

VURDERING AF TILSTAND

VIEMOSEVEJ 18

RØDOVRE KOMMUNE



EJENDOMMENS DATA

Kommune:	Rødovre Kommune
Adresse:	Viemosevej 18, 2610 Rødovre
Matr. nr.	
Omfang:	Vinkelbygning med stuehus og tidligere staldbygning

RÅDGIVERS DATA



Navn:	Center for Bygningsbevaring
Adresse:	Raadvad 40, 2800 Kgs. Lyngby
Mailadresse:	info@bygningsbevaring.dk
CVR.NR.:	21265543
Besigtigelsesdato:	28.10.2016
Besigtiget af:	Birte Skov, bisk@bygningsbevaring.dk

KONKLUSION

Center for Bygningsbevaring i Raadvad er blevet kontaktet af Rødovre kommune for at fortage en uvildig vurdering af ejendommens tilstand og bevaringsværdier. Vurdering af tilstanden beror på en visuel gennemgang af bygningen, og der er ikke foretaget destruktive undersøgelser.

Ejendommen fremstår generelt misvedligeholdt med en del konstruktive og tekniske dårligheder. Der vil i nærværende notat gøres nærmere rede for tilstanden, hvor der ligger væsentlige problemer i tagkonstruktionen og tagdækningen, ydervæggenes tilstand og gulvene, der overvejende er brædegulve direkte på terræn. Der ses en del fugt og skimmel indvendigt i bygningerne, og stort set alle vinduer har rådskader.

Hvis bygningen skal føres op til en sund og nutidig standard, vil det kræve en omfattende ombygning og genopbygning. Det vurderes, at det vil blive nødvendigt at udskifte tagværket og antagelig også bjælkelaget, som ikke kunne besigtiges. Pudsen skal afbankes fra sydsiden for at konstatere bindingsværkets tilstand, og derefter skal bindingsværket repareres/udskiftes, eller facaden skal omsættes i grundmur. Sydgavlen af den tidligere stald skal genopmures. Terrænet bør afgraves, så der skabes luft langs bygningernes murfod. Samtlige døre og vinduer skal istandsættes/alternativt nyfremstilles, og der skal etableres en forsatsløsning. På grund af den lave rumhøjde og manglende isolering mod terræn, skal der udgraves til nye undergulve. I denne forbindelse bliver det antagelig også nødvendigt at understøbe syldstenene. Alle indvendige pladeoverflader skal fjernes fra vægge og lofter, og der skal varmeisoleres. Samtlige tekniske installationer skal udskiftes.

VURDERING AF TILSTAND

OMFANG



Viemosevej 18 er et tidligere husmandssted bygget i vinkel med stuehus mod nord og en tidligere staldbygning mod øst. På stuehusets østgavl er tilbygget en nyere værksteds- og garagebygning.

STUEHUS

Stuehuset udgør den nordre længe af anlægget. Mod syd er tilbygget et lille indgangsparti. Bygningen står i en etage med heltag belagt med tagpap. I rygningen sidder en ældre skorstenspipe med sokkel og gesims, og i den nordre tagflade er en nyere skorstenspipe. Ydermurene er pudsede og malet gule med cementmaling. Gavlen mod gaden har en rød-malet træbeklædning. Der er overvejende ældre to-rammede, opsprossede vinduer, mens hoveddøren er af nyere dato. På gavlen mod øst er en nyere tilbygning af sortmalet træ med et næsten fladt paptag.



YDERVÆGGE

Nordsiden af bygningen er i 1970'erne omsat i grundmur. De smalle piller mellem vinduerne på sydsiden indikerer, at der stadig er bindingsværk i denne side, men på grund af overpudsningen, kan tilstanden ikke ses. Mellem to vinduer ses dog under det afskallede puds en lille del af en stolpe. Tilstanden lige her er udmærket, men det vurderes, at den generelle tilstand af bindingsværket vil være dårlig, da tømmeret har været lukket inde bag et pudslag.



Under vinduerne i den østre del af facaden ses en udbuling af murværket, hvilket tyder på, at stolpen er rådnet væk inde bag ved pudsens. Mange steder ses revner i pudsens, hvor fugt har kunnet trænge ind og skade tømmeret. Terrænet ligger desuden ret højt op mod murfoden, hvilket samler fugt omkring fodremmen, der derfor også må formodes at være rådnen eller helt forsvundet.



Nordsidens murværk er ligeledes overpudset, og dets tilstand kan således ikke ses. Da det er af nyere dato, må det formodes at være i nogenlunde stand, men da både overpudsning og overfladebehandling er sket med cementbaserede materialer, kan det ikke udelukkes, at muren er opfugtet. Der ses også skjolder og algebegrøning, hvilket tyder på fugt.

