

**Center for Bygningsbevaring**

Raadvad 40
DK-2800 Kgs. Lyngby

Tel: +45 45 96 99 90
Fax: +45 45 96 10 86

www.bygningsbevaring.dk
info@bygningsbevaring.dk

TILSTANDSRAPPORT OG VEDLIGEHOLDELSESPLAN**Ejendommens adresse.**

Efter det af ejer oplyste er huset opført i 1924. Huset har stadig det oprindelige tag og mange af de originale vinduer er bevaret.

Mod gaden fremstår huset pænt og harmonisk, men på havesiden er der dog sket en del ændringer. En tidligere havestue er nu inddraget til beboelse. Der er tilbygget en ny havestue med meget store rudepartier og der er monteret solfangerpaneler på taget. Huset opvarmes med naturgas.

Huset er generelt i god stand. Det væsentligste problem er for kraftigt voksende vinranker, blåregn og vedbend op ad muren og ind i taget.

Vedrørende ejendommen:

Gade og nummer.

Postnummer og by.

Ejer:

Ejers navn.

Ejers navn.

Gade og nummer.

Postnummer og by.

Ejers telefonnummer.

Besigtigelsen er fortaget den 3-11-2004 af Bygningsrådgiver Hans Jørgen Hansen
Tlf 23 61 24 46

Prioriteret vedligeholdelsesplan.

Bør udføres snarest:

1. Fastgørelse af løse tagsten på sydsiden. Side 5.
2. Rensning af tagrender, samt reparation af nedløbsrøret mod sydvest. Side 7.
3. Isolering af aftrækket fra badeværelset. Side 3.
4. Beskæring af bevoksningen på- og ved huset. Side 5.

Bør udføres inden et år:

1. Udskiftning af zinken på kvistens flunker. Side 6.
2. Reparation af fugerne i skorstenspipen. Side 7.
3. Reparation af bundglasliste/tætningsliste på det sydvendte vindue i den nye havestue. Side 9.
4. Reparation/udskiftning af vinduespartiet mod vest i den nye havestue. Side 7.
5. Udskiftning af mørtelfugerne rundt om vinduerne. Side 8.
6. Maling mm af vinduespartiet til badeværelset. Side 8.
7. Pletreparering af vinduernes kit og maling. Side 8.
8. Reparation af fugerne under vinduerne mod øst, samt på vestsiden af havestuen. Side 8.
9. Behandling af teaktræs døren til altanen. Side 6.
10. Udskiftning af bræddebeklædningen på østsiden af garagen. Side 11.
11. Reparation af gelænderstolpe og maling af jerngelænder og låge mod øst. Side 10.

Bør udføres inden for fem år:

1. Genmaling af gelænder og bindingsværket på kvisten. Side 6.
2. Reparation af rygninger og forskelling. Side 4.
3. Genmaling af vindskeder mm. Side 4.
4. Reparation af murværkets fuger. Side 7.
5. Genmaling af vinduer og døre. Siderne 8 og 9.

Tagrummet:

Tømmeret og lægterne er i god stand, selv om der er en del borebiller i træværket. Borebiller findes i alle ældre huse. De udvikler sig langsomt, går ikke ind i træets kerne- dele og de skønnes derfor uden betydning.

Understrykning og tagsten er i god stand alle synlige steder.

Skorstenen har lidt sodgennemslag øverst, men dette skønnes uden betydning.

Aftrækket fra badeværelset består af en uisoleret slange mellem rør og taghætte.

Bugtningerne på slangen betyder, at luftgennemstrømningen bremses og aftrækket ikke virker optimalt.

Når aftrækskanalen ikke er isoleret, samles der kondensvand i kanalen, og dette kondensvand løber ned og skader loftet. I ekstreme situationer kan det ligefrem dryppe fra aftræksventilen i badeværelset.



Aftrækket bør snarest ændres, så det går mere direkte mellem gulvet og aftræks- hætten. Desuden bør det isoleres, så kondensproblemet ikke opstår.

1.sal:

1.salen er kun gennemgået indvendig med henblik på utætheder i taget og vinduernes tilstand og isoleringsværdi.

