

# Ombygning i Jadetorpet

---

<http://bendixcarstensen.com/Jadetorpet>

November 2016

Version 3

Compiled Tuesday 8<sup>th</sup> November, 2016, 21:01  
from: /home/bendix/adm/Jadetorpet/ombyg2016/ombyg.tex

# Contents

<b>1 Møde 7. november 2016</b>	<b>1</b>
<b>2 Umiddelbare tiltag</b>	<b>1</b>
2.1 Fyr . . . . .	1
2.2 Pejsestue + kahyt . . . . .	1
2.3 Nyt badeværelse . . . . .	1
2.4 Entré + toilet . . . . .	2
2.5 Overblik . . . . .	2
<b>3 På længere sigt</b>	<b>2</b>
<b>4 Baggrund</b>	<b>3</b>
<b>5 Opvarmning</b>	<b>3</b>
<b>6 Isolering</b>	<b>3</b>
<b>7 Lokale plan forslag</b>	<b>3</b>
7.1 Blomstret soveværelse 1. sal . . . . .	4
7.2 Blåt og gult værelse . . . . .	4
7.3 TV stuen (oven på køkken) . . . . .	4
7.4 Badeværelse 1. sal . . . . .	4
7.5 Gang på 1. sal . . . . .	4
7.6 Mellemgang ml. køkken og stue . . . . .	4
7.7 Opholds-stuen . . . . .	5
7.8 Kahytten . . . . .	5
7.9 Rosa værelse . . . . .	5
7.10 Fyrrum . . . . .	5
7.11 Bryggers . . . . .	5
7.12 Mellemgang ml. fyrrum og atelier . . . . .	5
7.13 Entreen . . . . .	5
<b>8 Arbejder at udføre</b>	<b>5</b>
8.1 Atelier . . . . .	6
8.2 Tag og gavle . . . . .	6
8.3 Frontespice . . . . .	6
<b>9 Finansiering og tidsplan</b>	<b>6</b>
<b>10 Tegninger</b>	<b>6</b>

# 1 Møde 7. november 2016

## Deltagere

Bendix Carstensen,  
Lene Theil Skovgaard,  
Hr. og Fru Theil Lundgaard,  
Vega Theil Carstensen,  
Hr. og Fru Carstensen,  
Storm Carstensen

## 2 Umiddelbare tiltag

Der er identificeret fire områder, der kræver umiddelbar handling:

1. Fyr
2. Pejsestue + kahyt
3. Badeværelse ved fyrrum
4. Entré + toilet

### 2.1 Fyr

Fyret skiftes til en version, der tillader hurtigere eller fjernbetjent opvarmning af huset.

Anslået pris            ??  
Ønsket tidshorisont   Sommer '17

### 2.2 Pejsestue + kahyt

Pejsestuen får nye vinduer (løftes) og døre ud til haven og i samme ombæring fjernes savsmuldstapet og der males og remøbleres. Kahytten får ligeledes et vindue ud mod haven og væggene forskønnes.

Anslået pris            100.000,-  
Ønsket tidshorisont   Sommer '17 - sommer '18

### 2.3 Nyt badeværelse

Badeværelset ved fyrrummet renoveres: gulvet hæves, gulvvarme etableres, brusebad, toilet, vask, fliser og vaskemaskine (nuværende). Der laves desuden døråbning ind mod pejsestuen med henblik på 1) øget brug samt 2) lettere adgang til nuværende fyrrum.

Anslået pris 150.000,-  
 Ønsket tidshorisont ??

## 2.4 Entré + toilet

Al indmad pilles ud og rør fikses. Nyt toilet med vask etableres i hele entreens længde (inkl. nuværende kosteskab) med flisegulv. Entré genetableres.

Anslået pris 50.000,-  
 Ønsket tidshorisont ??

## 2.5 Overblik

Delprojekt	Anslået pris	Ønsket tidshorisont
Fyr	??	Sommer '17
Pejsestue + kahyt	100.000,-	Sommer '17 - sommer '18
Nyt badeværelse	150.000,-	??
Entré + toilet	50.000,-	??

## 3 På længere sigt

Yderligere tiltag kan igangsættes efter økonomisk og tidsmæssigt overskud. Følgende emner har været diskuteret:

- Mellemgang + understøttelse af gang på 1. sal (i samme ombæring sænkning af vindueskarm i kvist til "hyggebænk"),
- Atelieret rives ned (eller falder selv) og en stueetage bygges op som nyt fyrrum,
- Fyret flyttes til den nye bebyggelse og nuværende fyrrum omdannes til fordelingsentré
- En førstesal på den nye bebyggelse etableres med trappe fra den nye entré
- Det blomstrede værelse isoleres indvendigt og døre og vinduer udskiftes
- TV-stuen isoleres indvendigt, væggene genopbygges og vinduer udskiftes (evt. nye vinduer etableres)

## 4 Baggrund

Jadetorpet er frasat køkkenafdelingen og brændeskuret nedslidt. Især er varmesystemet (kedlen) meget nedslidt og bør uskiftes med en mere effektiv med fjernbetjening og direkte adgang fra husets indre.

