

Bevaringsværdige gårdejendomme
- nye anvendelsesformer

Fonden Realdania
Fase 2: Projektkonkurrence



Kontorer i laden på
Sejersgård
i Bjerager



August 2004

Kontorsiloer i laden på Sejersgård i Bjerager

*Bevaringsværdige gårdejendomme
- nye anvendelsesformer*

Fonden Realdania
Fase 2: Projektkonkurrence

Udarbejdet for Fonden Realdania af

Arkitekt M.A.A. Lars Nicolai Bock

Medarbejdere:

Arkitekt M.A.A. Nikolaj Hyllestad

Opmåling - Arkitekt M.A.A. David Boehm

IT-perspektiv - Stud. Arch. Stephan Gustin

Rådgivende Ingeniør FRI Keld Abrahamsen

Registreret revisor, HD Per Jensen

August 2004

INHOLDSFORTEGNELSE

4.1 Projektforslagets titel og idé - kort præsentation

- 4.1.1 Titel og fakta
- 4.1.2 Projektets idé og koncept

4.2 Projektbeskrivelse

- 4.2.1 Båndbyen i landskabet
- 4.2.2 Gården i båndbyen
- 4.2.3 Gårdens historie
- 4.2.4 Gårdens bevaringsværdier
- 4.2.5 Arkitektonisk og økonomisk udviklingsstrategi
- 4.2.6 Arkitektonisk beskrivelse af laden
- 4.2.7 Ladens bevaringsværdier
- 4.2.8 Restaureringsholdning og bevaringsteori
- 4.2.9 Gårdsrum og eksteriør
- 4.2.10 Sammenbygningerne mellem lade og sidefløje
- 4.2.11 Restaurering af laden
- 4.2.12 Køreloen
- 4.2.13 Kontorsiloer - idé og indretning
- 4.2.14 Dagslys
- 4.2.15 Statik - analyse og fremtidigt projekt
- 4.2.16 Byggeproces
- 4.2.17 Materialevalg og -virkninger
- 4.2.18 Arealskema
- 4.2.19 Forundersøgelser

4.6 Illustrationer etc.

4.7 Forretningsidé og driftsbudget

- 4.7.1 Forretningsidé
- 4.7.2 Driftsbudget for Hovedidé

4.8 Tidsplan og handlingsplan for realisering

4.9 Projektøkonomi, budget, finansieringsplan

- 4.9.1 Investering for realisering af Hovedidé
- 4.9.2 Finansieringsudgifter
- 4.9.3 Likviditetsbudget for Hovedidé
- 4.9.4 Balancebudget for Hovedidé
- 4.9.5 Resume af projektøkonomi for Hovedidé
- 4.9.6 Økonomi i Alternativ idé

4.10 Projektorganisation

- 4.10.1 Projektorganisation
- 4.10.2 Kontaktpersoner

Bilag

PROJEKTBEKRIVELSE - FASE 2

4.1 - Projektforslagets titel og idé – kort præsentation af projektets koncept

4.1.1: Titel og fakta

Projektforslagets titel er:

Kontorsiloer i laden på Sejersgård i Bjerager

Adressen på bygningerne er Bjeragervej 73, 8300 Odder. Ejendommen er beliggende i landsbyen Bjerager i den østlige del af Odder Kommune, 3 kilometer fra Kattegat og 5 kilometer fra Odder. Afstanden til Århus centrum er 28 km og det tager 20-25 minutter at nå motorvejen i Skanderborg samt Skanderborg banegård med Intercity forbindelse til København. Der er hyppige tog og busforbindelser mellem Århus og Odder og bus til Horsens.

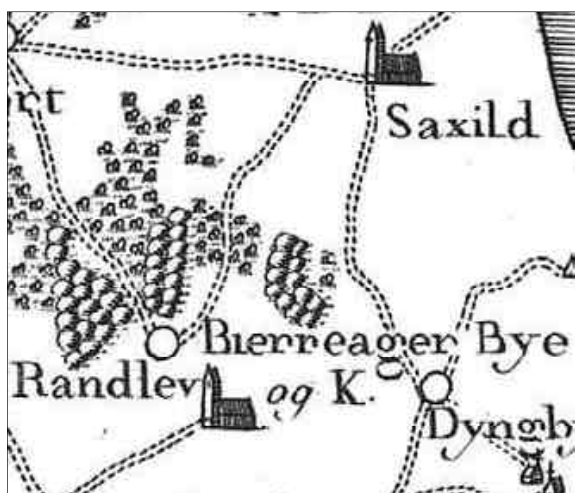
Ejendommen Sejersgård er beliggende på matrikel 4a Bjerager By, Bjeragervej 73, 8300 Odder. Det er en nedlagt gård på oprindelig 75 tdr. land bygget omkring 1850. Den ligger i en række af 9 gårde i Bjerager og grundarealet er på 4222 m². De eksisterende bygninger er på 1227 m², og består af en løsdriftstald til kvæg på 504 m² fra 1955, en grise-stald og et maskinhus på tilsammen 335 m² fra 1960 og en lade på 388 m² fra 1850. Stuehuset er nedrevet i 1960 og et nyt er bygget på den anden side af vejen. Denne bolig er fraskilt, dvs. der er ikke bolig på ejendommen i dag.

4.1.2: Projektets idé og koncept

I de sidste 50 år er der i landsbyer og landdistrikter sket et markant fald i antal arbejdspladser gennem mekanisering, sammenlægning, overgang til industriarbejde og til andre byerhverv. Konsekvensen af strukturforandringerne er at de unge ikke arbejder i landsbyen, familierne har deres indtægter udenfor landsbyen, og de tidligere serviceerhverv for landbruget: smed, tømrer, murer, brugs, mejeri, m.v. er forsvundet. Befolkningstallet i landsbyerne er selvfølgelig faldet, de unge der tjente på gårdene er væk og børneflokkene er mindre, men antallet af boliger er ikke faldet, der bor lige så mange familier i en landsby som for 50 år siden.

Projektets idé er at skabe nye arbejdspladser i landsbyen. Vi er vænnet til at betragte pendlertrafik som en selvfølge og ser alt for mange forslag til landsbyudvikling hvor der pla-

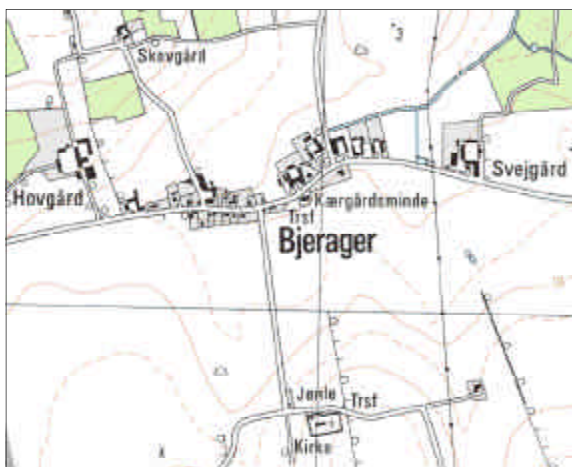




Saxild, Bjerager og Dyngby
Videnskabernes Selskabs Kort - 1700-tallet



Bjerager med kirken som den er tegnet på målebordsblad fra 1870'erne - bemærk markudstykningskerne.



Bjerager idag - alle kort fra Kort & Matrikelstyrelsen

ceres klyngehuse eller tæt/lav bebyggelse hvor der før lå en gård med en enkelt bolig. Landsbyens kultur og struktur bliver derved brudt op og pendlertrafikken øges. Der ødelægges det, der oprindeligt skulle beskyttes eller udvikles: Nemlig den oprindelige landsby med sin kultur og sin egenart af huse / gårde / beboere / arbejdspladser.

Trenden med at skabe arbejdspladser på landet er allerede startet: Velhavende erhvervsfolk og fonde køber godser og renoverer for millioner, ofte langt ud over hvad der på kort sigt er økonomisk rentabelt. Men det er en langsigtet og statusgivende investering samt et ønske om at værne om bygningskulturen. Godserne benyttes til koncernhovedsæder, conferencecentre m.v. - med arbejdspladser som resultat. Det er den trend, der nu skal søges udvidet til en del af de mange m² af nedlagte landbrugsbygninger - det skal give status - en særlig identitet - at have firma på landet.

Som en konsekvens af ovenstående argumentering ønskes der indrettet kontorlokaler i en ca. 400 m² stor lade fra 1850 hvor der vil være mulighed for at bygge kontorsiloer i 2 etager ind i bygningen. Lokalerne skal tilbydes som fleksible arealer hvor flere virksomheder kan have kontorer, og hvor arealerne tilpasses de aktuelle behov.

4.2 – Projektbeskrivelse, arkitektur, genanvendelsesproblematik relateret til hoveddisposition, konstruktioner, materialer m.m.

4.2.1: Båndbyen i landskabet

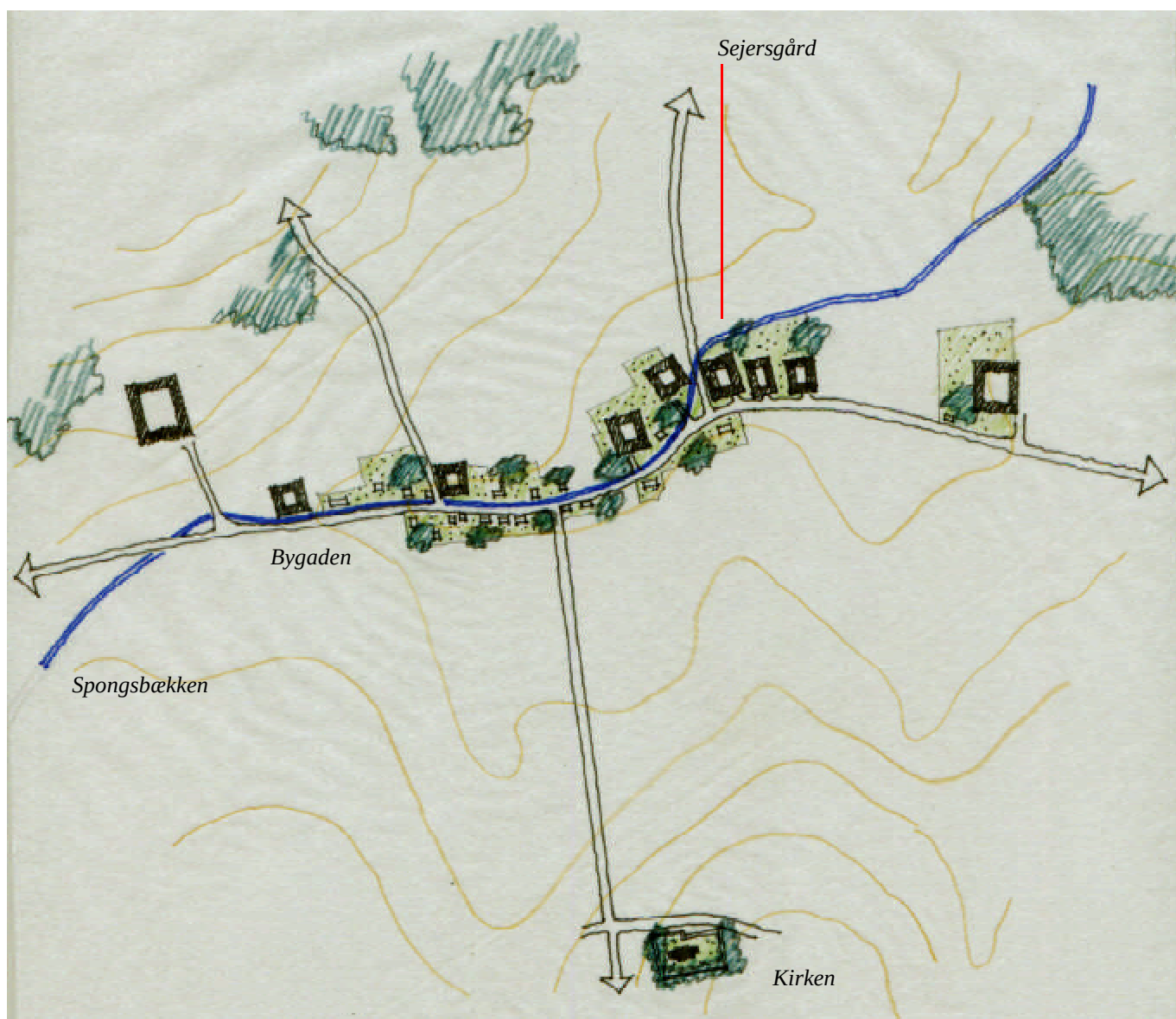
Den del af Odder Kommune, som Bjerager ligger i, har den særlige status, at der kun i begrænset omfang er sket en udflytning af gårdene fra landsbyerne. 3 tætliggende landsbyer repræsenterer samtidig 3 karakteristiske landsbyformer, nemlig stjerneby (Saxild), klyngeby (Dyngby) og båndby (Bjerager). Landskabet får med dette bosætningsmønster en meget åben karakter uden ret mange fritliggende gårde og huse - der er tale om „det åbne land“.

Forklaringen til dette skal søges i den måde udskiftningen omkring 1800 tallet foregik i sognene. Allerede i 1793 og 1794 blev de nærliggende landsbyer Randlev og Rørth udskiftet, men som Henning Hall skriver i bogen „SKÅR - af Randlev-Bjerager sognes historie“ om udskiftningen: „...og sådan rejste gårdene af by, ret villigt fra Randlev, lidt trevint fra Boulstrup og slet ikke fra Bjerager eller Dyngby. Her blev jorden uden nærværdige vanskeligheder forbundet med gårdene.“



Båndbyen i landskabet:

Når man bevæger sig på vejene omkring Bjerager opleves båndbyen som et klart og forståeligt element i landskabet. De kulturhistoriske forudsætninger og strukturelle opdelinger er stadig aflæselige via bygningers og beplantningers rumlige og arkitektoniske virkning. Afgrænsningen mod landskabet og sammenhængen med kirken opleves tydeligt - her den østlige del af landsbyen set fra nord.



