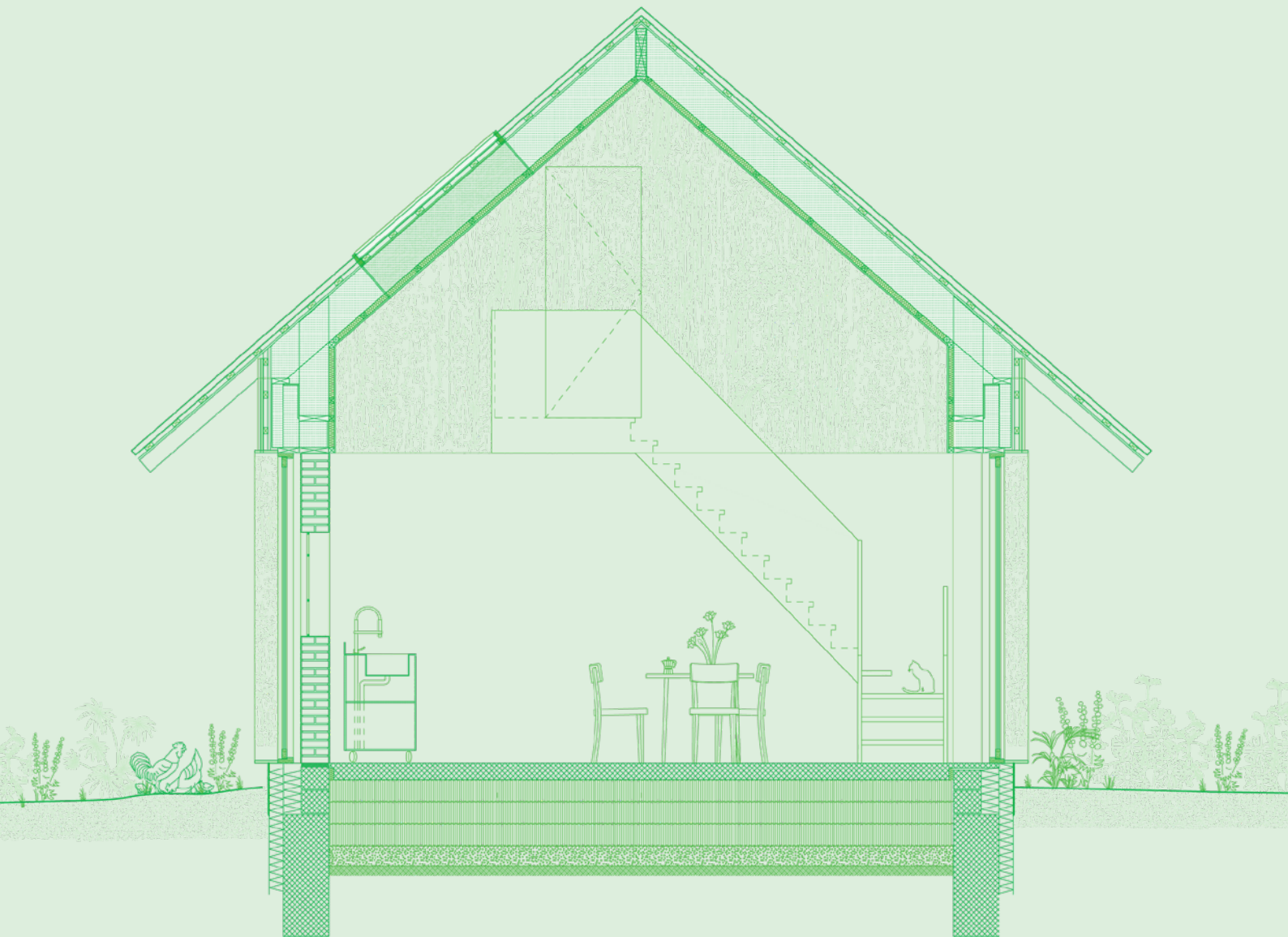
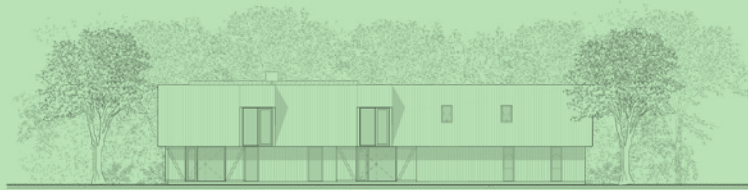


