

HUS - RAPPORTEN SIKRER OVERBLIKKET

Rådgivning: Istandsættelser og forbedringer på huset rummer mange uoverskuelige elementer for boligejere uden byggesagkundskab, som nemt kan stirre sig blinde på detaljer, så helheden forsvinder. Men der er råd for hvordan man kan gribe tingene an, så håndværkerne kan komme i gang i den rigtige rækkefølge og til den rigtige pris.

Af journalist Knud Fryland

Når tidens tand har gnavet og vejrguderne har rusket i huset og overdyndet det med regnvand, bliver små og hidtil upågtede skavanker mere og mere iøjnefaldende eller ligefrem faretruende, og hvis skaderne viser sig at være mangfoldige, bliver det hele i mange tilfælde hurtigt lidt uoverskueligt for en husejer uden byggesagkundskab. Hvor skal man begynde, og hvor skal man slutte?

Skal tømreren, mureren, blikkenslageren og elektrikerens kontaktes - og i hvilken rækkefølge. En lægmand uden byggekundskab føler sig efterladt på herrens mark. Et overslag over renoverings-udgifterne - måske kombineret med nogle tiltrængte forbedringer - ville være på sin plads.

Men måske er skavankerne på huset - netop fordi man ikke udviste rettidig omhu - blevet langt mere omfattende end som så og påkalder sig ingeniør- eller arkitektbistand, inden håndværkerne kan komme til med deres værktøj og materialer. Men så tikker taxametret først for alvor, tænker de fleste og tager sig til den ømme tegnebog.



Skulle på pension

Netop denne problematik har en arkitekt med mange års erfaring inden for bygningsbevaring vendt og drejet mange gange, og selv om han egentlig for halvandet år siden, da han fyldte 62, så småt havde planer om at gå på efterløn og forlod et mangeårigt job som sekretariatschef i Bygnings Frednings Foreningen, BYFO, og Bevaringsværdige Bygninger, BB, har han nu med udgangspunkt fra bopælen i Charlottenlund startet eget firma på konsulentbasis - stærkt presset af en lang række af henvendelser fra husejere over det ganske land, som søgte hjælp og ikke mindst overblik over istandsættelser og større vedligeholdelsesarbejder på deres ejendom. Han havde ellers planer om at skrive en bog, men det får vente.

Detalje-blindhed

Kurt Rosenkrans Høyer drager i dag land og rige rundt, som han har gjort det hele sit liv som arkitekt og konservator - men i dag som selvstændig med en ballast i form af en tømreruddannelse og en arkitekt- og malerikonservatoruddannelse og med et langt arbejdsliv blandt fredede og bevaringsværdige huse, bl.a. i Miljøministeriets daværende fredningskontor, hvor han var ansat i 20 år, inden han kom til BYFO.

Hans firma hedder Huskonsulenten og beskæftiger sig med at udarbejde helhedsløsninger for huset og boligøkonomien i form af en rapport efter en systematisk gennemgang af huset. Huskonsulentens arbejdsområde spænder lige fra de vigtigste fredede bygninger til det ydmyge enfamiliehus. Kurt Rosenkrans Høyer yder teknisk rådgivning om tilstand, istandsættelse, vedligeholdelse, om- og tilbygning, tilsyn, myndighedsbehandling, godkendelser, ansøgning om støttemidler, projektering, bevaring og historisk restaurering, og vejledningen omfatter også priser, leverancer og håndværk. Arbejdsområdet omfatter også hjælp til projektering af om- og tilbygninger samt rådgivning om særlige emner og specialundersøgelser af fredede og bevaringsværdige bygninger, samt totalrådgivning, byggestyring og udarbejdelse af tilstandsrapporter ved hushandel. Han beskriver husejerens problemer med huset, får sat selve processen i gang og koordinerer det hele som en slags katalysator.

Det gælder bl.a. om at få husejeren til ikke at stirre sig blind på en masse småting, som nemt kan forstyrre det totale billede af ejendommens istandsættelsesbehov. Alle de forstyrrende små elementer såsom defekte tagrender og skotrender, en revnet tagsten, et utæt vindue, en dør der hænger, en forfalden trappe osv. skal væk, så man kan koncentrere sig om det væsentlige - helheden, betoner Kurt Rosenkrans Høyer.

