

## TILSTANDSRAPPORT OG VEDLIGEHOLDELSESPLAN

DÆMPEGÅRD I TOKKEKØB HEGN

ALLERØD KOMMUNE



## — OPLYSNINGER OM DENNE RAPPORT

Formålet med bygningsgennemgangen og vurderingen er at fastlægge omfanget af nødvendige vedligeholdelses- og genopretningsarbejder på ejendommens bygningsdele, samt prioritere rækkefølgen disse.

Rapporten omfatter bygningers klimaskærm og indvendige synlige konstruktioner. Installationer er medtaget i det omfang de er synlige og der er observeret synlige fejl eller mangler. Besigtigelsen blev foretaget fra terræn og tilgængelige lofts- og kælderrum. Der er ikke lavet tekniske målinger eller destruktive undersøgelser.

Gennemgangen er udført i maj 2024 af arkitekt Anders Bæhr Nielsen.

Mobil tlf. 30 50 19 92. Mail [abni@bygningsbevaring.dk](mailto:abni@bygningsbevaring.dk)

## — VURDERING OG ANBEFALEDE AKTIVITETER

Rapporten vurderer bygningernes tilstand og i hvilken rækkefølge forholdene bør udbedres. Fra 1. prioritet, der er kritiske skader, til 3. prioritet, der er mindre alvorlige, eller omfatter almindelig vedligeholdelse. Der kan forekomme særlige forhold, som kræver en nærmere undersøgelse, end denne handlingsplan har mulighed for, fx undersøgelser for skimmel og trænedbrydende svamp.

De angivne prisoverslag er skønnet og kan variere både op og ned i forhold til egentlige håndværkerpriser.

## — EJENDOMMEN

Ejendommen består af 5 bygning.

- Mod syd stuehuset på 185 m<sup>2</sup> i grundplan. Opført i 1788, med tværføj opført 1826 og forlænget mod nord 1835. Hovedfløj forlænget mod øst i 1877 og mod vest i 1958.
- Mod vest staldlængen på 250 m<sup>2</sup>. Opført i 1788 og forlænget mod nord i ca. 1835
- Mod sydøst annekset på 91 m<sup>2</sup>.
- Mod øst det gamle svine- og hønsehus på 65 m<sup>2</sup>. Opført 1788.
- Mod nord vognport på 85 m<sup>2</sup>. Opført ca. 1835

Bygningerne er primært opført med væge i bindingsværk af eg, med murede tavler af teglsten. Facaderne fremstår gulkalkede med sortmalet bindingsværk. Tagene er tækket med strå.

## SAMMENFATNING

Alle bygningerne på Dæmpegård har brug for omfattende genopretningsarbejder på klimaskærmen, først og fremmest nye stråtage og reparation af bindingsværk, dernæst istandsættelse af vinduer, døre og porte, samt facader.

Indvendigt bærer stuehuset præg af at have stået ubenyttet og uopvarmet hen i en årrække. Det vil kræve en stor indsats at gøre huset til en sund og komfortabel bolig.

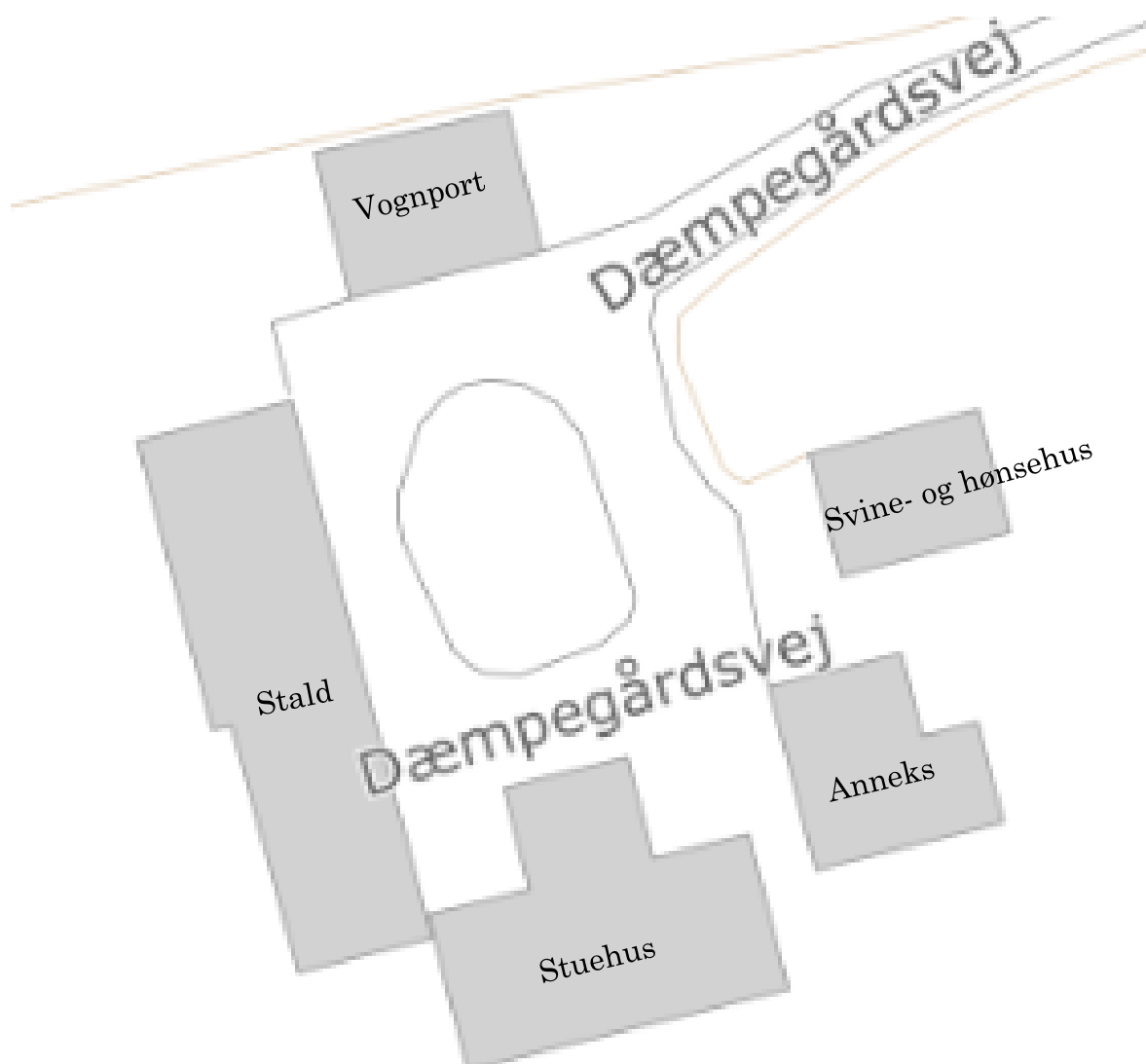
Indvendigt i længerne og udhusene er der en række skader, som har udviklet sig i omfang, på grund af manglende vedligeholdelse, fx utætte tage.

## BÆRENDE BEVARINGSVÆRDIER

Dæmpegårds oprindelige bygninger, danner et fint og harmonisk anlæg, der opleves som en helhed. Det er samtidigt en kvalitet, at man mellem alle bygningerne og disses forskydninger, får et både langt og storslået blik ud til det omgivende landskab, der samtidigt er kombineret med et stærkt nærvær til stedet og gårdspladsen. Anlægget bindes også sammen i kraft af den ensartede og autentiske materialeholdning, med stråtag, gulkalkede mure og sorttjærede bræddebeklædte gavle.

Dæmpegårds største kvaliteter rent historisk og arkitektonisk ligger i den fantastiske landskabelige placering, i bygningernes ret tilfældige placering i forhold til hinanden, der alligevel danner et meget smukt samspil, og i bygningernes spændende kulturhistorie og immaterielle værdier.