Tagvinduet i pulterrummet på 1.sal har ingen forsatsløsning, og der ses hér store skim- melansamlinger på grund af kondensvand.

Ved vinduerne i børneværelserne har man fjernet den ene forsatsramme for lettere at kunne lufte ud. Dette giver store dug- problemer med tilhørende skim- meldannelse.

En god og praktisk løsning på dette problem vil være, at man i børneværelserne og i bade- værelset fjerner de nuværen- de forsatsvinduer og i stedet får monteret optoruder.



Optoruder er hærdede glasplader, som monteres direkte på de yderste vinduesrammer og lukker med ud, når vinduet åbnes.. Optoruderne bør være med energibelægning.

Ved tagvinduet i pulterrummet bør der også monteres en forsatsløsning. Eventuelt blot en rude, som fastholdes af vridere.

Taget udvendig:

Taget er det originale fra husets opførelse og består af røde falstagsten fra Hillerød Teglværk.

Tagstenene er i udmærket stand, og de må forventes at have en restlevetid på mindst 20 år. Selv om understrygningen falder af hist og her, er denne type falstagsten stadig relativt tætte.

Rygninger og gratrygninger samt forskellingen (mørtelen) ved samme er i god stand. Enkelte steder er forskellingen dog lettere nedbrudt.

Vindskeder og dækbrædder er i god stand. Dækbrædderne er inddækket med zinkkapsler.

Inden for 5 år bør man få rygninger og forskelling repareret.

Inden for 5 år bør vindskeder og lignende genmales.

Taget på nordsiden:

Ejer overvejer at få isat en kvist eller et større tagvindue over den indvendige trappe.

I den indvendige trappeopgang ses små skjolder på loftet. Udefra ses ingen tegn på utætheder, og formentlig skyldes skjolderne, at lidt vand siver ind, når der er sne på taget. Man kan ikke komme til at understryge dette område indefra.

Den eneste måde, hvorpå man med sikkerhed kan løse problemet, er at omlægge taget og etablere undertag. Dette virker imidlertid meget voldsomt, bare for at lukke en meget lille utæthed.

En mindre omfattende løsning er at forskelle/overstryge området udefra. Vælges dette, bør man anvende indfarvet rød mørtel, som ses mindst muligt på taget.

Det kan godt lade sig gøre at montere kvist eller nyt tagvindue over den indvendige trappe. En lille kvist vil formentlig være det pæneste, og måske kan den udføres, så den samtidig erstatter tagvinduet i pulterrummet.

Taget på sydsiden:

På sydsiden af huset er der mange sammenbygninger i taget. Bortset fra ved kvisten, er de fleste sammenbygninger af nyere dato.

Selve tagstenene er også hér i god stand, men taget og understrygningen ødelægges af den megen bevoksning, som gror ind under tagstenene. Især blåregnen og vildvinen kryber mange steder ind mellem tagstenene.

Bevoksningen på- og ved huset bør beskæres, så den er luftig, så murværket kan tørre, og den må aldrig komme op i nærheden af tagrenden og taget.



Mod vest, ved sammenbygningen over den nye havestue, er et par tagsten løse og er gledet ned.

De løse tagsten bør snarest lægges på plads og sikres, eventuelt skrues fast.



Kvisten på sydsiden:

Pultkvisten er formentlig original fra husets opførelse. Den er opbygget med bindingsværk og murede tavl i fronten og beklædt med zink på flunkerne (siderne).

Bindingsværket er tidligere repareret og er generelt i god stand. Dog er der lidt råd i den østligste stolpe. Bindingsværkets maling er i rimelig god stand.

Inden for 2-3 år bør bindingsværket genmales. (samtidig med gelænderet rundt om altanen).

Zinkpladerne på flunkerne buler meget. Især på østsiden, (billedet) hvor zinken er trukket helt ud af blindfalsen. Der er risiko for, at en storm river zinken helt eller delvis af.

Årsagen er dels zinkens alder, dels at den er ma-et. Malingen skaber spændinger i zinken og forhindrer zinkpladen i at bevæge sig frit i blindfalsen.

