

# HESTESTALDEN Gårdlauget Rosengården

## TILSTANDSRAPPORT OG VEDLIGEHOLDELSPLAN



Raadvad d. 1.3.2026  
Bygningsrådgiver Anders Bæhr Nielsen  
Mobil tlf. 30 50 19 92.  
Mail [abni@bygningsbevaring.dk](mailto:abni@bygningsbevaring.dk)

Gennemgangen blev fortaget uden brug af lift. Der var adgang til 1. sal, vognport, barnevognsrum og cykelrum. Jeg har modtaget fra en tidligere besigtigelse af tagpaptaget.

I denne tilstandsrapport er følgende bygningsdele gennemgået:

- Tag og lofter, fra indersiden.
- Facader og ydervægge
- Vinduer, yderdøre og port
- Andet, rum på 1. sal

**PRIORITERET VEDLIGEHOLDELSE****Prioritet 1, bør udføres indenfor 0-1 år:**

- Tag: Udskiftning af tagdækning, inddækninger og læssebom, samtidigt undersøges for råd og svamp. Side 5
- Tagrender og nedløb: Rensning nu og efterfølgende 1-2 gange pr. år. Side 5
- Rum på 1. sal: Fjernelse af forsatsvæg og skimmelsanering. Side 7
- Rum på 1. sal: Pudsreparation af loft og skrævægge. Side 7

**Prioritet 2, bør udføres indenfor 1-3 år:**

- Tagrender: Eftergang for utætheder og udskiftning af defekte dele. Side 5
- Facader, brandkam og skorstenspipe: Vedligeholdelse med reparationer af revner, puds og evt. maling. Side 6
- Vinduer, yderdøre og port: Vedligehold med snedkereftergang og malerbehandling. Side 7

**Prioritet 3, bør udføres indenfor 3-8 år / løbende vedligehold:**

- Facader, brandkam og skorstenspipe: Komplet istandsættelse. Side 6
- Køkkentrapper: Afslibning og lakering af gulve og trin, herefter lakering en gang årligt. Side 7

Vedligeholdelsesplanen med prioriteringerne skal ikke ses som en facitliste, men som et arbejdsredskab der løbende kan justeres og give et overblik til at prioritere og samle de relevante arbejder i nogle projekter, så fx stilladser bliver udnyttet bedst muligt.

**Estimat over håndværkerudgifter**

Nedenstående håndværkerudgifter er estimeret ud fra de seneste projekter vi har fået gennemført med lignende arbejder. Priserne er behæftet med en vis usikkerhed og vil kunne variere, både op og ned.

Vedligeholdelsesarbejderne er samlet i projekter på en måde så stillads udnyttes bedst muligt og ikke skal opsættes to gange inden for samme tiår.

Opgave / arbejde	Håndværkerpris kr. inkl. moms
Tag. Udskiftning inkl. tagrender, brandkam og skorstenspipe	425.000
Døre, port og vindue. Snedkereftergang og malerbehandling	35.000
Facader. Afrensning, udbedring af revner, tyndpuds og kalkning	405.000
Stillads og byggepladsomkostninger (skurvogn, mv.)	175.000
<b>Projekt for stilladskrævende arbejder, i alt</b>	<b>1.040.000</b>
<b>Indvendige arbejder på 1. sal</b>	
Fjerne forsatsvæg og	25.000
Tilpasning af installationer, el, vand og afløb fra vask	25.000
Skimmelsanering	25.000
Pudsreparationer loft og vægge, malerbehandling	40.000
<b>Indvendige arbejder i alt</b>	<b>115.000</b>

Ved budgettering bør tillægges ca. 15% til uforudsete udgifter, samt evt. udgifter til administration og teknisk rådgivning.

## TILSTANDSVURDERING

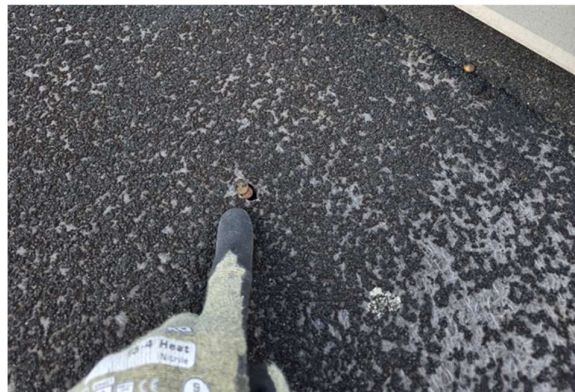
Bygningsdelenes tilstand er beskrevet i det omfang de vurderes at indgå med væsentlige vedligeholdelsesarbejder i løbet af de næste ti år.

Der gives anbefalinger til hver bygningsdel der hvor det er relevant. Anbefalinger er skrevet med kursiv.

