnte afsnit i Magelægsaftalen.

Retten til at erhverve førømtalte ejendomme udgjorde ved magelægget en del af betalingen for ejendommen matr.nr. 1593, Udenbys Klædebo Kvarter, København ("matr.nr. 1593"), som Københavns Kommune på tidspunktet for Magelægsaftalens indgåelse allerede havde overtaget 1. april 1986. Staten overtog dog først betalingen i form af grunde mv. langt senere, hvilket vidner om, at Magelægsaftalen blev indgået af hensyn til at opfylde et behov hos Københavns Kommune. Det skal i den sammenhæng nævnes, at staten endnu i dag ikke har modtaget den samlede betaling, idet der stadig udestår ret til køb af minimum en ejendom med tinglyst servitut om tilbagekøbsret.

Magelægsaftalen er således stadig højaktuel, hvorfor der løbende gennem årene har været kontakt mellem Bygningsstyrelsen og Københavns Kommunes økonomiforvaltning herom.

Af Magelægsaftalens punkt II, side 5-6, fremgår, at:

"Rådmandsgade, mellem Titangade og Skrivergangen, og Sigurdsqade, mellem Titan-gade og Vermundsgade, kan nedlægges som vej, såfremt Staten måtte ønske dette af hensyn til kommende bebyggelse i området.

Endvidere fremgår det af Magelægsaftalens punkt II, 5, side 7-8, at:

"Kommunen vil endvidere for sit vedkommende gå ind for, at der i den kommende kom-muneplan (eller eventuelt ved tillæg til kommunens § 15-rammer) og senere i lokalplaner optages bestemmelser, der sikrer, at der på de arealer, som staten ejer eller ønsker at erhverve i område o, kan gennemføres byggeri til undervisnings- og forskningsformål."

Det fremgår således flere steder af Magelægsaftalen, at formålet med aftalen og en del af betalingen for matr.nr. 1593 var, at staten, når man fik behov for det på et senere tids-punkt, kunne udvikle arealerne til større byggefelter, hvor der kunne opføres bygninger til statslige formål.

Udover ovenstående forhold har Ejendommen været lejet ud til Københavns Kommune og anvendt til herberg med tilhørende aktiviteter af den tidligere ejer og der blev i forbin-delse med Bygningsstyrelsens erhvervelse af Ejendommen 1. april 2020 indgået en ny, tidsbegrænset lejekontrakt med Københavns Kommune til samme formål, hvor det ek-splícít fremgår, at:

"Ejendommen er beliggende i et område, hvor Bygningsstyrelsen i forvejen ejer en række ejendomme. Ejendommen skal sammen med de øvrige nævnte ejendomme indgå i et af Bygningsstyrelsen samlet større projekt."

Det har således ved indgåelsen af Magelægsaftalen i 1989 været en væsentlig forudsæt-ning for staten for at indgå aftale om salg af matr.nr. 1593, at bygningerne beliggende på Ejendommen kunne nedrives, så arealet kunne indgå i et samlet, større byggefelt. Det var også bl.a. denne forudsætning, som lå til grund for statens beslutning om, at bruge statslige midler på at købe Ejendommen og samtlige andre ejendomme i området, der var omfattet af Magelægsaftalen. Dette har Københavns Kommune i forbindelse med Magelægsaftalens indgåelse og gennem hele perioden siden været bevidst om. Specielt siden 2014, hvor Bygningsstyrelsen for alvor begyndte at erhverve ejendomme i områ-det, og frem har Københavns Kommune været bevidst om Bygningsstyrelsens planer om, at bygningerne på Ejendommen skulle nedrives, for at indgå i et større byggefelt, hvorfor forudsætningen har været både kendelig og relevant.

Det står på denne baggrund klart, at Københavns Kommunes nedlæggelse af et forbud i henhold til planlovens § 14 mod nedrivning/ombygning/opførelse af ny bebyggelse udgør misligholdelse af Magelægsaftalen.

Ad Ejendommens stand

Ejendommen er nedslidt og i dårlig stand. Den blev fraflyttet af Københavns Kommune 1. maj 2022 og har stået tom siden med henblik på nedrivning.