Inden et år bør zinken på kvistens flunker udskiftes. Det anbefales at lade zinken stå i sin naturlige farve, men hvis man fortsat ønsker zinken malet, skal dette meddeles blikkenslageren, så han kan tage hensyn til dette i opbygningen af beklædningen. I forbindelse med reparationen bør den østlige stolpe behandles med boracol (træbeskyttelse).



Fløjdøren i kvisten er udført af teaktræ. Døren er i god stand, men den trænger til behandling.

Inden et år bør døren pudses let af og olieres. En sådan teaktræsdoor, som vender mod syd, skal man forvente at behandle hvert år, hvis man vil bevare det rødbrune teaktræs-look. En anden, og mere varig, behandling er at male den med dækkende maling som de øvrige døre og vinduer.

Taget på altanen, over den oprindelige udestue:

Taget er af tagpap og tilsyneladende i god stand.

Gelænderet rundt om altanen er i god stand, men malingen er lettere nedbrudt.

Gelænderet bør genmales om 2-3 år (samtidig med bindingsværket) og det anbefales at anvende linoliemaling.

Tagrender og nedløb:

Tagrender og nedløb er udført af zink og de fleste er ret nye. Tagrenderne trænger til at renses.

Nedløbsrøret ved den nye havestue mod sydvest er flækket af frost.

Tagrenderne bør snarest renses og nedløbsrøret repareres.

Skorstenspipen:

Skorstenspipen af røde sten har mange defekte fuger øverst. Især mod syd. Der er tegn på, at alliker har rede i skorstenen

Skorstenspipen bør fuges om inden et år. Forskellingen ved rygningen, på begge sider af skorstenen, bør repareres samtidig.

Eventuelle allikereder fjernes og åbningen i skorstenen dækkes af med et gitter.

Hvis skorstenen skal bruges til at fyre i, bør skorstensfejeren kontaktes med henblik på løsning af allikeproblemet.

Ydervæggene:

Huset er opmuret af røde mursten og står stadig i blank mur.

Soklen er rødmalet og i god stand.

Murstenene er i god stand, men fugerne er under nedbrydning. Især under vinduerne mod øst, samt på vestsiden af den nye havestue er fugerne dårlige.

På vestgavlen er der lavet en sjusket reparation ved siden af vinduet.

Fugerne under vinduerne mod øst og på vestsiden af havestuen bør repareres inden et år.

Fugerne på hele huset bør generelt gåes igennem og repareres inden for fem år.

Bevoksningen på murværket er flere steder alt for kraftig og tæt.

Den tætte og kraftige bevoksning ødelægger både murværket og taget.

Bevoksning på murværk bør aldrig blive kraftigere, end hvad der kan nå at gro på en sommer, og den bør aldrig nå op til tagrenden.



Vinduer og yderdøre:

Vinduerne er generelt i glimrende stand, og i de originale vinduer findes stort set ingen råd.

Vinduerne er sidst malet med plastikmaling, som kan give problemer på længere sigt. Efterhånden som vinduerne genmales, opbygges tykke og tætte lag plastikmaling, som hindrer træværket i at tørre.

Mørtelfugerne mellem vinduerne og murværket er defekte mange steder.

Inden et år bør mørtelfugerne reparerer. Vinduernes stopning med tjæret værk gøres efter og der fuges igen med mørtel rundt om vinduerne.

Inden et år bør vinduernes kit og maling pletreparerer.

Inden for fem år bør vinduerne genmales. Det anbefales at gå over til linoliemaling udvendig, da denne malingstype ikke bliver så tæt som den nuværende plastikmaling. Alt løs maling og kit skal først renses af, men der er ingen grund til at rense vinduerne helt i bund, da linoliemaling binder udmærket oven på rester af plastikmaling og andet.

Forsatsløsninger:

På dannebrogsvinduerne er der kun forsatsvinduer for de nederste rammer.

Der er ingen forsatsløsninger for nogen af kældervinduerne.