### **Tag og loft**

Den øverste fladere del af taget er dækket med tagpap og er forsynet med to kuppelovenlys. De skrå flader er dækket med skifer af fibercement lagt i kit, uden undertag. Her er fem stk. Veluxvinduer. På indgangssiden er en lugekvist med zink på tag og funker. Loft og skråvægge indvendigt er med rørvæv og puds.

Tagpappet på den øvre tagflade er slidt helt ned så fiberarmeringen er synlig, på et enkelt billede ses også et hul.



Inddækningen langs brandkammen mod nord, er er ikke ført langt nok ind i murværket og er ikke ordentligt fastgjort, hvilket har resulteret i af mørtelfugen er fadet ud, så der kan løbe vand bag om. Det gælder også ned langs skifertaget.



Skiferdækningen ligger en del steder ujævnt og vipper lidt op i enderne. Sammenholdt med fugtskjolderne på indersiden af skråvæggen tyder det på at det kit der skulle klæbe skiferen sammen og gøre taget tæt, ikke længere har den tilsigtede virkning, så der lejlighedsvis trænger vand ind, ved uheldige vindpåvirkning mv.



Det blev oplyst at der lejlighedsvis er vandindtrængning i mødet mellem gavlen og cykelskurets tag, formentligt er inddækningen mellem mur og tag, utæt.



Kvistens træværk er generelt i god stand, dog viser læsebommen foran lugen tegn på råd/svampeangreb.



På de indvendige overfladerne af loft og skråvægge ses en hel del skjolder og misfarvninger efter vandindtrængning. Nogle af skjolderne er ikke mere fugtige end hvor loftet ser normalt ud (ved de grønne sedler), men særligt tre-fire steder er pudsen og trækanten af ovenlyset meget våde, det gælder:

-Ved hjørnet af det store ovenlys



-Loft og forsatsvæg i det nordøstlige hjørne, hvor der også ses skimmelvækst



-Skråvæggen til venstre for kvisten, på begge sider af skråbåndet



### Vurdering af tag

Der trænger aktuelt vand ind flere steder, både i tagpaptaget og i skifertaget, samtidigt kan man se skjolder på loftet efter tidligere utætheder og udvendigt ses enkelte lapper og reparationer. Vandindtrængningen har tydeligvis stået på, i større eller mindre omfang, over en længere periode, så der er risiko for skjulte fugt-/ rådkader inde i tagkonstruktionen. Skimmelvæksten i det nordøstlige hjørne vurderes primært at skyldes utæthed i tag/inddækning.

*Det anbefales at reovere taget, med udskiftning af tagpap, skifer og inddækninger. Samtidigt kan tagkonstruktionen inspiceres for evt. rådkader og skimmel. Der bør afsættes en post i et fremtidigt budget til udbedring af evt. skjulte skader. Umiddelbart vurderes det, at Velux- og ovenlysvinduer kan genbruges.*

*Inddækningen mellem cykelskurets tag bør eftergås og udskiftes om nødvendigt.*

*Læssebommen bør udskiftes eller, om muligt repareres og afdækkes med zink på oversiden.*

### **Tagrender og nedløb**

Tagrender og nedløb er udført i zink og er udformet som traditionelt blikkenslagerarbejde.

Generelt fremstår tagrender og nedløb intakte. Tagrenderne er helt fyldt op med blade og vand. På østsiden mod havemuren, ses tegn på mulig utæthed, ved samlingen hen mod hjørnet og på undersiden af renden, ca. 1.5 m til venstre.



*Først og fremmest bør tagrender og nedløb renses hurtigst muligt og herefter min. hvert efterår.*

*Tagrenden bør eftergås for utætte samlinger og hullede strækninger udskiftes.*

*Hvis tages udskiftes, vil det meste af tagrenden og nedløbene sandsynligvis kunne genbruges.*

### Ydervægge, facader

Bygningen er grundmuret, hvilket vil sige at fundamentet er opmuret i teglsten og at der ikke ligger fugtspærre, mellem fundament og mur. Det bevirker at fugt fra jorden, vandre op i murene ved kapillarsugning. Facaderne er pudset og malet. Det meste af pudsen vurderes at være udført i kalkmørtel, men der ses også mange reparationer der er udført i cementmørtel, hvilket er uheldigt da cementmørtel holder på fugten. Det yderste lag maling vurderes at være en nyere malingstype med organisk binder, formentlig olieemulsionsmaling. Herunder sidder et eller flere lag mere porøs maling, muligvis er det kalk, samt noget der minder om et spartellag.

Facaderne er alle steder meget fugtige og fremstår med udbredte malingsafskalninger og nedbrydning i pudslaget, særligt slem er det langs terrænen, på brandkam og under kvisten. Årsagen er at fugten fra jorden transportere forskellige typer salte med sig, som er med til at nedbryde vægoverfladerne, maling, puds mv.

