



TILSTANDSRAPPORT OG VURDERING AF BEVARINGSVÆRDI

xxx

Ejer:

xxx

Gennemgangen blev foretaget d. 20.10.2014 af bygningsrådgiver Anders Bæhr Nielsen

Tlf. 30501992

mail abni@bygningsbevaring.dk

Bygningen, som er bevaringsværdigt i klasse 4, er jfr. BBR opført ca. 1890. Bygningen er på ca. 80 m² i en etage, med udnyttet I. sal. Ejer oplyser at ydermurene oprindeligt er af bindingsværk, som nu er fjernet de fleste steder eller er skjult bag puds og maling. Det passer med at murværket er ½ sten tykt og er funderet på syltsten. Der er stråtag på huset og murede gavltrekanter. Murværket i gavltrekanterne skønnes at være udført i nyere tid, måske samtidig med at bindingsværket er fjernet. Gavlene har formentligt oprindeligt stået bræddebeklædte. Bygningens termovinduer og døre er ikke de oprindelige, men har en opdeling der svarer til de originale. Ejer oplyser at vinduerne er fra ca. 1992.

Huset er indrettet med køkken og bad. Opvarmningen foregår med centralvarme fra oliefyr og jordvarmeanlæg.

Bevaringsværdier.

Huset er SAVE-vurderet i 2014, til en samlet bevaringsværdi på 4.:

(1 er højest og 9 er laveste værdi)

Arkitektonisk værdi: 4

Arkitektonisk vurdering: Velproportioneret hus, dog skæmmer tilbygning og indgangsparti.

Kulturhistorisk værdi: 3

Kulturhistorisk vurdering: Huset er en del af stedets historiske sammenhæng.

Miljømæssig værdi: 3

Miljømæssig vurdering: Huset placere sig fint på langs med vejen og markere vejens sving.

Originalitetsværdi: 5

Originalitets vurdering: Huset har bevaret sin grundform, men har ændret vinduer og døre.

Tilstandsværdi: 4

Tilstands vurdering: Vedligeholdet.

Bevaringsmæssig værdi: 4

Bevaringsmæssig vurdering: Huset er velproportioneret og bidrager til det oprindelige bebyggelsesmiljø omkring byens forte.

Vi er enige i at husets samlede bevaringsværdi bør ligge omkring 4. Primære på grund af den kulturhistoriske og miljømæssige værdi, som vi er enige i bidrager til det oprindelige landsbymiljø.

Vi er enige i at originaliteten er svækket pga. brugen af forkerte materialer, så som termovinduer, cementpuds og plastmaling.

Efter at havde fortaget en detaljeret tilstandsvurdering af huset, vurdere vi dog at tilstandsværdien ligger en del dårligere end 4, som huset er SAVE-vurderet til. Den udvendige tilstandsværdi bør efter vores vurdering ligge omkring 5-6, med vurderingen: trænger til en del vedligehold (sætningsrevner, nyt stråtag og istandsættelse/udskiftning af vinduer og døre)

Den indvendige tilstand er ikke en del af SAVE-vurderingen, men som det fremgår af vores tilstandsvurdering, har huset nogle væsentlige problemer som knytter sig til indeklima, fugt- og varmeisolering.

PRIORITERET VEDLIGEHOLDELSPLAN.**Overordnet konklusion.**

Ejendommen har et relativt stort vedligeholdelsesbehov.

Vedligeholdelsen af vinduer og døre en noget der bør prioriteres hvis de ønskes bevaret. Hvis de ønskes udskiftet vil de, på nær badeværelsesvinduet, godt kunne holde ca. 3-5 år endnu.

Stråtaget er en anden stor post, som bør udføres inden for 3-5 år.

Reparation af revner i facaden bør udføres i løbet af 1 år, så der ikke unødigt trænger fugt ind i murværket.

Vi anbefaler at den synlige skimmelvækst, der er forskellige steder på vægge og i loft fjernes hurtigst muligt.

Dernæst bør forsatsvæggene undersøges for skimmel- og fugtproblemer og det bør overvejes at udskifte eller beklæde de brandfarlige Celotexplader. (ikke prissat)

Nedenstående økonomiske estimater, er inkl. 25% moms, men indeholder ikke udgifter til etablering og drift af byggeplads, samt evt. udgift til rådgiverhonorar.

Priserne er baseret på V&S prisbogen samt vores erfaringspriser fra tilsvarende sager.

