



TILSTANDSRAPPORT OG VEDLIGEHOLDELSESPLAN

Ejendommens adresse

Ejer: Navn

Adresse

Postnummer og by

Telefonnummer

Ejendommen består af et stuehus og en fritliggende staldlænge. Til stuehuset er i sydenden tilbygget en lav udbygning og en garage. Hele tagetagen på stuehuset er udnyttet til beboelse.

I den østlige ende af staldlængen er der på et tidspunkt indrettet en lille lejlighed. Både det gamle stuehus og staldlængen er opført i bindingsværk og med murede tavler. I staldlængen består de fleste tavler af kløvede kampesten.

Begge de gamle bygninger har stråtag. Udbygningen mod syd har tag af tagstensformede røde stålplader på en lav hældning. Garagen har fladt tag af tagpap på brædder.

Efter BBR registreringen er ejendommen opført i 1777 og ombygget i 1955, men der er løbende sket en del ændringer gennem årene. Alderen på de nuværende bygninger kunne ikke fastlægges, men de kan være noget yngre.

Gennemgangen er udført den 12. januar 2007 af:

Bygningsrådgiver Hans Jørgen Hansen

Mobil tlf. 23 61 24 46. Mail hjh@bygningsbevaring.dk

PRIORITERET VEDLIGEHOLDELSESPLAN.

Priserne i det efterfølgende er sat ud fra vores erfaring, skøn og V&S's prisbog. Priserne er kun beregnet til at få et løst overordnet skøn over udgifterne i de kommende år, og de vil kunne variere både op og ned, når de endelige priser fra håndværkerne indhentes. Center for Bygningsbevaring påtager sig intet ansvar for, at priserne er korrekte.

Nedenstående priser er håndværkerpriser (inkl arbejds løn) og de skal tillægges moms.

Bør udføres snarest:

- Udskiftning af taget på staldbygningen. Side 8. 130.000 kr
- Ny mønning på stuehuset. Side 3 15.000 kr

Bør udføres inden et år:

- Udskiftning af vinduet i staldbygningens østgavl mm. Side 10. 10.000 kr
- Udskiftning af vandbræt på sydgavlen. Side 4. 1000 kr
- Renovering af nordgavlen på stuehuset. Side 4. 50.000 kr
- Justering af terrænet og pigsten rundt om bygningerne. Siderne 6-9. 60.000 kr

Total udgift det første år uden moms 266.000 kr

(specielt i forbindelse med etablering af pigstensbelægningen, vil der være en hel del penge at spare, hvis man gør det selv)

Bør udføres inden for fem år:

- Maling af gavlbeklædningerne på staldbygningen. Siderne 8-9. 10.000 kr
- Maling af gavlbeklædningen på sydgavlen af stuehuset. Side 4. 5.000 kr
- Maling af vinduer og døre på stuehuset. Siderne 6-7. 50.000 kr
- Maling af døre og vinduer i staldbygningen. Side 10. 40.000 kr
- Ny tagpap på garagen. Side 3. 6.000 kr
- Reparation af revner i skorstenen. Side 3. 2000 kr
- Reparation af stolpeender på østsiden af stuehuset. Side 5. 10.000 kr
- Reparation af vestgavlen på staldbygningen. Side 9. 30.000 kr
- Maling af bindingsværk og tavl 50.000 kr

Samlet udgift i de efterfølgende 4 år uden moms 203.000 kr

(der vil kunne spares en hel del arbejds løn, hvis man eventuelt laver malerarbejdet selv)

Umiddelbart efter perioden (5-10 år) må man påregne udgift til en hel eller delvis fornyelse af stråtaget på stuehuset.

Taget på stuehuset

Stråtaget i den sydlige tredjedel af huset er noget nyere end resten. Den sydlige del af vestsiden skønnes at have en restlevetid på op til 20 år. Den sydlige del af østsiden formentlig længere. Taget på den nordlige del er noget nedbrudt, og har kun få cm's slidlag tilbage. Kvistens tag er særlig udsat og tag-skægget forfalder. Over kvisten er der hul i mønningen. Formentlig efter en husmår eller lignende. Taget på vindfanget mod øst er noget fladere end på selve huset.

Mønningen på både hus og vindfang er nedbrudt.



Der er adgang til skunkrum to steder. Mod øst dog blot gennem en meget smal åbning. Begge steder er tømmeret tørt og sundt. Der er ingen brandisolering.

Huset bør have ny mønning inden et år. Man må regne med, at en tredjedel af kragetræerne skal udskiftes samtidig. Halmen til mønningen bør være havrehalm.