## SITUATIONSPLAN





## + STUEHUS

### — TAG

Taget er et stråttækket saddeltag med halmmønning og kragetræ. Sternkanter er udført med teglsten og pvc-tagrender. Hovedfløjen har to murede og hvidkalkede skorstenspiberet, placeret i rygningen. Hoved- og sidefløj har hver to øjenbryns-kviste på gårdsiden.

*Taget er alene besigtiget udefra da der ikke var adgang til et se undersiden.*

Stråtaget mod syd er ældre end nordsiden, der i modsætningen til sydsiden er brandsikret med ”Sepatec” branddug.

Sydsiden er tyndslidt og tækkestråden er synlige. Tagfladen har den del mosbegroning og på begge sider af forntgavlen ses dybe render i stråtaget, på venstre side er facaden fugtskade pga. utæthed i taget.

På nordsiden og på tværlængen er taget lidt tykkere. Der ses kraftige begroninger af mos, ved skotrender er også anden og kraftigere plantevækst. Skotrenden mod nordøst er utæt på det nederste stykke og der trænger fugt ned på facaden.

Mønningen er helt væk.

Vandbrædder nedenfor skorstene og kviste er delvist nedbrudte og nederste bræt mangler et par steder.

Indvendigt i både stueetagen og på 1. sal, ses fugtskjolder på loftsoverflader, hvilket indikere at der har været- eller er utætheder i taget.

Skorstenspiber fremstår med misfarvninger og lidt pudsafskalninger, men virker ellers rimelig intakte.

Taget er isoleret i skunkene og på gulvet over hanebånd, og formentlig også i skråvæggene.

#### Vurdering af tag

*Stråtaget på nordsiden samt mønningen bør udskiftes inden for 1 år.*

*Stråtaget på gårdsiden kan efter min vurdering godt levetidsforlænges til ca. 10 år, det vil dog kræve en større reparation, hvor man fjerner plantevækst, reparere utætte og nedbrudte områder og eftergår vandbrædder, vindskeder mv.*

*Samtidig med udskiftning af stråtag bør skorstenspiber eftergås med pudsreparation og kalkning.*

*Ved en udskiftning af stråtaget bør isolering*



udskiftes og tagkonstruktionen bør kontrolleres for råd mv.

## Stuehus - Vurdering af tag

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Stråtag på sydsiden, samt mønning.	Tyndslidt og hullet, mønning helt nedslidt.	Udskiftning af stråtag og mønning, vindskeder mv. Undersøgelse og reparation af tagkonstruktionen, inkl. udskiftning af isolering.	1
Stråtag på gårdside.	Plantevækst og nedbrydning i overfladen, enkelte utætheder.	Reparation med henblik på ca. 10 års levetid.	1
Skorstenspipe.	Lidt løs puds, misfarvninger.	Eftergang og pudsreparationer.	2
Tagrender og nedløb.	Ok stand, men PVC-render passer ikke til husets byggeskik.	Udskiftes til zink i takt med at tage fornys.	1

## YDERVÆGGE

Ydervægge er for det meste udført i bindingsværk, med tømmer af 5-6" egetræ med murede, tyndpudsede og kalkede tav. Det sidste fag i begge ender af stuehuset, samt den vestlige del af nordfacaden er dog i massiv mur.

Hovedfløjens gavl mod øst, ligger et fag tilbage "inde" i huset og er beklædt med brædder.

Tværføjens gavl er sunket meget i der nordvestlige hjørne, det tyder dog ikke på at sætningen er særlig aktiv, da der ikke ses friske revner.

Sydfacaden har en aktuel sætning ved stolperne mellem vindue nr. 2 og 3, set fra højre. Nordfacadens østlige del har også en sætning i skråbåndsfaget. Begge sætningen skyldes råd i bindingsværket.

Bindingsværket fra 0,5 meter over terræn og op, er generelt i god stand. Bundremme og de nederste stolpeender er i dårlig stand, mange steder er det rådet helt væk, erstattet af murværk eller dækket af en tyk betonsokkel, terrænet ligger flere steder så højt at det dækker over bundremmene.

Bindingsværket er oprindeligt tjæret, men senest malet med plastbaseret træbeskyttelse.

Murværket er generelt i god stand, her og der med løs puds og afskallende kalklag. Ved sætninger og fugtskader er der større nedbrydninger i murværket.





### Vurdering af ydervægge

Sætningen i hjørnet af tvær fløjen vil være meget omfattende og kompliceret at rette op. Man bør i stedet holde øje med om den fortsætter med at udvikle sig, hvilket der pt. ikke er tegn på. De øvrige mindre og lokale sætninger kan rettes helt eller delvist op, i forbindelse med reparation af bindingsværket, særligt hvis det udføres samtidigt med udskiftning af taget.

Rådskadet og manglende bindingsværk skal udskiftes med nyt tømmer i dimension og træsort som eksisterende. Samtidigt er det en nødvendighed at sokler tilpasses/fjernes og terrænet omkring bygningen reguleres, så der bliver min. 15 cm fra bundrem ned til terrænoverflade.

På baggrund af vores visuelle besigtigelse, vurderes det at der min. er behov for udskiftning/reablering af 36 lbm rem og udskiftning af 30 stk. stolpeender, samt nedtagning og genopmuring af de berørte tavler omkring reparationerne, ca. 46 m<sup>2</sup>.

Når ovenstående er udført, bør alle facaderne vedligeholdes med pudsreparation og kalkning af murværk og tjæring af bindingsværk, som gentages efter behov med 5-10 års interval.

Den bræddebeklædte og indeliggende østgavl passer ikke til huset. Her kan man overveje enten, at tilpasse længden af ydervægge og tag, eller flytte gavlen frem, så huset bliver harmonisk hele vejen rundt.



### Stuehus - Vurdering af ydervægge

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Bindingsværk og tavl.	Uheldig udført betonsokkel, samt udbredte rådskader og bort-rådnet tømmer langs terræn.	Udskiftning dårligt bindingsværk, med nyt egetræstømmer, fjernelse af sokkel, samt nedtagning og genopmuring af tavl.	1
Bindingsværk- og muroverflader.	Partielt løst puds, letter afskalninger af kalk og maling.	Pudsreparation og kalkning af murværk og tjæring af bindingsværk.	2
Uheldig udformet gavl mod øst.	Passer ikke til huset og hindrer brandredning fra 1. sal.	Bør overvejes ændret.	3

## VINDUER OG DØRE

Vinduerne er for en stor dels vedkommende originale eller har bevaret den originale beslåning, et par stykker er dog af nyere dato. I stueetagen er der indvendige forsatsvinduer, udført som skydevinduer. På 1. sal er rammernes indvendige side forsynet med en på-koblet rude af typen Optoglas.

Indgangs- og havedøren er moderne udførte døre af tvivlsom kvalitet. Den to-føjede entredøren mod øst er traditionelt udført, men er ikke original.

Vinduer har et stort behov for vedligeholdelse / istandsættelse. Træværket er overvejende intakt men trænger mange steder til justering. Malingen skaller af i stort omfang og der mangler kit ved mange af ruderne.

De nyere yderdøre er i dårlig stand og bør udskiftes. Den ældre entredør er i god stand, men trænger til malerbehandling.

### Vurdering af vinduer og døre

Vinduerne er af høj kvalitet, både arkitektoniske og materialemæssigt. Derfor bør de sættes grundigt i stand, frem for at blive udskiftet. Arbejdet med istandsættelse af vinduerne bør indeholde: afskrabning af løstsiddende maling og kit, snedkereftergang, slibning og rustbeskyttelse af evt. rust på beslåning, linoliegrundning af bare træ, kitning af glas hvor det mangler kit og 3 gange maling med linolie-maling.