STENGÅRDEN



Erfaringsopsamling



Indhold

•	Introduktion	4
1.	Byggeproces	6
2.	Lån og økonomi	10
3.	Ejerforhold	11
4.	Grundkøb	12
5.	Organisering	14
6.	Byggetekniske løsninger	16
•	Opsummering	22



Introduktion

“Vi ville skabe en robust, langsigtet og bæredygtig ramme om hverdagsliv på landet, for både voksne og børn. Det vi lærte var, at det ikke kun handler om at bygge om – men om at forstå det, der allerede står, og organisere både økonomi, ejerskab og fællesskab, så bygningen kan udvikle sig over tid.”

Stengården er transformationen af en klassisk trelænget gård til et familiekollektiv på landet. Vi var en gruppe, der allerede havde erfaring med at bo kollektivt i byen, og som ønskede at undersøge, hvordan man kan skabe en robust, langsigtet og bæredygtig ramme om hverdagsliv på landet – for både voksne og børn.

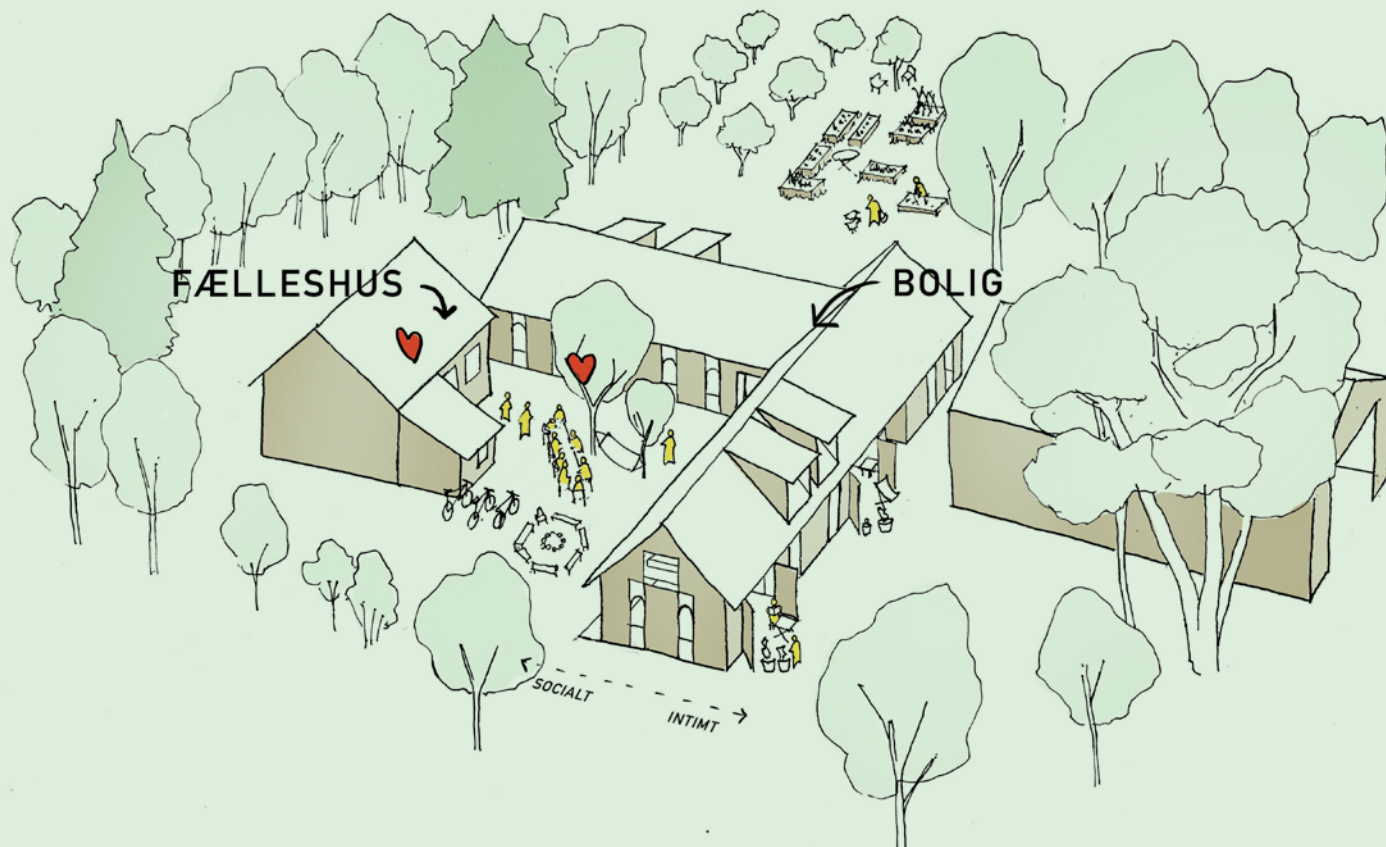
Udgangspunktet var en murstensbygning, hvor ydervæggene og taget udgjorde det bærende system. I stedet for at erstatte denne struktur med nybyggeri, arbejdede vi med at forstå og videreføre den eksisterende konstruktive logik. Vi bevarede klimaskærmen som det stabile lag og gjorde indretning og funktioner fleksible. Vi prioriterede fælles rum og organiserede ejerskabet som fælleseje for at sikre langsigtet tilgængelighed.