Det anbefales at få monteret optoruder med energibelægning på de øverste rammer i stueetagen, samt på vinduerne i kælderetagen.

Nordsiden:

Køkkenvinduet er et nyere koblet vindue i god stand.

Hoveddøren er en massiv pladedør, som er beklædt. Døren er i god stand.

Vinduerne til entre og bad er originale vinduer. Vinduerne er i god stand.

Kældervinduerne er originale og i god stand.

Vestgavlen:

En tidligere dør i udbygningen er nu ændret til et vinduesparti til badeværelset. Partiets bræddebeklædning er en smule rådden nederst og malingen er under nedbrydning.

Døren bør have træbeskyttelse nederst og males inden et år.

Vinduet i stueetagen er originalt og i god stand.

Kældervinduerne er træmæssigt i god stand, men maling og kit begynder at skalle af.

Kælderdøren er næsten ny med termoruder. Døren er i god stand.

Østgavlen:

Vinduerne er originale og i god stand. Dog er malingen begyndt at skalle af. Især på katten.

Mørtelfugerne er defekte.

I den gamle havestue mod syd er der sat en termorude i den originale karm. I stedet for glaslister er der monteret dækbrædder uden på karmen. Det nederste dækbræt revner. Eller er vinduet i god stand. Kældervinduet samme sted er den ene ramme sjustet repareret, men ellers er vinduet i god stand.

I den nye havestue er der de isat vinduespartier med meget store termoruder. Døren og det smalle parti mod øst er næsten nye og i god stand. Det store parti mod syd er i god stand, men ved den nederste glasliste slipper tætningslisten fra trælisten, så vandet kan løbe ned bag listen.
Inden et år bør bundglaslisten/tætningslisten reparerer.

Det store vinduesparti med de skæve ruder mod vest, har råd i bunden. Især på midten og i de nederste dele af glaslisterne.

Man kan reparere partiet, men det anbefales at skifte det helt og få nye energitermoruder i det nye parti.



Kælderen:

I kælderen ses en smule afskalninger og saltudblomstringer nederst på ydervæggene, men ikke mere end der må forventes i en sådan kælder. Kælderen virker generelt tør og sund.

Vinkælderen er tilsyneladende udgravet noget senere end husets opførelse. Der ses hér større saltudblomstringer nederst.

I toilettet i kælderen sker udsugningen gennem ruden i vinduet. Det er derfor ikke muligt at montere optorude på denne ramme, med mindre man i stedet fører udsugningen ud gennem væggen.

Kælderen er oprindeligt udført til opbevarings-, vaske- og viktualierum, og som sådan fungerer den stadig upåklagelig. Den ændrede brug betyder imidlertid andre krav til finishen på væggene, men at få sådanne kældervægge helt fri for afskalninger, er meget omfattende og vil kræve både efterisolering og omfangsdræn, samt injicering af kemikalier i vægge og gulv.

Det anbefales derfor, at man accepterer problemet som minimalt. Problemet vil kunne reduceres noget, hvis man i stedet for den nuværende plastikmaling, maler ydervæggene med silikatmaling eller kalker dem som oprindeligt.

Havemur, smedejernslåge mod øst:

Muren er defekt ved stolpen, og stolpen er rustet over ved faststøbningen i betonen.

Lågen og det øvrige jern er noget rustent.

Inden et år bør stolpen/røret repareres.

Resterne af det gamle rør hugges fri af betonen, der svejses en ny ende på røret, og det faststøbes igen. Forinden bør jernet renses for rust og løs maling, rustbeskyttes og faststøbes igen.



Garagen:

Garagen er en træbygning med fladt tag med tagpap.
Mod naboen (øst) er ydervæggen beklædt med tagpap.
Sydenden er beklædt med tynde rafter.

Taget af tagpap er i god stand, med en restlevetid på mindst 5 år.
Porten (og mellemdøren til haven) mod nord er i god stand, men portstolpen mod vest er meget rådden nederst.

Mod øst er
bræddebeklædningen rådden
nederst.



***Inden et år bør den rådne port-
stolpe og bræddebeklædningen repareres-/skiftes.***