



VURDERING AF TILSTAND OG GENOPRETNINGSBEHOV

Kongepartens Strandvej 37, 5360 Vig

Rekvirent:
Berit Schiøttz-Christensen

Gennemgangen blev foretaget d. 23.08.2024 af bygningsrådgiver Anders Bæhr Nielsen,
Tlf. 30501992, mail abni@bygningsbevaring.dk

Center for bygningsbevaring er blevet kontaktet for at foretage en uvildig vurdering af husets tilstand, samt behovet for genopretning og vedligeholdelse, med henblik på at bringe huset i en rimelig sund stand, så det er sikre for fremtiden. Vurdering af tilstanden suppleres med prisestimer på de arbejder der skønnes nødvendige, dog uden at huset vil kunne opfylde det gældende bygningsreglement. Prisestimer er behæftet men en vis usikkerhed, da de beror på en visuel gennemgang af huset, uden at der er foretaget egne destruktive indgreb eller tekniske undersøgelser. Vores vurdering tager ikke stilling til om, hvorvidt genopretning og nødvendig vedligeholdelse er økonomisk rentabel i forhold til fx nedrivning og genopførsel. Rekvirenten har tilsendt os geoteknisk undersøgelse, bygnings analyse, historisk beretning, samt en del andre sagsakter.

Bygningen, generelt

Bygningen er opført i 1847, som husmandssted. Stuehuset ligger nord-syd vendt, med en mindre vinkelbygget, tidligere staldlænge mod øst. Bygningen er oprindeligt opført i bindingsværk, med indvendige sidebånd, lerklinede tavler og stolperne stående, direkte på et lavt fundament af syldsten. Bindebjælkerne (loftsbjælkerne over stueetagen) er kæmmet ind på siden af stolperne. Bjælkeenderne har oprindeligt raget et stykke ud under tagskægget, hvilket i dag, i lighed med bindingsværket, kun er synligt langs den vestvendte facade. Facaderne fremstår pudsede og rødmaledede. Taget er, som oprindeligt, stråttækket med halmmønning.

Vinduer og døre er nyere, med termoruder, udført i aluminium udvendigt og træ indvendigt. Vinduerne har en autentisk opdeling med mindre ruder.

Indvendigt i stuehuset er den oprindelige rumdisponering i høj grad bevaret, dog er de to stuer mod syd, lagt sammen og der er etableret et badeværelse i gangen mod vest. Der tidligere staldlænge er indrettet til et stort alrum med loft til kip.

Opvarmningen forgår med elvarme, luft til luft varmepumpe og brændeovne i stuen og alrum.

Overordnet konklusion og prisestimer.

Ejendommen fremtræder, ved første øjekast relativ, pæn og rimelig vedligeholdt. Ved en grundigere gennemgang, viser der sig dog at være flere omkostningstunge arbejder, som det er vigtigt at få udført inden for få år, hvis man vil sikre ejendommen mod tiltagende forfald.

For at sikre bygningens stabilitet og tæthed mod nedbør, bør vestfacaden, med nedbrudt bindingsværk og udskridning af muren, samt gavlen mod syd, med svigtende fundering og sætninger, udskiftes. Samtidigt bør stråttaget, inkl. en del af tagkonstruktionen fornyes og forstærkes.

På lidt længere sigt, eller som en del af et samlet projekt, bør facaderne afrenses for den nuværende tætte maling, pudsrepareres og kalkes.

Udover ovennævnte åbenlyse tiltag, er der en latent risiko for skimmelsvamp i de indvendige forsatsvægge, som man i første omgang bør få undersøgt nærmere.

Prisestimat for ovenstående arbejder, inkl. moms

Udskiftning af stråtag, reparation af tagkonstruktion, skorstene mv.	788.000
Nedtagning og retablering af ydervæg mod vest og gavl mod syd, inkl. fundering	972.000
<u>Istandsættelse øvrige facader, afrensning, puds rep. og kalkning</u>	<u>150.000</u>
Håndværkerudgift inkl. moms	1.910.000
Uforudsete udgifter. Man bør afsætte 15-20% til uforudsete udgifter	382.000
<u>Udgift til teknisk rådgivning. Teknisk rådgivning og styring ca. 12 %</u>	<u>230.000</u>
<u>Samlet budget for nødvendig genopretning og vedligeholdelse, i alt kr. inkl. moms</u>	<u>2.522.000</u>

Ovenstående priser er estimeret på grundlag af licitationspriser, vi har hentet hjem på tilsvarende projekter, inden for det seneste år.

Tilstandsvurdering.

Tag og tagkonstruktion

Stråtaget har en del mosbegrøninger og nedbrydning i overfladen. De fleste steder langs tagskægget, er tykkelsen stadig en pæn, men inde på tagfladerne er der mange fordybninger, hvor taget er tyndslidt og man kan se tækketrådene, som holder stråene på plads, det betyder at taget de steder, er nede på under halv tykkelse af et nyt tag.