Undervejs blev det tydeligt, at transformationen ikke kun er en arkitektonisk opgave. Den

er i lige så høj grad økonomisk, juridisk og organisatorisk. Finansieringsmodeller, myndighedsfortolkninger og interne beslutningsstrukturer har direkte indflydelse på, om projektet kan realiseres – og om det fungerer over tid.

Dette dokument samler de erfaringer, der viste sig at være afgørende: hvordan man arbejder præcist med en eksisterende bygning, hvordan man undgår unødige konstruktive indgreb, hvordan man forbereder sig på finansielle barrierer, og hvordan man organiserer et fællesskab, så det kan bære både bygning og beslutninger.

Vi skriver til andre, der overvejer at omdanne en nedlagt landejendom til fælles bolig. Vores ambition er at gøre processen mere gennemsigtig – og mere gennemførlig.



Projekttitle:
Stengården

Projektgruppe:
Kollektivet Stengården (Hannibal Rasmussen,
Mette Johnsen, Ane Vithner, Cecilie Morrison,
Josh Morrison, Mathias Nilsson, Kathrine Westfall,
Maya Degn, Simon Mikdal), Office Kim Lenschow,
Fælleskassen, Byggevirke & Datter

Bruttoareal:
318 m² staldlænger og
160 m² stuehus

Beboere:
11 voksne og 11 børn

Boliger:
2 boliger: Stuehus og staldlænge indrettet til
kollektiv.

Forventet opførelse:
2020-2026

Sted:
Egedal Kommune

1. Byggeproces

At bygge kollektivt er en anden proces end at bygge et konventionelt hus. Hos Stengården har vi erfaret, at byggeprocessen ikke kun handler om mursten og tømmer – den er også en social og organisatorisk øvelse, der kan styrke fællesskabet, hvis man griber den rigtigt an.

Anbefaling 1: Bevar den eksisterende strukturelle logik – og gør resten fleksibelt

Stengården tog udgangspunkt i en tidligere hestestald med murede ydervægge og tagkonstruktion som bærende system. Den oprindelige bygning var strukturelt enkel: klimaskærmen bar konstruktionen, mens indretningen var sekundær. Den logik valgte vi at bevare.



Vi fastholdt de massive ydervægge og arbejdede hovedsagligt med ikke-bærende skillevægge indvendigt. Det betød, at planløsninger kunne justeres helt frem til sidste fase. Vi forberedte gulvvarmezoner og installationer, så rum senere kan opdeles, gives ny funktion eller sammenlægges uden store indgreb.

Under processen tegnede vi badeværelser op i fuld skala og flyttede vægge, indtil proportionerne fungerede i praksis. Spørgsmålet "hvor småt kan et bad være?" kan ikke afgøres alene på tegning – man skal stå i rummet.