Det anbefales at følge principperne for "nænsom istandsættelse af vinduer, niveau 2-3"

[http://www.bygningsbevaring.dk/uploads/files/anvisninger/10-ANVISN\\_Naensom\\_istands\\_vinduer.pdf](http://www.bygningsbevaring.dk/uploads/files/anvisninger/10-ANVISN_Naensom_istands_vinduer.pdf)

Havedøren er i dårligt stand og er dårligt udført og den bør udskiftes. De øvrige to døre bør istandsættes med snedker eftergang og malerbehandling.

Stueetagens forsatsvinduer er meget vanskelige at betjene og er desuden meget utætte. De er udført på en måde så de aldrig kan blive ordentligt tætte. Derfor bør de udskiftes til sidehængte forsatsvinduer med energiglas.





## Stuehus - Vurdering af vinduer og døre

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Vinduer.	Grundlæggende af god kvalitet, men trænger til istandsættelse.	Snedkereftergang og malerbehandling ude og inde.	1
Yderdøre	Havedør er ringe udført og i dårlig stand. Dør mod vest er ringe udført, men i ok stand.	Havedør bør udskiftes. Dør mod vest bør vedligeholdes frem til den skal udskiftes om ca. 10 år.	2 2
Forsatsvinduer i stuetagen	Ældre dør mod øst er god, men trænger til vedligehold. De fungerer meget dårligt og kan ikke justeres så de bliver tætte.	Dør mod øst bør vedligeholdes som vinduer. Udskiftes til sidehængte forsatsvinduer med energiglas.	1 2

## — STUEHUSET INDVENDIGT

*De indvendige forhold er alene medtaget i det omfang der er blevet observeret tegn på kritiske forhold. Almindelig vedligeholdelse fx tapetsering, maling, gulvslibning og lakering osv. er ikke medtaget.*

### Gulve

Gulvet i køkkenet er opbygget med gulvbjælker, der er opklodset på et betonlag, som ligger 20 cm under gulvet. Gulvbelægningen består af linoleum udlagt på spånplader. Hele hulrummet mellem spånplader og betonlaget, er udfyldt med Rockwool. Gulvet er meget eftergivende / fjedrende flere steder og et sted er der trådt igennem spånpladen. Gulvspånpladerne og Rockwoolen er fugtig, og spånpladerne er bløde med synlig skimmelvækst og muligvis vækst af trænedbrydende svamp.

Bræddegulvet i kontoret er gennemtrådt og man kan se at gulvbrædderne er kraftigt angrebet af borebiller. Under gulvet er et uisoleret ventileret hulrum på ca. 25 cm.

Bræddegulvet i spisestuen fjedre meget og er sunket noget langs med vestgavlen og i hjørnet mod haven/havestuen.

I flere rum er der udlagt nyere tynde gulvbrædder "klik-gulve", oven på de ældre bræddegulve.





### Vægge og indvendige døre

Ydervæggene i stueetagen er efterisoleret indvendigt med en forsatsvæg, der er afsluttet med gipsplader.

På væg under vinduet i badeværelse, ses synlig skimmelvækst. Det var ikke muligt at bestemme om skimmelvæksten skyldes fugt på overfladen eller inde fra vægen.

Forsatsvægge med mineraluld og gipsplader på indersiden af bindingsværk, er en problematisk løsning i forhold til fugtophobning inde i konstruktionen. Forsatsvæggene giver stor risiko for udvikling af skimmelsvamp.

På 1. sal er vægge og skråvægge de fleste steder beklædt med bløde træfiberplader, såkaldte "Celotex plader". Der er også enkelte pudsede vægge.

Flere steder på vægge og skråvægge ses skjolder efter vandindtrængning, med og uden synlig skimmelvækst, ligesom tapetet sidder løst en del steder.

Mange af de indvendige døre er enten defekte eller kan ikke lukkes. Det skyldes enten bevægelser i bygningen og/eller udvidelser på grund af det høje fugtniveau i indeklimaet og det faktum at bygningen har stået uopvarmet i en årrække.

### Lofter

Loft i dagligstue og kontor i stueetagen, er udført af Celotexplader med pyntelister. På loftet i dagligstuen, samt på soveværelse på 1. sal, ses fugtskjolder med skimmelvækst.

### Badeværelse

I stueetagen er etableret et nyere badeværelse, der vurderes at være funktionsdygtigt og i ok stand.

På 1. sal er et ældre toilet med håndvask. Toilet rummet er ikke indrette som et vådrum, men virker til at være funktionsdygtigt.

### Køkken

Køkkenet er et ældre elementkøkken, det er slidt, med flere defekte eller manglende låger.

### Vurdering indvendigt

*Samlet set trænger stuehuset til en gennemgribende istandsættelse og opdatering indvendigt.*

*Gulvene i stueetagen har problemer med fugt og borebilleangreb, desuden er de enten isoleret på en forkert måde eller er uisolerede. Derfor må man regne med at alle gulve i stueetagen skal fornyes. Samtidigt skal*



isoleringen udføres korrekt, hvilket muligvis vil kræve udgravning for at give plads udluftning under bjælkelaget.

Stueetagens forsatsvægge er problematiske i forhold til risiko for fugtophobning og skimmelvækst. Hvis man overvejer af bevare dem, skal de først undersøges nærmere, men vi anbefaler at de fjernes og erstattes af en anden og mere "åndbar" isoleringsløsning der arbejder sammen med fugtdynamikken i bindingsværket.

Alle overflader der er beklædt med Celotexplader, vægge, skråvægge og lofter, bør nedtages, da de ikke er brandmæssigt godkendt, samtidigt skal underliggende konstruktioner efterses for evt. råd og skimmel.

De ældre indvendige døre er værdifulde, i forhold til bygningens historiske og kulturelle værdier, de bør derfor istandsættes.

Toilettet på 1. sal er utidssvarende og bør enten nedlægges helt, eller ombygges til et nyt badeværelse.

Køkkenet er nedslidt og skal alligevel nedtages i forbindelse med reovering af gulvet.

## Stuehus - Vurdering indvendigt

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Indvendige gulve, vægge og lofter	Aktuelle og potentielle problemer med fugt, skimmel og mangelfuld isolering.	Indvendig istandsættelse der gør bygningen egnet som bolig.	2
Toilet på 1. sal	Ok, men utidssvarende.	Ombygning til nyt badeværelse.	3
Køkken.	Nedslidt og i dårlig stand.	Etablering af nyt køkken.	2

## — INSTALATIONER

### Elinstallation

Elinstallation er udført med gruppetavler på 1. sal. Installationen i stueetagen vurderes at være min. 30 år gammel, og er formentlig udført i forbindelse med etablering af de indvendige forsatsvægge mv. På 1. sal er installationen ældre, med sorte stik-kontakter mv.

### Vurdering af Elinstallation

Hvis installationen skal bevares eller delvist genbruges, bør den gennemgås for fejl og mangler af en aut. Elinstallatør.

I forbindelse med en evt. indvendige istandsættelse vil det være nødvendigt at opdatere og forny elinstallationen.



### Varmeanlæg

Bygningen er opvarmet med radiatorer, fra et centralvarmeanlæg af ældre dato. Anlægget bliver forsynes fra en kedel til fast brændsel, der er installeret i ca. 1982 og er placeret i staldlængen. Fordelingsrør er fremført skjult under gulve og i skunkrum mv.