Skitse: Tilstræbt „idealplan“ over båndbyen Bjerager som et muligt fremtidsscenario. Spongsbækken er på de steder hvor den er lagt i rør fremdraget igen som en aktiv visuel del af landsbygaden - nord opad.

Landsbyen Bjerager er en typisk båndby ca. 1 kilometer lang og med en enkelt række gårde og huse langs vejen, i alt 9 gårde, 1 husmandssted og 20 huse. Den oprindelige - og nuværende - placering af gårdene kan stadig ses af matrikuleringen, idet gårdenes matrikel numre er fortløbende fra matrikel 2a til 10a startende i den østre ende af Bjerager.

Sejersgård



Foto: Kulturarvsstyrelsens hjemmeside

4.2.2: Gården i båndbyen

Sejersgårds nærmeste nabogårde er 3 gårde med næsten identiske stuehuse, der har ens størrelse 8 x 20 meter og alle er de placeret mod nord på gården. De 3 stuehuse er oprindelig bindingsværk, og der er tydelige fællestræk i bindingsværk og planløsning - der er tilsyneladende tale om typehusbyggeri fra perioden 1860-70.

Sejersgård er orienteret modsat med det oprindelige stuehus mod syd. Gården er bygget i perioden 1850-60 og er meget klassisk bygget op med en stor gårdsplads med mødding, en grisestald mod øst, en kostald mod vest og en stor lade mod nord. Gården opleves som en væsentlig enkelt i rækken af gårde når man bevæger sig gennem byen. Set fra markerne nord for byen udgør laden et uundværligt rumskabende element i rækken af gårde, der tilsammen danner „væg“/afgrænsning mod landskabet.

4.2.3: Gårdens historie

Sejersgård har været i slægten Sejersens eje i 4 generationer, og det er først i 2002 at ejerskabet er gået ud af familien. Gården har en gammel familierelation til nabogården Sejersminde som blev bygget af bonden Sejr Rasmussen i 1865.

Fra 1955 begyndte Sejersgård at undergå store bygningsmæssige forandringer. Kostalden mod vest blev ombygget og udvidet til en løsdriftsstald med et avanceret malkeanlæg hvor 3 køer ad gangen kunne gå ind i malkebåse og blive malket med maskine af en operatør der stod knap en meter lavere end køerne. Udvidelsen af kostalden til næsten det dobbelte areal blev lavet som en sortmalet træbygning.

I 1960 blev grisestalden revet ned og erstattet af en bygning der indeholdt både maskinhus og grisestald. Bygningen blev lavet i gule sten med 15 graders taghældning.

Samtidig blev der bygget et nyt stuehus på den anden side af Bjeragervej og det gamle stuehus blev fjernet.

Den eneste bygning der ikke er blevet ændret væsentligt er laden. Gården ophørte med selvstændig landbrugsfunktion omkring 1990 og bygningerne har været anvendt til maskinhus og kornmagasin siden da.



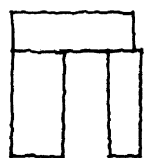
Luftfoto af Sejersgård ca 1950 hvor gården stadig havde sit oprindelige udseende.

En etapedelt proces:

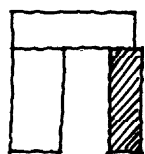
Istandsættelsen og indretningen til kontorer i laden på Sejersgård skal ses som en del af en forandringsproces.

Over en årrække er det tanken at gendanne det 4-længede gårdanlæg.

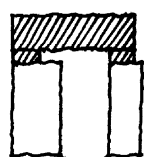
Dels for at fastholde og forstærke båndbyens bevaringsværdige struktur og rum og dels for at styrke og forbedre det samlede anlægs fremtidige økonomi ved at indpasse yderligere nye økonomisk bæredygtige funktioner i alle længer.



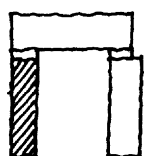
Nuværende situation



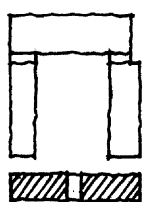
1. fase



2. fase



3. fase



4. fase

4.2.4: Gårdens bevaringsværdier:

Det 3-længede (oprindeligt 4-længede) gårdanlæg har, betragtet som bebyggelsesmønster med den for Bjerager så typiske rumdannelse, meget høj bevaringsværdi. Vurderer man de 3 længer enkeltvis vurderes laden til at have meget høj bevaringsværdi idet den besidder både kontekstuelle, arkitektoniske, kulturhistoriske og brugsmæssige værdier, mens kostalden og grisestald/maskinhus vurderet ud fra samme parametre skønnes at have ringere bevaringsværdi. De to sidstnævnte bygninger har dog bevaringsværdi skønnet ud fra kontekstuelle, rumlige og brugsmæssige parametre.

4.2.5: Arkitektonisk og økonomisk udviklingsstrategi for Sejersgård:

Det ses som et mål over en årrække at retablere Sejersgård som et 4-længet anlæg - ikke som rekonstruktion af det historiske anlæg, men som unostalgisk, tidsvarende arkitektur tilpasset og sammenstillet med den eksisterende lade - alle længer med nyt funktionelt indhold på et nyt økonomisk grundlag. Siden afholdelsen af konkurrencens Fase 1 har ejeren indrettet grisestalden til opbevaring af møbler o.l. således at denne bygning allerede nu bidrager positivt til det samlede anlægs økonomi. Det er planen at gennemføre en indretning af kostalden ud fra samme forretningsmæssige idé, idet behovet for udlejning til opbevaring i området ikke synes at være dækket. Denne strategi kaldes Hovedide.

Strategi for Hovedide:

1. fase: Grisestalden er primo 2004 indrettet med pulterrum til udlejning – og den bevares.
2. fase: Laden restaureres og indrettes til kontorfunktioner.
3. fase: Kostalden renoveres og retableres med sit oprindelige symmetriske saddeltag og indrettes med pulterrum til udlejning.
4. fase: Der kan eventuelt senere opføres en ny fjerde længe mod syd indeholdende enten erhverv, boliger eller eventuelt vognport. Den 4-længde gård er gendannet.

Såfremt forslaget ikke kan gennemføres kan man forestille sig en alternativ strategi hvor ladens konstruktion, vægge og tag restaureres, men i stedet for kontorer indrettes der uopvarmede større pulterrum til erhversudlejning. Denne strategi vil også resultere i at lade og gårdanlæg bevares intakt. Denne strategi kaldes Alternativ ide.

I den endelige form indgår Sejersgård som et forstærket element i samspil med båndbyens række af gårde.



4.2.6: Arkitektonisk beskrivelse af laden

Laden fremstår som et dominerende og velproportioneret bygningsværk i landsbyen. Dens enkle brugsprægede fremtoning, de klare konstruktioner og de rolige flader og den sluttede form med få åbninger i tag og fag bidrager afgørende til gårdens arkitektur, men også til oplevelsen af landsbyen Bjeragers bebyggelsesstruktur og rumdannelser. Den centralt placerede port mod gårdsrummet og de to porte for enden af køreloen fanger øjet. I murværket mod gårdsrummet bryder de fire oprindelige, og halvcirkulære vinduer den enkle teglstensflade på en styret og enkel måde.

Nordsidens taktfaste og ubrudte og ubehandlede egetræsbindingsværk danner med tavlene af gule tegl et lukket hele. Kun et enkelt vindue og to træluger er isat. Især de ubehandlede træluger indgår meget diskret i facaden og forstyrrer ikke den lukkede karakter, der netop er så typisk for en sådan landbrugsbygning.

Ladens rum fremstår i dag – (især i østenden) som en let opfattelig, logisk minimalt tænkt tømmerkonstruktion. I vestenden er indbygget to ensilagesiloer – en indvendig og en udvendig af beton. I midten af laden er indbygget en højsilo af træ til korn. De virker på hver deres måde overvældende og spændende, men deres indbygning er sket på bekostning af tømmerkonstruktionen der er skåret væk flere steder med statiske problemer til følge. Ladens østlige del står urørt. Laden er oprindeligt disponeret med et bredt kørerum i hele sydsiden og logulvene i nordsiden. Kørerummet





Ladens østlige ende



Nordfacadens egebindingsværk

er i hver gavl lukket med høje porte. I midten af sydfacaden er en lavere port, oprindelig med et muret, buet stik. Det var således muligt at køre ind i hver ende af laden med fuldt læs og køre ud af midterporten med tom vogn.

Ladebygningen er i 1850 opført ud fra det behov, at bevare og behandle planteafgrøder. Udformningen af datidens ladebygninger var i vid udstrækning bestemt af aktiviteterne - korntørring, plejltærskning med kastelo og oplagring af korn og vinterfoder samt transportvejene mellem disse aktiviteter. Således kan laden betragtes som et gennemtænkt og vel-fungerende logistiksystem dækket med et stort tag.

Fra gårdspladsen opleves ladens symmetriske hovedfacade med blank, grundmuret ydervæg. Porten er flankeret af lisener, ligesom der er lisener mod øst og vest. Murværket, der strækker sig mellem østlænge og vestlænge, er karakteristisk med røde og gule teglsten i nogle vandrette facadebånd og i stikkene over de halvrunde støbejernsvinduer.

Ladens nordside og vestgavlen er opført i egebindingsværk med teglmurede tavler. Østgavlen er en nyere muret konstruktion. Vestgavlens port er den oprindelige akseport mens østporten og sydporten er nyere skydeporte. Skillevæggene mellem lade og sidelænger (mod vognporte) er oprindeligt udført i bindingsværk. Dette findes stadig i østenden.

4.2.7: Ladens bevaringsværdier

Ladens bevaringsværdier kan kort sammenfattes til følgende:

- Ladens lukkede, sluttede og præcise ydre form – den store samlede og ubrudte tagflade.
- Ladens store rum med den enkle tømmerkonstruktion
- Teglmuren mod gårdsrummet med lisener, støbejernsvinduer, gesims og murbånd i røde sten.
- Bindingsværket i nordsiden og i vestgavlen.
- Den gamle indadgående træport i vestgavlen.
- Bindingsværket mellem lade og svinestald. Det stod oprindeligt som ydermur i en for gårdtypen typisk vognport.

Siloerne fortæller om ladens brug på forskellige tidspunkter af historien, men er vanskelige at fastholde uden brugsmæssige og heraf følgende økonomiske tab.



Sydmurens murværk

4.2.8: Restaureringsholdning og bevaringsteori

Restaurering er et omstridt begreb. Der har siden arkæologiens videnskabeliggørelse i midten af 1800-tallet været diskussioner, om hvordan man skulle forholde sig til historiske bygninger – om hvordan man kunne eller skulle gribe ind – eller hvordan man netop ikke skulle gribe ind! Kunst-historikeren John Ruskin og arkitekten Eugène Viollet-le-Duc dannede fra diskussionernes begyndelse poler i datidens ret heftige polemik om forvaltningen af kulturarven. Ruskin ville have, at man skulle vise endog meget stor tilbageholdenhed med hensyn til indgreb og helst ikke røre noget, fordi han i *de originale materialers udtryk* – i den måde håndværkerne havde præget overfladerne på – så et troværdigt og autentisk udtryk for tidens gang og for historien. Historien forstået som en række af hændelser eller som en lang proces hvor forskellige tider har tilføjet deres bidrag. Begreberne originalitet og autenticitet var centrale for ham.

Viollet-le-Duc ville, snarere end at fastholde de autentiske og originale materialer, bevare – eller om nødvendigt rekonstruere – *formen eller strukturen*. Det betød, at hvis en bygning gennem ombygninger havde mistet sin originale form – den skikkelse den havde, da den blev opført – så burde man tilbageføre denne bygning til dens oprindelige form.

De to restaureringsteoretikere respekterede i høj grad hinandens synspunkter og faglighed, men deres synspunkter på restaurering var langt hen ad vejen uforenelige. De poler som Ruskin og Viollet-le-Duc dannede i debatten findes i store træk stadig, og nu godt 150 år senere bliver det stadig tydeligere, at den arkitekt, der påtager sig at arbejde med antikvarisk og arkitektonisk værdifulde bygninger, forpligter sig til grundigt at overveje de indgreb, der påtænkes gennemført. Ikke kun i en praktisk, økonomisk eller æstetisk sammenhæng men også i en etisk og bevaringsteoretisk sammenhæng.

Ved restaureringen af selv en anonym landbrugsbygning bør der derfor foreligge overvejelser (gerne en teori) som støtte for afklaring af bevaringsspørgsmål og arkitektoniske indgreb. For at kunne danne sig en teori bør man først have kendskab til bygningens historie, til dens tilstand på mange niveauer, til de kvaliteter bygningen har og til de problemer, der skal løses i forbindelse med restaureringen. I den forbindelse spiller et nutidigt funktionelt program en afgørende rolle.

En bygningsundersøgelse bør gennemføres, og på grundlag af denne kan bygningshistorien klarlægges, og de bevaringsværdier bygningen i nutiden repræsenterer, kan tydeliggøres.

Med udgangspunkt i en bevaringsvurdering kan en restaureringsholdning opstilles i samspil med et nutidigt funktionelt program for bygningens fremtidige brug og eksistens. Programmet, der netop afspejler hvilke krav nye brugere og nutiden som sådan stiller til bygningen, er en forudsætning for, at den historiske bygning kan bringes ind i fremtiden på en værdig måde. Den kan således blive en såvel historisk som nutidig ramme om et moderne liv, ligesom den i lykkeligste fald kan beholde udstrakt grad af autenticitet og samtidig rumme detaljer og dele, der er skabt i nutiden med nutidens udtryk. Herved bliver ordet *instaurering*, der betyder ”at sætte i stand – på en ny måde”, mere aktuelt end ordet *restaurering*, der snarere betyder ”at sætte i stand – som det var engang”! Historien skal ikke være en byrde eller en snærende ramme, men en berigelse og inspiration for dem der bruger bygningen.

