

BEVAR VÆRDIERNE

i Nygade og Baronvej



Vejledning til hjælp for husejer, til at understøtte værdien af kulturmiljøet og sikre gode løsninger til reparation, vedligehold og udskiftninger.



ASSENS
KOMMUNE

JUNI 2022



Fig. I Optegning af hus i "normal-format" for kvarteret, angiver grundlaget af de anslåede priser:

Bevar og forny dit hus, under hensyn til bygningskulturarven

Du kan spare penge og tid, ved at vedligeholde din bygning i tide og gøre det på den rigtige måde. Hvornår og hvordan du gør det, hjælper vi dig med i denne folder. Her får du et overblik og links til nyttig viden.

Nygade og Baronvej er kendetegnende ved, at der har været mange udskiftninger af bygningsdele og det eneste man kan kalde originalt, er formentlig murværket. Men kvarteret rummer stor autenticitet.

Den begrænsede originalitet kan derfor medvirke til, at vedligehold ikke altid er den bedste løsning ift. at bevare og styrke kulturarven i kvarteret, og derfor indeholder denne folder også en stillingtagen til nyt.

For kvarteret har vi tegnet et typisk hus i "normal-format" (se figur 1). Ud fra dette format anslås erfaringspriser, på de arbejder der anbefales udført fra Center for bygningsbevaring. Priserne for vedligeholdelsesarbejde og udskiftninger, er angivet med de samlede mængder og opsummerer arbejdet for gadesiden på huset. Priser for reparationer angiver de særlige og mindre arbejder.

Dit hus afviger muligvis fra dette, men håbet er at give dig en fornemmelse for niveauet for prissætning. Priserne er vejledende og er estimeret efter erfaringspriser gældende i 2022 eksklusive moms. Bemærk at udgifter til eventuelt stillads eller lift, er ikke indregnet i priserne.

Søg altid den rette hjælp og vejledning

I kommunen har vi en dygtig restaureringsarkitekt Peter Rask, som du kan kontakte indledningsvist, og som kan hjælpe dig med en vurdering af, om du kan "nøjes" med vedligehold og reparationer, eller hvad der skal til for netop dit hus.

Det er generelt altid en god ide at søge vejledning hos kommunen eller et uvildigt rådgivende firma, inden man vælger håndværkere til opgaven og det udførende håndværksfirma.

I denne folder henvises der til Center for bygningsbevaring og Slots- og kulturstyrelsen, hvor du kan finde gode råd og vejledning ift. overordnede problematikker og vedligeholdelsesarbejder.



Muret sokkel med puds. og maling



Støbt sokkel med puds.



Sokkel i natursten.



Trappesten, støbt i beton.



Trappesten i granit.



Sokkelbånd, pudset og malet.

Sokkel & trappesten (Opmuret eller støbt i beton)

Din sokkel eller trappesten kan være støbt i beton eller være opmuret som murværk og pudset med sokkelpuds. Overfladen kan fremstå ubehandlet, pudset med mørtelpuds, eller være malet i overensstemmelse med lokalplanen.

Bevarende arbejder

		Estimeret pris	
Vedligehold:	Maling af sokkel/trappesten	2 m ²	800-1.200 kr
Vedligehold:	Puds, reparationer	2 m ²	1.000-1.500 kr
Vedligehold:	Rensning m. algerens	2 m ²	600-1.000 kr
Reparation:	Sætningrevner / afslået beton	750-1.000 kr pr: m ²	
Reparation:	Udskiftning af enkelte mursten	200-250 kr pr: sten	

Udskiftninger

Udskiftning:	Udskiftning af støbt trappesten	1 stk	7-12.000 kr
--------------	---------------------------------	-------	-------------

Gode anbefalede produkter og metoder:

Maling	Kalkfarve eller silikatmaling.
Puds	Luftkalkmørtel (grov til fin, efterfulgt af kalkfarve).
Mursten	Gerne genbrugssten, magen til forhenværende mursten. (Nødvendig fundering bør undersøges og sikres er udført)

Sokkel & trappesten (i natursten)

En anden type sokkel/trappesten kan være i natursten, som f.eks. granit og kræver derfor anden form for vedligehold.