Derudover skal huset generelt bringes op til moderne standard.

Baggrunden for det er at børnene vil bruge det mere, Lene vil bruge det mere og at Bendix vil tilbringe mere (arbejds-) tid i huset.

Det følgende er en beskrivelse af hvad der kunne gøres for at få et tidssvarende hus.

## 5 Opvarmning

Fyret er udtjent og det ville være rart med et varmesystem der kunne styres hjemmefra f.eks. via mobiltelefon og/eller internet.

Det ville være fjollet at man ikke kunne udnytte den energi der gror på gunden. Så det ny varmesystem skal også være et brændefyr (med akkumulator tanke) kombineret med en form for varmepumpe, enten ved en boring eller som luft-til-vand.

Det er foreslået at atelieret rives ned og der bygges en ny bygning på det eksisterende fundament, hvor der i stueetagen bliver et fyrrum med en ny skorsten og på 1. sal et værelse med en trappe fra mellembygningen. Således vil et nyt fyr blive etableret helt fra grunden med egen skorsten, fjernstyringssystem osv.

Det bør overvejes om man skulle placere en form for solfanger på den sydvente tagflade af nybygningen således at man i hvert fald uden for fyringssæsonen havde varmt brugsvand. Muligvis er tagfladen så stor at en vis opvarmning i mellemsæsonerne kunne forgå.

## 6 Isolering

Huset er i realiteten ikke isoleret. Det blå og det gule værelse har ingen isolering i loftet; der er en vis isolering i loft og skråvægge på gangen (og der er ikke plads til yderligere indvendig isolering heller). Der er ingen eller meget lidt isolering i det blomstrede værelse og i TV stuen, især ikke i gavlene.

Stueetagen er ikke imponerende isoleret, men let-betonvæggene er ikke het dårlige.

Stuen på 1. sal kan let isoleres indvendigt under taget. Isolering af gavlen skal nok (delvis) gøres ved udbygning udvendigt.

Det blomstrede værelse mod øst på 1. sal kan kun isoleres hvis den indvendige bekædning pilles ned (det er blød masonit og faktisk ret brandfarligt).

Badeværelset kan der næppe gøres meget ved uden total ombygning, som dog med fordel kan udskydes.

## 7 Lokale plan forslag

Ordningen af værelserne i denne gennemgang er ikke udtryk for nogen prioritering.

## 7.1 Blomstret soveværelse 1. sal

Isolering kræver at alt pilles ud. Ligeledes hvis vindues partiet skal udskiftes.

Alt indmad fjernes, inkl. det indbyggede skab til venstre for vinduet og skunk-skabene. Loft fjernes og der laves loft til kip med hanebjælker og en indvendig låge til loftet over gang/badeværelse. Vinduesparti etableres som dobbet-dør som i stuen nednunder. Gavlen isoleres med 20 cm (mindst). Altanen nybygges. Der etableres skunk-skabe mod syd — ny væg i flugt med syd-siden af de ny vinduer (næsten), svarende ca. til syd-siden af nuværende vindues parti. Betyder at der bliver hængeplads i skabene selv med extra indvendig isolering — hvad indvendig efterisolering i de næværende skabe ikke ville give.

## 7.2 Blåt og gult værelse

Værelserne er skumle og u-isolerde. Nye vinduer, dvs. kvisten fjernes og erstattes med en egentlig frontespice for begge værelser med vinduer i siderne også.

En del af væggen mellem det blå værelse og gangen rives ned således at der til venstre for døren til det blå værelse bliver en dør til et linnedskab med adgang fra gangen. Eller sagt på en anden måde: Det nuværende skab bibeholdes, men dørene vendes ud i gangen.

## 7.3 TV stuen (oven på køkken)

Skal isoleres indvendigt. Den nuværende brædde-beklædning af skråvæggene er uhumsk og samler støv og snavs.

Ved udvendig renovering ville det være ønskeligt med vinduer i taget både mod syd og nord (symmetrisk), samt et vindue i den øst-vendte væg med udblik hen over taget mod den ovale kvist i gangen. Sidstnævnet skal være med to ruder som vinduerne i køkkenet og sidder på skrå.