Ser man på nærværende projekt som helhed, vil der blive tale om en *instaurering*, idet flere nye elementer i et nutidigt og arkitektonisk tilpasset formsprog adderes til den oprindelige bygning. I forbindelse med selve laden på Sejersgård vil der med hensyn til de oprindelige hovedkonstruktioner, hovedformen og autentiske bevarede detaljer være tale om en klassisk *restaurering*. Dette kan i enkelte sammenhænge betyde dels fjernelse af forstyrrende eller ødelæggende elementer og dels rekonstruktion af manglende elementer (f.eks. manglende dele af trækonstruktionen).

Rekonstruktion benyttes hvor en værende konstruktion mangler et eller flere led.

Hvor helhedsprægede bygningsdele mangler (f.eks. bindingsværksvæggen mellem laden og vestfløjen) erstattes disse derimod af nyfortolkninger i nyt formsprog.

Det indbyggede interiør (kontorsiloerne) skal udformes, så de klart opfattes som nye. De skal som moderne ”supermøbler” både adskille sig klart fra det gamle, og samtidig fremstå som elementer der naturligt står netop i denne lade. Denne dobbelte oplevelse af nye tilføjede dele gælder generelt for adderede elementer.

Hensigten med projektets brug af både nænsom restaurering og addition af nutidigt design er at tydeliggøre oplevelsen af

tiden (historien), sådan som den ligger lagret i bygningen. Laden fremviser allerede nu forskellige perioder af stil og ombygninger og ombygningen med kontorsiloerne vil være endnu en periode - eller et lag der tilføjes.

Projektet forsøger således at fremvise løsninger, der både tilgodeser *fortællerværdien* i bygningen og behovet for fremadrettet *helhedspræget design*.

4.2.9: Gårdsrum og eksteriør

Gårdsrummet ordnes og anlægges som en stor åben, umøbleret plads, afgrænset af de nuværende tre længer. I midten af gårdsrummet ligger den gamle møddingsplads stadig et trin forsænket. I feltets sydlige ende står en nyere møddingsmur af beton. Denne erstattes af en lav bred betonmur, der vil kunne bruges som siddeplads. Ved ladens midterport er der synlige spor i stenpikningen af en hestegang. Terrænet, der i fuld udstrækning er belagt med piksten, koteres således at bygningernes sokler igen får en rimelig højde og sådan at regnvand løber væk fra murene. Der etableres evt. en kant/vandrende rundt langs bygningerne ca. en meter fra murene, således at den nuværende kote på gårdsrummet kan bibeholdes på størstedelen af arealet. Gårdsrummet ønskes fremover fortsat at fremstå fuldstændig med piksten.

4.2.10: Sammenbygningerne mellem lade og sidefløje

De historisk betingede sammenbygninger mellem lade og stalde fastholdes. I hjørnerne var der oprindeligt vognporte adskilt fra laden med bindingsværk. Denne situation, samt behovet for praktisk og håndværksmæssigt at restaurere tag og fag på laden, inspirerer til at genindføre vognportmotivet – men på en nyfortolket måde. De tidligere stalde afgrænses ca. 3 meter fra laden så der opstår et mellemrum overdækket af staldenes tage. Mellemrummene (vognportene) benyttes til toiletter/vådrum og evt. et ekstra møderum.

4.2.11: Restaurering af laden

Selve laden restaureres på traditionel vis på tag og fag og gøres ved effektive, nænsomme og beherskede isoleringsindgreb i gulv, tag (og evt. delvis på indvendig side af ydervægge) til ét opvarmet storrums kontor.

Laden skal kunne opleves som den simple og brugsprægede bygning den oprindeligt er tænkt som. Når man træder ind og når man bevæger sig gennem laderummet skal man kunne se og forstå den store oprindelige konstruktion – dens struktur, dens detaljer og (for de sagkyndige) dens virkemåde.



Udsnit af historisk foto fra 1950 - detail af vognport i østlængen



Primær inspiration: den i laden eksisterende højsilo gør et stærkt indtryk på den besøgende. Dens formsprog søges nyfortolket i nye „kontorsiloer“



Inspiration: Sea Ranch i Californien - konstruktive, materialemæssige og lysmæssige virkninger kan stå som inspiration for de tænkte „kontorsiloer“

Opdelingen mellem kørelo og logulv bevares og styrer placeringen af arbejdsarealer og færdselsarealer.

4.2.12: Køreloen

Fra gårdsrummet træder man via et nyt vindfang opbygget i stål, træ og glas ind i køreloen. Her oplever man ladens rum, hvor konstruktionerne og rummets udstrækning stadig klart fornemmes. Ankomst- og venterum finder man umiddelbart indenfor. Køreloens langstrakte rum er også fremover det primære forbindende areal, der tilmed naturligt bliver en slags indre ”gade” – stedet hvor man mødes og hvor fælles arrangementer som udstillinger, receptioner og lignende kan afholdes. I køreloens vestre ende er fælles spiseplads/mini-kantine og køkken placeret, og i den østre ende kan placeres et mødebord eller et mere pausepræget enteriør.

4.2.13: Kontorsiloer –Idé & indretning

Med inspiration i den nuværende højsilo af træ indbygges der 4 kontorsiloer i laden. Mellem de stærkt konstruktivt virkende hovedfag og mellem kørelo og nordvæg indsættes „kontorsiloerne“ opbygget som trækonstruktioner i to etager. Den øverste etage krager ud over køreloen, hvorfra trapperne også fører op.

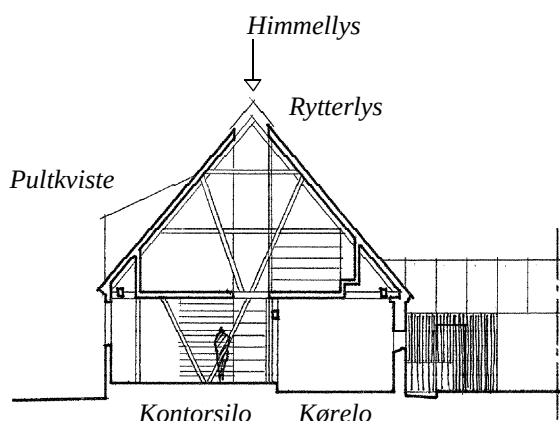
Arbejdsarealer fordeles i zoner i funktionelt samspil med siloerne således at hvert kontor har et forkontor knyttet til sig. Fra køreloens gulv træder man op på reposer, hvorfra man kan komme videre op i siloernes overetager eller ved de to gavlsiloer op i forkontorerne på det tidligere logulv hvor en til to arbejdspladser kan placeres. Fra forkontorerne går man videre ind i siloernes underetager hvor man typisk vil finde chefkontoret og et mindre møderum. I siloernes overetager finder man op til fire arbejdspladser, arkiver, kopieringsfunktioner, IT og øvrig teknik. Kontorsiloerne skaber muligheder for koncentration og afsondret individuel aktivitet midt inde i ladens store rum, der videre møbleres af de kontorfunktioner, som typisk fungerer godt i storrum og i fællesskab.

Den indvendige eksisterende betonsilo i vestenden tænkes fjernet da den ikke bidrager tilstrækkeligt rationelt til udnyttelsen af laden. Ligeledes fjernes højsiloen af træ.

Den udvendige betonsilo kan indrettes til pause- eller møderum - en „tænketaank“ med smuk udsigt over marker til skovbryn. Herved udvides et af de fire kontormoduler med et ekstra rum.



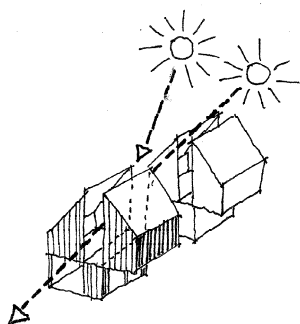
Rytterlys



Store glasarealer i siloernes underetage sikrer at rummene drager fordel af såvel direkte dagslys (direkte sol og almindeligt himmellys) som reflekteret dagslys



Glasgulv under rytterlys



Solstråler vil principielt kunne gennemskinne laden og siloerne over længdeaksen – diagonalt fra den ene ende til den anden.

4.2.14: Dagslys

Avlsbygningernes lukkede og sluttede karakter, med store relativt ubrudte væg- og tagflader giver kun ringe mulighed for daglys til bolig- og arbejdsfunktioner. Dette udgør et særligt vanskeligt problem ved ombygning af fredede og bevaringsværdige avlsbygninger til andet formål. Indgrebene bør foretages med stor varsomhed og have en form, der lader bygningernes hovedtræk stå så urørte som muligt, således at bygningernes særlige og gode arkitektoniske virkninger bevares eller forstærkes. I øvrigt bør dagslys ikke kun måles i procenter, men også m.h.t. kvalitet, arkitektonisk virkning og stemning.

Laden på Sejergård har fire halvbueformede støbejernsvinduer på sydsiden - de bevares naturligvis. I nordsidens meget lukkede bindingsværksvæg isættes spredt og på behersket vis en række nye vinduer, som skaber udsyn til landskabet fra kontorerne.

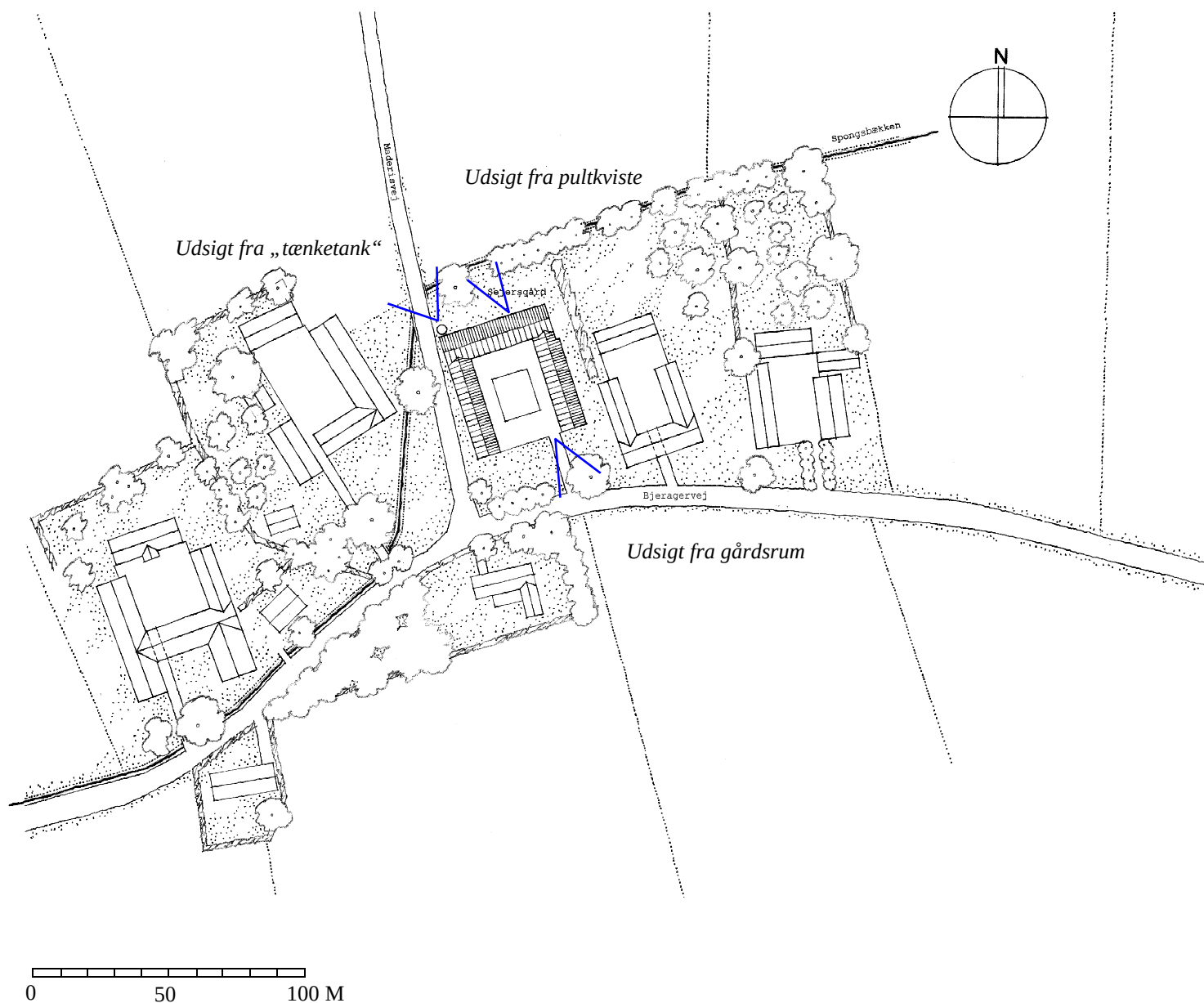
Det overordnede generelle dagslys indtages via et rytterlys gennem hele bygningens længde. Herfra spredes lyset dels i det store rum og dels direkte ned i kontorsiloerne. Rytterlyset og to gavlvinduer korresponderer med lodrette glaspartier i siloerne og med et gulvareal af glas, der tillader yderligere dagslys i underetagerne.

I øverste etage isættes i de to centrale siloer pultkviste, der giver meget lysindfald samt udsigt mod nord. Ved gavlsiloerne trækkes dagslys ind i overetagerne via lugeprægede store gavlvinduer – der evt. forsynes med et foranliggende tremmeværk.