Bevarende arbejder

		Estimeret pris	
Vedligehold:	Rensning af natursten	2 m ²	800-1.200 kr
Vedligehold:	Fugning af sokkel i natursten, reparation	2 m ²	1.700-2.500 kr

Udskiftninger

Udskiftning:	Udskiftning af trappesten i natursten	1 stk	10-20.000 kr
--------------	---------------------------------------	-------	--------------

Gode anbefalede produkter og metoder:

Algerens	Rodalon efterfulgt af afvaskning.
Rensning	Kraftig vandstråle + en let børstning.
Mørtel	Luftkalkmørtel (aldrig cementholdig mørtel).
Natursten	Sten m. varme grå nuancer. (Nødvendig fundering bør undersøges og sikres er udført)

Få hjælp og vejledning her

Slots- og kulturstyrelsen

www.slks.dk/omraader/kulturarv/bygningsfredning/gode-raad-om-vedligeholdelse

(Se punkter: Facader og ydervægge - Murede huse: Fundamenter 3.1, Mørtel og puds 8.1)

Center for Bygningsbevaring

www.bygningsbevaring.dk/murvark-og-facader

(Se punkter: Murværk og facader - Sokler)



Murdetalje.



Muret facade.



Murdetalje.



Eksempler på murede stik.



Eksempler på muret blænding.



Eksempel på muret gesims.



Muret facade, brystning.



Eksempel på murhul.

Murværk og murværksdetaljer

Murværket i kvarteret viser i høj grad murermestrenes håndværk, hvor de røde sten og smukke detaljer er afgørende for kvarteret sjæl.

I det følgende er beskrevet, hvorledes en muret facade skal vedligeholdes og repareres, samt hvad man kan gøre forebyggende, for at materialerne kan holde længere. Hermed kan man både spare penge, tid og bevare husets robuste og afstemte arkitektur.

Bevarende arbejder

		Estimeret pris	
Vedligehold:	Facadeafrensning	28 m ²	1.800-2.500 kr
Vedligehold:	Murbier i facade: Afhjælp ved sprøjtning, efterfølgende omfugning af facader	28 m ²	25-30.000 kr
Reparation:	Udskiftning af enkelte mursten (normalsten)	150-200 kr pr. sten	
Reparation:	Udskiftning af enkelte formsten	200-350 kr pr. sten	
Reparation:	Udbedring af sætningsrevner (fuger og sten)	150-180 kr pr. sten	
Reparation:	Opmuring og fugning	90-100 kr pr. lbm. fuge	

Udskiftninger

Udskiftning:	Udskiftning og omfugning af facader	28 m ²	25-30.000 kr
Udskiftning:	Udskiftning af mursten i felter (brystning mv.)	1 m ²	6.000-7.500 kr
Udskiftning:	Udskiftning af formsten i helt muret stik	1 m	3.400-6.000 kr

Gode anbefalede produkter og metoder:

<i>Facadeafrensning</i>	Soda + let trykspuling med vand.
<i>Murbier</i>	Insektspray og efterfølgende murreparationer.
<i>Mursten</i>	Gerne genbrugssten, magen til forhenværende mursten.
<i>Formsten</i>	Formsten magen til de eksisterende. Så vidt muligt genbrug stenene, da mange ellers skal specialfremstilles.
<i>Mørtel</i>	Luftkalkmørtel (aldrig cementholdig mørtel)
<i>Tætning af revner</i>	Tyndtflydende kalkmørtel injiceret med en sprøjte, der hvor to forskellige materialer mødes.

Få hjælp og vejledning her

Slots- og kulturstyrelsen

www.slks.dk/omraader/kulturarv/bygningsfredning/gode-raad-om-vedligeholdelse

(Se punkter: *Facader og ydervægge* - *Murede huse: Mørtel 8.1* og *puds og Trækning af gesimser og indfatninger 3.3*)

Center for Bygningsbevaring

www.bygningsbevaring.dk/murvark-og-facader

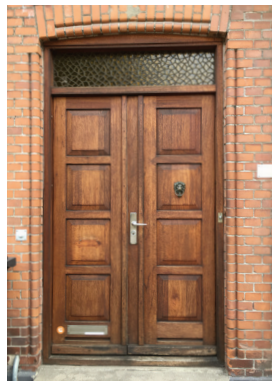
(Se punkter: *Murværk og facader* - *Blank mur og terracotta*)



Eksempel på to-fløjet dør i original stil.



Eksempel på dannebrogs træ-vindue i original stil.



Eksempel på to-fløjet træfyldningsdør i original stil.



Eksempel på malede vinduer og dør i Dyrehaverød.



Eksempel på malede vinduer og dør i vogng grøn.



Hvid



Rød okker



Dyrehaverød



Rødbrun



Vogng grøn

Farver anvist i lokalplanen.

Vinduer og Døre

Det kan i de fleste tilfælde betale sig, nænsomt og løbende at reparere bygningernes oprindelige vinduer og døre. De findes dog stort set ikke i kvarteret længere, så vurder om det er reparation eller udskiftning. Vurder dem efter om det er vinduer og døre i historisk stil og om de har en god trækvalitet.

Alt skal vedligeholdes, også ældre trævinduer og døre. Her er det største kendte problem, at man gør for meget i en god hensigt, dog for ofte og med måske de forkerte materialer, uegnet til formålet. Det er derfor altid en god ide at søge rådgivning herom.

