

VURDERING AF TILSTAND OG BEVARINGSVÆRDI



Lyngvej 198 - Fru Lunds Villa, 3450 Lillerød, Allerød Kommune

Rekvirent: Dano puljen

Besigtigelse blev foretaget d. 17. september 2018 af bygningskonstruktør Anders Bæhr Nielsen, fra Center for Bygningsbevaring i Raadvad.

Center for Bygningsbevaring er blevet kontaktet af Allerød Musikskoles bestyrelse for at foretage en uvildig vurdering af ejendommens tilstand, nødvendige vedligeholdelsesbehov og bevaringsværdier i forbindelse med en verserende sag om at nedrive bygningen.

Bygningen

Lyngvej 198 er opført i 1915-17 og er en fritliggende grundmuret bygning i tre store fag mod gadesiden og to fag i gavlene. Sokkelen er pudset og facaderne er opført i røde teglsten der står i blank mur, med

reliefmurværk på hjørner, ved indgang og i taggesimsen. Taget er et saddeltag med halvvalme og er belagt med nyere sortglaserede tagsten, mod gaden er en frontispice med heltag. Mod havesiden er en sidebygning med helvalmet tag. Vinduerne er ældre termovinduer i den originale opdeling og størrelse. Hoveddøren er ændret fra en to fløjet fyldingsdør til en bræddebeklædt enkeltdør med glasparti på siden og over.

Teknisk tilstand og vurdering af nødvendig vedligeholdelse

Tag.

Taget på hovedbygningen fremtræder intakt og ligger pænt. Enkelte sorte tagsten er tidligere udskiftet med røde tagsten. Udefra ses en enkelt manglende rygningsten på graten mod sydvest. Langs nordgavlen er tre af de yderste skårne tagsten over gavlmuren, faldet ned. Indefra ses understrygningen at være vedligeholdt og kun med ganske få afskalninger. *Manglende tagsten bør erstattes.*

På sidebygningen ligger tagstenene lidt ujævnt i et område på den ene tagflade og et par tagsten er forvitret i overfladen. Indvendigt mangler en del af understrygningen. *Tagstenene bør lægges pænt på plads, de nedbrudte sten udskiftes og understryges eftergås.*

Nødvendig vedligeholdelse af taget består af ubedring af ovennævnte småskader inden for 1-2 år, hvilket estimeres at beløbe sig til kr. 18.000,- ex moms. Derefter bør man eftergå understrygningen, rygningernes mørtel og skorstenens fuger, en gang hvert 5. – 10. år.

Taget vurderes at have en restlevetid på 50 – 70 år, hvis det vedligeholdes korrekt.



Ydervægge

De murede facader fremstår generelt intakte og uden større skader. Murværkets fuger er slidt i overfladen hvilket giver et patineret udseende med farveforskelle på fugerne. De slidte fuger og farveforskellene har kun kosmetisk betydning.

Omkring trapper og på bagsiden hvor terrænet går op over soklen, ses områder med nedbrudte fuger og begyndende forvitring i et mindre antal mursten. Ellers er de vedligeholdelseskrevende skader begrænset til mindre huller og udfaldene fuger hist og her, samt til to steder med fine trapperevner i sokkel og mur under vinduer.

Vinduernes sålbænke er afdækket med klinker, som et enkelt sted er udskiftet med en skifteplade. Fugerne i sålbænkene er faldet ud flere steder.



Facaderne bør vedligeholdes inden for 4-5 år. Nødvendig vedligeholdelse består af omfugning af sammenlagt 10 m2 murværk, udskiftning af max. 20 mursten og reparation af fuger i sålbænke. Arbejderne estimeres at beløbe sig til kr. 25.000,- ex moms.

Vinduer og døre

Termovinduerne er dårligt vedligeholdt og savner maling. Der er generelt problemer med trænedbrydning i bundglaslister og nederst i sideglaslister.

Hvis de dårlige glaslister udskiftes og vinduerne males, vurderes det at de kan levetidsforlænges i op til 10 år, hvor termoruderne også nærmer sig deres maksimale levetid og vil begynde at punktere.

Den nødvendige vedligeholdelse her og nu, estimeres til kr. 48.000,- ex moms.