Inder fra loftet, virket taget generelt til at være tæt, dog ses huller langs rygningen og omkring skorstene, der blev observeret vandindtrængning ved skorstenen i alrummet.

Hvis stråtekningen repareres nu, vurderes restlevetiden at være 5 år.

Mønningen er nedslidt og bør udskiftes nu.

Vindskederne mod syd og øst, er nedbrudte af råd og er tjenlige til udskiftning. Hvilket sandsynligvis også gælder en del af lægteenderne.



Skorstenspipen længst mod syd, på stuehuset, er i dårlig stand fra soklen og nedefter, hvor murværk og fuger er løst og nedbrudte. Skorstenspipen bør nedtages, til et stykke under tagniveau og genopmures. Skorstenspipen mod øst, på den tidligere staldlænge, trænger til en mindre murereftergang.

Skorstenen på nordsiden af "staldlængen" er i ok stand, men passer ikke til bygningens arkitektur og byggeskik. Det vil understøtte ejendommens bevaringsværdi, hvis den på et tidspunkt bliver fjernet.



Tagkonstruktionen er opbygget med hanebåndsspær i varierende spinkle tømmerdimensioner.

Spærafstanden er stor og svarer nogle lunde til placeringen af bindingsværkssolperne. Taget og bygningen ydervægge, bliver holdt sammen af etagebjælkerne, de såkaldte bindebjælker, hvis ender oprindeligt har stukket ud gennem facaden, hvor de er fastgjort til væggenes stolper.

Tagkonstruktionens tømmer er i varierende omfang præget af angreb af borebiller og nogle steder også råd. Der er gennem tiden udført en del reparationer og nødtørftige forstærkninger, af spær og hanebånd.

Enderne af bindebjælkerne, der er synlige langs vestfacaden, er alle nedbrudte af råd og borebiller. I den nordlige halvdel af facaden (nord for køkkenet), hælder væggen 10-20 cm ud for oven, hvilket formentlig skyldes at bindebjælkerne er blevet fjernet i forbindelse med en tidligere ombygning, så spærene nu, langsomt men sikkert trykker facaden ud af.



Sammenfatning for tag og tagkonstruktion.

Stråtaget bør udskiftes indenfor 5 år. Samtidigt bør skorstenspiber, vindskeder mv. istandsættes. Isoleringen på loftet skal fjernes, så tagkonstruktionen kan inspiceres ordentligt, inkl. spærføddernes og remmenes tilstand- og forbindelse til de underliggende ydervægge.

Man må forvente at en del spær skal udskiftes helt og at, blivende spær skal forstærkes og imprægneres.

Desuden vil det være fornuftigt at indsætte hjælpspær imellem de nuværende spær på grund af den store spærafstand.

Bindebjælkerne bør også eftergås og ødelagte ender udskiftes, hvilket bør ske i sammenhæng med reparation og fornyelse af ydervæggens bindingsværk.

Ydervægge og fundering

Ejendommen har oprindeligt været opført i bindingsværk, med indvendige sidebånd, lerklinede tavler og stolperne stående, direkte på et lavt fundament af syldesten. Denne opbygning ses nu kun i ydervæggen mod vest. De øvrige ydervægge er med tiden udskiftet, eller har fået en skalmur bygget udenpå, hertil er der anvendt forskellige materialer, mursten, porrebeton og betonsten. Vægoverfladerne fremstår pudsede og er malet med en nyere type facademaling, formentlig en plastbaseret emulsionsmaling.



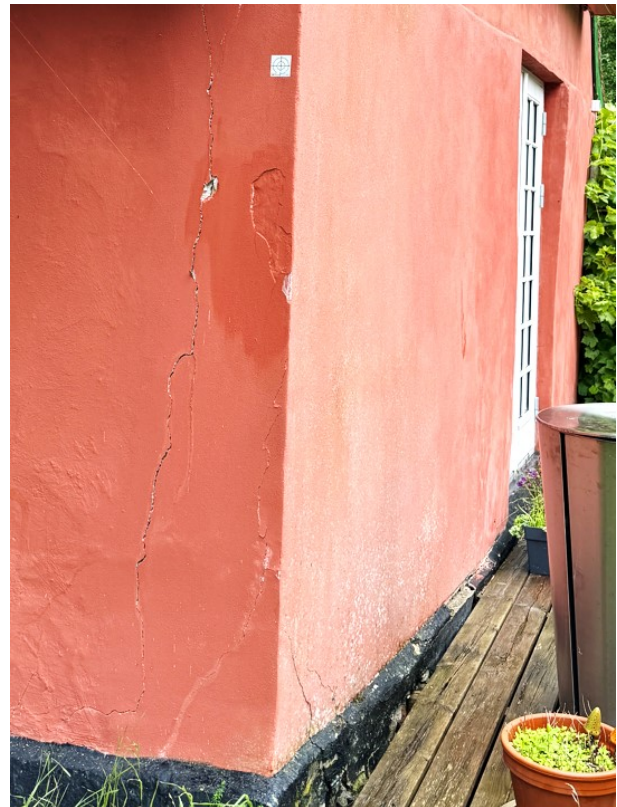
Bindingsværksvæggen på 9 fag, mod vest er i meget dårlig stand. Tre af de originale stolper står synlige, de øvrige stolper har fået et bræt sat på forsiden. Alle stolperne er rådne i bunden og har ikke længere forbindelse ned til syldestenene, heller ikke der hvor der sidder brædder på forsiden.