Levetiden for en sådan mønning er ca 5 år. Taget på den nordlige del af huset kan repareres på- og ved kvisten og bringes til at holde i mindst 5 år endnu (formentlig 10). I forbindelse med en tagudskiftning bør man kontakte forsikringsselskabet med henblik på en eventuelt besparelse på forsikringspræmien, hvis taget brandisoleres. Det er muligt, at besparelsen kan forrente udskiftning af den resterende del af taget samtidig. Som brandisolering anbefales en glasfiberdug oven på lægterne.

På udbygningen mod syd ligger et nyere tag af røde tagstensformede stålplader. Tag og inddækninger er i god stand.

Skorstenen har en del smårevner, især øverst, men de skønnes uden større betydning. Formentlig er skorstenen malet med cempexo. (cementbaseret maling)

Inden for fem år bør skorstenens revner repareres, efter at den er omhyggeligt renset. Efterfølgende males skorstenen igen med cempexo. Man bør ikke stryge for mange og for tykke lag cempexo på, da denne malingstype er forholdsvis diffusionstæt. Især i tykke lag.



Garagen har fladt tag af tagpap. Tagpappen er nedbrudt, og den når ikke højt nok op under tagstenene på murkronerne. Smeltende sne vil derfor kunne trænge ind langs muren. Flere af tagstenene på murkronerne mangler hjørner.

Inden for fem år bør der svejses et nyt lag tagpap på garagen. Samtidig repareres murkronerne.

Ydervæggene på stuehuset.

Nordgavlen er beklædt med flækkede graner/rafter. Årsagen til beklædningen er uvis, men man må forvente, at det underliggende murværk er i dårlig stand. Eventuelt bindingsværk og tavl må vurderes, når beklædningen er fjernet.

Der er råd i bunden af beklædningen. Både langs jorden, i- og over vandbrættet og over det øverste vindue. Terrænet er for højt.

De nederste vinduer er af blandede typer og højder.

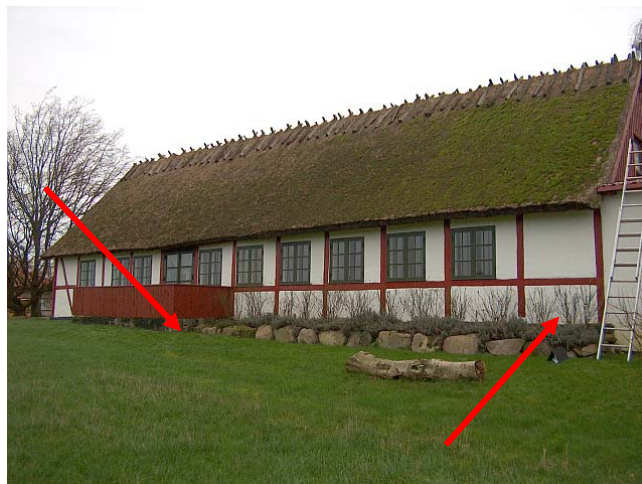
Inden et år bør beklædningen fjernes og de underliggende dele vurderes. Af æstetiske årsager anbefales det at lade den nederste del af gavlen (eventuelt hele gavlen) stå med synligt bindingsværk og murede tavl. Vinduerne bør udskiftes til nye, som i stil og proportioner passer til det øvrige hus.



Vestsiden har fundament af store kløvede kampesten/syldsten. Der er ingen fodrem i huset. Tavlene er tilsyneladende malet med cempexo og bindingsværket med alkydoliemaling.

Stolperne er kortet lidt op og undermurede, fordi der har været lidt råd i bunden. Generelt er sidens bindingsværk i god stand, og selv om der stadig er en smule råd i bunden af stolperne, har dette ingen betydning, da siden holdes oppe af tavl og løsholte. Der er dog lidt mere råd i den sydlige løsholt og i bunden af stolpen syd for havedøren.

Stolpen syd for havedøren bør repareres inden 5 år. Den rådende løsholt repareres ved lejlighed.



Sydgavlens bræddebeklædning er i god stand. Sålækken/vandbrættet under vinduerne er under nedbrydning.

Ved gennemgangen kom der lidt vand ind over vinduerne. Årsagen kunne ikke præcist lokaliseres, men formentlig kommer vandet ind ved den nederste konsol til antennen.

Vandbrættet bør skiftes inden et år, og bræddebeklædningen bør males i løbet af 3-4 år.



Tilbygningen mod syd er formentlig opført omkring 1955-60.

Generelt er ydervæggene i god stand, men der er lidt smårevner i sydgavlen. Revnerne skønnes dog at være uden betydning.