## 7.4 Badeværelse 1. sal

Indfatning omkring skråvinduet etableres (Nikolaj).

## 7.5 Gang på 1. sal

Trænger til maling. Gulvet over mellemgangen (ud for skorstenen) gynger, det bør understøttes. Samtidig bør man overveje om vindueskarmen under det halvrunde vindue skal sænkes ca. 30 cm, så der faktisk bliver en lille siddeplads ved vinduet. Radiatoren under vinduet bør nok udskiftes, mens den anden med fordel kunne sløjfes.

Gulvet ud for skorsten/vindue skal understøttes — nedefra.

## 7.6 Mellemgang ml. køkken og stue

Døren udskiftes med en dør som terrassedøren i køkkenet, det giver så meget lys at det lille vindue kan mures til. Der etableres en radiator på væggen hvor det lille vindue er nu; formentlig en høj flad.

## 7.7 Opholds-stuen

Vinduer udskiftes og udvides. Det nuværende vinduesparti ersattes med et som er 50% større end de der findes i køkkenet; udvidelsen skal være østpå af det nuværende vindues hul.

Ny terrassedør — en dobbelt-dør udgave af den eksisterende køkkendør.

Ny radiator(er).

## 7.8 Kahytten

Al indmad fjernes, og der etableres et østvendt vindue svarende til et af de vinduer der er i køkkenet. Muligvis også et nordvendt vindue eller nordvendt dør; hvis ikke kan køjerne bibeholdes. Ny radiator(er).

## 7.9 Rosa værelse

Indmaden fjernes, gulvet bevares, ny radiator og et vindue som i køkkenet sættes i — kræver at vindues hullet gøres smallere og lidt højere. Døren flyttes til en dør ud til gangen.

## 7.10 Fyrrum

Fyret fjernes når det ny er etableret. Gøres til entre-rum med et dørhul ind til spisestuen og det nuværende lyserøde værelse, ca. hvor det trekantede højneskab står nu.

## 7.11 Bryggers

Etableres som egentligt badeværelse med bruseniche, toilet håndvask og plads til vaskemaskine. Hydroforen skal muligvis udskiftes, kan man få en som er væghængt os vasemaskinen kunne stå under den. Et toilet skulle helst være væghængt a.h.t. rengøring, man skal atableres i hjørnet hvor fladstammen fra 1. sals toilet er allerede.

Dette vil være det badeværelse man kan komme til fra det rosa værelse og det ny værelse uden at skulle gennem køkkenet.

## 7.12 Mellemgang ml. fyrrum og atelier

Dette bliver den ny entre — hovedindgang til huset.

## 7.13 Entreen

Når en ny entre og indgang er etableret ersattes døren med et vindue, toilettet renoveres. Væggene rives formentlig ned og der etableres et toilet og muligvis bad og et linned-rum med hylder hvor håndklæder sengetøj mv. cenralt kan opbevares.

## 8 Arbejder at udføre

Det påregnes at vi selv står for de indvendige arbejder som indvendig isolering, gipsbeklædning af værelser, vvs, trækning af el-rør, maling etc.

Nikolaj vil forhåbentlig stå for vinduesudskiftning mv. i dagligstuen samt understøttelsen af gulv i gangen på 1. sal ud for skorstenen (dvs. i mellemgangen mellem spisestue og dagligstue).

Nybygning og ændring af tagkonstruktion og gavlundbygning gøres af ektern entreprenør.

## 8.1 Atelier

...nedrives, der bygges en ny bygning med to etager i sten (letbeton / leca-blokke) på det eksisterende fundament:

- Stueplan: Fyrrum / værksted, ny skorsten, nyt fyr
- 1. sal: Et værelse, med trappe op fra indgangsrummet i mellembygningen.

## 8.2 Tag og gavle

Begge gavlene er i reliteten uisolerede. Hvis de skal isoleres vil et være mest fonuftigt at isolere dem med ca 20 cm udvendig isolering. Det ville også give huset et udhæng af 1.sals facaden på 20 cm over sten-facaden i stueetagen.

Men det betyder at taget skal frænges med (mindst) 20 cm, hvis ikke 30 eller 40 cm i hver ende.

Taget over den nuværende entre / toilet er utæt. Dertil kommer at det er udsøgt grimt. Derfor skal der etableres en forængelse af det nuværende tag der rækker helt ud til den nuværende hoveddør. Plus et udhæng der svarer til det der etableres i de to gavle.

## 8.3 Frontespice

Den nuværende kvist med vinduer i gult og blå værelse fjernes og der etableres en frontespice med facade i flugt med facaden.