Vi arbejdede bevidst med en lagdeling:

- **Det langtidsholdbare (murværk og tag)**
- **Det udskiftelige (installationer og overflader)**
- **Det fleksible (ruminddeling)**

For andre selvbyggere anbefaler vi at analysere den eksisterende bygnings konstruktive logik nøje og undgå at introducere unødige nye bærende systemer. Bevar det robuste – og lad resten være foranderligt. Det giver både bedre økonomi og større fremtidig tilpasningsevne.

“Spørgsmålet “hvor småt kan et bad være?” kan ikke afgøres alene på tegning – man skal stå i rummet.”





Anbefaling 2: Lad brugen forme indretningen – også under renovering

Renovering giver en særlig mulighed: Man kan udvikle projektet iterativt og lade brugen informere beslutningerne.

Vi arbejdede inde i det oprindelige stalldrum, mens indretningen tog form. Lysindfald fra ovenlys, loftshøjde og niveauforskelle viste sig at have større betydning, end vi havde forudset. Det førte til konkrete justeringer i placering af badezoner, soveområder og fælles funktioner.

Ved at bevare den bærende ramme og udsætte fastlåsning af planløsningen kunne vi "mærke" rummene før de blev endelige. Vi tegnede op i 1:1, testede passagebredder og vurderede, hvordan bevægelse mellem boliger og fællesrum fungerede i hverdagen.

Den erfaring kan ikke simuleres fuldt ud. Tegninger viser proportioner – men ikke relationer, lyd eller hverdagsrytme.

Vi anbefaler derfor at:

- **Arbejde med midlertidige optegninger i fuld skala**
- **Tillade justeringer sent i processen**
- **Se renovering som en dialog mellem eksisterende struktur og ny brug**

En eksisterende bygning rummer allerede en indbygget robusthed. Ved at bevare dens kerne og lade indretningen udvikle sig i takt med brugen, skaber man et projekt, der både er præcist i dag – og tilpasningsdygtigt i morgen.



***“Tegninger viser
proportioner – men
ikke relationer, lyd
eller hverdagsrytme.”***

2. Lån og Økonomi

Anbefaling 1: Kollektiver straffes i lånesystemet – kend mekanismen og forbered jer på den

Stengårdens samlede anlægsudgift til renovering og ombygning af de gamle staldlænger til bolig blev væsentligt højere end først estimeret. Finansieringen var sammensat af realkreditlån via DLR Kredit i samarbejde med Fælleskassen, suppleret med rentefrie eller lavt forrentede familielån samt fælles opsparing. At sammensætte den finansiering var sværere end forventet – ikke fordi projektet var risikabelt, men fordi systemet ikke er designet til det.

En udfordring har været, at kreditbranchen traditionelt er meget konservative med at vurdere landejendomme højt. Estimerterne bliver baseret på, at bygningerne er vurderet til enfamilies brug. Strukturerne kan ikke vurdere en bolig til brug for en kollektiv boform og derfor medregnes de værdier ikke.

Mange som udvider og bor kollektivt investerer mange penge i deres landejendom uden nogensinde at få dem igen ved salg.

“En udfordring har været, at kreditbranchen traditionelt er meget konservative med at vurdere landejendomme højt.”



3. Ejerforhold

Anbefaling 1:

At købe en ejendom i landzone som et kollektiv viste sig at være udfordrende.

Vores ønske var, at vi kunne købe en ejendom som en forening, men det er ikke muligt ifølge landbrugsloven. En anden mulighed var at etablere et interessantselskab I/S, men det ville give os dårligere lånemuligheder med kun 60% belåning som erhvervs-kunder.

Vi anbefaler at købe en ejendom i landzone som sameje og hæfte solidarisk.

I den konstellation anbefaler vi at lave en samejeoverenskomst gennem en advokat.

Vi brugte Foldschack & Forckhammer og har fået rådgivning fra Foreningen for Kollektivs Fremme.

Facade



4. Grundkøb

Valget af ejendom er den beslutning, der sætter rammen for alt det efterfølgende – teknisk, juridisk og økonomisk. Stengården valgte sin gård ved Slagslunde, Egedal Kommune, fordi den havde de rette bygningstyper, plads til det ønskede antal beboere og funktioner, og fordi prisen lå inden for det mulige. Men vi lærte undervejs, at der er to faktorer ved grundkøbet, som kan have afgørende konsekvenser, og som er svære at reparere bagefter: bygningernes geometri og kommunens holdning til boligformen.