Kontorsiloernes vægge består især i underetagen af store glaspartier. Herved drages mest mulig nytte af såvel direkte lys som reflekslys fra det overordnede rytterlys, ligesom der skabes kontakt til interiør og exterior. Åbningerne skal kunne reguleres med gardiner eller mere eller mindre statiske lamelsystemer eller transparente luger af træ.

„Tænketanken“ overdækkes af en enkel trækonstruktion med tagpap hvori der opbygges en lanternin til kontrolleret ovenlys. En lavtsiddende horisontalt formet spalte giver udsigt over marker mod skovbryn.

I den form projektet har på nuværende tidspunkt andrager daglysåbningerne ca. 20 % af det samlede gulvareal i laden (ladens gulv plus kontorsiloernes overetager).



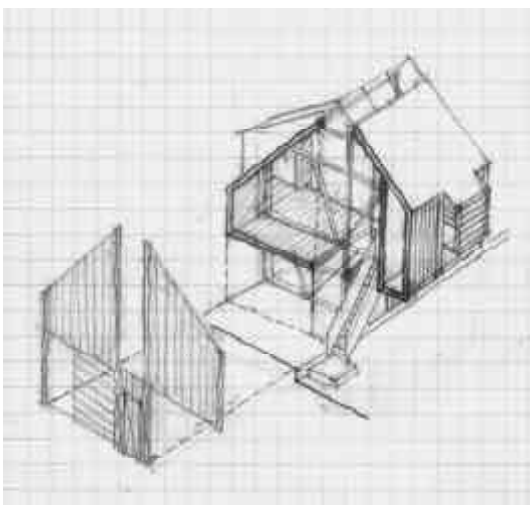
Situationsplan tegnet i mål 1:1000 - her gengivet ude af gængs målestok



Udsigt fra kontorsiloernes pultkviste - billedet er taget fra en stige over ladens sternhøjde



Udsigt over markerne fra „tænk tanken“

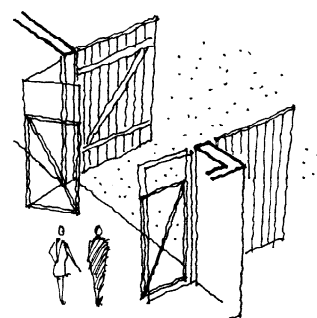


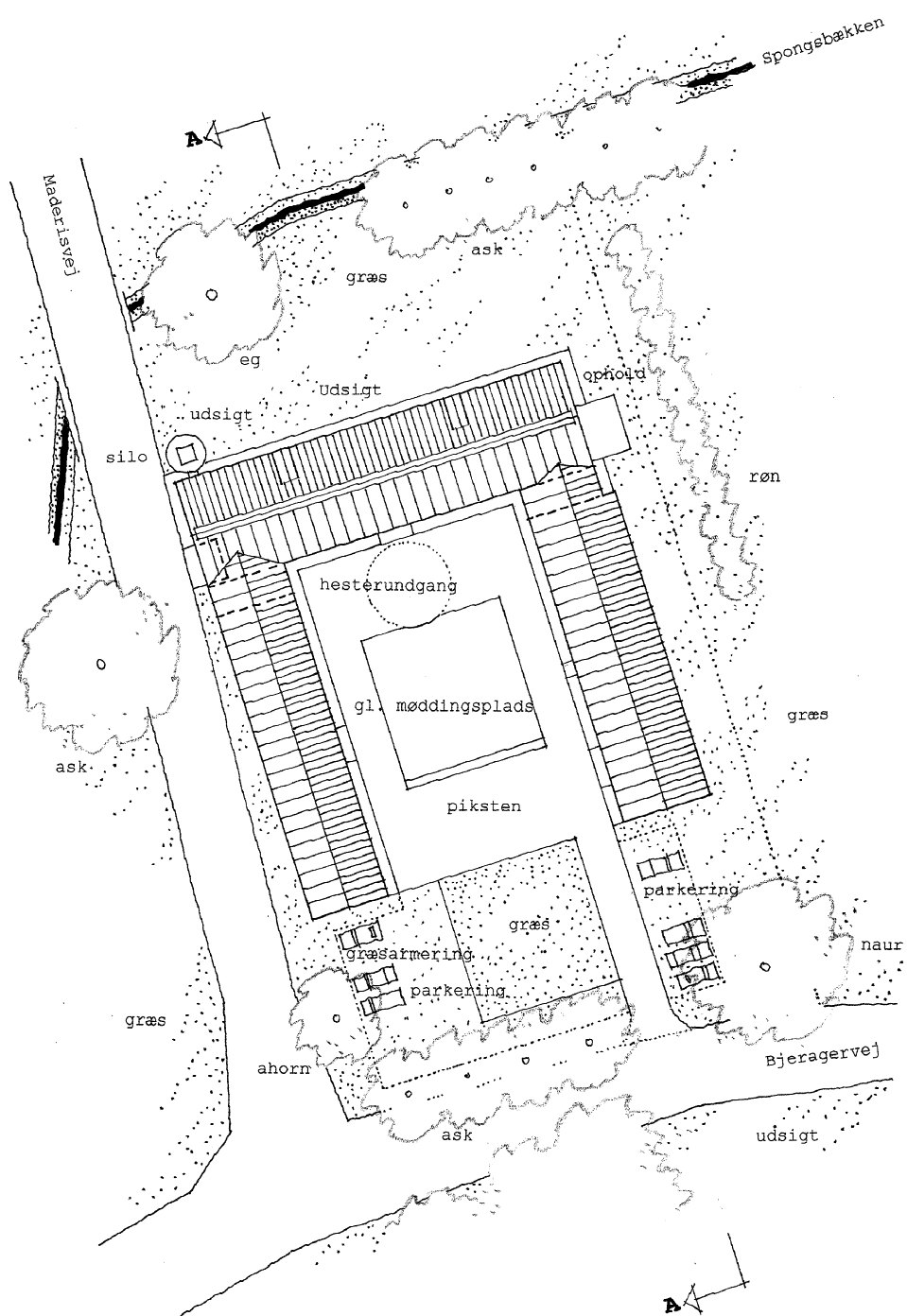
Udsigt over markerne mod syd fra gårdsrummet



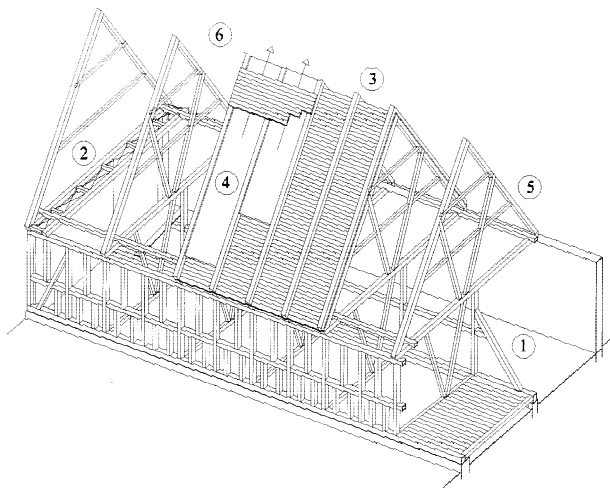
Perspektiv set fra ladens midte ned gennem køreloen mod øst

På lune sommerdage vil man kunne åbne glasportene i øst- og vestgavlen helt - herved opnås en mere intim kontakt med landskabet omkring laden





Situationsplan tegnet i mål 1:500 - her gengivet ude af gængs målestok



1. Længdestivende konstruktion - reetableres
2. Gavle forstærkes
3. Lastfordelende mellemspær
4. Isolering og udluftning
5. Hovedfag med skråstillede stolper bibeholdes
6. Lysbånd ikke vist

4.2.15: Statik - analyse og fremtidigt projekt.

Bygningens mure er i dag en blanding af grundmur og bindingsværk med udmuret tav. Gavltrekanterne er lette brædde- og bølgepladebeklædninger på spinkle træskeletter. Hovedfagene, der binder de modstående sider sammen, er minimalkonstruktioner af savskåret tømmer samlet med traditionelle tømmeramlinger og fastholdt til den murede sydfacade af bjælkeankre med udvendige forskud. Stolpekonstruktionerne i hovedfagene er bygget op af både lodrette og skråstillede stolper. Fundamentene er under fodremme af murværk på syldsten.

Bortset fra tryksskader fra de opmagasinerede planteafgrøder kombineret med rådgangreb på trækonstruktionerne, samt de mange sprængninger i murværket fra facadeankernes rustekspansion fremstår bygningen rimelig stabil og uden væsentlige sætninger i fundamenter. Gavle og tilhørende gavltrekanter er dog af den konstruktion, som fik mange skader under stormen i 1999 og bør derfor forstærkes ved restaureringen.

Restaureringsforslaget tager derfor udgangspunkt i at bygningen restaureres og sikres i sin nuværende udformning og nye elementer såvel visuelt som konstruktivt tilføjes som additive selvstændige selv bærende elementer inde i og evt. udenfor bygningen.

Murværk, ankre og tømmeramlinger gennemgås og svækket tømmer udskiftes. Gavle forstærkes og de delvis fjernede længdeafstivende elementer mellem den centrale langsgående stolperække, som deler logulv, og køreløse reetableres.

Da afstanden mellem hovedfagene, som binder de modstående facader sammen er relativ, stor (3 meter), har vi valgt at indlægge lastfordelende mellemspær og "forhøje" de eksisterende over det nye bræddeloft.

Herved opnår vi udover at få en stivere tagkonstruktion også at få plads til isolering og udluftningen af tagkonstruktionen. Bræddeloft og det faste undertag til tagbeklædningen fordelel gennem skivevirkning de tværgående og langsgående vindkræfter til facader, gavle og hovedfag.



Massivtræselementer er en tiltalende og måske økonomisk fordelagtig byggeteknik i forbindelse med realisering af kontorsiloerne - spørgsmål om montage skal løses - enten skal elementerne ind af de store porte i laden eller også skal de anbringes med kran når taget alligevel skal omlægges.

Inspiration: De på de følgende sider viste fotos illustrerer tanker om interiør, inventar og eksteriør - hvilket formsprog, hvilke materialer og virkninger projektet tilsigter: - simpelt men præcist snedker- og tømmerarbejde præger trædetaljerne - nyt træ skal fremstå så det passer sammen med de værende patinerede trædele i laden

4.2.16: Byggeproces

Alle restaureringsprocesser og byggeprocesser planlægges nøje og rationelt. For restaureringsprocessernes vedkommende sikres dette bl.a. ved at benytte håndværkere der er erfarne, restaureringskyndige, dygtige og velkendte af såvel arkitekter som bygherre.

Med hensyn til nye adderede dele – f.eks. kontorsiloerne, vindfang, rytterlys, pultkviste, ny tagopbygning over spær etc. – designs elementerne i så høj grad som muligt som prisbillige og rationelt producerbare komponenter, der fremstilles på værksted eller fabrik og monteres/samles på stedet.

Siloerne er tænkt bygget med anvendelse af stål, træ og glas. De er søgt givet en modulær og ensartet form så gentagelser kan udnyttes. De på tegningerne i mål 1:100 angivne hjørnestolper / rammer skal primært forstås som modulpunkter. De angiver steder, hvor samlinger kan placeres. Det kan være samlinger mellem fuldtræselementer samlet som kasser uden støttende rammer, eller som rammer af tømmer eller stål mellem hvilke lette elementer af træ, krydsfiner eller andet plademateriale indsættes. Opbevaringsmøbler/reolsystemer kan evt. udnyttes som særlige bærende elementer. Siloerne opbygges uden statisk forbindelse til ladens konstruktion – som *huse i huset*.

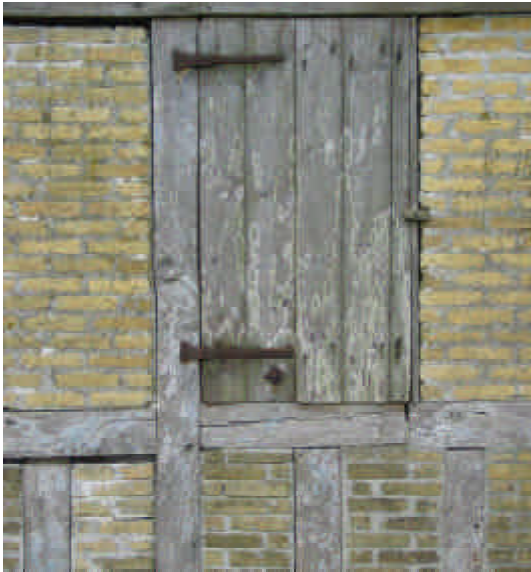
Det vil være centralt i en kommende projektering at undersøge og løse alle disse vigtige formmæssige, materiale-mæssige og tekniske problemstillinger på en økonomisk optimal måde.

En realiseringsproces vil således tage udgangspunkt i:

- 1) De mest materialeøkonomiske løsninger – dvs hensynet til både materialepriser og -mængder
- 2) De mindst arbejdskrævende processer i alle fremstillingsfaser.

4.2.17: Materialevalg og –virkninger

De nuværende materialer og overflader er typiske for en landbrugsbygning fra midten af 1800-tallet. Kalkede vægge, groft tildannet tømmer med fint udviklede tætte samlinger, nyere støbte gulve og den smukke gamle træport i vestenden danner tilsammen rammen eller baggrunden for projektets materialevalg. De nydesignede komponenter og detaljer søges på den ene side givet en karakter, der er afslappet og simpel i ordets bedste betydning – og på den anden side en karakter, der på en klar måde får det nye til at fremstå som



en naturlig supplerende kontrast til det gamle.

Udvendig:

Den fuldmurede væg mod gårdsrummet fremstår fortsat som gule tegl med røde skifter.

Nordvæggen fremstår også fremover med ubehandlet egebindingsværk med tavl i gule tegl. De få vinduer og luger skal fremstå med overflader og taktilitet som bindingsværket.