## 9 Finansiering og tidsplan

Vi skal nok have fat i et arkitektfirma so kan lave mere præcise tegninger og som måske kan være behjælpelig med at finde entreprenører og især ekspertise i varmesystemer.

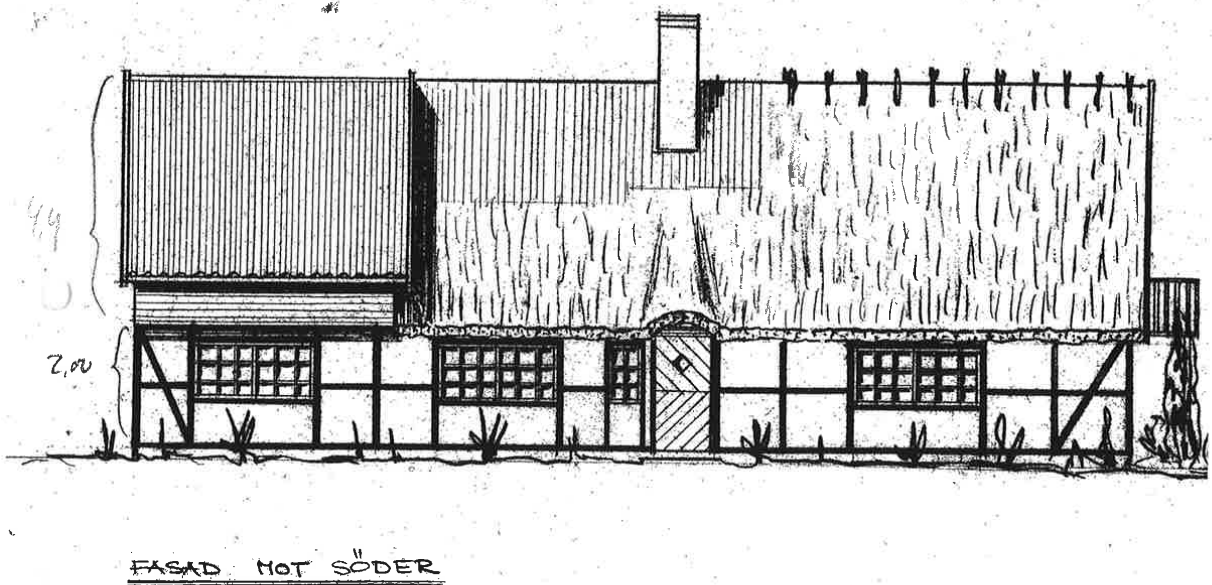
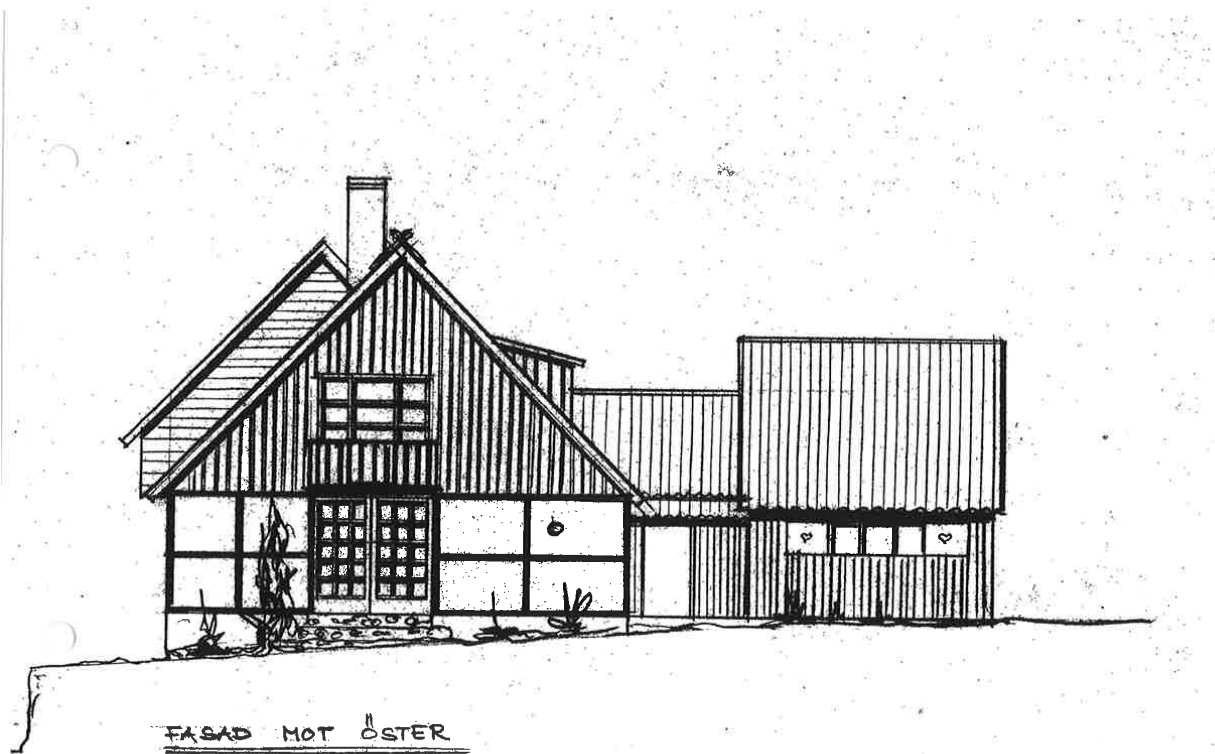
Der er inge gæld i huset så vi kan formentlig godt få et lån på op til 1 mio. SEK. Hvad det koster ved jeg ikke men skal snakke med banken i Arkelstorp.