En vigtig spadseretur

Han beskriver over for Dagbladet Licitationen, at når han bliver kaldt ud til en ejendom, der skal synes, starter sagen som regel på en ganske bestemt måde:

- Jeg parkerer gerne bilen et godt stykke fra huset, og så spadserer jeg resten af vejen hen til husejeren. Undervejs kan jeg danne mig et indtryk af husets arkitektur og dets stand og synlige fejl og mangler. Det er et godt udgangspunkt for at indlede snakken med husejeren om, hvad der bør ske med hans hus.

Derefter gennemgår vi huset, og jeg noterer ned i særligt udformede skemaer - det hele foregår meget systematisk og hurtigt og slutter efterfølgende med en rapport til husejeren. Rapporten indeholder også et udgiftsoverslag samt information om materialer og leverancer. Undersøgelsen og rådgivningen omfatter typisk klimaskærmen (tag og facader), fællesarealer (kælder, trappe og loftrum), de enkelte beboelsesrum, tekniske installationer, og husets omgivelser.



Totalt overblik

Kurt Rosenkrans Høyer er ikke i tvivl om, at en velholdt og velfungerende ejendom repræsenterer en stor værdi for husejeren - også brugsmæssigt, og det bør være motivation nok til at få sig taget sammen til at gennemføre istandsættelser eller ligefrem forbedringer.

Det er afgørende nødvendigt i tide at få påpeget fejl og målrettet indsatsen, så skaderne ikke forværres, og den ene reparation kommer i vejen for den næste. Derfor er det vigtigt, at skaffe sig et total overblik over behov og muligheder, for det sikrer, at de nødvendige arbejder gennemføres i en planlagt rækkefølge. Prioritering af indsats sparer både tid og penge - altså mest mulig gavn af investeringerne.

Systematik er nøgleordet

Erfaring og systematik er nøgleord for Huskonsulens arbejde:

- Gennemgang af en ejendom klares på et par timer. Er der tale om en større ejendom, f.eks. en herregård tager det ca. tre timer. Jeg fotograferer og noterer på skemaer, så de indsamlede oplysninger om f.eks. vinduestyper, bestemte tagsten og mursten, og udhæng eller sokkel, der skal repareres, senere kan tages ind i mit datasystem, der ender som den færdige rapport. Alle disse udførlige beskrivelser giver senere håndværkerne et godt grundlag at give tilbud på, fortæller Kurt Rosenkrans Høyer, som ikke lægger skjul på, at hans arbejde sagtens kan være med til at spare husejeren for store forprojekteringsudgifter, der godt kan løbe op i ti procent af selve byggeudgiften.

Han samarbejder med et landsdækkende net af erfarne konsulenter indenfor totalrådgivning, byggestyring og bygningsbevaring, ligesom der også er indledt et samarbejde med relevante leverandører af byggematerialer og rådgivningsinstitutioner herunder Centret for Bygningsbevaring i Raadvad.

Læs mere på www.huskonsulenten.dk

NY HUSEJERPORTAL

En ny husejerportal har netop set dagens lys. Her kan husejere få gode råd, ligesom de også kan lægge deres byggeopgaver ind på nettet. De tilknyttede håndværkere går ind via et klippekort, og ser, om der er opgaver, de vil give pris på, eller som de ønsker at se nærmere på. Husejere der ønsker hjælp til at få det store overblik, kan gå videre og bestille et bygningssyn eller indhente et uforpligtende tilbud fra håndværkere i hele Danmark.



Indgangen for husejerne er ved at blive lavet. Den kommer til at gå igennem illustration af 14 tidsforskellige villaer fra 1850 til i dag, hvor deres historie og karaktertræk beskrives, og hvor

deres generelle vedligeholdelsesproblemer lines op. Kurt Rosenkrans Høyer har med sit firma Huskonsulenten indledt et samarbejde med den ny husejerportal.