### Vurdering af varmeanlæg

*Varmeanlægget er ikke i drift og har sandsynligvis ikke været brugt i en årrække.*

*Kedlen er nedslidt og utidssvarende, den vil næppe kunne gøres funktionsdygtig. Ved en evt. gennemgribende istandsættelse af stuehuset, må man forvente at varmeanlægget skal opgraderes til en mere driftssikker og grøn energikilde, som fx varmepumpe luft til vand, evt. kombineret med jordvarme.*

### Brugsvand

*Køkken, bad og toilet er forsynet med koldt og varmt vand. De fleste fordelingsrør er skjult i vægge eller under gulve. Det varme vand kommer fra en elvandvarmer, der er placeret i entreen ved køkkenet.*

### Vurdering af brugsvandsinstallationen

*Der blev ikke umiddelbart observeret defekter på vandinstallationen. I forbindelse med en evt. gennemgribende istandsættelse af stuehuset, må man forvente at brugsvandsinstallationen skal tilpasses.*

## Stuehus - Vurdering af installationer

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Elinstallation	Installationen er fungerende og i brug.	Opdatering og fornyelse i forbindelse med indvendig istandsættelse.	2
Varmeanlæg	Ældre og udtjent kedel til fast brændsel. Ældre radiatoranlæg.	Ny varmeforsyning og fordelingsanlæg.	2
Brugsvand	Installationen er fungerende, tilstand i øvrigt ukendt.	Tilpasning af vandinstallationen i forbindelse med indvendig istandsættelse.	2

## + ANNEKS

### — TAG

Taget er et stråtagget saddeltag med halmmønning og kragetræ. Sternkanter mod øst og nord er udført med teglsten og er forsynet med plast tagrender. Hovedfløjen har en muret og pudset skorstenspipe, placeret i rygningen. Stråtaget på vinkelfløjen er brandsikret med ”Sepatec” branddug.

Tagfladen mod vest fremstår med del mosbegrøning og har ca. halv tykkelse af et nyt tag.

På østsiden og på vinkelbygningen er taget lidt tyn-dere og fremstår mere ujævn, med fordybninger og mere nedbrydning i overfladen.

Mønningen er stort set helt væk.

Inde fra loftsrummet virker taget tæt og der ses ikke umiddelbart tegn på utætheder.

Bjælkelaget ned mod stueetagen er isoleret med mineraluld, der ligger rodet og delvist nedtrådt.

#### Vurdering af tag

*Stråtaget mod vest vurderes at have en restlevetid på ca. 10 år. Østsiden og taget på vinkelfløjen har ca. 5 år tilbage. Hele taget kan med fordel trimmes i overfladen, så mos og nedbrudte strårester fjernes, for ikke at holde på fugten.*

*Mønningen bør fornyes inden for 1 år.*

*Samtidig med udskiftning af stråtag om 5-10 år bør skorstenspiber eftergås med pudsreparation, kalkning og eftergang af vandbrædder.*

*Hvis man ønsker at opvarme bygningen kan man med fordel rydde loftet og etablere et intakt isoleringslag på ca. 200 mm. Der bør samtidigt bygges en gangbro frem til skorstenen, så isoleringen ikke ødelægges når skorstensfejer og håndværkere skal have adgang.*



#### Anneks - Vurdering af tag

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Stråtag vedligehold, samt mønning.	Mosbegrøning og nedbrudt overflade, mønning helt nedslidt.	Trimning af overfladen med fjernelse af mos mv., samtidigt skifts mønningen.	1
Isolering på loft.	Ligger ujævnt og nedtrådt.	Oprydning på loft og opretning af isolering.	1
Stråtag, udskiftning.	Vurderet restlevetid 5-10 år.	Udskiftning af stråtag om 5-10 år, inkl. eftergang af skorsten, vindskeder mv.	2



## — YDERVÆGGE

Ydervægge er for det meste udført i bindingsværk, med tømmer af ca. 5" egetræ med murede, tyndpudsede og kalkede tavler. Gavlen mod nord er dog i massiv mur, med påmalet "bindingsværk".

De fleste steder er bundremmen, på et tidspunkt fjerner og de underste tavler er muret ned til fundamentet/syldstenene. På en del af gavlen mod syd, mangler denne undermuring og nogle af tavlerne har sat sig.

Langs alle ydervæggene er der støbt en betonsokkel uden på mur og stolper. Soklen har mange revner og har mange steder sluppet ydervæggen, så der løber vand bagom ind i murværk og stolpeender.

Bindingsværket fra ca. 0,4 meter over terræn og op, er generelt i god stand. De nederste stolpeender er mange steder i dårlig stand, med fugt og råd.

Bindingsværket er oprindeligt tjæret, men senest malet med plastbaseret træbeskyttelse.

Murværket er generelt i god stand. Enkelte steder med løs puds og afskallende kalklag.

Alle tre gavltrekanter er beklædt med brædder opsat 1 på 2. Brædegavlene har varierende begroning med grønalg, men er ellers i ok stand.

### Vurdering af ydervægge

*Ydervæggene trænger til istandsættelse inden for max 5 år.*

*Betonsoklen omkring huset bør fjernes helt, da den bidrager til at murværket og stolpeender bliver opfugtede. Rådskadet og manglende bindingsværk, primært stolpeender, skal udskiftes med nyt tømmer i dimension og træsort som eksisterende. Samtidigt bør terrænet omkring bygningen reguleres, så der bliver min. 15 cm fra stolpeender ned til terrænoverflade, alternativt kan der mures under stolperne.*

*På baggrund af vores visuelle besigtigelse, vurderes det at der min. er behov for udskiftning af 8 lbm bindingsværk og udskiftning af 22 stk. stolpeender, samt nedtagning og genopmuring af de berørte tavler omkring reparationerne, ca. 20 m<sup>2</sup>.*

*Når ovenstående er udført, bør alle facaderne vedligeholdes med pudsreparation og kalkning af murværk og tjæring af bindingsværk og brædder, som gentages efter behov med 5-10 års interval.*





## Anneks - Vurdering af ydervægge

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Bindingsværk og tavl.	Uheldig udformet betonsokkel, fugtigt og rådkader tømmer langs terræn.	Fjernelse af betonsokkel. Udskiftning af dårligt bindingsværk, med nyt egetræstømmer, samt nedtagning og genopmuring af tavl.	1
Bindingsværk- og muroverflader.	Partielt løst puds, letter afskalninger af kalk og maling.	Pudsreparation og kalkning af murværk og tjæring af bindingsværk.	2
Bræddebeklædninger på gavle.	Algebegroninger ellers ok stand.	Bør tjæres med 8-10 års mellemrum.	3

## VINDUER OG DØRE

Vinduerne er originale ældre vinduer, med et lag glas. De er indvendigt forsynet med primitivt udførte forsatsruder, der er fastholdt med plast vridere.

Vinduer har behov for vedligeholdelse, særligt dem der sidder mod syd og vest. Træværket er overvejende intakt, malingen skaller af, der mangler kit ved mange af ruderne og nogle af de nederste hjørnebånd og hængsler sidder løst.

Yderdøre mod syd og nord er ældre, men uoriginale døre, der er i dårlig stand. Yderdøren mod vest er nyere og i ok stand.

Ingen af dørene passer særlig godt til husets alder og byggestil.

### Vurdering af vinduer og døre

Vinduerne og døre bør sættes i stand, med afskrabning af løstsiddende maling og kit, snedkereftergang, linoliegrundning af bare træ, kitning af glas hvor det mangler kit og 3 gange maling med linolie-maling.

Det anbefales at følge principperne for "nænsom istandsættelse af vinduer, niveau 2-3"

[http://www.bygningsbevaring.dk/uploads/files/anvisninger/10-ANVISN\\_Naensom\\_istands\\_vinduer.pdf](http://www.bygningsbevaring.dk/uploads/files/anvisninger/10-ANVISN_Naensom_istands_vinduer.pdf)

Forsatsvinduer fungerer men er ikke optimale i forhold til betjening og tæthed. Derfor bør de på længere sigt udskiftes til sidehængte forsatsvinduer med energiglas.





## Anneks - Vurdering af vinduer og døre

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Vinduer.	Maling og kit skaller af og beslåning sidder løs enkelte steder.	Snedkereftergang, kitning og malerbehandling.	1
Yderdøre	De to ældre døre er i dårlig stand. Den nyere dør mod vest er i god stand.	Snedkereftergang af de to ældre døre, samt malerbehandling af alle døre.	1
Forsatsvinduer	De er ikke særlig funktionelle eller tætte.	Udskiftes til sidehængte forsatsvinduer med energiglas.	3

## — ANNEKS INDVENDIGT

*De indvendige forhold er alene medtaget i det omfang der er blevet observeret tegn på kritiske forhold. Almindelig vedligeholdelse fx tapetsering, maling, gulvslibning og lakering osv. er ikke medtaget.*

### Gulve

Gulvene nyere flisegulve med el-gulvvarme. Gulve er i god stand.