På lang sigt bør vinduerne udskiftes. Hvis man vælger termovinduer igen vil det koste ca. kr. 142.000,- Hvis man vælger vinduer med koblede rammer, der understøtter huset arkitektur, har lang levetid og er energimæssigt bedre, vil det koste ca. kr. 196.000,-



Hoveddøren savner maling udvendigt, men er ellers i orden.

De tre døre i sidehuset har problemer med nedbrydning i træværket nederst og trænger desuden til maling.

De udvendige døre bør repareres og malerbehandles, estimeret udgift kr. 22.000,- ex moms.

På lang sigt vil det understøtte husets arkitektur at udskifte hoveddøren, til en med et mere oprindeligt udseende, estimeret udgift hertil kr. 30.000,- ex moms.

Andet

Den udvendig trætrappe ved hoveddøren trænger til maling. *Maling af udvendig trappe ca. kr. 8.000,- ex moms. På lang sigt vil det styrke bygningens arkitektur at retablere den originale sten- / betontrappe*

Indvendigt

Indvendigt er huset praktisk indrettet med rengøringsvenlige overflader mv. Den indvendige tilstand bærer præg af husets daglige funktion som billedskole. Selvom overfladerne er lidt slidte er huset fuldt funktionsdygtigt. Indvendigt kan udføres alm. løbende vedligeholdelse efter behov.



Tekniske installationer

De tekniske installationer, el, vand, varme og afløb er en blanding af nye og ældre installationer. Man kan se at installationerne løbende er vedligeholdt og opdateret, der vurderes således ikke at være behov for større arbejder på installationerne inden for de næste år.



Oversigt over nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Tag, reparation af småskader, samt vedligeholdelse af understrygning.....	kr. 18.000,-
Ydervægge, reparation af fuger og murværk.....	kr. 25.000,-
Vinduer, reparation af glaslister, samt malerbehandling.....	kr. 48.000,-
Udvendige døre, reparation og malerbehandling.....	kr. 22.000,-
Udvendig trætrappe, malerbehandling.....	kr. 8.000,-
<u>I alt ex moms</u>	<u>kr. 121.000,-</u>

Sammenfatning af den tekniske tilstand.

Fru Lunds Villa er opført i nogle klassiske materialer af høj kvalitet, der har en lang levetid og er meget enkle og billige at vedligeholde når det bliver gjort på den rigtige måde. Det er tankevækkende, at de nyere vinduer og døre er de dårligste bygningsdele på hele huset.

Der er ikke noget ved den tekniske tilstand der taler for en nedrivning, tværtimod vil bygningen med enkle midler kunne vedligeholdes og holdes sund mange år fremover. På længere sigt er det en oplagt mulighed at understøtte bygningens kvaliteter ved at udskifte hoveddøren og vinduerne til nye, som passer beder til dens byggeskik og arkitektur. Villaen rummer også mulighed for indretning af lokaler på 1. sal, hvis man på et tidspunkt ønsker mere plads.

Vurdering af bevaringsværdier

Der er ikke foretaget udpegning og klassificering af bevaringsværdige bygninger i Allerød Kommune. Slots- og Kulturstyrelsen anbefaler at man anvender SAVE-metoden, som et redskab til vurdering af bevaringsværdierne. Center for Bygningsbevaring underviser, b.la. medarbejdere fra landets kommuner i brug af denne metode, hvor man ser på fem forskellige parametre der sammenfattes i en bevaringsværdi fra 1 til 9 hvor 1-3 er høj, 4-6 er middel og 7-9 er lav.

Museum Nordsjælland har foretaget en SAVE-vurdering af Fru Lunds villa og er kommet frem til at bevaringsværdien bør ligge på 3, altså en høj bevaringsværdi.

På Center for Bygningsbevaring er vi enige i denne værdisætning. På trods af den uheldige hoveddør udstråler bygningen, med sin enkle og klare arkitektur, den fine facadeudformning og murværksdetaljerne, at her er et hus af en vis betydning. Bygningen har som et af de eneste i området en høj grad af autenticitet og er dermed særlig vigtig, for fortællingen om skolens og landsbyen Vassingerøds udvikling.