Terrænet ligger højere end gulvniveauet ind i bygningen, hvilket bidrager til fugt i muren.



Gavlen mod vest ud mod Viemosevej er foroven beklædt med rødmaledede brædder, og forneden står muren pudset. Ejeren kan fortælle, at det er oplyst fra Lokalhistorisk arkiv, at bygningen har været et fag længere, men i forbindelse med udvidelse af vejen, er den blevet forkortet. Man må formode, at gavlen i den forbindelse er blevet omsat i grundmur. Bræddebeklædningen er i dårlig stand og er ved at løsne sig fra underlaget.



Ved stuehusets østre gavl er en nyere tilbygning med sortmalet træværk og fladt tag med tagpap. Taget er utæt og er ved at falde sammen, og ved besigtigelsen stod der blankt vand på gulvet. Bygningen har ingen værdi og bør fjernes.



VINDUER OG DØRE

Sydsidens vinduer er af ældre dato, måske fra 1800-årene, mens nordsidens vinduer er genanvendte og er hentet fra andre bygninger. Ud fra postprofilet at dømme kan de stamme fra begyndelsen af 1900-tallet. Alle vinduer har småsprossede rammer med forskellig ældre og nyere beslåning.



Der er generelt problemer med råd i underrammerne og bundkarmene, dårlig tilpasning af rammer til karmene samt rustne eller manglende hjørnebånd.

Hoveddøren er af nyere dato og er i nogenlunde stand, men har ingen antikvarisk værdi.



— TAG

Stuehusets tagkonstruktion består af bomkantede spær med en forholdsvis lille dimension og med stor spærafstand på ca. 1,5 meter, hvilket tyder på, at taget oprindeligt har været tækket med strå.

Langs nordsiden er der lagt nye spær oven på de gamle – antagelig i forbindelse med ydervæggens omsætning i grundmur. Alle oprindelige hanebånd er fjernet undtaget ved et enkelt spærfag. Nogle steder er de erstattet med påsømmede brædder – nogle steder med en planke påsat hver side af spæret. Underlaget for tagpapkylædningen er brædder med barkkant.



Oven på etageadskillelsen ligger mineraluld, og herover ligger en løs gangbro. Der er desuden udlagt plastik over isoleringen visse steder for at hindre vand i at trænge ned til beboelsesrummene. Det er vanskeligt at se direkte huller i taget, men der er ingen tvivl om, at tilstanden er ringe. Set udefra har taget lunger og uregelmæssigheder, der tyder på råd i underlaget. Ved skorstenens gennemførsel ses også råd og skimmelvækst på bræddernes underside. Der er ingen tagrender.



Den gamle køkkenskorsten har kraftig løbesod, og skorstenspipen har løse sten foroven, som er i akut fare for at falde ned.



Den nyere skorsten i den nordre tagflade fungerer som afkast fra gasfyret. Tilstanden er ikke akut dårlig, men der ses dog løse sten i toppen.



Stuehuset har ingen tagrender undtagen lige i hjørnet ved overgangen til staldbygningen, hvor der er en forskydning i tagfladen og en skotrende. Her ses også en dårlig og utæt zinkinddækning langs forskydningen samt generelt lappet og manglende tagpapdækning.



+ DEN TIDLIGERE STALDBYGNING

Den tidligere staldbygning er sammenbygget med forhuset i en vinkel og står i en etage med udnyttet tagrum. Der er heltag belagt med tagpap. Murene står pudsede og gulmalede som stuehuset, og der er isat forskellige genanvendte og nyere vinduer og døre.



— YDERVÆGGE

Ydermurene er sandsynligvis af grundmur. Dog har sydgavlen indtil for nylig stået i overpudset bindingsværk. Gavlen fremstår nu med nedfaldet murværk og rester af bindingsværk samt en indermur, som antagelig er etableret i forbindelse med indretning af bygningen til gildesal i 1970'erne. Gavltrekanten har bræddebeklædning.

Murene fremstår med revnet og afskallet puds og maling og med tegn på fugt i murfoden. Der er til dels etableret en støbt belægning langs huset, men den er revnet, hvorved fugten trænger ned, men har svært ved at komme væk igen.



— VINDUER OG DØRE

Vinduerne er en blanding af genanvendte vinduer fra forskellige tider, og der er ingen af dem, der har antikvarisk værdi. De er generelt i dårlig stand med rådskader lige som i stuehuset.

