

Baggrund

Nærværende notat omhandlende vurdering af den bygningsfysiske tilstand samt budget/økonomisk overslag for den relaterede renovering/genopretning, skal ses i forlængelse af de tidligere foretagne tilstandsvurderinger gennemført af KHR og RIA i forbindelse med udarbejdelsen af det illustrerede byggeprogram fra marts 2002 (kap. 3). Bygningens tilstand er forværret i den mellemliggende periode, hovedsagligt pga. hærværk samt vand- og sætningsskader.

De budgetterede summer er estimeret som anslået pris baseret på en total istandsættelse af de respektive bygningsdele således at bygningen fremstår uindrettet, men i udlejningsklar tilstand.

Synet er gennemført 2005-06-08.

Tilstand

(29) Primære bygningsdele

Sokler og murværk fremstår meget nedbrudt med store sætningsskader og risiko for sammenstyrtning. Flere steder er murværket revnet igennem fra sokkel til tag og helt igennem fra indvendigt til udvendigt. En stor del af ydervæggene vurderes ikke at kunne renoveres og skal derfor genopmures og sikres ved undermuring. Stålfiler i mansardens murværk er stærk korroderede og skal udskiftes

Ydervægge er uisolerede og skal isoleres.

Terrændækket består af et tyndt lag beton udstøbt direkte på terræn. Terrændækket skal erstattes af et nyt med isolering og kapillarbrydende lag. Etageadskillelserne er generelt i dårlig stand med ødelagte/manglende brædder og nedbrudte bjælker med mangelfuld bæreevne og brandsikring. Disse skal derfor ligeledes udskiftes.

Tagkonstruktionen er flere steder angrebet af råd og har udtalte sætninger. Spær er forsøgt forstærket med trykimprægneret træ. Store dele af tagkonstruktionen vurderes at skulle udskiftes.

(39) Kompletterende bygningsdele

Samtlige vinduer fremstår nedbrudte med smadret glas. Flere vinduer er tidligere udskiftet med nyere termoruder der ikke passer til huset. Samtlige døre og vinduer skal udskiftes, herunder tagvinduer

Render og nedløb er i plast og kassable.

Trapper er delvist nedslidte/ødelagte og fremstår med defekte værn.

Samtlige køkkenfaciliteter er kassable.

(49) Overflader

Udvendige bygningsoverflader fremstår nedbrudt eller direkte manglende. Der skal pudses og kalkes/males overalt. Udvendigt træværk herunder kviste er kassabelt og skal udskiftes og males/beskyttes.

Tagsten fremstår delvis intakte men med nedbrudt understrygning. Tagsten skal omlægges eller fornyes.

Indvendige overflader er stærkt ødelagte og skal genetableres, herunder gulve, vægge og lofter.

Terræn fremstår uden belægninger og skal bearbejdes/anlægges. Tidligere er konstateret forurenede jord på grunden der skal fjernes.

(59) VVS

Samtlige Vvs-installationer herunder sanitet og ventilation er kassable og skal totaludskiftes.

(69) EI

Samtlige EI-installationer er kassable/ulovlige og skal totaludskiftes.

Budget

Byggeudgifter

(29) Primære bygningsdele	kr. 6.000.000
(39) Kompletterende bygningsdele	kr. 2.500.000
(49) Overflader, herunder terrænarbejder	kr. 4.000.000
(59) VVS	kr. 2.500.000
(69) EI	kr. 2.500.000
I alt	kr. 17.500.000

Omkostninger

Rådgiverhonorar 13,5%	kr. 2.400.000
Uforudsigelige udgifter 15%	kr. 3.000.000

Overslag total kr. 22.900.000

Vurdering

Den Gule Gård fremstår som en tidstypisk historisk bygning der vidner om landsbyen Utterslevs oprindelige karakter, hvilket vurderes at være en kvalitet. Bygningens arkitektoniske kvalitet vurderes dog ikke at være af speciel værdi og bygningens østside mod skolen fremstår efter nedrivningen af nabobygningen med en lukket og amputeret facade der ikke er tænkt fritliggende og eksponeret.

Bygningen har igennem en lang periode været udsat for manglende vedligeholdelse og nedbrydning samt stadigt pågående sætninger. Den bygningsfysiske tilstand er kritisk jf. ovenstående og det vurderes at store dele af bygningen skal udskiftes herunder ydervægge og installationer for at få en anvendelig og brugbar bygning. Da der er risiko for nedstyrtning af bygningsdele i og omkring bygningen, fremhæves nødvendigheden af sikring mod personskade og stillingtagen til hvad der skal ske med bygningen.

Konklusion

Omkostningerne til en genopretning vurderes at være urimeligt høje set i relation til bygningens nuværende tilstand og værdi. Det anbefales derfor at kondemnere bygningen med henblik på nedrivning.