Bevarende arbejder

		Estimeret pris	
Vedligehold:	Maling af vinduer, m. afrensning	5 stk	10-12.500 kr
Vedligehold:	Maling af enkeltdøre m. fyldninger el. glasfelt	1 stk	1.750-2.000 kr
Reparation:	Rep. af mindre udlusninger ramme el. karm	1.500-1.800 kr pr. stk.	
Reparation:	Rep. af kalkfatringsfuger mørtel el. elastisk	250-300 kr pr. lbm.	

Udskiftninger

Udskiftning:	Vinduer udskiftning, "snekervindue" koblet	5 stk	50-60.000 kr
	Vinduer udskiftning, trævindue m. termoglas	5 stk	40-47.500 kr
Udskiftning:	Dør udskiftning, enkeltdør m. karm	1 stk	18-25.000 kr

Gode anbefalede produkter:

Maling	Linoliemaling (aldrig plastikmaling el. lign, da dette forsage råd)
Træudskiftning	Brug så vidt muligt altid samme træsort, som oprindeligt anvendt.
Mørtel	Brug altid luftkalkmørtel, da en gummifuge kan forsage råd.

Vinduer Dannebrogsvindue i træ, er det mest originale vindue. Anvend så vidt muligt smalle vinduesrammer, lister og vandnæser. Vinduer af spejlskåret kernetræ bør anvendes, for højere levetid og mindre vedligehold og reparation.

Døre Døre i træ, m. fyldninger. Undgå plastik eller gummilister. Massive trædøre i en god kvalitet af kernetræ, har den længste levetid.

Få hjælp og vejledning her

Slots- og kulturstyrelsen

www.slks.dk/omraader/kulturarv/bygningsfredning/gode-raad-om-vedligeholdelse

(Se punkt: Døre og vinduer - Datering af døre og vinduer, 5.1 og 5.4. Reparation af døre og vinduer, 5.2 og 5.5)

Center for Bygningsbevaring

www.bygningsbevaring.dk/vinduer

(Se punkter: Vinduer - Generelt, Maling af vinduer og Nye vinduer til ældre huse, el. anvisning vedrørende Døre.)



Brandkarm ml. to skifertage.



Brandkarm ml. skifertag og tegltag.



Brandkarm ml. to skifertage.



Nedløbsrør i zink.



Nedløbsrør og tagrende i zink.



Brandkarm ml. to tagtage.

Tag

Et tag kan som regel holde op imod 100 år eller længere. Med tiden vil tegl forskubbe sig lidt og derved komme til at ligge mere ujævnt. Ofte bliver det også besluttet utæt, så husejeren (og håndværkere) tror, at han hurtigst muligt skal udskifte taget. Det skal man imidlertid ikke (altid); men taget skal omlægges med genbrug af de gamle teglsten. Ligeledes kan et tag i skifer ofte også repareres, hvor en udskiftning måske ikke er nødvendig. Det er dog altid vigtigt at taget er tæt for regn o. lign., med understrykning af tegl eller et undertag.

Ved en tagomlægning er det vigtigt, at man ikke retter eventuelle skævheder i taget for meget op, noget mange murere, der er vant til at arbejde på nye huse, sikkert vil foretrække og foreslå. Et fuldstændigt lige tag vil virke for stift og se forkert ud på gamle bygninger.

Bevarende arbejder

		Estimeret pris	
Vedligehold:	Udskiftning af tegl (på én tagside)	46 m ²	45-55.000 kr
Vedligehold:	Udskiftning af rygningsssten	8 m	9.000-12.000 kr
Vedligehold:	Understrykning af tegl	46 m ²	23-28.000 kr
Reparation:	Rep. af stern, udhængsbrædder el. vindskeder	400-600 kr pr. lbm	
Reparation:	Mindre udskiftning af zinktagrende/nedløb	800-1.200 kr pr. lbm	
Reparation:	Mindre skiftning af skifersten, kunst el. natur	1.800-2.200 kr pr. m ²	
Reparation:	Rep. el. udskiftning af inddækninger/løskanter	900-1.500 kr pr. lbm	

Udskiftninger

Udskiftning:	Total udskiftning af tegltag (uden undertag)	46 m ²	55-75.000 kr
Udskiftning:	Total udskiftning af naturskifertag	46 m ²	65-85.000 kr
Udskiftning:	Total udskiftning af kunstsifertag	46 m ²	45-65.000 kr
Udskiftning:	Nyt fast undertag, tagpap på brædder	46 m ²	35-45.000 kr
Udskiftning:	Nyt undertag af banevarer	46 m ²	20-30.000 kr

Gode anbefalede produkter:

Tegl	Forsøg så vidt muligt at genbruge de gamle eller tilsvarende tegl.
Rygningssten	Forsøg så vidt muligt at genbruge de gamle eller tilsvarende.
Mørtel	Til understrykning bruges luftkalkmørtel.
Tagrender	Udskift plastik-tagrender med zink-tagrender.
Skifer	Naturskifer er mere holdbart fremfor kunstskeer.
Inddækninger	Anvend zink om muligt, undgå kunststofprodukter.