Dørene er nyere og forskellige og antagelig også genanvendte. Revledøren er vendt forkert, således at revlerne vender udad, hvilket får den til hurtigere at gå til. På gårdsiden er der råd i bunden af en dørene på grund af vand fra et defekt nedløb.



— TAG

Taget er belagt med tagpap lige som stuehuset. Der er opsat en tagrende i hjørnet ved sammenbygningen til stuehuset og et stykke henad vestfacaden. Set udefra har taget mange lunger og uregelmæssigheder, især mod øst, som tyder på, at bræddeunderlaget er råddent.



Tagrummet er udnyttet, så tagets og tagkonstruktionens tilstand kan ikke ses indefra.



I det udnyttede tagrum ses mange fugtskader på vægge og lofter på grund af utætheder i taget.



BYGNINGERNES INDRE

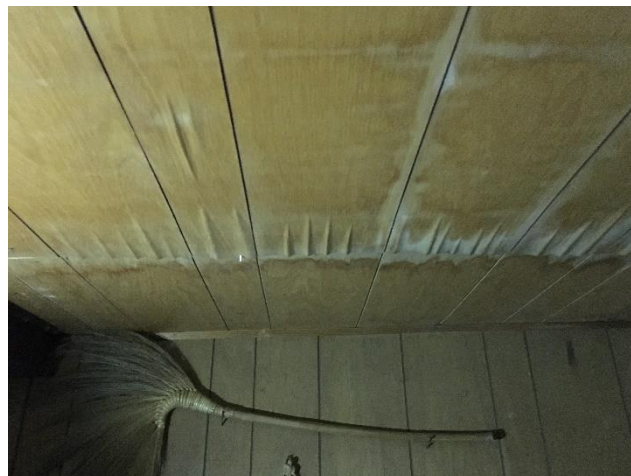
Stuehuset er indrettet til beboelse, og den tidligere staldbygning er indrettet til ét stor rum med to underslag båret af stolper.

Bjælkelaget i stuehusets lofter virker små i dimension og er indklædt i en kasse. Der er ind imellem den store bjælkeafstand nogle steder oplagt nyere ”snydebjælker”. Det er ikke uden en nærmere undersøgelse muligt at se bjælkelagets tilstand. Lofterne består af bløde eller hårde plader, som er malede eller tapetserede. I badeværelset er der f.eks. bløde plader i loftet, som er malet med strukturmaling, og i staldbygningen er der paneleret med finerplader, hvor der ses tydelige vandskader.

Vægge er overvejende pudsede og tapetserede, og visse steder er tapetet så vådt, at det kan trækkes af væggen. Der er tydelige tegn på skimmel i forhusets værelse mod øst. Det nederste foto viser algevækst i staldbygningen mod øst.

Gulvet er støbt i det lille indgangsparti og i køkkenet samt i staldbygningen. De øvrige gulve er bræddegulve direkte på terræn. De er belagt med tæppe eller vinyl.

De tekniske installationer er ikke gennemgået, men det vurderes, at alt skal udskiftes i forbindelse med en istandsættelse.



BEVARINGSVÆRDI

Viemosevej 18 blev SAVE vurderet i 1990 og har i Kommuneatlas for Rødovre Kommune fået bevaringsværdi 2. Værdien er fremkommet således:

Arkitektonisk værdi: 4

Kulturhistorisk værdi: 2.

Kulturhistorisk vurdering: Næstældste hus i kommunen

Miljømæssig værdi: 3

Miljømæssig vurdering: Gl. hus ved grøn åbning

Originalitetsværdi: 6

Originalitetsvurdering: Især tag. Gavl

Tilstandsværdi: 5

Samlet bevaringsmæssig værdi: 2



Det vurderes, at den kulturhistoriske værdi stadig er høj, idet ejendommen er en af de ældste i Rødovre kommune og er et eksempel på et simpelt lille husmandssted med stuehus og stald. Den kulturhistoriske værdi ligger i bygningens hovedform, bindingsværket i sydfacaden, den bevarede rest af køkken-skorstenen og forskellen på stuehusets tætte vinduessætning i forhold til staldens mere lukkede karakter. Desuden er der indvendigt bevaret et par ældre fyldingsdøre, antagelig fra 1800-årene. Vinduerne er også ældre – til dels genanvendte fra andre steder. Den arkitektoniske kvalitet er ikke stor, og den miljømæssige heller ikke. Ejendommen ligger midt i et villakvarter, og den tomme grund ved siden af bidrager ikke meget til en helhed. Originaliteten og tilstandsværdien er lav. En bevaringsværdi på 2 vurderes samlet set at være for høj.