### Vægge

Ydervæggene er efterisoleret indvendigt med en forsatsvæg, der i køkkenet og sandsynligvis også i bad/toilet er udført af porrebeton. I øvrige rum er forsatsvægge af gipsplader på stål- eller træskellet. Der blev ikke observeret tegn på defekter.

### Badeværelse

Der er etableret nyere toilet og baderum, med adgang et forrum, de vurderes at være funktionsdygtige og i ok stand.

### Køkken

Køkkenet er et the-køkken, som er i ok stand.

### Vurdering indvendigt

*Annekset fremtræder indvendigt i god stand, alt virker intakt og funktionsdygtigt.*

*Forsatsvæggene med isolering og gipsplader er pr. definition problematiske i forhold til risiko for fugtophobning og skimmelvækst, det anbefales at undersøge forsatsvæggene nærmere, i forhold til om de bidrager negativt på indeklimaet.*

*Umiddelbart kan annekset anvendes som det forefindes. Behovet for forbedringer og ændringer, afhænger i høj grad af hvilken fremtidige anvendelse man ønsker, hvis man fx ønsker at bruge bygningen til bolig, skal man min. regne med opgradering af køkkenet og undersøgelse af indeklimaet.*

*Der er ikke medtaget udgifter til indvendige arbejder, i denne rapport.*

## — INSTALATIONER

### Elinstallation

Elinstallationen er udført med gruppetafler placeret i entre. Installationen vurderes at være ok.

### Varmeanlæg

Bygningen er opvarmet med el-gulvvarme, og el-radiatorer, samt en brændeovn og en luft til luft varmepumpe. Bygningen var ikke opvarmet på tidspunktet for besigtigelsen.

### Brugsvand

Køkken, bad og toilet er forsynet med koldt og varmt vand. De fleste fordelingsrør er skjult i vægge eller under gulve. Det varme vand kommer fra en el-vandvarmer, der er placeret i entre.

### Spildevand

Ejendommen har et minirensningsanlæg. Eltavlen i annekset har en gruppe på 16 amp, der forsyner spildevandsanlægget. I øvrigt foreligger der ikke oplysninger om anlæggets funktion eller placering.

*Der er ikke medtaget udgifter til ændring af installationer i denne rapport.*





## + VOGNPORT

### — TAG

Taget er et stråttækket saddeltag med halmmønning og kragetræ.

Taget er tæt men tyndslidt, med synlige tækketråde og lettere mosbegroning.

Mønningen er helt nedslidt.

Inde fra loftsrummet virker taget tæt og der ses ikke umiddelbart tegn på utætheder.

#### Vurdering af tag

*Stråtaget er tjenligt til udskiftning og bør fornys inden for max. 5 år, inkl. vindskeder og dækbrædder.*



#### Vognport - Vurdering af tag

Emne Stråtag.	Tilstand Stråtag og mønning er nedslidt.	Aktivitet Udskiftning af stråtag inkl. lægter, vindskeder mv.	Prioritet 1
------------------	---	--	----------------

### — YDERVÆGGE

Ydervægge er udført i bindingsværk, med tømmer af 5-6" egetræ med murede, tyndpudsede og kalkede tavler.

Bygningen har med tiden sat sig flere steder, hvilket ikke er usædvanligt for en gammel bindingsværksbygning. Aktuelt er der råd i bundrem og stolpeender mod vest, samt til venstre for porten. Bundremmen mod øst og ved port er skredet lidt ud og bør stabiliseres. Bundremmen mod nord er lidt frønnet op mod murværket, men ikke mere end at det kan konsolideres ved behandling med tjære og linolie.

Bindingsværket er oprindeligt tjæret, men senest malet med plastbaseret træbeskyttelse.

Murværket er generelt i god stand. Flere steder ses løs puds og afskallende kalklag.



Gavletrekanter er beklædt med brædder opsat 1 på 2. Bræddegavlene er i god stand, men trænger til maling.

#### Vurdering af ydervægge

Ydervæggene trænger til istandsættelse inden for 5 år.

Rådskadet bindingsværk skal udskiftes med nyt tømmer i dimension og træsort som eksisterende. Bundremmen der er skredet ud, bør sikres så yderligere udskridning forebygges.

På baggrund af vores visuelle besigtigelse, vurderes det at der min. er behov for udskiftning af 9 lbm bindingsværk og udskiftning af 8 stk. stolpeender, samt nedtagning og genopmuring af de berørte tavler omkring reparationerne, ca. 10 m<sup>2</sup>.

Når ovenstående er udført, bør alle facaderne vedligeholdes med pudsreparation og kalkning af murværk og tjæring af bindingsværk og bræddebeklædninger, som gentages efter behov med 5-10 års interval.



#### Vognport - Vurdering af ydervægge

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Bindingsværk	Rådskader i bundrem og stolpeender langs terræn.	Udskiftning af dårligt bindingsværk, med nyt egetræstømmer, samt nedtagning og genopmuring af berørte tavler.	1
Bindingsværk- og muroverflader.	Partielt løst puds, afskalninger af kalk og maling.	Pudsreparation og kalkning af murværk og tjæring af bindingsværk.	2
Bræddebeklædninger på gavle.	Slidt og afskallet maling, ellers ok stand.	Bør tjæres samtidigt med bindingsværk.	2



## — VINDUER OG DØRE

Vinduerne er originale ældre trævinduer, med et lag glas. Til kælderen er et jernvindue med 8 ruder. Det ene vindue mod nord mangler rammer. I vinduet mod vest er rammen delvist væk. De øvrige vinduer trænger til kit og maling.

Bygningen har 4 bræddebeklædte revledøre, 3 ældre og en nyere. De ældre døre fremtræder slidte og patinerede, men fungerer. Den nyere dør trænger til maling.

Vognporten er forsynet med en ældre vippeport, der er slidt og lukker dårligt, desuden passer den ikke til husets alder og byggestil.

### Vurdering af vinduer og døre

*Vinduerne bør sættes i stand, med erstatning af manglende og defekte rammer, afskrabning af løst-siddende maling og kit, snedkerefølgning, linoliegrundning af bare træ, kitning af glas hvor det mangler kit og 3 gange maling med linoliemaling. Den eksisterende gamle beslåning, håndmedede hængsler mv. bør så vidt muligt genanvendes.*

*Revledørene bør vedligeholdes med en let snedkerefølgning og tjæring.*

*Vippeporten bør udskiftes til en to fløjet og traditionelt udført revleport.*



### Vognport - Vurdering af vinduer og døre

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Vinduer.	Flere rammer mangler eller er beskadiget. Maling og kit skaller af og beslåning sidder løs nogle steder. Kældervinduet mangler glas.	3 stk. nye vinduesrammer. Snedkerefølgning, kitning, glas og malerbehandling.	2
Døre	De 3 ældre døre er slidte og trænger til vedligeholdelse. Den nyere dør mod øst trænger til maling.	Snedkerefølgning af de ældre døre, samt malerbehandling af alle døre.	2
Port	Porten er slidt og fungerer dårligt.	Udskiftes til en to fløjet og traditionelt udført revleport.	3

## — VOGNPORT INDVENDIGT

*De indvendige forhold er alene medtaget i det omfang der er blevet observeret tegn på kritiske forhold.*

### Kælder

Kælderen har vægge af marksten i varierende størrelse, samt i murværk.

Stenvæggene er flere steder i dårlig stand med store revner og sten der er faldet ud.

Bjælkelaget op til vognporten er understøttet af en gammel togskinne samt, tværgående bjælker, der er understøttet af flere træstolper.