Få hjælp og vejledning her

Slots- og kulturstyrelsen

www.slks.dk/omraader/kulturarv/bygningsfredning/gode-raad-om-vedligeholdelse

(Se punkt: Tæge - Tegltag 4.1-4.4 og Skifertage 4.8)

Center for Bygningsbevaring

www.bygningsbevaring.dk/tagte (Se punkt: Tæge)



Gavlkvist med træbeklædning og detaljering.



Gavlkvist med træbeklædning og detaljering.



Gavlkvist med træbeklædning og detaljering.



Gavlkvist.



Heltagskvist med murede flunker.



To heltagskviste med zinkbeklædning.

Kviste

Dine kviste består overvejende af vinduer (læs hertil afsnittet om vinduer). Dertil har kviste måske et murværk i flunkesider og på fronten (læs her afsnittet om murværk). Derudover kan din kvist være udført med synligt træværk og træbeklædning, som også kræver vedligehold, ligesom resten af dit hus. Kviste kan deslige være inddækket med zinkbeklædning.

Både ældre bræddebeklædninger og helt nyt træ skal vedligeholdes. Vedligeholdelsen sker ved at holde øje med træet, især opståede kritiske revner i selve træet eller i de forskellige materiale-sammenstød i konstruktionen. Dernæst holdes øje med steder hvor overfladebehandlingen eller trætjæren er slidt, løsnet eller faldet af. Det er samtidigt vigtigt at efterse kvistens inddækninger jævnligt, for utætheder og revner.

I synlige og eksponerede trækonstruktioner, samt i murede flunker, skal man holde øje med eventuelle vandsamlende revner i træet eller murværkets fuger. Forefindes der revner i en større grad, bør vedligeholdelsesarbejdet sættes snarligt ind, så følgeskader undgås i videst muligt omfang.

Bevarende arbejder

		Estimeret pris
Vedligehold:	Maling & afrensning af træværk / beklædning	3 m ² 2.500-3.000 kr
Reparation:	Reparation af træbeklædning, lokalt	700-1.000 kr pr. lbm

Udskiftninger

Udskiftning:	Total Udskiftning af træbeklædte flunkesider	2 m ²	7-9.000 kr
Udskiftning:	Total Udskiftning af zink, falset flunkeside	2 m ²	8-10.000 kr
Udskiftning:	Udskiftning af falset zinktag	1 l m ²	17-20.000 kr
Udskiftning:	Total Udskiftning af heltagskvist el. etablering	1 stk	50-80.000 kr

Gode anbefalede produkter:

Maling	Linoliemaling (aldrig plastikmaling el. lign, da dette forsager råd)
Træ	Træ tilsvarende det originalt anvendte, i god trækvalitet.

Tegl	Gerne genbrugstagsten, magen til forhenværende tegl.
Mørtel	Luftkalkmørtel (aldrig cementholdig mørtel)

Inddækninger	Anvend zink så vidt muligt, undgå kunststofprodukter.
--------------	---

Få hjælp og vejledning her

Slots- og kulturstyrelsen

www.slks.dk/omraader/kulturarv/bygningsfredning/gode-raad-om-vedligeholdelse

(Se punkt: Tage - Tegltage 4.1-4.4, Skifertage 4.8 og Kviste og tagvinduer 4.12)

Center for Bygningsbevaring

www.bygningsbevaring.dk/trabekladninger

(Se punkt: Tage og Træbeklædninger - Vedligeholdelse og istandsættelse)

Kontaktinformation for rådgivning, hjælp og vejledning

Myndighedsbehandling

Assens Kommune
Rådhus Allé 5
5610 Assens

Direkte kontakt til kommunens restaureringsarkitekt:

Peter Rask
Tlf. 64746468
mail pejra@assens.dk

Assens kommune, afdeling for byggesager:

Tlf. 64747474

www.assens.dk/borger/flyt-byg-og-bo/jeg-skal-bygge

Information og anvisning om bygningsbevaring

Slots- og kulturstyrelsen
www.slks.dk/omraader/kulturarv/bygningsfredning/gode-raad-om-vedligeholdelse

Center for Bygningsbevaring
www.bygningsbevaring.dk/anvisninger

Vejledningen er udarbejdet til kvarteret for Assens kommune, i samarbejde med Center for bygningsbevaring i Raadvad og Realdania.