Vestgavlen har i dag sort opstreget bindingsværk, hvidkalkede tavl og herover en sort bræddegavl – dette fastholdes. Østgavlen har en nyere gul teglvæg og en eternitbeklædt gavltrekant – teglvæggen fastholdes og gavltrekanten beklædes med sortmalede brædder.

Taget og pultkvistene beklædes med grå/blyfarvede eller evt. sortgrå metalplader med stående false.



Egebindingsværket og de eksisterende træluger smelter diskret sammen og danner et lukket hele - udsnittet af den eksisterende port i vestgavlen viser at træværket både er smukt ældet og i god stand - det inspirerer til projektets materialevalg

Indvendig:

Gulvet i køreloen støbes i beton – evt. med vokset slidlag.

Logulvene mellem siloerne (forkontorerne) og inden i siloerne er trægulve.

Indervægge skal kalkes hvide igen.

Tømmerkonstruktionerne skal fortsat stå ubehandlede.

Tagfladens underside er uhøvlede brædder – alternativt krydsfinérplader eller andet.

Siloernes dominerende materiale er træ suppleret af stål og glas. Siloernes træværk skal fremstå som var det ubehandlet.

Generelt:

Alle materialer valgt til de nye dele kan og bør være til diskussion i en realiseringsfase.



Inspiration - mulige materialevirkninger og udtryk i interiører



Inspiration - brædder, krydsfiner eller massivtræ vil kunne supplere og raffinere den værende stemning i laden



Inspiration - translucente plader kan være en mulighed hvor der ønskes lys men også en vis lukkethed etableret på en prisbillig måde

4.2.18: Arealskema:

	m ² areal
Fællesareal	
Kørelo	152
Venterum	20
2 vognporte	44
Øvrige arealer	51
Kontorareal	
Silo 1	120
Silo 2	85
Silo 3	85
Silo 4	85
Total bruttoetageareal	642

4.2.19: Forundersøgelser

Siden afslutningen af Fase 1 har arkitekter og ejer gennemgået laden og fået bedre indblik i dens konstruktion, byggemåde og historie.

Der er udgravet tre søgegrøfter ved fundamenter for at give vished om byggemåden. Grøfterne viste at laden stod dybt på en solid grundmur sat på kampestenssyld. De ganske få udskridninger og sammenbrud i konstruktionerne skyldes primært manglende vedligehold.

Den historisk betingede situation med sammenbygningerne mellem sidelængerne og laden, hvor adskillelsen bestod af bindingsværk mod vognporte blev konstateret ved undersøgelsen og kan ses på fotos fra 1950'erne.

Der er udtaget tre svampeprøver som er undersøgt af Teknologisk Institut. Prøverne viste ingen angreb af ægte hussvamp.

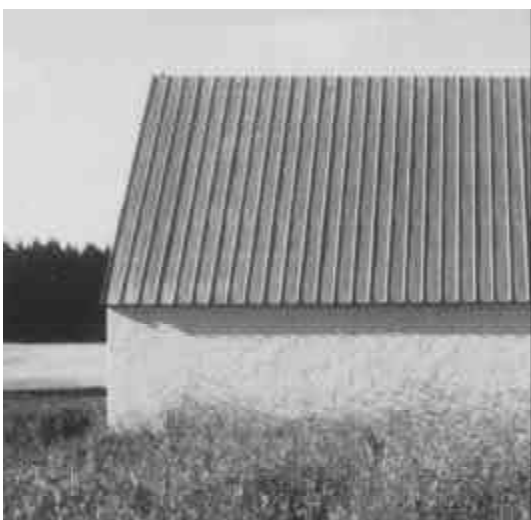
Laden er opmålt i mål 1:100 som grundlag for projekt.

4.6 – Illustrationer, perspektivtegninger, visualiseringer, fotos

Illustrationer er søgt placeret hvor de er relevante - men er i øvrigt fordelt over siderne.



Inspiration - grånet patineret træværk



Inspiration - et stålpladetag virker naturligt på en landbrugsbygning

4.7 - Forretningside og driftsbudget

4.7.1: Forretningsidé

Forretningsideen er baseret på udlejning af erhvervslokaler, dels til kontorformål dels til opmagasinering af bohøve og andet inventar til private og virksomheder. Kontorarealerne indrettes så flere virksomheder kan leje sig ind, ideelt set kan 4 firmaer være der samtidig med tilsammen 20 ansatte, men der vil kunne være flere selvstændige lejemål idet en kontorsilo kan udlejes med en etage pr virksomhed. Målgruppen er de mere moderne virksomheder som reklamebureau, IT-virksomhed eller arkitektfirma der vægter en spændende lokalisering højere end en central by-placering. Mindre virksomheder kan have væsentlige fordele ved at indrette sig i storrumskontorer hvor der er muligheder for udnyttelse af fælles faciliteter (sekretærer, telefonpasning, kopiering, IT-udstyr, møderum, toilet- køkken- og spise-funktioner etc.). Samtidig kan firmaerne indrette deres egne lokaler individuelt. En sidegevinst ved en sådan fælles indretning er den uformelle udveksling af erfaringer og det daglige møde mellem fagkulturer og mennesker. Dette møde styrkes i store kontorlandskaber hvor også rokrævende og individuelle behov kan tilgodeses.

Pulterrum indrettes i de to sidelænger hvor opmagasinering tilbydes private i mindre rum fra 5 m². Erhvervsvirksomheder tilbydes større rum, hvor der kan køres med pallevogne så også tungt gods kan stilles i depot. Der er siden februar 2004 udlejet pulterrum til private, hvor der er konstateret en stor efterspørgsel.

4.7.2 Driftsbudget for Hovedide

Indtægter fra kontorareal

Efter renovering af ejendommen er der 375 m2 kontor og 267 m2 fællesareal til udlejning.

Lejeniveauet er vurderet af Nybolig Odder til kr. 600 pr. m2 pr. år for kontorareal og kr. 300 pr. m2 pr. år for fællesareal. Budget er vedlagt som Bilag 1

Den årlige lejeindtægt kan opgøres til:

Kontorlokaler 375 m2 á kr. 600	225.000
Fælles areal 267 m2 á kr. 300	80.100
Samlet lejeindtægt	305.100

I det budgettet forudsættes det at 50 % er udlejet fra 1/7 2006, 75 % er udlejet fra 1/10 2006 og fra den 1/1 2007 er alle lejemål udlejet.

Indtægter fra pulterrum

I østlængen etableres der 25 pulterum, heraf er de 13 allerede indrettet, der budgetteres med at disse kan indbringe kr. 160 pr. måned, med en udlejningsprocent på 80 %. Den nuværende løsdriftstald renoveres og der indrettes 40 pulterum til udlejning.

Den årlige lejeindtægt kan derfor opgøres til:

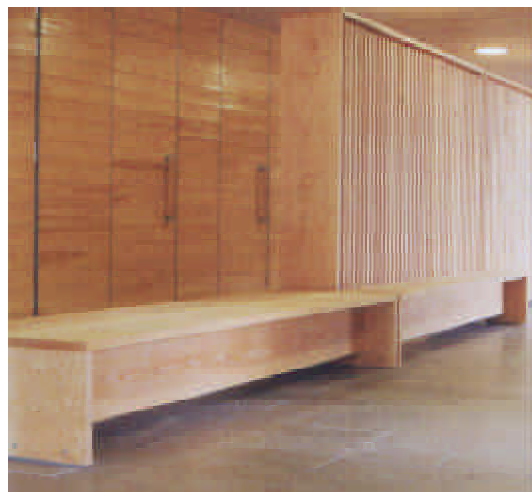
Pulterum 25 stk. i 12 måneder á kr. 160, 80% udlejet	38.400
Pulterum 40 stk. i 12 måneder á kr 160, 80% udlejet	61.600
Samlet lejeindtægt	100.000

Faste omkostninger

Når projektet er gennemført budgetteres der med følgende faste omkostninger:

Renovation, ejendomsskat	10.000
Forsikring	20.000
Vedligeholdelse	20.000
Pasning af udearealer	24.000
Faste omkostninger i alt	74.000

Indtil projektet er gennemført, medregnes der kun en forventet andel af omkostningerne i resultatbudgettet.



Inspiration: tanker om udformning af inventar

4.8 – Tidsplan og handlingsplan for realisering

Tidsplan

Det forventes at ombygningen starter 1. juli 2005 og varer til 1. juli 2006.

Handlingsplan

Såfremt projektet realiseres indgås der rådgiveraftale med et arkitektfirma. På baggrund af det foreliggende materiale kvalitetssikres projektet med henblik på udarbejdelse af tilbudsmateriale. Dette forgår bl.a. i samarbejde med de allerede implicerede håndværkere. Der fremstilles det nødvendige tegningsgrundlag til prisindhentning. Det er ikke på nuværende tidspunkt besluttet om prisindhentningen skal foregå ved tilbudsgivning eller ved licitation.

På baggrund af prisindhentning og efterfølgende forhandlinger indgås leverandørkontrakter. Rådgiverkontrakten omfatter også tilsyn, aflevering og udarbejdelse af mangeliste efter et år.

4.9 – Projektøkonomi, budget, finansieringsplan

Resultat- likviditets- og balancebudget er udarbejdet kvartalsvis for årene 2005, 2006 og 2007

Det må forventes at ejeren bliver skattepligtig af tilskud fra Realdania fonden, hvorfor det er forudsat at ejendommen sælges til et selskab 100% ejet af Lars Nikolaisen hvor beskatnings-procenten bliver på 30. Det budgetteres endvidere med at ejendommen momsregistreres så der kan afløftes moms af renoveringsudgifterne.

4.9.1: Investering for realisering af Hovedide

Overslag fra håndværkerne har medført et investeringsbudget på 7,2 mill. kr. (se Bsilag 1)

4.9.2: Finansieringsudgifter

Prioritetsgælden der optages efter endt renovering forudsættes forrentet til en rente på 5,8% incl. bidrag. Renteudgifter banklån er renter af lån ved anskaffelse af ejendommen, renten budgetteres til 5%. Efter renovering afvikles lånet over 15 år. Renter kassekredit vedrører renter dels i byggeperioden, samt forrentning af den rest der ikke bliver finansieret ved optagelse af prioritetsgæld, der budgetteres med en rente på 5%.

4.9.3: Likviditetsbudget for Hovedide

Indbetalinger:

Lejeindtægter incl. moms, budgetteres til at indgå primo hvert kvartal. Moms af renoveringsudgifter budgetteres til at indgå i kvartalet efter hvor tilgodehavendet opstår. Tilskud forventes at indgå løbende med 50 % af de afholdte renoveringsudgifter. Efter endt renovering af ejendommen forventes der at indgå provenu af realkreditlån. Finansieringsbehovet kan opgøres således

Renoveringsudgifter excl moms	7.200.000
Tilskud til renovering	-3.600.000
Skat af tilskud 30%	1.080.000
Anskaffelse af ejendom	400.000
Finansieringsbehov, kroner 5.080.000	

Udbetalinger

Renoveringsudgifter incl. moms betales løbende i byggeperioden. Faste omkostninger betales løbende hvert kvartal. Prioritetsgælden betales hvert kvartal. Moms afregnes i kvartalet efter hvor gælden opstår. Der budgetteres med at skatten af tilskuddet indbetales løbende i takt med at tilskuddet modtages. Renter af banklån og kassekredit betales løbende hvert kvartal.

Kassekredit ultimo

Kassekredit ultimo angives med minus for kapitalbehov, og ingen angivelse ved indestående.

4.9.4: Balancebudget for Hovedide

Aktiver

Oprindelig anskaffelsessum for ejendommen udgør en fast værdi på kr. 400.000. Renoveringsudgifterne opføres som aktiv i takt med at de afholdes. Tilgodehavende moms vedrører moms af kvartalets renoveringsudgifter.

Passiver

Prioritetsgæld optages i 3. kvartal 2006, det er forudsat der optages et 30 årigt 5% obligationslån, der afvikles løbende. Banklån vedr. anskaffelse af ejendommen budgetteres til at være et stående lån. Kassekredit er udtryk for aktuel træk på kreditten. Moms udgør den akkumulerede skyld til Told og Skat.

4.9.5: Resumé af projektøkonomien for Hovedide

Projektets investeringsbehov er 7,2 mill kr
Der opnås 50% tilskud fra Realdania
Ejerens investeringsbehov er 5,1 mill kr
Der er et årligt underskud på 100.000 kr
Den årlige lejeindtægt er 405.000 kr
Den forventede salgspris efter restaurering er 3,7 mill kr (8-10 x årlig lejeindtægt)

Se også Bilag 1

4.9.6 Økonomi i Alternativ ide

I østlængen etableres der 25 pulterrum som er opvarmede, dvs der holdes en minimumstemperatur året rundt på 12 grader. Der budgetteres med at disse kan indbringe kr. 320 pr. måned med en udlejningsprocent på 80 %. Den nuværende løsdriftstald renoveres og der indrettes 40 pulterrum til udlejning. Der kan eventuelt laves større rum hvor der er adgang med truck idet gulvet befæstes ned kørefaste SF-sten. Laden renoveres og der indrettes 12 rum a 17 m2 hvor der til halvdelen er adgang med palleløfter/truck

Den årlige lejeindtægt kan opgøres til:

Pulterrum opvarmet 25 stk. i 12 mdr. á kr. 320, 80% udlejet	77.000
Pulterrum vestlænge 40 stk. i 12 mdr. a kr 160, 80% udlejet	62.000
Pulterrum lade, 12 stk i 12 mdr. a kr 500, 80% udlejet.	58.000
Samlet lejeindtægt	197.000

Resume af projektøkonomien for Alternativ idé

Projektets investeringsbehov er 2,5 mill kr
Der opnås 50% tilskud fra Realdania
Ejerens investeringsbehov er 2,0 mill kr
Der er et årligt underskud er på 9.000 kr
Den årlige lejeindtægt er 200.000 kr
Den forventede salgspris efter restaurering er 1,7 mill kr(8-10 x årlig lejeindtægt)

Se også Bilag 1 og Bilag 2

4.10. - Projektorganisation

4.10.1: Projektorganisation

Bygherre/ejer – Akademiingeniør Lars Nikolaisen, Bjerager
Lektor, Arkitekt M.A.A. Lars Nicolai Bock, Århus – projektansvarlig

Arkitekt M.A.A., PAR Nikolaj Hyllestad, Norsminde
Ingeniør Keld Abrahamsen, Århus. Statik og konstruktioner
Revisor Per Jensen, Skanderborg

Følgende lokale håndværksmestre er blevet konsulteret vedr. prisoverslag gennem konkurrencens fase 2. De fire førstnævnte har mangeårig erfaring med restaurering af bevaringsværdige og især fredede bygninger.