Den nordlige halvdel af vægen, er øverst blevet presset 10-20 cm ud, på grund af tryk fra taget og manglende bindebjælker, som beskrevet under "tag". Syldestensfunderingen er tidligere undersøgt, den går kun 10-20 cm ned under terræn, der ses dog ikke større sætningsskader på facaden, førend man kommer frem til hjørnet ved gavlen mod syd.



Gavlen mod syd er muret op uden på den oprindelige bindingsværksmur. Den underste del er formentlig udført i mursten, eller letbeton og gavltrekanter er muret i betonsten. Gavlen har nogle kraftige og gennemgående sætningsrevner en del steder, og den buler ud på midten og i bunden, hvor muren med tiden har bevæget sig 40-50 mm ud. Sætningerne vurderes at være aktive, da man kan se at revnerne er repareret flere gange tidligere. Sætningerne vurderes at være forårsaget af manglende og/eller dårlig fundering.



Husets øvrige facader fremtræder, flere steder, med ujævn puds på den nederste halvdel, hvilket tyder på at der har været afskalninger i pudsoverfladen, sandsynligvis på grund af fugt i væggene. Enkelte steder ses sætningsrevner, der er tidligere, er blevet pudsrepareret, men ikke i nævneværdig grad er brudt op igen. Dele af ydervæggene er angiveligt blevet efterfunderet / understøbt igennem tiden. Facaderne er pudset med cementholdig puds og, er malet med en moderne og relativ tæt malingstype. Begge dele er ikke optimalt for et gammelt hus, fordi det kan bidrage til fugtophobning i murene.



Sammenfatning for ydervægge og fundering

Ydervæggene bærer præg af at være renoveret i flere omgange, med forskellige materialer og metoder. Hele bindingsværksvæggen mod vest samt gavlen mod syd, skal nedtages og bør genopføres i nyt bindingsværk. Samtidigt skal der etableres et solidt fundament, ligesom de indvendige forsatsvægge bør udskiftes (se "Indvendige forhold") De øvrige facader bør eftergås med murerreparationer og på længere sigt, eller som en del af et samlet projekt, afrenses for den nuværende maling, pudsrepareres og kalkes.

Vinduer og døre.

Vinduer og døre er af nyere dato. De er udført med udvendig side, i hvidlakeret aluminium og indvendig side i træ, og er forsynet med termoruder. Vinduerne er nogle lunde autentisk opdelt, med sidehængte rammer, med tre ruder i hver. Under vinduerne er nye skifersålbænke. Vinduer og døre er i god stand og har ikke behov for vedligeholdelse det næste lange stykke tid.



Indvendigt.

Indvendigt er hovedparten af ydervæggene forsynet med isolerede forsatsvægge, som i alrummet mod nordøst, er beklædt med træfiberplader. I stuer og værelser er forsatsvæggene beklædt med gipsplader, i køkken med brædder og forsatsvægen i badeværelset er af gasbeton.

Alle gulvene er med tiden blevet udskiftet og virker til at være i god stand. De ligger dog i lidt forskellige niveauer. Entre, køkken og badeværelse har flisegulve, de øvrige rum har bræddegulve.

Man må formode at gulvene er blevet isoleret i takt med at de er blevet udskiftet.

Huset bliver opvarmet af en luft til luft varmepumpe, et par brændeovne og elpaneler.

Der er koldt og varmt brugsvand, samt afløb til nyetableret kloak.

Sammenfatning indvendigt

Huset virker umiddelbart sundt indvendigt og bortset fra den tidligere omtalte vandindtrængning ved skorstenen i alrummet, samt revner langs sydgavlen, ses ikke tegn på problemer.

Det er dog vigtigt at være opmærksom på latente problemer i forhold til forsatsvæggene. Mange andre steder oplever man vækst af skimmelsvamp inde i den type vægge, hvilket kan forårsage indeklima-problemer, hvis skimmelspore mv. trænger ud i omgivelserne.

Af samme årsag anbefaler vi at, forsatsvæggene langs facaderne mod vest og syd, fjernes i forbindelse med udskiftning af ydervæggene. Den indvendige side af ydervæggene bør i stedet isoleres med et materiale der kan håndtere fugt på en naturlig måde og uden der opstår kondensfugt. Det kan fx være Hempcrete eller korkisolering, som afsluttes med kalkpuds indvendigt. På lang sigt bør man overveje det samme for alle de øvrige forsatsvægge.