## 10 Tegninger

Her følger tegninger — dvs. tegninger af det oprindeige hus, dels skitser af de foreslåede planer for ombygningen.

Bemærk at det ombyggede køkken ikke findes gengivet på det oprindelige planer.



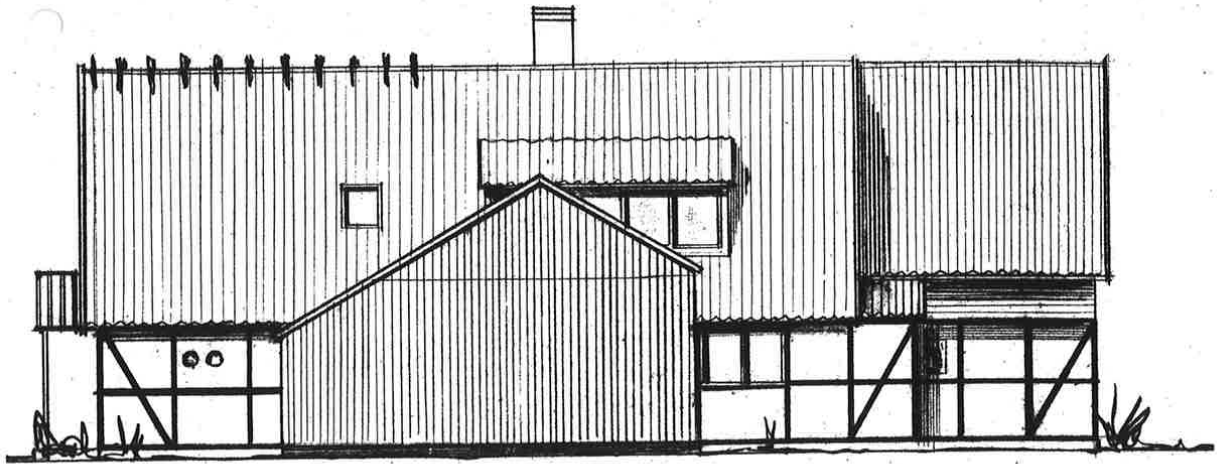


## HILLEHAGA 1:17

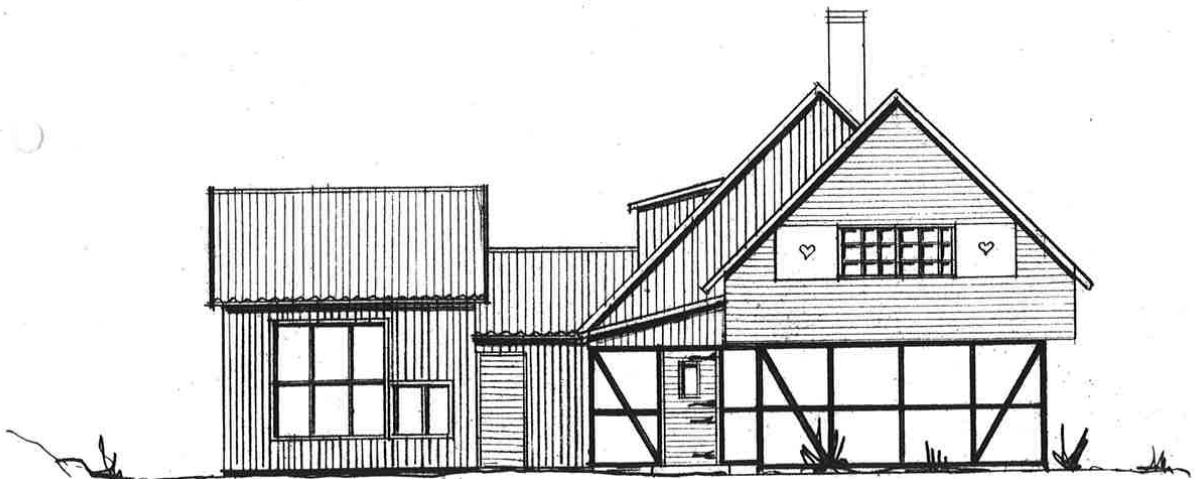
OPPMANNA - VÅNGA

UPPHÄTNINGSRITNING