Læs mere på www.bygogbolig.dk

Lindegården i Bondebyen i Lyngby er et aktuelt projekt, som Kurt Rosenkrans Høyer arbejder med. Ejendommen ejes af Lyngby Kommune. Lindegården er en firlænget gård der daterer sig tilbage til 1767, men er ombygget og tilpasset de skiftende landbrugsforhold igennem årene. Længerne er sammenbygget, og gårdspladsen er med pigsten. Murene står gulkalkede. Tagene er alle stråtækte, mønningen er halmdækket og har kragtræer. Porte, lemme, døre og vinduer er malet mørkegrønne. I gården er der en lejlighed, og den ene længe er indrettet til foreningsmøderum. Udfor lejligheden er der rester efter en fin bondehave.

Gårdens lejlighed er under rømning. Civilforsvaret har lejet en længe, men er nu ved at fraflytte.

Gårdanlægget er særdeles bevaringsværdigt. For Bondebyen foreligger der en vedligeholdelsesplan der foreskriver, hvordan bygningerne skal sættes i stand. Der har i mange år ikke været udført nogen istandsættelse, hvorfor stedet bærer præg af voldsom nedbrydning.

Med undtagelse af en enkelt længe trænger de øvrige stråtage til nytækning. Murene står på syldesten (kampesten) og er meget ødelagte og er ved at falde fra hinanden. Alle vinduer, døre og porte er rådne og skal sættes i stand eller udskiftes.

Kommunen arbejder med planer om, at indrette ejerlejligheder i alle de gamle længer og i tagetagen. Der budgetteres med en samlet udgift på 22 mill. kr.

Bondebylauget er meget imod denne hårde udnyttelse, som fuldstændig vil ændre og ødelægge gårdens autentiske udseende med etablering af ny kviste i taget.

Der arbejdes nu på et projekt, hvor stedet kan blive bevaret i størst mulig udstrækning. En beskeden indretning til fritidsaktiviteter indgår i ønskerne.

Kurt Rosenkrans Høyer er derfor blevet bedt om at udarbejde en rapport, hvoraf det skal fremgå, hvornår de forskellige bygningsdele skal udskiftes, hvordan det skal gøres, hvilke materialer der skal anvendes, samt hvad det vil koste. Endelig ønskes en skitse til en beskeden indretning til foreningsformål i gårdens længer.



Herregården Holmegaard i Holme Olstrup på Sjælland, en renæssancebygning fra 1600-tallet, er en af de ejendomme, som Kurt Rosenkrans Høyer er konsulent på. Her er netop foretaget udbedringer af tag, tagrender og skotrender m.v., og nu forestår et større arbejde med genopretning af fundamentsmuren, som står i voldgraven og langsomt skrider ud i graven med risiko for at et helt hjørne af bygningen styrter sammen. I det aktuelle projekt er Huskonsulenten bl.a. behjælpelig med rådgivning om istandsættelsen samt med at søge om fondsmidler, desuden at søge Kulturarvsstyrelsen om tilladelse til en løsningsmetode og ligningsrådet om fritagelse for beskatning af fondsmidler.



Bryggergården i Kalundborg blev opført i 1793 af købmand Jens Kjær og anvendt til bolig og butik. I tilslutning til huset har der tidligere været en række bygninger til maltgørreri og bryggeri. Disse bygninger er for længst nedrevet og tilbage står hovedhuset. Det er en stor markantbygning med røde tagsten og gulkalkede facader. Stueetagen har været indrettet til klinik, men står som de øvrige etager tomme hen.

Der er udarbejdet et dispositionsforslag til en nyindretning med lejligheder i mansard- og tagetagen. I stueetagen tilbageføres den tidligere bolig med paneler, stuk og dekorationer. Portrummet åbnes igen, så der bliver indgang til kælderen, lejlighederne og til en mindre restaurant.



Kontakt til HUSKONSULENTEN:

Kurt Rosenkrans Høyer
Beskikket bygningsagkyndig
Arkitekt og malerikonservator
Tornagervej 13
2920 Charlottenlund
39 64 21 20
22 14 21 20