Bjælker og stolper virker umiddelbart intakte, men er meget udsat i forhold til fugt og risiko for rådska-der mv., særligt stolperne der står direkte ned i jordgulvet.



### Stueetage

Loftet og etagebjælkerne i vognporten er beklædt med gipsplader. Gipspladerne virker fugtige og har flere steder tegn på skimmelbegroning. Gipsplader optager fugtighed fra luften når luftfugtigheden er tilstrækkelig høj, så de egner sig ikke til brug i fugtige og opvarmede rum.

Etagebjælken til højre for porten, har sluppet sit greb om bindingsværkssvægen, hvilket kan svække stabiliteten lokalt.



I rummet mod nordvest er en rådden bjælkeende, der er mangelfuldt og dårligt repareret.

### Vurdering indvendigt

*Kælderen er fugtig og uegnet til anvendelse. Det bedste, også i forhold til bygningens stabilitet, vil være at fjerne etageadskillelsen og herefter fylde kælderen op med grus og støbe et nyt gulv. Alternativt skal kældervæggene sættes i stand og træværket sikres mod fugt.*

*Gipsbeklædning på vognportens loft og bjælker bør fjernes, så træværket kan efterses for evt. skader.*

*Etagebjælken ved porten skal fastgøres til remmen og den rådne bjælkeende i rummet mod nordvest bør udskiftes.*



## Vognport - Vurdering indvendigt

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Kælder	Kældervægge er ustabile og bjælkelag mv. er udsat i forhold til fugt.	Det foreslås at fylde kælderen op og støbe et nyt betongulv i vognporten.	2
Loft i vognport	Gipsbeklædning er i dårlig stand og har tegn på skimmelvækst.	Gipsplader nedtages.	2
Etagebjælker over stueetagen.	En bjælke mangler forbindelse til remmen. En anden er rådskadet og dårligt repareret.	Fastgørelse mellem bjælke og rem, samt udskiftning af dårlig bjælke.	2



## + SVINEHUS

### — TAG

Taget er et stråttækket saddeltag med halmmønning og kragetræ.

Taget er tyndslidt men virker tæt, det har udbredt mosbegrøning, og synlige tækketråde på nordsiden.

Mønningen er helt nedslidt.

Inde fra loftsrummet ses der ikke umiddelbart tegn på utætheder.

#### Vurdering af tag

Stråtaget er tjenligt til udskiftning og bør fornys inden for max. 5 år, inkl. vindskeder, dækbrædder og sternbrædder.



#### Svinehus - Vurdering af tag

Emne Stråtag.	Tilstand Stråtag og mønning er nedslidt.	Aktivitet Udskiftning af stråtag inkl. lægter, vindskeder mv.	Prioritet 1
------------------	---	--	----------------

### — YDERVÆGGE

Ydervægge er udført i bindingsværk, med tømmer af 5-6" egetræ med murede, tyndpudsede og kalkede tavler.

Bygningen har en hel del problemer med dårligt bindingsværk, omfanget af skader er størst på facade mod syd og gavl mod øst. Langs sydfacaden er støbt en tyk sokkel uden på vægen og delvist ind under de underste tavler, men på en stor del af væggen dækker soklen bundremmen der mere eller mindre er rådnet væk. På østgavlen er det meste af bundremmen fjernet og erstattet af murværk og der er råd i alle stolpeender. De øvrige vægge har også sporadiske rådskader.

Bindingsværket er oprindeligt tjæret, men senest malet med plastbaseret træbeskyttelse.

Murværket er generelt i god stand. Flere steder ses løs puds og afskallende kalklag.

Gavletrekanter er beklædt med brædder opsat 1 på 2. Brædegavlne mod vest er i god stand, men trænger til maling. Mod øst er beklædningen rådskadet og utæt flere steder.



### Vurdering af ydervægge

Ydervæggene trænger til istandsættelse inden for 1-2 år.

Rådskadet bindingsværk skal udskiftes med nyt tømmer i dimension og træsort som eksisterende. Det vurderes bl.a. at det meste af sydfacaden skal udskiftes

På baggrund af vores besigtigelse, vurderes det at der min. er behov for udskiftning af 62 lbm bindingsværk og udskiftning af 8 stk. stolpeender, samt nedtagning og genopmuring af de berørte tavler omkring reparationerne, ca. 36 m<sup>2</sup>.

Når ovenstående er udført, bør alle facaderne vedligeholdes med pudsreparation og kalkning af murværk og tjæring af bindingsværk og bræddebeklædninger, som gentages efter behov med 5-10 års interval.



### Svinehus - Vurdering af ydervægge

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Bindingsværk	Rådskader i bundrem og stolpeender langs terræn.	Udskiftning af dårligt bindingsværk, med nyt egetræstømmer, samt nedtagning og genopmuring af berørte tavler.	1
Bindingsværk- og muroverflader.	Partielt løst puds, afskalninger af kalk og maling.	Pudsreparation og kalkning af murværk og tjæring af bindingsværk.	1
Bræddebeklædning på gavle.	Slidt maling mod øst, rådskadet og utæt beklædning mod øst.	Udskiftning af beklædning mod øst, maling af begge gavle.	2

### VINDUER OG DØRE

Vinduerne i facaderne er ældre staldvinduer af støbejern. De er i ok stand og opfylder deres funktion. Østgavlen har et ældre, men uoriginalt trævindue, med 15 ruder, der er i dårlig stand med manglende glas og sprosser.

Bygningen har 3 gamle bræddebeklædte revledøre, samt en dør der er blændet med brædder. Desuden er der 3 luger i nordfacaden. De gamle døre og luger fremtræder slidte og patinerede, men fungerer. Døren mod øst er fastgjort så den ikke kan åbne, et hængsel er knækket og der mangler et glas i ruden.





Porten i vestgavlen er nyere, den trænger til justering og malerbehandling.

#### Vurdering af vinduer og døre

Staldvinduerne kan umiddelbart bevares som de er, og males på et tidspunkt fx i forbindelse med anden vedligeholdelse på huset.

Trævinduet i gavlen bør enten sløjfes helt, eller udskiftes.

Revedørene, lugerne og porten opfylder deres funktion og bør vedligeholdes med en let snedkereftergang/justering og tjæring.



#### Svinehus - Vurdering af vinduer og døre

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Vinduer.	Staldvinduer, ok stand i forhold til deres funktion.	Males når det er belejligt.	3
Revedøre, luger og port	Revedørene, luger og port er slidte og patinerede, de trænger til justering og maling.	Snedkereftergang og justering, samt malerbehandling.	2

### — SVINEHUS INDVENDIGT

De indvendige forhold er alene medtaget i det omfang der er blevet observeret tegn på kritiske forhold.

Bjælkelag og loft/gulv op til loftsetagen er i dårlig stand og anses for usikker at færdes på.

Mange af bjælkerne er kappet over og forlænget med halvtømmer og understøttet med stolper. Gulvet i loftsrummet mangler en del steder og er i øvrigt mørt og hullet.

#### Vurdering indvendigt

Bjælkelaget op til loftet skal eftergås og forstærkes så man opnår en holdbar og varig løsning. Det bliver også nødvendigt at etablere et nyt bræddegulv på loftsetagen.



#### Svinehus - Vurdering indvendigt

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Bjælkelag mv. til loft.	Bjælkelaget er mangelfuldt og utilstrækkeligt udført, gulv og loft er hullet og i dårlig stand.	Bjælkelaget eftergås og forstærkes. Der lægges nyt gulv i loftsrummet.	2



## + STALDLÆNGE

### — TAG

*Undersiden af taget er kun besigtiget ind gennem taglugerne, da det anses for usikkert at færdes på loftet.*

Taget er et stråttækket saddeltag med halmmønning og kragetræ.

Taget på bygningens østside er meget nedslidt og utæt flere steder, b.l.a. neden for skorstenen. Vestsiden er tykkere og i noget bedre stand, restlevetiden vurderes at være op til ti år.