De indvendige vægoverflader i stueetagen udviser samme symptomer, med afskalninger og nedbrudt puds.



Rundt omkring på alle facaderne ses sætningsrevner, både vandret, lodret og på skrå, hvilket vidner om bevægelser i bygningen, mest sandsynligt fra sætninger i fundering og muligvis også vandret forskydning.



### Vurdering af facader, brandkam og skorstenspipe

Det er almindeligt med revnedannelser i gamle bygninger. Nogle af revnerne her, er dog større end andre og dem bør man holde øje med for at se om de udvikler sig, og hvor hurtigt. I forbindelse med istandsættelse af facaderne kan man overveje at lægge armeringsjern ind i murværksfugerne på tværs af de værste revner, det vil dog ikke kunne stoppe større sætningsskader.

Fugten i murværket kommer man ikke af med, så længe der ikke er etableret en horisontal fugtspærre mellem mur og fundament. Det kan godt lade sig gøre at save muren igennem lige over terrænen og indlægge stålplader der spærrer for fugtvandringen op i murværket.

Vægoverfladerne vil fortsat have behov for hyppig vedligeholdelse, også selv om man indlægger en fugtspærre, for der kan erfaringsmæssigt gå en årrække før murene er tørre.

Pudsreparationerne udført med cementmørtel bør undgås da den dels er for stærk i forhold til murværket, som er opmuret i kalkmørtel, og dels er meget tæt og holder fugten tilbage inde i muren. Ved fremtidig vedligeholdelse / istandsættelse bør man fjerne så meget cementmørtel som muligt. Den maling der er anvendt vurderes ikke at være velegnet til murværk med højt fugtindhold, da den ikke er særlig diffusionsåben i forhold til fx kalkning eller silikatmaling.

*Facaderne har behov for vedligeholdelse eller endnu bedre en mere grundig istandsættelse.*

*Vedligeholdelse bør indeholde:*

- Udfræsning og fugning af åbne revner
- Nedbankning af løstsiddende og beskadiget puds
- Pudsreparationer med: udkast i mørtel fx Kkh20/80/475 kornstørrelse 0-4mm og grovpuds i Kkh35/65/500 korn 0-2mm
- Malerbehandling af reparerede områder med silikatmaling.

*Istandsættelse bør indeholde:*

- Afrejsning af alt puds
- Udfræsning og fugning af revner og udskiftning af knækkede mursten
- Ilægning af armeringsjern henover sætningsrevner
- Ny tyndpuds med: udkast i mørtel, Kkh20/80/475 kornstørrelse 0-4mm og grovpuds i Kkh35/65/500 korn 0-2mm
- Kalkning

### **Vinduer, yderdøre og port**

Vinduer, døre og port fremstår i rimelig stand. Nogle steder nederst, er træværket blødt og fugtigt eller rådskadet. Det gælder fx et bræt nederst i dør til trappe, karm og et par brædder til barnevognsrum samt nederste brædder på kvistlugen. Malerbehandlingen er letter slidt, men ellers intakt.

*Ved næste vedligeholdelse bør ske i løbet af 1-3 år, med snedkerreparation af rådskadet træ, justering hvor det er nødvendigt, samt malerbehandling.*



### **Andet**

#### Rummet på 1. sal

Skråvægge og loft har mange skjolder efter fugtindtrængning, som beskrevet under "Tag"  
*Når taget er blevet istandsat, bør loft og skråvægge eftergås for løst puds, som skal repareres. Efterfølgende kan der malerbehandles.*

Bagvæggen under den udvendige brandkam er forsynet med en forsatsvæg, som er opbygget af et skelet af træ-/stållægter, beklædt med to lag plader af hårdt presset mineraluld. Tilsyneladende er der hulrummet mellem plader og mur isoleret med mineraluld.

Forsatsvægge op af fugtigt murværk udgør altid en risiko for ophobning af fugt og, deraf følgende risiko for skimmelvækst. Hulrummet blev inspiceret med endoskop, men det kunne ikke bestemmes om der var skimmelvækst eller ej. Derimod er der synlig



skimmelvækst ved hjørnet, under det utætte tag/inddækning. Dette sted er der grund til at formode, at der også er skimmel inde i forsatsvæggen, samt at isoleringen er blevet våd. Det skal bemærket at rummet har en markant lugt af skimmelsvamp lige når man træder ind.

I og med at rummet er uopvarmet tjener forsatsvæggen ikke rigtigt noget formål.

*Det anbefales at fjerne hele forsatsvæggen og skimmelsanere muren bag ved. Som minimum skal den skimmelangrebne del af forsatsvæggen fjernes sammen med den bagvedliggende isolering. Hvorefter skal rengøres og undersøges for skimmel hvis den ønskes bevaret.*