Murermester Karl Pedersen Sig, Horsens
Referencer: f.eks. Uldrupgården, Blirupgården, Torvald Køhls Observatorium, middelalderkirker, Vestergade 58 i Århus

Tømrmester Jørgen Rasmussen, Odder
Referencer: f.eks. Uldrupgården, Torvald Køhls Observatorium, middelalderkirker, Vestergade 58 i Århus

VVS-installatør Sigurd Svanborg, Odder
Referencer: f.eks. Constantinsborg, Torvald Køhls Observatorium

Elinstallatør Peter Bosten, Hessellund El, Odder
Referencer: f.eks. Constantinsborg, Torvald Køhls Observatorium

Kloakmester Jan Tang, Randlev

Jord- og belægningsarbejder ved Jens Jacob Bonde, Dyngby

4.10.2: Kontaktpersoner

Lars Nikolaisen, Bjeragervej 75, 8300 Odder,
tlf. 86 54 47 73, e-mail: bjerager@mail.tele.dk

Lars Nicolai Bock, Skovdalsvej 11, 8260 Viby J,
tlf. 86 11 70 10, e-mail: lars.bock@paradis.dk



Inspiration: tanker om udformning af inventar

Bilag:

1. Budgetter - Hovedidé

- 1a Investeringsbudget for begge idéer
- 1b.1 Resultatbudget
- 1b.2 Likvidtetsbudget
- 1b.3 Balancebudget
- 1b.4 Budgetlinier

2. Budgetter - Alternativ idé

- 2.1 Resultatbudget
- 2.2 Likviditetsbudget
- 2.3 Balancebudget
- 2.4 Budgetlinier

3. Vurdering fra Nybolig i Odder vedrørende udlejningsmuligheder og salgspris efter restaurering.

4. Brev til håndværkerne vedr. prisoverslag for restaurering. (OBS! priserne er anslået udelukkende ud fra materialet på 10 sider fra Fase 1 - altså før projektet blev tegnet)

5. Opmålingstegninger mål 1:100 nedfotograferet til mål 1:250

6. Fotos af udgravninger ved fundamenter

7. Svampeprøver fra Teknologisk Institut

Investeringsbudget

Dato: 25.06.2004

Rev: 02.08.2004

Fil: Investering1 nr 73.xls

Sign: LSN

Kroner excl moms	Hovedidé Siloer & pulterk.	Alternativ Pulterk.
Tømrer	3.447.000	800.000
Murer	850.187	500.000
VVS	602.100	50.000
El	550.000	25.000
Kloak incl tilslutning	125.000	-
Jordarbejde+gårdsplads	250.000	50.000
Maler	100.000	-
Kedelrum med silo	75.000	-
Renovere vestlænge	550.000	550.000
40 pulterrum i vestlænge	75.000	75.000
12 pulterrum i østlænge	25.000	25.000
12 store pulterrum i lade		50.000
Arkitekt & ingeniør	910.000	250.000
Finansieringsomk.	170.000	62.500
Byggesag	13.000	13.000
Reduktion	(500.000)	
Total excl moms	7.242.287	2.450.500

Balancepris	6.100.000	2.300.000
--------------------	------------------	------------------

Balancepris er den investering hvor det årlige overskud er 0 kr
når 50% tilskud er indregnet.

Resultatbudget

Selvstændigt - Hovedide

Fil: 020804.xls

Note	1 kv. 05	2 kv. 05	3 kv. 05	4 kv. 05	1 alt	1 kv. 06	2 kv. 06	3 kv. 06	4 kv. 06	1 alt	1 kv. 07	2 kv. 07	3 kv. 07	4 kv. 07	1 alt
Kontorareal	0	0	0	0	0	0	0	28.125	42.188	70.313	56.250	56.250	56.250	56.250	225.000
Fællesareal	0	0	0	0	0	0	0	10.013	15.019	25.031	20.025	20.025	20.025	20.025	80.100
Pulterum	9.600	9.600	9.600	9.600	38.400	24.960	24.960	24.960	24.960	99.840	24.960	24.960	24.960	24.960	99.840
Lejendægt	9.600	9.600	9.600	9.600	38.400	24.960	24.960	51.098	82.166	195.184	101.235	101.235	101.235	101.235	404.940
Renovation, ejendomsskat	5.000	0	5.000	0	10.000	5.000	0	5.000	0	10.000	5.000	0	5.000	0	10.000
Forsikring	5.000	0	0	0	5.000	5.000	0	10.000	0	15.000	20.000	0	0	0	20.000
Vedligeholdelse	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	20.000
Passing af udearealer	0	0	0	0	0	0	0	6.000	5.000	12.000	6.000	6.000	6.000	6.000	24.000
Resultat før finansiering	-400	9.600	4.600	9.600	23.400	14.960	24.960	42.098	71.166	153.184	65.235	90.235	85.235	90.235	330.940
Renteudgifter prioritetsgæld	0	0	0	0	0	0	0	67.860	67.589	135.449	67.313	67.034	66.750	66.463	267.560
Renteudgifter banklån	5.000	5.000	5.000	5.000	20.000	5.000	5.000	5.000	5.250	21.250	6.203	6.156	6.108	6.059	24.525
Renteudgifter kassekredit	0	0	0	20.235	20.235	35.055	49.946	54.946	901	150.848	1.186	1.633	1.631	1.764	6.144
Resultat før tilskud og skat	-5.400	4.600	-400	-15.535	-16.835	-25.095	-29.986	-95.708	-3.573	-154.363	-8.467	15.513	10.746	15.920	32.711
Tilskud ombygning	0	0	900.000	900.000	1.800.000	900.000	900.000	0	0	1.800.000	0	0	0	0	0
Skat af tilskud	0	0	270.000	270.000	540.000	270.000	270.000	0	0	540.000	0	0	0	0	0
Nettoresultat før afdrag	-5.400	4.600	629.600	614.365	1.243.165	604.905	600.014	-95.708	-3.573	1.105.637	-8.467	15.513	10.746	15.920	32.711
Afdrag på gæld	0	0	0	0	0	0	0	18.720	22.741	41.461	23.064	23.391	23.722	24.058	94.234

Likviditetsbudget

Sejersgård - Hovedtals

Fil: 070804.xls

	1 kv 05	2 kv 05	3 kv 05	4 kv 05	1 kv 06	2 kv 06	3 kv 06	4 kv 06	1 kv 07	2 kv 07	3 kv 07	4 kv 07
Lejningslæge	12.000	12.000	12.000	12.000	31.200	31.200	78.872	102.708	126.544	126.544	126.544	126.544
Moms retur	0	0	0	447.600	447.600	443.760	443.760	0	0	0	0	0
Tilskud	0	0	900.000	900.000	900.000	900.000	0	0	0	0	0	0
Kreditfinansieret ejendom	0	0	0	0	0	0	4.680.000	0	0	0	0	0
Fortøjelse af banklån	0	0	0	0	0	0	100.000	0	0	0	0	0
Indbetalinger	12.000	12.000	912.000	1.359.600	1.378.800	1.374.960	5.302.632	102.708	126.544	126.544	126.544	126.544
Afdraget ydelse prioritetsgæld	0	0	0	0	0	0	18.720	18.991	19.257	19.546	19.830	20.117
Rentebel ydelse prioritetsgæld	0	0	0	0	0	0	67.860	67.589	67.313	67.034	66.750	66.463
Afdraget ydelse banklån	0	0	0	0	0	0	0	3.750	3.797	3.844	3.892	3.941
Rentebel ydelse banklån	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	8.250	6.203	8.156	6.108	6.059
Fasteomkostninger	10.000	0	5.000	0	10.000	0	22.500	13.750	38.750	13.750	18.750	13.750
Moms	0	2.400	2.400	0	0	0	0	14.274	17.792	22.559	22.559	22.559
Renoveringsudgifter	0	0	2.250.000	2.250.000	2.250.000	2.250.000	0	0	0	0	0	0
Skat af tilskud	0	0	270.000	270.000	270.000	270.000	0	0	0	0	0	0
Renter kassekredit	0	0	0	20.235	35.055	49.945	64.946	901	1.186	1.533	1.631	1.794
Udbetalinger	15.000	7.400	2.632.400	2.545.235	2.570.055	2.574.946	179.026	126.505	154.307	134.422	139.620	134.882
Indbetalinger - udbetalinger	-3.000	4.600	-1.620.400	-1.185.635	-1.191.255	-1.199.986	5.123.606	-22.797	-27.764	-7.878	-12.976	-8.139
Kassekredit primo	0	-3.000	1.600	-1.618.800	-2.804.435	-3.995.690	-5.195.677	-72.071	-94.868	-122.632	-130.510	-143.486
Kassekredit ultimo	-3.000	1.600	-1.618.800	-2.804.435	-3.995.690	-5.195.677	-72.071	-94.868	-122.632	-130.510	-143.486	-161.925

Balancebudget

Sætersgård - Hovedside

Fil: 020604.xls

Primo	1 kv1 05	2 kv1 05	3 kv1 05	4 kv1 05	1 kv1 06	2 kv1 06	3 kv1 06	4 kv1 06	1 kv1 07	2 kv1 07	3 kv1 07	4 kv1 07
Anskaffelsessum ejendom	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Renoveringsudgifter	0	0	0	1.600.000	3.600.000	5.400.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000
Tilgodehavende moms	0	0	0	447.600	447.600	443.760	443.760	0	0	0	0	0
Aktiver	400.000	400.000	2.647.600	4.447.600	8.243.760	8.043.760	7.600.000	7.600.000	7.600.000	7.600.000	7.600.000	7.600.000
Kapitalkonto primo	0	-5.400	-800	628.800	1.243.165	1.848.070	2.448.083	2.352.375	2.348.802	2.339.335	2.354.847	2.365.593
Periodens resultat	-5.400	4.600	629.600	514.365	604.905	600.014	-95.708	-3.573	-9.487	15.513	10.746	15.920
Kapitalkonto ultimo	-5.400	-800	628.800	1.243.165	1.848.070	2.448.083	2.352.375	2.348.802	2.339.335	2.354.847	2.365.593	2.381.512
Prioritetsgæld	0	0	0	0	0	0	4.651.280	4.642.289	4.623.022	4.603.476	4.583.846	4.563.529
Boliglån	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	500.000	496.250	492.453	488.609	484.716	480.775
Kassekredit	3.000	1.600	1.818.800	2.804.435	3.995.690	5.195.677	72.071	94.868	122.632	130.510	143.486	151.625
Moms	2.400	2.400	0	0	0	0	14.274	17.792	22.559	22.559	22.559	22.559
Gæld	405.400	400.800	2.018.800	3.204.435	4.395.690	5.595.677	5.247.625	5.251.198	5.260.965	5.245.163	5.234.407	5.218.488
Passiver	400.000	400.000	2.647.600	4.447.600	8.243.760	8.043.760	7.600.000	7.600.000	7.600.000	7.600.000	7.600.000	7.600.000

Budgetlinier

	1 kv. 05	2 kv. 05	3 kv. 05	4 kv. 05	1 alt	1 kv. 06	2 kv. 06	3 kv. 06	4 kv. 06	1 alt	1 kv. 07	2 kv. 07	3 kv. 07	4 kv. 07	1 alt
Seersgård - Hovedide															
Fil: 020804.xls															
Kontorareal	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375
Fællesareal	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
Saml. areal	642	642	642	642	642	642	642	642	642	642	642	642	642	642	642
Antal lejemål	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Kontorareal pr. lejemål	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
Fællesareal pr. lejemål	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
Udlejningspris kontorareal	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Udlejningspris fællesareal	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Udlejerle lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Antal puterum	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Udlejningsprocent puterum	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Pris pr. måned excl. moms	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Udleielse pr. kvartal	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600
Tilskudsprocent	50%														
Skatteprocent	30%														
Afholdelse af byggeudgifter	0	0	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud	0	0	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Skat af tilskud	0	0	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Arealafgift af ejendom	400.000														
Byggeudgift excl. Moms	7.200.000														
Tilskud til investering	-3.600.000														
Skat af tilskud	1.080.000														
Finansieringsbehov	5.080.000														
Ydelse kreditforening	7,4%														
Renter af ydelse	5,8%														
Moms 1															
Kontoudbetaling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Puterum	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Udgående afgift	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Byggeudgifter	0	0	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Præmie udlejer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indgående afgift	0	0	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	1.500	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750
Tilslut	2.400	2.400	-447.600	-447.600	-447.600	-447.600	-447.600	14.274	17.792	17.792	22.559	22.559	22.559	22.559	22.559