Mønningen er helt nedslidt.

Taget på hele bygningen, inkl. skorstenen, læner sig kraftigt mod syd, samtlige spær er tilsyneladende blevet trykket 50-60 cm sydpå, i toppen. De vindtrækbånd der ses på undersiden af spærene, må være opsat efter at taget har sat sig.

#### Vurdering af tag

*Stråtaget på østsiden bør fornys inden for 1 år, inkl. mønning, vindskeder, mv.*

*Vestsiden kan godt vente i op til 8-10 år med at blive skiftet.*

*Af hensyn til tagets styrke og stabilitet, bør man rette spærene op så de kommer til at stå lodret igen, det vil dog kræve at hele stråtaget udskiftes på en gang, hvilket er vores anbefaling. Skorstenen bør nedrives, hvis den ikke længere er i brug.*



#### Staldlænge - Vurdering af tag

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Stråtag.	Stråtag og mønning er nedslidt, værst på østsiden. Spær står 50-60 cm ude af lod.	Udskiftning af stråtag inkl. lægter, vindskeder mv. Samtidigt rettes spær op til lodret stilling.	1
Skorsten	Skorstenspipen har nedbrudt murværk.	Skorstenen nedrives og fjernes.	2

## — YDERVÆGGE

Ydervægge er udført i bindingsværk, med tømmer af 5-6" egetræ med murede, tyndpudsede og kalkede tavler.

Bygningen har udbredte problemer med dårligt bindingsværk. Der ses også en del sætninger og skævheder, både lokalt fx ved en enkeltstående stolpe der er sunket, og mere udbredt over vægstykker der læner sig ind- eller buler ud, dette forekommer mest udbredt på langsiden mod vest.

Rundt omkring på alle ydervæggene er rådskadet og nedbrudt bindingsværk, særligt bundremme og de nederste stolpeender.

Midt på vestfacaden er to fag udskiftet til nyt egetræstømmer, som desværre er forkert udført, idet samlingerne er udført med sømbeslag, der vil give problemer på længere sigt.

Bindingsværket er oprindeligt tjæret, men senest malet med plastbaseret træbeskyttelse.

Murværket stedvist revnet eller skredet ud, enkelte tavler sidder løst og et enkelt mangler helt. Flere steder ses løs puds og afskallende kalklag.

Gavltrekanter er beklædt med brædder opsat 1 på 2. Beklædning og vandbrædder på begge gavle har stedvise rådskader og trænger til maling.



### Vurdering af ydervægge

*Ydervæggene trænger til istandsættelse inden for 1-2 år.*

*Rådskadet bindingsværk skal udskiftes med nyt tømmer i dimension og træsort som eksisterende. En del af skævhederne vil kunne rettes op, men ikke alle.*

*På baggrund af vores besigtigelse, vurderes det at der min. er behov for udskiftning af 75 lbm bindingsværk og udskiftning af 42 stk. stolpeender, samt nedtagning og genopmuring af de berørte tavler omkring reparationerne, ca. 60 m<sup>2</sup>.*

*Når ovenstående er udført, bør alle facaderne vedligeholdes med pudsreparation og kalkning af murværk og tjæring af bindingsværk og bræddebeklædninger, som gentages efter behov med 5-10 års interval.*





## Staldlænge - Vurdering af ydervægge

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Bindingsværk	Rådkader i bundrem og stolpeender langs terræn, samt sætninger.	Udskiftning af dårligt bindingsværk, med nyt egetræstømmer, samt nedtagning og genopmuring af berørte tavler.	1
Bindingsværk- og muroverflader.	Partielt løst puds, afskalninger af kalk og maling.	Pudsreparation og kalkning af murværk og tjæring af bindingsværk.	1
Bræddebeklædninger på gavle.	Partielle rådkader og nedbrudte brædder. Malingen er slidt.	Udskiftning af dårlig beklædning og maling af begge gavle.	2

## VINDUER OG DØRE MV.

Staldlængen har 14 stk. ældre trævinduer og 2 stk. staldvinduer af støbejern.

Vinduerne er i lidt varierende stand, med afskallet maling, løse eller rustne hængsler og manglende kit. Træværket er generelt sundt, men der må påregnes lidt justeringer og snedkerarbejde. Det ene vindue på sydgavlen mangler rammen.

Bygningen har fire bræddebeklædte revledøre, samt to dobbeltporte og to luger til loftet.

To af dørene samt portene inkl. dækbrædderne på siderne er i mindre god stand, med rådkader nederst, løs beslåning og sætninger.

Lugerne til loftet er i dårlig stand, med udtørrede og revnede brædder, sætninger mv.

### Vurdering af vinduer og døre

*Staldvinduerne kan umiddelbart bevares som de er, og males på et tidspunkt fx i forbindelse med anden vedligeholdelse på huset.*

*Trævinduerne bør vedligeholdes inden for 2-5 år, med let snedkereftergang, kitning og malerbehandling.*

*Revledøre og port bør vedligeholdes inden for 1-3 år, med udskiftning af dårligt træ, opretning og tjæring/malerbehandling. Lugerne bør fornys.*





## Staldlænge - Vurdering af vinduer og døre mv.

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Vinduer.	Vinduerne er i varierende stand, med afskallet maling og kit, løs beslåning og minder skader på træværket.	Vedligeholdes, med let snedkeref-tergang, kitning og malerbehand-ling.	2
Revledøre og port.	To revledørene og portene, er i mindre god stand, med rådkader nederst, løs beslåning og sætning-ger.	Vedligeholdes, med udskiftning af dårligt træ, opretning og tjæring / malerbehandling.	1
Luger til loft.	Lugerne til loftet er i dårlig stand.	Lugerne udskiftes, hængsler og stabler kan genbruges.	1

### STALDLÆNGE INDVENDIGT

*De indvendige forhold er alene medtaget i det omfang der er blevet observeret tegn på kritiske forhold.*

Indvendigt ses to alvorlige skader på etageadskillelsen til loftet.

Den værste er i rummet mod sydøst, hvor det meste af etageadskillelsen er faldet ned, pga. råd i bjælke-laget, der er forårsaget af en længerevarende utæt-hed i taget.

Den anden og mindre omfattende skade, er i værk-stedet inden for den sydligste port, hvor gipsplade-loftet er skimmelbefængt og delvist faldet ned, det kunne ikke bestemmes hvorvidt, der var råd eller svamp længere oppe i konstruktionen.

Flere af rummene i bygningens sydlige halvdel, har beklædninger på vægge og lofter, med træfiber- eller gipsplader, der kan udgøre en risiko for fugtophob-ning, med rådkader eller skimmelvækst til følge.

#### Vurdering indvendigt

*Skaderne på etageadskillelsen bør udbedres hurtigst muligt. Samtidigt bør loftet ryddes så resten af etage-adskillelsen kan efterses for skader og svækkelser. De problematiske beklædninger på lofter og vægge bør fjernes i takt med istandsættelse af ydervægge og ibrugtagning af bygningen.*



## Staldlænge - Vurdering indvendigt

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Etageadskillelse til loft.	Råd i bjælke mv. og loft er faldet ned to steder.	Reparation af bjælkelag og lofter.	1
Beklædninger på lofter og væge.	Gips- træfiberplader er uhensigtsmæssige i forhold til risiko for fugt og skimmel	Fjernelse af problematiske beklædninger på lofter og væge.	3

---

## ANBEFALEDE AKTIVITETER

Prioritet 1 – Arbejder der anbefales udført i løbet af 1-2 år.

Prioritet 2 – Arbejder der anbefales udført i løbet af 2-5 år.

Prioritet 3 – Arbejder der anbefales udført i løbet af 5-10 år eller ved lejlighed.