Bør udføres snarest 0-1 år:

- | | |
|---|----------|
| • Reparation af revner i facader..... | 18.000,- |
| • Afrensning og rengøring af synlig skimmelvækst. (ikke prissat) | - |
| • Undersøgelse af forsatsvægge for skimmelvækst og fugt. (ikke prissat) | - |
| • Reparation og malerbehandling af vinduer og døre..... | 60.000,- |
| • Udskiftning af knækkede fliser i badeværelse..... | 5.000,- |

Bør udføres inden for 3-5 år:

- | | |
|---------------------------------------|-----------|
| • Udskiftning af stråtag..... | 200.000,- |
| • Udskiftning af vinduer og døre..... | 180.000,- |

Bygningsforbedringer på længere sigt: (ikke prissat)

- Udskiftning af forsatsvægge/Celotexplader.
- Efterisolering under resterende gulve.

TAG.

Stråtaget er nedslidt og er tæt på at være udtjent. Enkelte steder ligger tækkedæppene (galv. jerntråd) synlige. Der er meget mos på tagets nordside, som holder på fugtigheden.

Indvendigt fra ses der dog ikke tegn på utætheder. Møningen er pakket ind i hønsenet og er også nedslidt.

Stråtaget inkl. vindskeder bør udskiftes i løbet af ca. 3 år.

Tagværket er kun synligt på loftet over fyrrummet mod øst, her var ingen tegn på utætheder. Her er etageadskillelsen og vægge mod 1. sal isoleret med 100 mm mineraluld. Isoleringen ligger ujævnt eller sammentrædt flere steder.

I forbindelse med udskiftning af stråtaget bør isoleringen eftergås og der hvor der er plads, bør det overvejes at øge isoleringstykkelsen.

Taget er forsynet med to kviste mod havesiden. Kvistvinduet længst mod øst er kraftigt nedbrudt af råd og bundstykkerne mangler delvist. Vinduet i den vestlige kvist trænger til vedligehold med kitning og maling. Indvendigt er en del skimmelvækst som følge af kondens.

Senest i forbindelse med udskiftning af stråtaget, anbefales det at skifte kvistvinduerne til vinduer med kitfals og koblede rammer med energiglas.



Facader / ydervægge

Huset er opført som et bindingsværkshus på syldesten. Bindingsværket er på et tidspunkt blevet helt eller delvist fjernet og udmuret. De øverste remme er stadigvæk synlige inde fra fyrrummet, men er pudset over udvendigt.

Facaderne er udvendigt blevet pudset med en stærk cementholdig puds, der fremstår med en grovmønstret struktur.

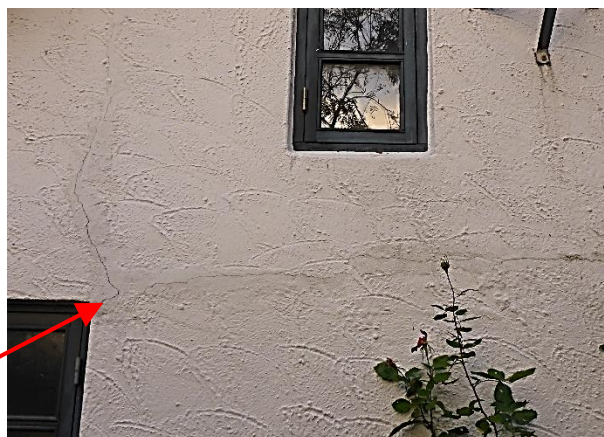
Vindfanget, gavlen mod øst og den østlige del af nordfacaden har flere kraftige revner. Revnerne ligger dels henover de bagvedliggende remme og dels som skrå sætningsrevner. Revnerne har tidligere været repareret men er brudt op igen. Det tyder på at der foregår en vis sætning, særligt ved det nordøstlige hjørne.

Facader er malerbehandlet med plastholdig maling, der enkelte steder skaller af.