På baggrund af Københavns Kommunes varsling om tilbagekøb i 2015, anvendelsen til herberg og planerne om nedrivning, er Ejendommen ikke vedligeholdt. Den manglende vedligeholdelse skyldes til dels Københavns Kommunes egne forhold, da det fremgår af lejekontrakten indgået i 2020 omtalt overfor, at al vedligehold undtagen fundament samt tag og facade (ekskl. vinduer og døre) har været lejers forpligtelse. Pga. den planlagte nedrivning krævede Bygningsstyrelsen heller ikke, at Ejendommen blev istandsat af Københavns Kommune ved fraflytningen i 2022.

De fleste bygningsdele kan ud fra et byggefagligt synspunkt pga. standen og problematiske- og miljøskadelige stoffer ikke bevares. Dog vil mursten, også de maledede, muligvis kunne genanvendes, afhængig af hvor porøse de er efter afrensning af facademalingen.

Den udarbejdede miljøscreening viser med tydelighed omfanget af problematiske stoffer, og en oprensning af bygninger og bygningsdele vil, uanset hvad, resultere i en udskiftning af gulve, vægge, lofter, afrensning og/eller nedbrydning af etageadskillelser m.v., jf. rapporten vedlagt, grundet bl.a. tungmetaller, PCB og asbest. Asbest er registreret med en værdi under den p.t. nuværende tilladte grænseværdi, men det er stadig et meget farligt stof.

For at kunne anvende Ejendommen til et fremtidig projekt med egnet brugsværdi, og som opfylder kravene i Bygningsreglementet, er bevaring derfor ikke en oplagt mulighed. De eksisterende bygningers udtryk kan genopføres, men vil ikke være en nænsom bygningsbevaring, snarere en begrænsende kulisse. En sådan begrænsning gør det uforholdsmæssigt dyrt, at gennemføre et meningsfuldt projekt, og vanskeliggør en ny anvendelse af Ejendommen.

Dertil er det uforståeligt, at der nu kan blive tale om bygningsbevaring af en bygning, der er registreret med SAVE-værdi 7, som i SAVE-vejledningen, udgivet af Kulturarvstyrelsen, er beskrevet således:

"Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden særligt arkitektonisk udtryk eller uden væsentlig historisk betydning. Det kan også være bygninger, der er så ombyggede eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed."

Bygningen omtales i den arkitektoniske vurdering i databasen over fredede og bevaringsværdige bygninger som: *"anonymt gulteglstens hus med malet facade mod gaden"*

Der er således tale om en lav bevaringsvurdering og med tanke på, at alle bygninger opført før 1970 er besigtiget udvendigt og vurderet ift. arkitektur, tilstand og kulturmiljø, samt at Københavns Kommune bl.a. i KP 19 anfører, at: *"Københavns Kommune har valgt i praksis ud over kategori 1, 2 og 3 også at foretage en vurdering af bygninger i kategori 4, når SAVE-registreringen bruges i byggesags- og lokalplanbehandlingen"*, så kan det undre, at bevaring af netop denne ejendom er aktuel.

Derudover fremgår det af KP 19 som målsætning for overordnet byudvikling i København:

"At byudvikling fortrinsvis sker gennem omdannelse og fortætning af nedslidte industri- og havnearealer til moderne funktionsblandede bydele og bykvarterer".

Derfor har bevaring af bygningen på Ejendommen i Bygningsstyrelsens optik heller ikke indgået som en del af den planlagte, fremtidige udvikling af de ejendomme, som staten

har erhvervet. Ejendommene ses af Bygningsstyrelsen udviklet i tråd med Kommuneplanen, hvor fokus bl.a. er på bæredygtighed og udvikling af arbejdspladser samt *"en stationsnær fortætning, der understøtter en udbygning af den kollektive trafik."*

'København skal være verdensby med nationalt og globalt ansvar for de bæredygtige byløsninger til gavn for københavnere og udviklingen af nye lokale, regionale og nationale arbejdspladser'.

Det arkitektoniske greb for udviklingen af Ejendommen sammen med de omkringliggende ejendomme kan i stedet tage udgangspunkt i bæredygtighed og stedets mulighed for at skabe en kobling til den københavnske karréstruktur med reference til stedets historik og gammel-industri karakteristika. Der kan arbejdes med forrige århundredes industrielle udtryk i form af store vinduer med smalle profiler og en struktur og stoflighed i eksempelvis et muret forbandt og skabe en kobling til de håndværksmæssige traditioner der ses i den almene boligbebyggelse Fogedgården fra 1946 af Kay Fisker og C.F. Møller. En sådan udvikling og overvejelser herom vil ske i dialog med kommunen.