Anbefaling 1: Køb ikke kvadratmeter – Køb brugbar bredde og loftshøjde

Det er naturligt at tænke på en ejendoms størrelse i kvadratmeter, men for landbrugsbygninger er dette tal misvisende. De fleste staldlænger og avlsbygninger er opført til produktion – ikke til beboelse. De er typisk smalle og lange, med en indre bredde på helt ned til 4–5 meter, og den geometri begrænser kraftigt, hvad man kan gøre med dem som boliger. Med 5 meters indre bredde er man reelt begrænset til at placere ét rum på tværs, fordi vægge, installationer og nødvendig gangbredde æder resten. Resultatet er, at en stor del af de registrerede kvadratmeter bliver til korridorer og tekniske rum, der ikke kan bruges til egentlig beboelse.

En staldbygning med 6 meters indre bredde – én meter mere – giver en fundamentalt anden planløsningsfrihed. Man kan opdele i to zoner på tværs, man kan placere gennemgående rum med lys fra begge sider, og man taber langt færre kvadratmeter til cirkulation. I praksis kan én meter ekstra bredde betyde forskellen på en bolig, der fungerer, og en, der konstant føles trang. Involver en arkitekt allerede ved besigtigelse af potentielle ejendomme – ikke til at tegne, men til at vurdere om bygningernes geometri overhovedet muliggør det ønskede program. Det er billig rådgivning sammenlignet med at opdage begrænsningerne, efter man har skrevet under.

5. Organisering

Stengården er organiseret som et konsensusdemokrati: alle beboere har lige stemme, og større beslutninger kræver, at alle er med. Det er en model, vi valgte bevidst og holder fast i. Men konsensusdemokrati stiller særlige krav til, at spillereglerne er kendte og anerkendte af alle – og at der er en klar adskillelse mellem de beslutninger, der kræver fuld opslutning, og de, der kan uddelegeres.

Anbefaling 1: Lav en skriftlig beslutningsstruktur – ikke som formalitet, men som driftsredskab

En af de første praktiske udfordringer vi mødte var, at banken krævede en skriftlig oversigt over, hvem der måtte underskrive hvad på fællesskabets vegne. Hvem kan indgå aftaler om vedligehold? Hvem kan optage lån? Hvem kan disponere over fælles midler? Det tvang os til at formulere en beslutningsstruktur, som vi ellers måske ville have ladet ligge.

Vores erfaring er, at denne øvelse er langt mere værdifuld end dens umiddelbare formål. En skriftlig beslutningsstruktur gør det tydeligt for alle beboere, hvornår en beslutning er en individuel sag, en husstandssag, en sag for et

udvalg, eller en sag for hele fællesskabet. Uden den bruges der uforholdsmæssigt meget energi på at forhandle processuelle spørgsmål, der burde være afgjort på forhånd: skal vi holde et møde for at beslutte det her? Hvem har mandat til at sige ja? Hvornår er noget afgjort? En god beslutningsstruktur besvarer disse spørgsmål, inden de opstår. Den sparer tid, reducerer friktion og gør det muligt for fællesskabet at fokusere på indhold frem for proces.

*“En skriftlig beslutningsstruktur
gør det tydeligt for alle beboere,
hvornår en beslutning er en sag
for hele fællesskabet.”*



6. Byggetekniske løsninger

At bygge kollektivt er en anden proces end at bygge et konventionelt hus. Hos Stengården har vi erfaret, at byggeprocessen ikke kun handler om mursten og tømmer – den er også en social og organisatorisk øvelse, der kan styrke fællesskabet, hvis man griber den rigtigt an.

Anbefaling 1: Optimer rumlighed frem for areal

I stedet for at udvide bygningens volumen valgte vi at arbejde med lys, åbninger til kip og sammenhæng mellem rum.

Ovenlys og strategiske kig hele vejen gennem bygningen giver en oplevelse af generøsitet uden flere kvadratmeter. Samtidig prioriterede vi fællesfunktioner – køkken, vaskeri, gæsterum og legeområder – så de private områder kunne holdes kompakte.