Østsiden har lidt rådi bunden af alle stolperne. Især i bunden af stolperne nord for den nordlige dør. Terrænet er alt for højt.

Efter at terrænet er sænket, bør østsidens stolper kortes lidt op og undermures som på vestsiden.

De 3 nordligste stolper bør inden for 5-10 år have luset nye ender i bunden.



Generelt om ydervæggene og bindingsværket:

Huset er for nylig sat i stand til salg, og derfor fremstår det flot og stort set uden afskalninger i øjeblikket. Da træ og murværk arbejder forskelligt i forhold til temperatur og især fugtighed, vil der komme revnedannelser mellem tavlene (murværket) og bindingsværket. Derfor må man regne med jævnlig vedligeholdelse af ydervæggene på et sådant hus. Selv om behandling af tavl og bindingsværk udføres optimalt, skal man regne med at male og kalke ca hvert 5. år.

Den anvendte cempexo-maling er normalt for dyr, for tæt og for besværlig at arbejde med på et bindingsværkshus. Normalt anbefales kalkning af tavlene og linoliemaling, træbjæres eller en blanding af disse produkter til tømmeret (og til alt andet træværk udvendig).

Nu er der imidlertid smurt cempexo på murværket, og kalk kan ikke binde på denne cementbaserede maling. Derfor anbefales det at fortsætte med cempexo nogle år endnu. På et tidspunkt bliver cempexolaget imidlertid for tyk og for tæt, og derfor begynder det at skalle af. Hvis man fortsætter med cempexo, er det derfor vigtigt at man kun smører tynde lag på. Også selv om det ikke bliver fuldstændig dækkende.

På et tidspunkt vil man dog være nødt til at rense cempexoen af (sandblæsning), og efterfølgende bør man gå tilbage til at kalke tavlene.

Gavlen mod nord bør man fra starten behandle med kalk.

Alkydmalingen på bindingsværket har samme problemer med, at den stigende lagtykkelse gør behandlingen for tæt. Det anbefales at gå over til at male bindingsværket med linoliemaling.

Linoliemaling binder udmærker oven på alkydmaling, og det er derfor ikke nødvendigt at fjerne al gammel maling først. Al løs maling skræbes af. Træet stryges med grundingsolie, især på bart træ. Efterfølgende males 2-3 gange med linoliemaling i tynde lag.

Reparationer på tavlene bør foretages med en ren kalkmørtel. Cement bør ikke anvendes. I stedet kan en mørtel bestående af for eksempel 1 del læsket kalk, 1 del jurakalk og 6 dele sand anvendes (hydraulisk kalkmørtel).

Det er vigtigt at der ikke pudses ud på forsiden af bindingsværket. I stedet pudses ind til siden af tømmeret og om nødvendigt beskæres med murskeen, så de uundgåelige revnedannelser styres. Hvis man pudser ud på forsiden af tømmeret skaller pudskanten i bedste fald af, og i værste fald trækkes tavlene gradvist ud at bindingsværket, når træet udvider sig.

Undermuring af stolpeenderne efter lettere rådgangreb er en brugbar løsning, men opmuring og pudsning skal ske, så stolpeenderne ikke står ned i en vandsamlende "gryde". Pudsen skal også hér op under stolpen, ikke op på forsiden.

Terrænet skal holdes nede, så murværk og tømmer ikke opfugtes unødigt. En traditionel pigstensbelægning, af små toppede brosten rundt om huset, er den bedste løsning. Blandt andet fordi tagdryppene slås i stykker, og man derfor ikke får så meget opsprøjt på væggene. Desuden tillader pigstensbelægningen, at jorden langs huset kan tørre.

Pigstensbelægningen bør starte ca 10 cm nede for overkanten af sokkelen/syldstenene og udføres i en bredde af 60-80 cm, så tagdryppene opfanges. Belægningen bør have et fald på ca 5 cm fra huset og ud.

I dette tilfælde bør terrænet på hele gårdspladsen sænkes og afvandingsmulighederne reguleres inden et år. Man bør ikke dræne dybere end husets fundamenter. Hverken ude eller inde. En ændring af jordens fugtighed kan ændre jordens bæreevne med sætninger til følge. Hvis en sådan dræning er uundgåelig, bør man først få lavet jordbundsundersøgelse og følge det geotekniske firmas anvisninger om eventuel efterfundering.

Vinduer og yderdøre i stuehuset

Vinduerne er af blandede typer og med forskellige hængsler. Vinduer og døre er malet med alkydoliemaling, og generelt er vinduerne og deres maling i god stand

Nordgavlens øverste vindue er et nyere termovindue, som er i god stand.