Opsamling

Bygningsstyrelsen er stærkt forundret over, at Københavns Kommune nu, hvor Bygningsstyrelsen er i gang med at realisere sidste fase af den langsigtede plan for området, som har været kendt og aftalt siden 1989, påtænker at modarbejde denne aktivt, ved som myndighed, at varsle et § 14 forbud. Dette på et tidspunkt, hvor Københavns Kommune selv har høstet frugterne af Magelægsaftalen og med henvisning til en ganske lav bevaringsværdi på en bygning, som pga. standen alligevel stort set er umulig at bevare. Dette vil, som allerede nævnt, efter Bygningsstyrelsens opfattelse, udgøre misligholdelse af Magelægsaftalen, men vil også medvirke til at undergrave Københavns Kommunes troværdighed som samarbejdspartner for potentielle, fremtidige projekter.

I tilfælde af, at Københavns Kommune træffer afgørelse om at nedlægge forbud i henhold til planlovens § 14 for Ejendommen, forbeholder Bygningsstyrelsen sig, på baggrund af Magelægsaftalen mv., at kræve erstatning for tabet forbundet hermed.

Med venlig hilsen

Rasmus Brandt Lassen,
Direktør, Bygningsstyrelsen

Vedlagt findes følgende bilag:

1. Magelægsaftale af 20. december 1989
2. Miljøscreeningsnotat af 3. november 2022
3. Billeder af Ejendommen



Københavns Magistrat.

Købers bopæl:

Matr.nr.: 1593, 4984 og 5670-72
 Kvarter: Udenbys Klædebo, København
 Gade og husnr.: ved Titangade og
 Sigurdsgade

Anmelder:

Københavns magistrat
 direktoratet for stadens
 faste ejendomme
 Rådhuset
 1599 København V.

Mellem Københavns magistrat på kommunens vegne, i det følgende kaldet kommunen og Undervisningsministeriet, byggedirektoratet, i det følgende kaldet staten, indgås følgende

MAGELÆGSOVERENSKOMST.

I.

Staten overdrager til kommunen grunden matr.nr. 1593 Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Titangade og Sigurdsgade, hvilken grund ifølge tingbogen har et areal af 27.928 m², hvoraf 1.190 m² er bestemt til gade.

Grunden overdrages med de rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed staten har ejet og besiddet den.

Ejendommen er pålagt følgende servitutter og andre byrder i henhold til tingbogen:

E.J. 3 UK-8-36

De oprindelige adkomstdokumenter indeholder de for stadens udenbys grunde sædvanlige indskrænkninger i ejendomsretten.

- 09.07.1900 Skøde pålægger forpligtelser ved udgravning, bebyggelse, hegn og deltage i udgifter ved gadeanlæg.
- 30.07.1906 Deklaration om udlæg af areal til gade.
- 25.08.1913 Deklaration om at kælder ikke må benyttes til bevarningslokale eller natteophold for mennesker.
- 7.10.1918 Skøde pålægger indskrænkninger og forpligtelser med hensyn til den udgravede jord, (bebyggelse og benyttelse), anlæg og vedligeholdelse af fortov, hegnspligt, kloakbidrag m.m.
- 14.10.1918 Deklaration om omordning af afløbet.
- 29.12.1941 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (ang. fjernelse af tørveskur)
- 02.02.1948 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (omordning af tagnedløbsrør)
- 09.10.1948 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (fjernelse af lagerskur).
- 25.03.1950 Deklaration til magistraten angående fremtidig bebyggelse.
- 05.06.1950 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (angående hegning af areal, benyttelse af forskellige rum og ændring af gadeindmunding)
- 02.09.1950 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (angående fjernelse af 5 skure).
- 30.10.1951 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (fjernelse af skur).
- 22.06.1934 Deklaration til Københavns Belysningsvesen om elektricitetsforsyning.
- 26.09.1955 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (an-

- gående en afløbsledning fra et gulv afløb på 1. sal i kedelhuset).
- 21.12.1955 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (angående en 1-etages støberihal).
- 26.11.1956 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (vedrørende halvtag).
- 20.03.1957 Meddelelse fra magistraten i henhold til byggelovens § 64 om betingelser for byggetilladelse (angående en 1-etages pladskontorbygning).
- 01.03.1968 Deklaration til Københavns magistrats 4. afdeling angående bebyggelse på matr.nr. 1593 og 5942.
- 01.03.1968 Deklaration til samme angående fri og uhindret adgang over naboejendommens gårdsplads til gaden. Lyst på matr.nr. 1593 og 5942.
- 01.03.1968 Deklaration til samme angående fælles spildevandsløb med matr.nr. 5942. Respekt. off. midler og 1. og 2. prt. af sparekassemidler.
- 07.12.1968 Deklaration til samme angående bebyggelse.
- 06.11.1985 Lokalplan.