Resultatbudget

Bjerggård

Id: 250704-akt.1

Note	1 kv. 05	2 kv. 05	3 kv. 05	4 kv. 05	1 alt	1 kv. 06	2 kv. 06	3 kv. 06	4 kv. 06	1 alt	1 kv. 07	2 kv. 07	3 kv. 07	4 kv. 07	1 alt
Kontorareal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fællesareal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pulterum	19.200	19.200	19.200	19.200	76.800	19.200	19.200	48.960	48.960	136.320	48.960	48.960	48.960	48.960	195.840
Lejeindtægter	19.200	19.200	19.200	19.200	76.800	19.200	19.200	48.960	48.960	136.320	48.960	48.960	48.960	48.960	195.840
Renovation, ejendomsskat	5.000	0	5.000	0	10.000	5.000	0	5.000	0	10.000	5.000	0	5.000	0	10.000
Forsikring	5.000	0	0	0	5.000	5.000	0	10.000	0	15.000	10.000	0	0	0	10.000
Vedligeholdelse incl. opvarmning	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	20.000
Pasning af udespærrer	0	0	0	0	0	0	0	5.000	5.000	12.000	2.000	3.000	3.000	2.000	10.000
Resultat før finansiering	9.200	19.200	14.200	19.200	61.800	9.200	19.200	27.960	37.960	94.320	26.960	40.960	35.960	41.960	145.840
Renteudgifter prioritetsgæld	0	0	0	0	0	0	0	23.553	23.468	47.031	23.373	23.275	23.177	23.077	92.903
Renteudgifter banklån	5.000	5.000	5.000	5.000	20.000	5.000	5.000	5.000	6.250	21.250	6.203	6.156	6.108	6.059	24.525
Renteudgifter kassekredit	0	0	0	6.636	6.626	11.610	16.780	21.891	-1.337	48.944	-1.311	-1.177	-1.199	-1.163	-4.850
Resultat før tilskud og skat	4.200	14.200	9.200	7.574	35.174	-7.410	-2.580	-22.493	9.578	-22.905	-1.304	12.705	7.875	13.987	33.262
Tilskud ombygning	0	0	312.500	312.500	825.000	312.500	312.500	0	0	625.000	0	0	0	0	0
Skat af tilskud	0	0	93.750	93.750	187.500	93.750	93.750	0	0	187.500	0	0	0	0	0
Nettoresultat før afdrag	4.200	14.200	227.950	226.324	472.674	211.340	216.170	-22.493	9.578	414.555	-1.304	12.705	7.875	13.987	33.262
Afdrag på gæld	0	0	0	0	0	0	0	5.500	10.344	16.844	10.487	10.631	10.778	10.926	42.822

Likviditetsbudget

Sjælsrøgård

fr. 200704-af 1

	1 kv. 05	2 kv. 05	3 kv. 05	4 kv. 05	1 kv. 06	2 kv. 06	3 kv. 06	4 kv. 06	1 kv. 07	2 kv. 07	3 kv. 07	4 kv. 07
Lejningsdagter	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	61.200	61.200	61.200	61.200	61.200	61.200
Moms retur	0	0	0	151.450	151.450	151.450	0	0	0	0	0	0
Tilskud	0	0	312.500	312.500	312.500	312.500	0	0	0	0	0	0
Kreditforeningslån ejendom	0	0	0	0	0	0	1.626.000	0	0	0	0	0
Forhålelse af banklån	0	0	0	0	0	0	100.000	0	0	0	0	0
Indbetalinger	24.000	24.000	336.500	487.950	487.950	487.950	1.937.650	61.200	61.200	61.200	61.200	61.200
Afdragsdel ydelse prioritetagæld	0	0	0	0	0	0	6.500	6.594	6.590	6.787	6.865	6.935
Rentebel ydelse prioritetagæld	0	0	0	0	0	0	23.563	23.488	23.373	23.276	23.177	23.077
Afdragsdel ydelse banklån	0	0	0	0	0	0	0	3.750	3.797	3.844	3.892	3.941
Rentebel ydelse banklån	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	6.250	6.203	6.156	6.108	6.059
Fasteomkostninger	10.000	0	5.000	0	10.000	0	22.500	13.750	23.750	10.000	15.000	8.750
Moms	0	4.800	4.800	0	0	0	0	10.740	9.490	10.490	10.240	10.240
Renoveringsudgifter	0	0	781.250	781.250	781.250	781.250	0	0	0	0	0	0
Skat af tilskud	0	0	53.750	93.750	93.750	93.750	0	0	0	0	0	0
Renter kassekredit	0	0	0	5.526	11.510	16.780	21.891	-1.337	-1.311	-1.177	-1.196	-1.163
Udbetalinger	15.000	9.800	889.800	886.526	901.510	896.780	79.453	63.216	71.991	59.376	64.103	57.839
Indbetalinger - udbetalinger	9.000	14.200	-553.300	-398.576	-413.560	-408.830	1.858.197	-2.016	-10.791	1.824	-2.903	3.311
Kassekredit primo	0	9.000	23.200	-530.100	-928.776	-1.342.436	-1.751.266	106.930	104.914	94.123	95.947	93.044
Kassekredit ultimo	9.000	23.200	-530.100	-928.776	-1.342.436	-1.751.266	106.930	104.914	94.123	95.947	93.044	96.355

Balancebudget

Sejersgård

fil: 260704-et 1

Primo	1 kv1 05	2 kv1 05	3 kv1 05	4 kv1 05	1 kv1 06	2 kv1 06	3 kv1 06	4 kv1 06	1 kv1 07	2 kv1 07	3 kv1 07	4 kv1 07
Anskaffelsesum ejendom	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Renoveringsudgifter	0	0	823.000	1.250.000	1.875.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Tilgodehavende moms	0	0	151.450	151.450	151.450	151.450	0	0	0	0	0	0
Aktiver	400.000	400.000	1.176.450	1.801.450	2.426.450	3.051.450	2.900.000	2.900.000	2.900.000	2.900.000	2.900.000	2.900.000
Kapitalkonto primo	0	4.200	16.400	246.350	472.674	584.014	900.184	877.690	887.269	885.964	898.670	906.544
Periodens resultat	4.200	14.200	227.950	326.324	211.340	216.170	-22.493	9.576	-1.304	12.705	7.875	13.887
Kapitalkonto ultimo	4.200	18.400	246.350	472.674	584.014	900.184	877.690	887.269	885.964	898.670	906.544	920.531
Proriteringsgæld	0	0	0	0	0	0	1.618.500	1.611.906	1.606.216	1.598.420	1.591.544	1.584.559
Boliglån	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	500.000	496.250	492.453	488.609	484.716	480.775
Kassekredit	-9.000	-23.200	530.100	928.776	1.342.436	1.761.266	-106.930	-104.914	-94.123	-95.947	-93.044	-96.355
Moms	4.800	4.800	0	0	0	0	10.740	9.490	10.490	10.240	10.240	10.490
Gæld	395.800	381.600	930.100	1.328.776	1.742.436	2.161.266	2.022.310	2.012.731	2.014.036	2.001.330	1.993.466	1.979.469
Passiver	400.000	400.000	1.176.450	1.801.450	2.426.450	3.051.450	2.900.000	2.900.000	2.900.000	2.900.000	2.900.000	2.900.000

Budgetlinier

9): 25/704-alt 1

Solersgård

	1 kv 06	2 kv 06	3 kv 06	4 kv 06	1 alt	1 kv 07	2 kv 07	3 kv 07	4 kv 07	1 alt
Antal pulterum	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Udlægningsprocent pulterum	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Pris pr. måned excl. moms	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320
Udlæg pr. kvartal	19.200	19.200	19.200	19.200	19.200	19.200	19.200	19.200	19.200	19.200
Antal pulterum - vestlaenge	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Udlægningsprocent pulterum	0%	0%	0%	0%	0%	80%	80%	80%	80%	80%
Pris pr. måned excl. moms	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Udlæg pr. kvartal	0	0	0	15.360	15.360	15.360	15.360	15.360	15.360	15.360
Antal pulterum lade	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Udlægningsprocent pulterum	0%	0%	0%	0%	0%	80%	80%	80%	80%	80%
Pris pr. måned excl. moms	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Udlæg pr. kvartal	0	0	0	14.400	14.400	14.400	14.400	14.400	14.400	14.400
Tilskudsprocent	50%									
Skatteprocent	30%									
Afholdelse af byggeudgifter	0	0	625.000	625.000	0	0	0	0	0	0
Tilskud	0	0	312.500	312.500	0	0	0	0	0	0
Skat af tilskud	0	0	93.750	93.750	0	0	0	0	0	0
Finansieringsbehov	400.000									
Anskaffelse af ejendom	2.500.000									
Byggeudgift excl. Moms	-1.250.000									
Tilskud til investering	375.000									
Finansieringsbehov	2.025.000									
Ydelse kreditforening	7,4%									
Rentar af ydelse	5,8%									
Moms:										
Kontoudbetaling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pulterum	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	12.240	12.240	12.240	12.240	12.240
Udgående afgift	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	12.240	12.240	12.240	12.240	12.240
Byggeudgifter	0	0	156.250	156.250	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse	0	0	0	0	0	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Præmie udbeholdelse	0	0	0	0	0	500	500	500	500	500
Indgående afgift	0	0	156.250	156.250	156.250	1.750	2.000	2.000	1.750	1.750
Tilsvær	4.800	4.800	-151.450	-151.450	-151.450	10.490	10.240	10.240	10.490	10.490



Hr. Lars Nicolai Bock
Skovdalsvej 11
8260 Viby J

Odder, den 21. juni 2004

Nybolig Odder
v/ Mogens Bjerre & Jan
Pedersen

Rådhusgade 2
8300 Odder
Tlf 86542666

post@odder.nybolig.dk
www.nybolig.dk

CVR-nr. 25 14 65 65
Konto nr. 7250 118490-6

Ansvarlige indehavere:
Mogens Bjerre
Jan Pedersen

Vedr.: Projekt Sejersgård, Bjerager, 8300 Odder.

Efter drøftelse med Lars Nikolajsen vedrørende ovennævnte projekt, som lyder spændende og har gode visioner, har jeg følgende bemærkninger:

Med hensyn til mulighederne for udlejning er det min opfattelse, at beliggenheden ikke er optimal - afstand til Århus og motorvejstilslutning er for lang - ligesom der i Odder p.t. er flere ledige kontorlejemål.

Dette skal dog ikke tages som udtryk for, at opgaven med udlejning vil være helt umulig.

Min vurdering af det årlige lejeniveau vil således være:

1. Kontorlokaler 360 m2 á kr. 600 pr. m2 pr. år	kr. 216.000,00
Fællesarealer 170 m2 á kr. 300 pr. m2 pr. år	kr. 51.000,00
I alt årligt	kr. 267.000,00
2. Østlig sidebygning med 25 rum til depotrum	
á kr. 2.000,00 årligt	kr. 50.000,00
I alt lejeindtægt for bygning 1 og 2	kr. 317.000,00

Med hensyn til prisniveau for erhvervsejendommen udgør disse ca. 8 - 10 % af årlig leje under forudsætning af fuld udlejning til stabile lejere - dette svarer i dette tilfælde til ca. kr. 2.900.000 kontant eller financieret ca. kr. 3.200.000,00.

Kopi af dette brev er d.d. fremsendt til hr. Lars Nikolajsen til orientering.

Med venlig hilsen .

NYBOLIG Odder



Mogens Bjerre

Til håndværksmestrene

Århus, den 4. juni 2004

Vedr. Sejersgård i Bjerager - Realdania-konkurrencen, Fase 2:

Hermed fremsendes en kortfattet og meget skitsemæssig beskrivelse af arbejderne på Sejersgård med udgangspunkt i projektet, således som det er beskrevet i hæftet fra Fase 1.

Som opfølgning på mødet i laden, vil vi gerne bede Jer om at bidrage med Jeres opfattelse af prissætningen, sådan som den fremgår af det udleverede hæftes side 3, pkt. 2 d - økonomi.

På grundlag af opmålingstegningerne og på grundlag af skitserne side 10 og endelig på grundlag af dette brev, vil det måske være muligt at prissætte udvalgte eksakte og målbare dele af projektet. Samtidig vil der naturligvis være projektdele og elementer, som det er umuligt at prissætte i øjeblikket, da de slet ikke er fastlagte endnu!

Det vi beder Jer om er derfor:

- 1) - nogle bidrag til en anslået prissætning af de bygningsdele og enheder som det pt. er muligt at udtale sig om (vi forestiller os altså ikke at I ikke laver en egentlig beregning).
- 2) - måske allervigtigst en fagkyndig skønsmæssig vurdering af de kvadratmeterpriser projektet opererer med - dvs. en kritisk gennemgang af anlægsøkonomien, som den er budgetteret øverst på side 3.

De beløb I fremkommer med er naturligvis helt uforpligtende.

En håndværksmæssig, fagkyndig deltagelse i prissætningen af projektet, mener vi i projektgruppen, vil støtte vores chancer for at komme igennem konkurrencens fase 2 og dermed tættere på en realisering.

Vi vil ydermere også gerne have lov til at nævne Jeres navne i beskrivelsen af projektet, samt referere til nogle af de restaureringsprojekter eller ombygningsprojekter I hver især har deltaget i gennem de seneste år. Vi tror, det vil gøre indtryk på bedømmelseskommiteen.

Skitsemæssig beskrivelse til støtte for Jeres vurderinger:

Funktionelt indhold:

Laden tænkes at rumme op til 4 firmaer – dvs. op til 5 pers. pr. firma – dvs. 20 pers.