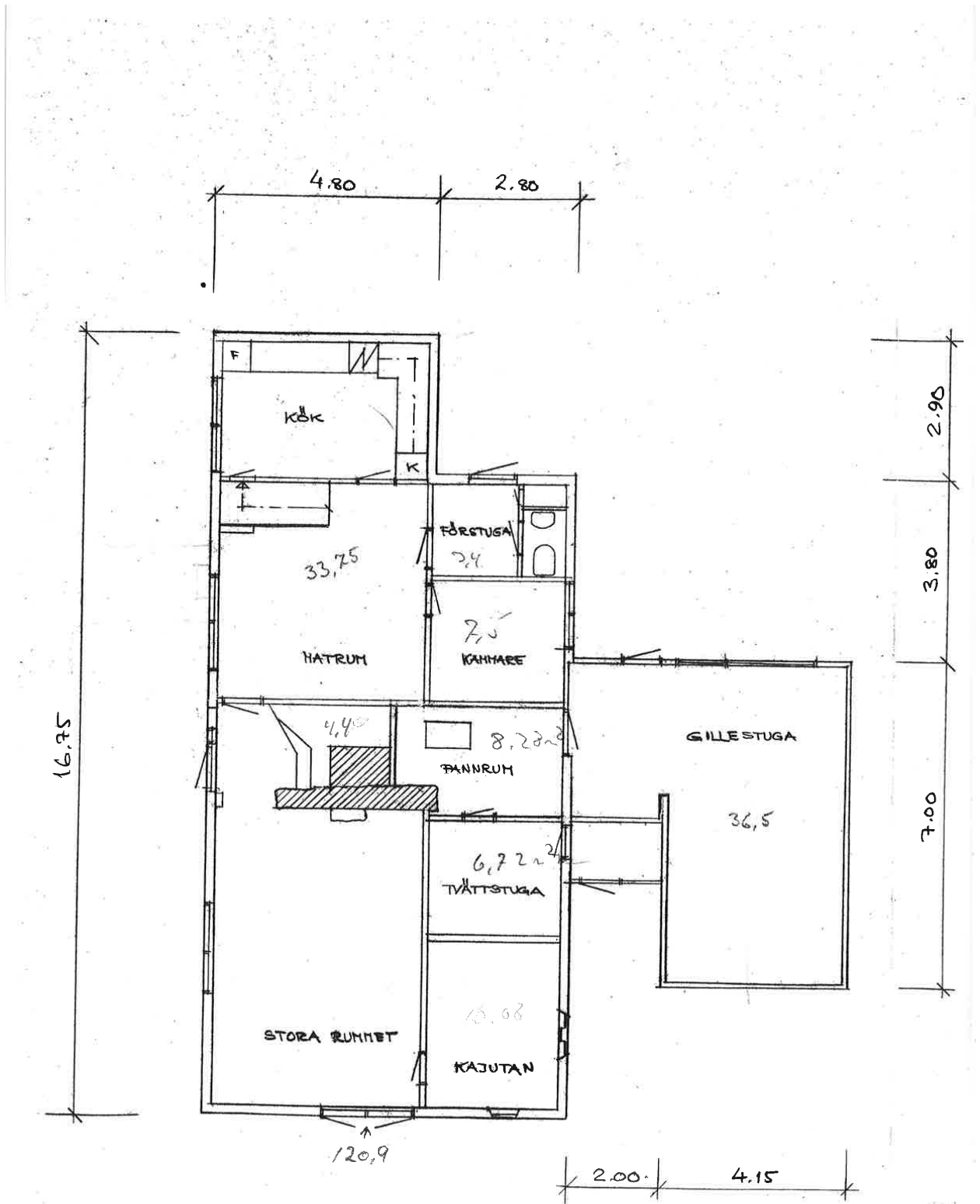
KRISTIANSTAD 9/10 1977 *KnuddeKjær*



FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER

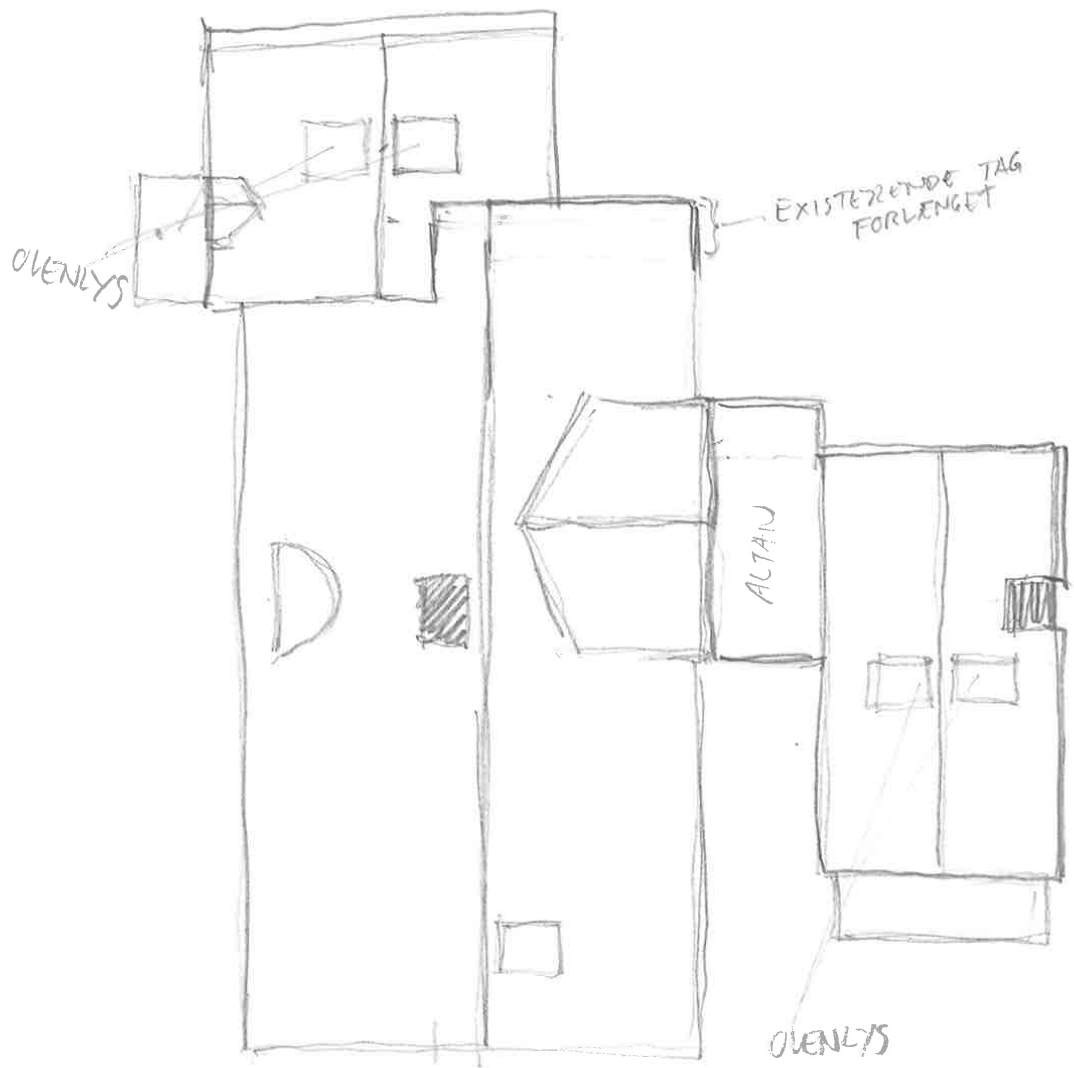