Ejendommen er ubehæftet.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende vilkår:

1.

Under overdragelsen er indbefattet de på grunden værende bygninger i den stand, hvori de er og forefindes på overtagelsesdagen, og uden ansvar for staten bortset fra vanhjemmel.

2.

Ejendommen indgår i magelægget med en værdi på 10.000.000 kr., der berigtiges ved, at kommunen til staten overdrager de i II nævnte ejendomme m.v.

3.

Ejendommen er tiltrådt af kommunen den 1. april 1986 og har siden

tiltrædelsen ligget for dennes regning og risiko.

I ildsvådetilfælde efter overtagelsesdagen tilfalder assurance-summen kommunen.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, der afregnes kontant.

II.

Kommunen overdrager til staten ejendommene matr.nr.ne 4984 og 5670-72 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Ejendommene har ifølge tingbogen følgende arealer:

Matr.nr. 4984:	1.437 m ²
Matr.nr. 5670:	919 m ²
Matr.nr. 5671:	5.785 m ²
Matr.nr. 5672:	<u>6.662 m²</u>
I alt	14.803 m ²

Ejendommene er ubehæftede og overdrages i øvrigt med de rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed de har tilhørt kommunen. Der påhviler ejendommene følgende servitutter og andre byrder i henhold til tingbogen:

Matr.nr. 4984:

Det oprindelige skøde indeholder de for stadens udenbys grunde sædvanlige indskrænkninger i ejendomsretten.

08.05.1905 Deklaration hvorved indrømmes A/S Titan ret til benyttelsen af et areal.

10.08.1939 Deklaration til magistraten angående fælles spildevandsafløb. Respekt. off. midler.

06.11.1985 Lokalplan.

Matr.nr. 5670:

21.12.1939 Skøde på en del af matr.nr. 5693 indeholder forkøbsret for A/S Standard Electric som påtaleberettiget til et nærmere betegnet areal, hvilket ikke så længe kommunen er ejer af det må bebygges højere end 9 m.

27.08.1957 Deklaration til magistratens 4. afdeling angående bebyggelse.

06.11.1985 Lokalplan.

Matr.nr. 5671:

Det oprindelige skøde indeholder de for stadens udenbys grunde sædvanlige indskrænkninger i ejendomsretten.

08.05.1905 Deklaration hvorved indrømmes A/S Titan ret til benyttelse af et areal.

19.08.1939 Deklaration til magistraten angående fælles spildevandsafløb. Respekt. off. midler.

27.01.1944 Deklaration til magistraten angående fælles spildevandsløb. Respekt. off. midler.

06.11.1985 Lokalplan.

Matr.nr. 5672:

31.07.1935 Deklaration til magistraten med pant næst efter off. midler for årligt kloakbidrag 0,5 øre pr. m² af ejendommens nettoareal. Københavns kommune skal alene være rådig over kloakanlæggene.

27.01.1944 Deklaration til magistraten angående fælles spildevandsløb. Respekt. off. midler.

06.11.1985 Lokalplan.

Rådmandsgade, mellem Titangade og Skrivergangen, og Sigurdsgade, mellem Titangade og Vermundsgade, kan nedlægges som vej, såfremt

staten måtte ønske dette af hensyn til kommende bebyggelse i området.

De nedlagte gadearealer overtages af staten uden vederlag, mod at staten forpligter sig til - i det omfang de nedlagte gadearealer ønskes bebygget - uden omkostninger for kommunen eller beboerne på de omliggende arealer efter magistratens anvisning at fjerne og omlægge de kabler og andre installationer, som måtte forefindes på de anførte gadearealer eller under disse.

Ved nyanlæg og ved ændring af bestående kabler og installationer i de nævnte gadearealer orienterer vejbestyrelsen staten herom.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende vilkår:

1.

Under overdragelsen er indbefattet de på ejendommene værende bygninger, i den stand, hvori de er og forefindes på overtagelsesdagen, og uden ansvar for kommunen bortset fra vanhjemmel.

2.

Ejendommene indgår i magelægget med en værdi på 4.603.900 kr., der berigtiges ved den i I nævnte overdragelse til kommunen.