Badeværelsesvinduet er et liggende småsprosset enkeltfagsvindue med en indvendig forsatsrude. Det lave vindue ind til stuen er med en blyrude indvendig og med en udvendig forsatsrude. Begge er i rimelig god stand, men stilmæssigt passer de dårligt til huset.



Vestsidens vinduer er af forskellig alder og med forskellige hængsler. Der er en smule råd i de sydligste. Have-

døren er en ældre dør med termoruder. Proportioner og opdeling passer ikke så godt til huset og vestsidens vinduer i øvrigt. Døren er gummifuget og ellers i rimelig god stand.

Vinduet mod vest i tilbygningen er et næsten nyt termovindue.

Sydgavlens øverste vinduer er ældre termovinduer. Glaslisterne sidder løst, og malingen er ved at være nedbrudt, men ellers er vinduerne i god stand.

Terrassedøren i tilbygningen er en ældre dør med termoruder. Vinduet mod syd er formentlig fra opførelsen og i god stand.

Vinduet ind til fyrrummet er et ældre termovindue med snydesprosser.

Vinduerne i garagen er med et lags ruder og små glaslister. Alle i god stand.

Garageporten er ret simpelt udført, men i god stand.



Østsidens vinduer er alle med et lags ruder, kitfalsede og hamborghængsler. Vinduerne er i god stand.

Døren i vindfanget er en nyere revledør og hoveddøren i den nordlige ende er en nyere tynd dør med fyldninger. Begge i god stand.



Vinduer og døre bør males inden for fem år. Det anbefales at gå over til linoliemaling.

Al løs maling og løst kit skræbes af. Vinduerne stryges med rigelige mængder af grundingsolie. Især på bart træ. Kitten reparerer og vinduerne males 2-3 gange med linoliemaling.

Gummifugerne rundt om havedøren bør ved lejlighed udskiftes til mørtelfuger på en stopning med tjæret værk.

Eventuelle nye vinduer og terrassedøre bør være med koblede rammer og med energibelagte ruder i de inderste rammer.

Taget på staldbygningen

Staldbygningens stråtag er nedslidt. Mange syninger er blottagte, og derfor siver der vand gennem taget. Den vestlige ende af nordsiden er i lidt bedre stand, men der er kun et par cm's slidlag tilbage. Ved den østlige kvist er der en større utæthed. Kvistvinduerne trænger meget til maling.

Staldbygningens tag bør skiftes snarest (til foråret). Under det nye tag bør etableres en branddug, og derfor skal det nye tag skrues fast. Man må forvente, at alle lægter skal udskiftes, og at der skal foretages enkelte reparationer i tømmeret. Når taget og lægterne er fjernet, bør alt træværket behandles mod borebiller. For eksempel med aquaperm eller boracol. Skorstenspipen bør have repareret fugerne samtidig med tagudskiftningen.



Ydervæggene på staldbygningen

Nordsiden står i bindingsværk og med tavler af kløvede kampesten. I betragtning af dette, er tavlene relativt tynde, og man må forvente løbende reparationer på tavlene.

Der er ingen fodrem i staldbygningen. Terrænet er for højt i den vestlige ende. Der er lidt råd i bunden af de fleste stolper, men generelt må siden betegnes som værende i god stand.



Vestgavlen har murede tavler med opmalede løsholte uden på mureværket. Den nordlige stolpe er rådden. Terrænet bør sænkes lidt. Gavlbeklædningen er i god stand.



Sydsiden/gårdsiden består af pudsede tavler i den vestlige ende, og tavler af kløvede kampesten i den østlige. I den vestlige ende er terrænet rigeligt højt.

To af stolperne er helt overpudsede nederst. Formentlig på grund af råd, men ellers er siden i rimelig god stand.



Østgavlen har tavler af kløvede kampesten som det meste af bygningen.

Flere af tavlene har defekte fuger, især mod syd.

Gavlbeklædningen er i god stand, men malingen er under nedbrydning.

Vindskeder og dækbrædder er rådne.



Den rådne stolpe i vestgavlen bør skiftes inden for et par år. Afhængig af bygningens fremtidige funktion bør man overveje at renovere hele vestgavlen, inklusiv etablering/genskabning af rigtige løsholte.

Defekte fuger i tavlene bør reparerer inden for to år. Til reparation af fugerne mellem kampestenene anvendes en ret stærk cementholdig bastarmørtel. (kalkmørtel binder dårligt på kampesten/granit) Til reparation af de murede og pudsede tavler anvendes en hydraulisk kalkmørtel som beskrevet på side 6. Terrænet bør sænkes i den vestlige ende, også beskrevet på side 6.