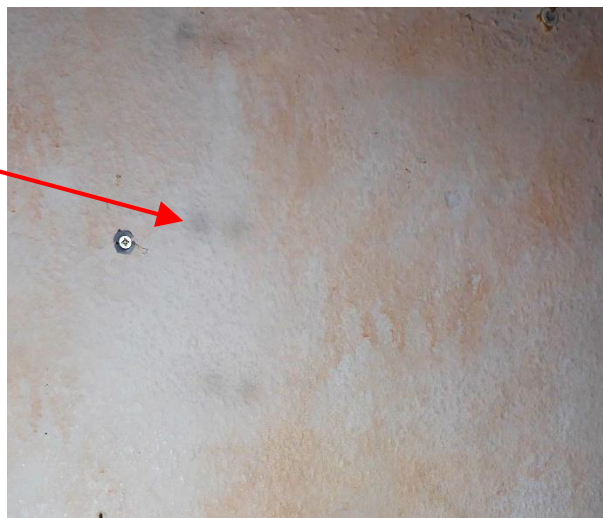
Åbne revner i facaden kan lede vand og fugt ind i murværket. Revner bør udkradses og efterfuges med hydraulisk kalkmørtel der er mede fleksibel end cementmørtel. Sætnings revnerne bør bindes sammen ved at indlægge rustfrie armeringsjern i hver 3. fuge henover revnerne. Hvis revnerne fortsat er aktive bør det overvejes at undersøge om ekstrafundering af huset er påkrævet.

Cementpuds og plastmaling, som facaderne er behandlet med, er generelt problematisk på gamle huse, da det forhindreforsinker evt. fugt i murværket, i at trænge ud. Det vil være meget omfattende og kostbart at udskifte puds og maling og da facaderne ikke har de store problemer med afskalninger, vurderes det ikke at være et presserende behov.

Gentagende behandlinger med plastmaling vil dog gøre overfladen tættere og tættere. Derfor bør man udskyde næste malerbehandlingen så længe som muligt og vælge en maling, der er så diffusionsåben som muligt.



På den indvendige side af ydervæggene er der udført forsatsvægge i ca. 100 mm tykkelse. Forsatsvæggene er beklædt med bløde træfiberplader "Celotexplader". Skruerne der fastholder pladerne ses som mørke aftegninger på overfladen. Det skyldes at de udgør en kuldebro med deraf følgende kondens og risiko for skimmelvækst.



På længere sigt anbefales det at fjerne forsatsvæggene, da Celotex pladerne er brandbare og ikke lever op til nutidige brandkrav. Alternativt kan man overveje at beklæde dem med et godkendt materiale, fx gipsplader. Inden man vælger den løsning bør man dog ved stikprøver sikre sig at der ikke er problemer med fugt eller skimmelsvamp i forsatsvæggene.

I entre mod have og i entre mod gade, var synlig skimmelvækst på ydervæggen.

Skimmelvækst udgør en sundhedsmæssig risiko. Det anbefales hurtigst muligt at få fjernet alt synligt skimmelvækst. Det anbefales generelt at prøve at forebygge betingelserne for skimmelvækst ved at isolere kuldebroer, lufte ud, holde rent og undgå at møblere tæt op af kolde flader.



Vinduer og døre.

Vinduerne er med sprosser og termoruder. Ejer oplyser at de er isat ca. 1992.

Et par af vinduerne er kraftigt nedbrudte af råd, særligt badeværelsevinduet og vinduet i gavlen mod vest.



De øvrige vinduer trænger til maling og en snedker gennemgang med fastgørelse af løse lister mm. Ejer oplyser at flere af termoruderne er punkteret.

Vinduerne har en alder på ca. 22 år. Termoruder har en anslået gennemsnitlig levetid på 25 år. Derfor bør en udskiftning af vinduerne overvejes.

Nye vinduer med hjørnebåndshængsler, et lag glas udvendigt, smalle sprosser og kitfals vil understøtte husets bevaringsværdi. Af hensyn til isoleringsevnen bør de udføres med koblede rammer eller forsatsrammer, med et eller to lag energiglas.

Ønskes de eksisterende vinduer bevaret bør de istandsættes inden for 1 år, med snedker reparation og malerbehandling.



Tilstand og udførelse af dørene er som vinduerne. Dør mod nord har råd i trin.

Hvis vinduerne skiftes bør det også overvejes at skifte dørene.

Hvis de bevares bør de istandsættes inden for 1 år, med snedker reparation og malerbehandling.

Gulv/terrændæk

Ejer oplyste at der under trægulve i stue var gravet ud, isoleret og støbt betondæk. De øvrige gulve er ikke isoleret.

På længere sigt, evt. i forbindelse med andre bygningsarbejder bør resten af gulvene isoleres.

Badeværelse

Badeværelset har fliser på vægge og vinyl på gulvet. Flere af vægfliserne er knækkede. På vinduet og i loftet er synlig vækst af skimmelsvamp.

Knækkede fliser bør udskiftes ved lejlighed.

Skimmelvækst bør fjernes som beskrevet under "Facade"