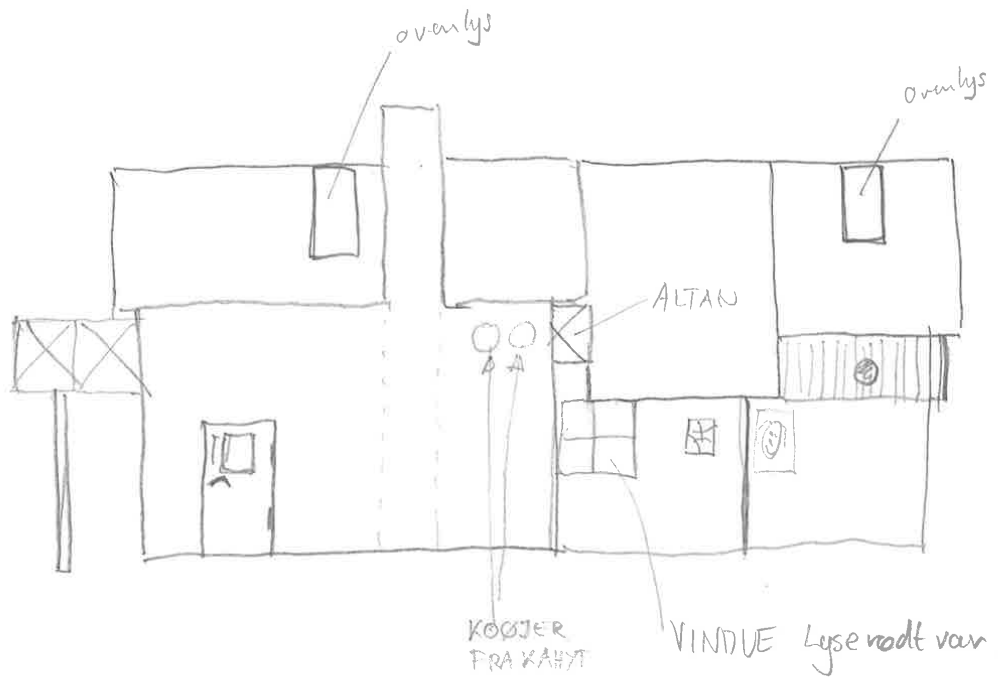
BOTTENPLAN 1:100





# UDVENDIG GRUNDPLAN





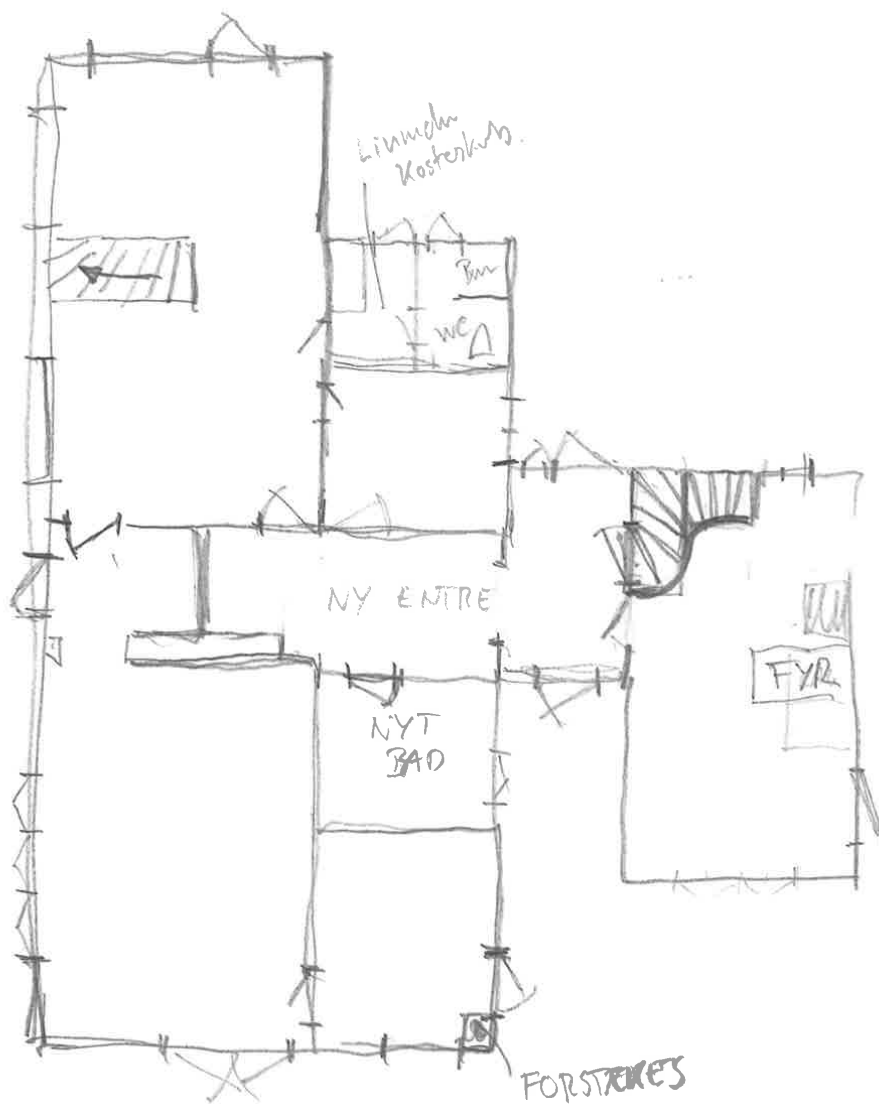
(Pg 7)

FACADE ØST





# GRUNDPLAN STUE



## GRUNDPLAN 1. SAL