Endvidere indgår i kommunens forpligtelse det nedenfor i post 4 om kommunen tilbagekøbsdeklarationer i området nævnte.

3.

Ejendommens faktiske overtagelse udskydes indtil videre. Staten kan når som helst med 6 måneders varsel kræve faktisk overtagelse af ejendommene.

Kommunen forpligter sig til i så fald at afgive ejendommene frigjort for ethvert lejemål og enhver benyttelse, med mindre der mellem parterne træffes anden aftale.

Indtil statens faktiske overtagelse af ejendommene afholder kommunen fortsat alle udgifter vedrørende ejendommene og oppebærer indtægterne af disse mod, at kommunen sørger for, at de på ejendommene værende bygninger vedligeholdes, som det har været sædvanligt i området. Hvis kommunen under sin benyttelse af ejendommene ønsker at foretage væsentlige om- eller tilbygninger på den eksisterende bebyggelse, forudsætter dette, at statens godkendelse indhentes. Kommunen kan til enhver tid efter forudgående underretning af staten lade den eksisterende bebyggelse eller dele heraf nedrive.

4. -

Kommunen kvitterer til aflysning de tilbagekøbsdeklarationer, der er tinglyst på de staten tilhørende ejendomme, matr.nr.ne 4811, 4877, 4991, 5339, 5558, 5652, 5657, 5666, 5679, 5692 og 5693 Udenbys Klædebo Kvarter.

Kommunen suspenderer endvidere tilbagekøbsdeklarationerne på de staten tilhørende ejendomme, så længe disse ejendomme anvendes til uddannelsesformål. Det drejer sig om følgende ejendomme: matr.nr.ne 5595 og 5681 Udenbys Klædebo Kvarter.

Kommunen forpligter sig yderligere til uden vederlag at kvittere tilbagekøbsdeklarationerne, der måtte være tinglyst på de øvrige ejendomme i lokalplanens område O, efterhånden som disse ejendomme måtte blive erhvervet af staten.

5.

Kommunen vil endvidere for sit vedkommende gå ind for, at der i den kommende kommuneplan (eller eventuelt ved tillæg til kommunens § 15-rammer) og senere i lokalplaner optages bestemmelser, der sikrer, at der på de arealer, som staten ejer eller ønsker at erhverve i område O, kan gennemføres byggeri til undervisnings- og forskningsformål.

I øvrigt henvises til lokalplanen for Titan-området vedtaget i borgerrepræsentationens møde den 6. december 1984 og endeligt bekendtgjort den 13. marts 1985, hvoraf fremgår, at bebyggelse kan opføres i højst 5 etager med udnyttet tagetage og med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 i det pågældende område.

III.

1.

De med magelægget forbundne omkostninger til stempeling, der vedrører overdragelsen af matr.nr. 1593 Udenbys Klædebo Kvarter, afholdes af kommunen som køber, medens stempeling vedrørende matr.nr. 4984 og 5670-72 Udenbys Klædebo kvarter ikke foretages, idet staten er fri for stempelafgift.

Advokat eller mægler har ikke medvirket ved handelen.

2.

Ingen af parterne i nærværende overenskomst påtager sig som sælgere garanti for grundenes bundforhold.

IV.

Nærværende overenskomst er udfærdiget i 2 eksemplarer, hvoraf det ene eksemplar forbliver hos kommunen som adkomst for denne til matr.nr. 1593 Udenbys Klædebo Kvarter, medens det andet eksemplar, når det er tinglyst, tilsendes staten, som adkomst for denne på matr.nr. 4984 og 5670-72 Udenbys Klædebo Kvarter.

Stempel beregnes således:

Kommunen betaler for sin erhvervelse 1,2% af ejendomsværdien af matr.nr. 1593 Udenbys Klædebo Kvarter:

38.000.000 kr.	456.000 kr.
Tinglysningsafgift	<u>500 kr.</u>
	456.500 kr.

Kommunens eksemplar af overenskomsten stemples med dette beløb. Staten er fri for stempelafgift.

Som sælger af ejendommen matr.nr. 1593 Udenbys Klædebo Kvarter, den

Pieter Larsen
(sign.)

Som sælger af ejendommene matr.nr. 4984, 5670-72 Udenbys Klædebo Kvarter

Københavns magistrat, den
p.o.v.

20. DEC. 1989

J.R. Albrechtson

A. Dyrekilde

(Tinglyst 5/1 1990)