Gavlbeklædningerne bør mod øst males inden for 2 år, mod vest inden for 3 år.

Staldbygningens vinduer, døre og porte

Vinduerne mod nord og syd er i rimelig god stand. I vestgavlens ene vindue er der råd i vandnæsen, og det øverste vindue i østgavlen er meget råddent.

Østgavlens indgangsdør (billedet) har en defekt bundkarm, men er ellers i rimelig god stand.

Bygningens porte og revledøre er ret nye og i god stand. Døren i vestgavlen er dog meget skæv og dårligt lukkende.



Østgavlens øverste vindue bør udskiftes i forbindelse med tagomlægningen.

Vestgavlens ene vindue og døren i østgavlen bør repareres inden et år.

Inden for fem år bør alle vinduer, døre og porte males med linoliemaling efter forudgående reparation af kitten.

Om denne rapport

Denne rapport er udarbejdet af specialuddannede håndværkere fra Center for Bygningsbevaring i Raadvad. Håndværkernes specialuddannelse indebærer et indgående kendskab til ældre bygninger og traditionelle byggematerialer. Bygningsrådgiverne er forsikrede gennem en normal rådgiverforsikring for tegnestuer. Formålet med rapporten er at give ejeren et redskab, der skal sikre at fremtidige vedligeholdelsesarbejder udføres teknisk korrekt, samt at bygningens bevaringsværdier sikres eller styrkes.

Med mindre andet er aftalt, omfatter undersøgelserne og rapporten alene husets klimaskærm. Det vil sige kælder, fundamenter, ydervægge, døre og vinduer, samt taget med tilhørende kviste, skorstene og tagrum. Der kan dog være lavet specielle aftaler med hensyn til rådgivning omkring indvendige bygningsdele og andet. Rapporten omfatter ikke huset tekniske installationer som el- og gas- og vandinstallationer, varmeanlæg og afløbsinstallationer. Der foretages ikke automatisk destruktive undersøgelser, men hvis behovet opstår, aftales dette med ejeren, inden indgrebet påbegyndes.

Rapporten indeholder en prioriteret liste over de nødvendige vedligeholdelsesarbejder i de kommende år. Af hensyn til for eksempel rationelt brug af eventuelle stilladser og for at få en fornuftig rækkefølge af arbejderne, kan prioriteringen være justeret lidt, så de naturligt sammenhængende arbejder ligger efter hinanden. Rapporten gennemgår de enkelte bygningsdele, men med hensyn til for eksempel vinduerne kan tilstandsvurderingen og rådgivningen være givet samlet og holdt i mere generelle vendinger, hvis dette skønnes formålstjenligt.

Anbefalinger omkring istandsættelser og materialevalg kan i nogle tilfælde være suppleret med vedlagte generelle anvisningsblade. I rapporten kan også forekomme anbefalinger af mere æstetisk art. For eksempel forslag til en type tagbelægning hvis taget skal skiftes, eller omkring en eventuel vinduesudskiftning og facadebehandling.

Hvis det er aftalt, at rapporten skal indeholde skønnede priser for udførelse af de anbefalede arbejder, sættes disse beløb ud V&S's prisliste, samt vores skøn og erfaringer. Center for Bygningsbevaring påtager sig intet ansvar for at disse priser er korrekte, og beløbene vil kunne variere både op og ned, når de endelige priser fra håndværkerne indhentes. Hvis ejendommens ejer ønsker det, kan denne rapport inden for de første 2 år sendes elektronisk som en PDF-fil.

Som supplement til rapporten kan Center for Bygningsbevaring desuden tilbyde:

Gensyn efter en kortere eller længere årrække. Den herværende rapport bruges som base og udgangspunkt for de efterfølgende, og derfor vil disse normalt blive forholdsvis billigere.

Gennemgang af de indkomne tilbud fra håndværkerne.

Kontrol af udførte arbejder.

Arkitektbistand til udarbejdelse af eventuelle ansøgninger til Fredningsmyndighederne og til kommunernes Bygningsforbedringsudvalg.

Udførelse af bygningsarkæologiske undersøgelser.

Opmåling af de eksisterende bygninger.

Kursusvirksomhed, eventuelt direkte målrettet til de aktuelle håndværkere og rådgivere.

Hjælp til rådgivere omkring udarbejdelse af dele af beskrivelse og udbudsmateriale.

I helt specielle tilfælde også projektering og tilsyn med større restaurerings- eller renoveringsarbejder.