Rumbehovet fremgår af følgende:

Funktioner placeret i kørelo:

- Ankomst – vindfang mod gård i forbindelse med eksisterende port.
- 1 stk. mindre køkken – et mindre køkkenbord placeret sammen med
- 1 fælles spiserum - i åben forbindelse med kørelo og ladens rum
- 1 rum til mødebord - i åben forbindelse med kørelo og ladens rum

Funktioner placeret i mellemrum – fælles arealer:

- Garderobe
- Reception
- Toiletter – 2 stk. – 1 stk. med bad (alternativt placeret i vognporte uden for laden)
- Kopiering – evt. plotter

Funktioner placeret i 4 kontorsiloer (4 særskilte firmaarealer à ca. 90 kvadratmeter fordelt i to etager):

Pr. silo:

5 arbejdspladser pr. silo – bordopstilling/computerborde – 10 m² pr. person

Nærdepot – reolplads

Printerplads

Møderum – 15 m²

Lille teknikrum – max 1 m²

Fyrrum - placeret i sydenden af østlængen (altså uden for selve laden):

El vand og kloak

Tømrerarbejde:

Bindingsværk:

Alt nyt bindingsværk er lagret dansk kerneeg i tilsvarende dimension som eksisterende. Fodremme fornyes generelt. Der indskydes ikke tagpap. Underdækker fornyes for ca. 30% vedkommende. Hovedstolper repareres i foden. Manglende bindingsværk i nordfacade og vestgavl suppleres. Bindingsværk nyetableres i sydfacdens vestlige ende (mod den sorte løsdriftsstald). Der udføres og isættes ca. 6 vinduer med luger i nordfacadens bindingsværk.

Hovedkonstruktion og tagværk:

Stræktømmer mellem logulve retableres med egetømmer. Jernankre ved stræktømmers ender er varmgalvaniserede. Langsgående dragerværk i hele bygningens længde retableres med egetømmer. Alle tømmerdele, som er manglende eller som er skadede, fornyes eller repareres. Hovedbindbjælker repareres i rådskadede ender. Stortømmer bringes tilbage i oprindelig position. Jernankre ved murværk mod syd bringes på plads i stabil situation. Jernankrende varmtgalvaniseres. Hovedbindbjælker sikres stabilt vederlag på tagrem mod nord.

Tag:

Opsætning af fornødent stillads omkring bygningen. Eksisterende tagbeklædning nedtages efter arbejdstilsynets forskrifter og bringes til kontrolleret losseplads. Eksisterende lægter nedtages. Moderat opretning af spærflugter. Oplægning af tagbrædder 1" x 5" ru/pl. og isolering af hele tagfladen. Imprægnering med Boracol generelt hvor tømmer og murværk mødes. Oplægning af tagbeklædning - aluzink i fulde længder. Etablering af vinduer i overgavle. Overgavle fornyes og isoleres.

Rytterlys:

Der opbygges et rytterlys gennem hele bygningens længde - 30 m (med ventilationsmuligheder).

Pultkviste:

der opbygges 4 stk pultkviste med glas i front og indklædt med f.eks. aluzink på tagflader og flunker.

Vindfang og porte:

Der etableres vindfang af glas indenfor alle tre porte. To af de ydre porte nyfremstilles medens den gamle dobbeltfløjede akseport i vestgavlen repareres.

Kontorsiloer:

De 4 kontorsiloer på hver ca. 90 m² opføres i to etager. De opbygges i princippet på stedet af træ sammenstillet af mere eller mindre værkstedsfremstillede elementer - evt. rammeværker af tømmer beklædt/lukket med brædder - eller evt. lukket med kassetter af krydsfiner - eller opbygget af komponenter af massivtræselementer. Der indgår betydelige arealer af glas i siloernes vægge ligesom der skal isættes døre og opbygges trapper og reposer i hver silo.

Etageadskillelser i siloer er BD-30 konstruktioner. Ydervægge i siloer isoleres (kun) i forhold til det relativt opvarmede laderum og i forhold til lyd.

Udv. betonsilo:

Der etableres et kegleformet (12-sidet) glastag over siloen. Siloen isoleres indvendigt med træpanel.

Plankeskillevægge:

Der opstilles plankeskillevægge (højde ca. 160 cm) mellem siloer mod logulv.

Murerarbejde:

Gulv:

Opbrydning og bortskafning af eksisterende betongulve, opgravning til terrændæk samt nedtagning og bortskafning af eksisterende siloer i laden foretages af jordentreprenør.

Murer etablerer nyt terrændæk med kapilarbrydende lag, isolering, randisolering og punktfundering for stortømmer.

Udstøbning af betondæk med netarmering og bevægefuger.

Udstøbning af betongulve eller udlægning af teglgulve i mørtel (4 x ca. 50 m²) underste etage i kontorsiloer. I udv. betonsilo (12 m²) etableres et terrændæk med glittet og vokset betongulv.

Murværk:

Opmuring./ommuring i bindingsværkstavl for 80% vedkommende.

Retablering af bueudsnitsstik (segmentbue) over port i sydfacade.

Reparation af sokkelmurværk sker med blandingsmørtel (JURA).

Reparation af skadet murværk generelt.

Reparation af fuger generelt.

Mørtel til alt arbejde over sokkelhøjde er lagret kulekalksmørtel i blandingsforhold volumen 1:3. Sandet er skarpt, vasket bakke m. kornkurve 0-3 mm.

Teglsten (brugte) er bygherreleverance:

Nye tavl indmures i nyt bindingsværk sydfacades vestlige ende (mod sorte løsdriftsstald).

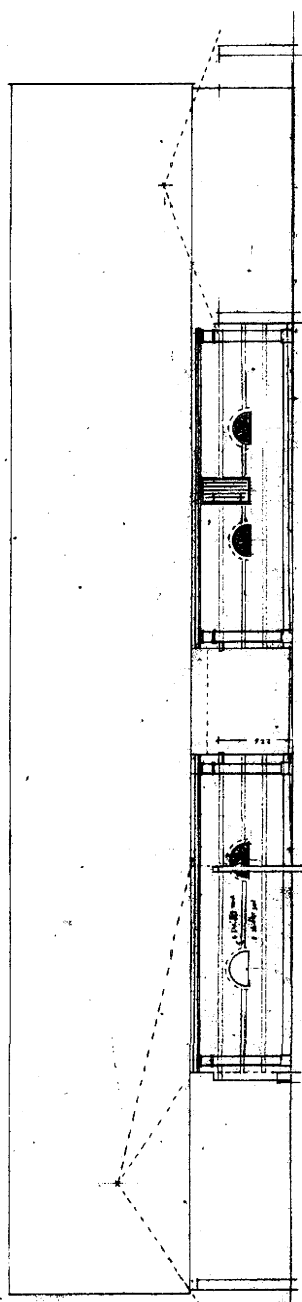
Ladebygningens indvendige ydervægsflader, tavl m.m. renses, repareres fornødent, filtses og hvidkalkes 3-4 gange med vellagret kulekalk.

Der etableres vindue, dørhul samt forbindelse til betonsilo mod nord:

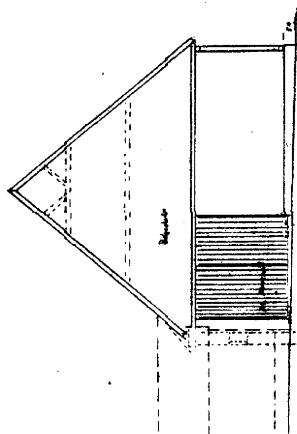
Med håb om at I alle har mulighed og lyst til at støtte vores budgettering med Jeres ekspertise, ser vi frem til at høre fra Jer. Vores budget skal være endeligt og færdiggjort ultimo juni.

Med venlig hilsen

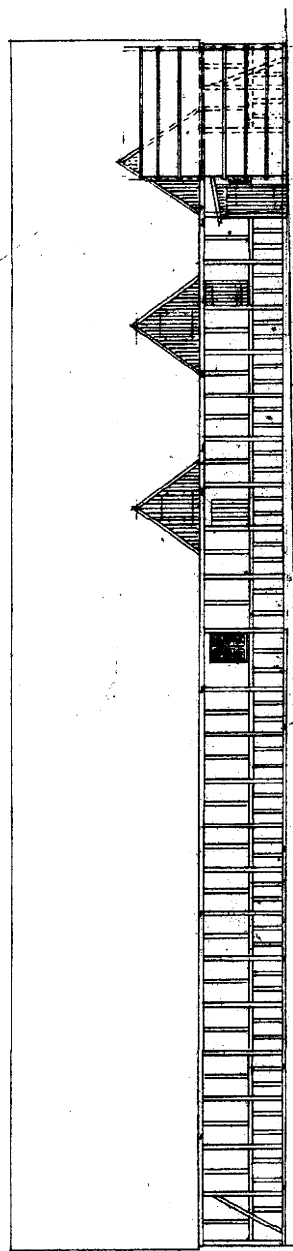
Lars Nicolai Bock



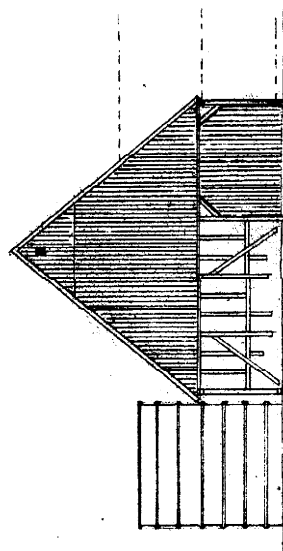
SYDFACADE 1:100



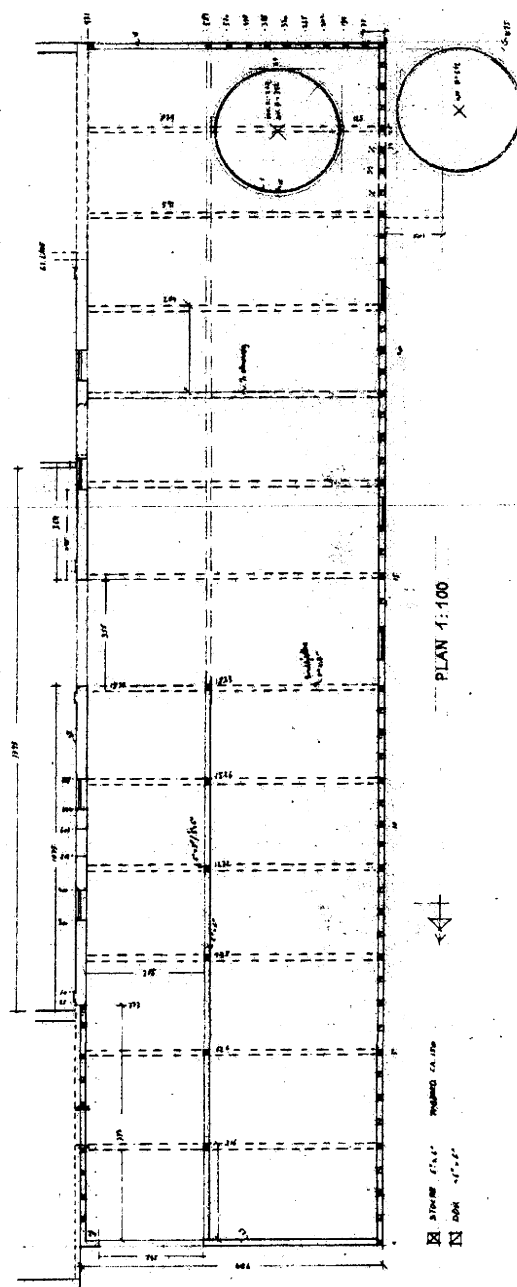
ØSTGAVL 1:100



NORDFACADE 1:100



VESTGAVL 1:100



PLAN 1:100

STEN 1:100
 BRICK 1:100

SNIT A-A 1:100

SEJERSGAARD, BJERGERVEJ 73, BJERAGER
 SKITSEOPMÅLING AF NORDLÅGEN, MAJ 2004



Ladens sydfacade - østlige del



Ladens nordfacade - østlige del



Ladens nordfacade - vestlige del



**TEKNOLOGISK
INSTITUT**

Arkitekt Lars N. Bock
Skovdalsvej 11
8260 Viby J

Teknologiparken
Kongsvang Allé 29
DK-8000 Århus C
Telefon 72 20 10 00
Telefax 72 20 10 19

info@teknologisk.dk
www.teknologisk.dk

26. maj 2004
1001930-04-02 5492
mpe/vem

Svampeanalyse

Undersøgelse af 3 træprøver - Sejersgård

På Deres foranledning har vi analyseret ovennævnte prøvemateriale og kan herefter udtale følgende:

Prøve 1: Spær/skotrende

Prøvematerialet var angrebet af den almindelige borebille. Der fandtes ikke angreb af svamp i materialet.

Prøve 2: Spærfod/rem

Prøvematerialet var angrebet af et ældre langsomt voksende angreb af gul tømmer-svamp og almindelig råd.

Nedbrydningen kan karakteriseres som råd.

Prøve 3: Stolpefod nordvæg

Som prøve 2.

Som råd betegnes skader på træ, forårsaget af svampe og bakterier, der er karakteriseret ved en langsomt forløbende ødelæggelse. Dette viser sig ved, at træet mørkfarves, mørnes og gennemsættes af ret tætliggende revner, som normalt må forventes i træ i fugtige omgivelser, medmindre der er truffet særlige foranstaltninger, fx ved kemisk træbeskyttelse.

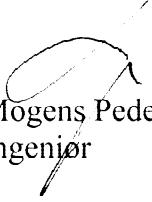
Råd skyldes, at træ og trækonstruktioner ved mangelfuld vedligeholdelse og/eller uhensigtsmæssig konstruktion, ledsaget af stigende alder, har været udsat for langvarig fugttilgang.

Nærværende rapport er udarbejdet alene på grundlag af en laboratorieundersøgelse af det fremsendte prøvemateriale.

Rapporten, der udelukkende udtaler sig om prøvematerialets tilstand, vil derfor ikke kunne anvendes som en beskrivelse af den samlede destruktionsskade på ejendommen.

Vi håber, at ovennævnte er tilstrækkeligt for Deres videre behandling af sagen, men er gerne fortsat til tjeneste, hvis det skulle ønskes.

Med venlig hilsen
Teknologisk Institut, Byggekomponenter



Mogens Pedersen
Ingeniør

Dir. tlf. 7220 1118, dir. fax 7220 1111
E-mail: mogens.pedersen@teknologisk.dk