BYGNINGSDEL	AKTIVITET	PRIORITET 1	PRIORITET 2	PRIORITET 3
<b>Stuehuset</b>				
Stråtag på sydsiden, samt mønning.	Udskiftning af stråtag og mønning, vindsceder mv. Undersøgelse og reparation af tagkonstruktionen, inkl. udskiftning af isolering.	310.000		
Stråtag på nordside.	Reparation med henblik på ca. 10 års levetid.	60.000		
Stråtag på nordside.	<i>Alternativ til do., udskiftning samtidigt med sydsiden.</i>			500.000
Skorstenspiber.	Eftergang og pudsreparation.		15.000	
Tagrender og nedløb.	Udskiftes til zink i takt med at tage fornys.	78.000		
Bindingsværk og tavl.	Udskiftning dårligt bindingsværk inkl. tavl og fjernelse af sokkel.	580.000		
Bindingsværk- og mureverflader.	Pudsreparation og kalkning af murværk og tjæring af bindingsværk.		73.000	
Uheldig udformet gavl mod øst.	Passer ikke til huset og hindre brandredning fra 1. sal.			Ej prissat
Vinduer.	Snedkereftergang, kitning og malerbehandling ude og inde.	138.000		
Yderdøre	Havedør bør udskiftes.		25.000	
Yderdøre	Dør mod vest bør vedligeholdes frem til den skal udskiftes om ca. 10 år.	3.000		
Yderdøre	Dør mod øst bør vedligeholdes som vinduer.	6.000		
Forsatsvinduer i stueta-gen.	Udskiftes til sidehængte forsatsvinduer med energiglas.		94.000	
Indvendige gulve, vægge og lofter.	Indvendig istandsættelse der gør bygningen egnet som bolig.		1.620.000	
Toilet på 1. sal	Ombygning til nyt badeværelse.			280.000
Køkken.	Etablering af nyt køkken.		180.000	



BYGNINGSDEL	AKTIVITET	PRIORITET 1	PRIORITET 2	PRIORITET 3
Elinstallation.	Opdatering og fornyelse i forbindelse med indvendig istandsættelse.		185.000	
Varmeanlæg.	Ny varmforsyning og fordelingsanlæg.		255.000	
Brugsvand.	Tilpasning af vandinstallationen i forbindelse med indvendig istandsættelse.		40.000	
Stuehus i alt kr. inkl. moms		1.175.000	2.487.000	780.000

BYGNINGSDEL	AKTIVITET	PRIORITET 1	PRIORITET 2	PRIORITET 3
<b>Anneks</b>				
Stråtag vedligehold, samt mønning.	Trimning af overfladen og ny mønningen.	52.000		
Isolering på loft.	Oprydning på loft og opretning af isolering.	35.000		
Stråtag, udskiftning.	Udskiftning af stråtag om 5-10 år, inkl. eftergang af skorsten, vindskeder mv.			367.000
Bindingsværk og tavl.	Udskiftning dårligt bindingsværk inkl. tavl og fjernelse af sokkel.	255.000		
Bindingsværk- og mureverflader.	Pudsreparation og kalkning af murværk og tjæring af bindingsværk.		59.000	
Bræddebeklædninger på gavle.	tjæres med 8-10 års mellemrum.			32.000
Vinduer.	Snedkereftergang, kitning og malerbehandling.	57.000		
Yderdøre.	Snedkereftergang af de to ældre døre, samt malerbehandling af alle døre.	19.000		
Forsatsvinduer.	Udskiftes til sidehængte forsatsvinduer med energiglas.			75.000
Anneks i alt kr. inkl. moms		418.000	59.000	474.000

BYGNINGSDEL	AKTIVITET	PRIORITET 1	PRIORITET 2	PRIORITET 3
<b>Vognport</b>				
Stråtag.	Udskiftning af stråtag inkl. lægter, vindskeder mv.	355.000		
Bindingsværk og tavl.	Udskiftning dårligt bindingsværk inkl. tavl.	140.000		
Bindingsværk- og mureverflader.	Pudsreparation og kalkning af murværk og tjæring af bindingsværk.		54.000	
Bræddebeklædninger på gavle.	Tjæres samtidigt med bindingsværk.		34.000	
Vinduer.	Snedkereftergang og malerbehandling, samt 3 nye rammer.		43.000	
Yderdøre.	Snedkereftergang af de ældre døre, samt malerbehandling af alle døre.		18.000	
Port.	Udskiftes til en to fløjet og traditionelt udført revleport.			32.000
Kælder.	Det foreslås at fylde kælderen op og støbe et nyt betongulv i vognporten.		120.000	
Loft i vognport.	Gipsplader nedtages.		19.000	
Etagebjælker over stueetagen.	Fastgørelse mellem bjælke og rem, samt udskiftning af dårlig bjælke.		60.000	
Vognport i alt kr. inkl. moms		495.000	348.000	32.000

BYGNINGSDEL	AKTIVITET	PRIORITET 1	PRIORITET 2	PRIORITET 3
<b>Svinehus</b>				
Stråtag.	Udskiftning af stråtag inkl. lægter, vindskeder mv.	282.000		
Bindingsværk og tavl.	Udskiftning af dårligt bindingsværk, med nyt egetræstømmer, samt nedtagning og genopmuring af berørte tavl.	627.000		
Bindingsværk- og mureverflader.	Pudsreparation og kalkning af murværk og tjæring af bindingsværk.	46.000		
Bræddebeklædninger på gavle.	Udskiftning af beklædning mod øst, maling af begge gavle.		58.000	
Vinduer.	Males når det er belejligt.			10.000
Revledøre, luger og port.	Snedkereftergang og justering, samt malerbehandling.		35.000	
Etageadskillelse til loft.	Bjælkelaget eftergås og forstærkes. Der lægges nyt gulv i loftsrummet.		118.000	
Svinehus i alt kr. inkl. moms		955.000	211.000	10.000



BYGNINGSDEL	AKTIVITET	PRIORITET 1	PRIORITET 2	PRIORITET 3
<b>Staldlænge</b>				
Stråtag og tagkonstruktion.	Udskiftning af stråtag inkl. lægter, vindskeder mv. Samtidigt rettes spær op til lodret stilling.	1.040.000		
Skorsten.	Skorstenen nedrives og fjernes.		20.000	
Bindingsværk og tavl.	Udskiftning af dårligt bindingsværk inkl. tavl og fjernelse af sokkel.	960.000		
Bindingsværk- og muroverflader.	Pudsreparation og kalkning af murværk og tjæring af bindingsværk.		100.000	
Bræddebeklædninger på gavle.	Udskiftning af dårlig beklædning og maling af begge gavle.		50.000	
Vinduer.	Vedligeholdes, med let snedkeref-tergang, kitning og malerbehand-ling.		66.000	
Revledøre og porte.	Vedligeholdes, med udskiftning af dårligt træ, opretning og tjæring / malerbehandling.	35.000		
Luger til loft.	Lugerne udskiftes, hængsler og stabler kan genbruges.	30.000		
Etageadskillelse til loft.	Reparation af bjælkelag og lofter.	150.000		
Beklædninger på lofter og væge.	Fjernelse af problematiske beklædninger på lofter og væge.			148.000
Staldlænge i alt kr. inkl. moms		2.215.000	236.000	148.000
Dæmpegård i alt kr. inkl. moms		5.258.000	3.341.000	1.444.000

## — FORUDSÆTNINGER FOR PRISESTIMAT

Beløbene i ovenstående er indsat ud fra erfaring og skøn, hvis muligt, understøttet af V&S's prisbøg. Beløbene er isat for, at ejer kan få et overordnet skøn omkring økonomien for genopretningen og vedligeholdelsen i de kommende år. Beløbene vil kunne variere både op og ned, når omfanget er bestemt og de endelige priser indkommer fra håndværkerne.

Ovenstående priser er rene håndværkerpriser inkl. moms, men eksklusive udgifter til stillads, etablering og drift af byggeplads, honorar til tekniskrådgivning mv.