Vi anbefaler at stille spørgsmålet:

Kan rumlig kvalitet erstatte ekstra areal?

Ofte er svaret ja.

Anbefaling 2: Arbejd konstruktivt med klimaskærmen

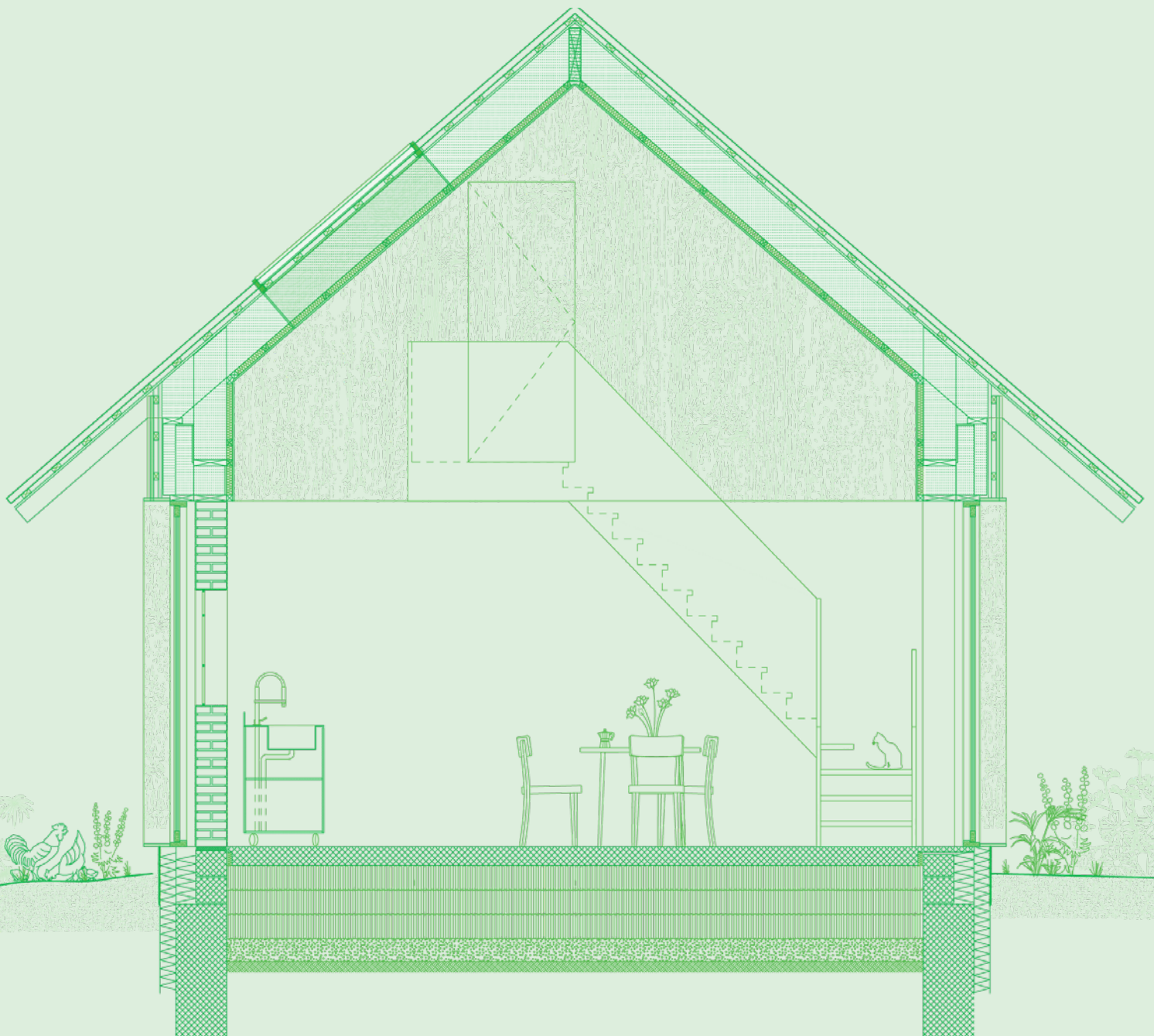
En robust klimaskærm reducerer fremtidig vedligeholdelse. Vi valgte at etablere et markant tagudhæng, som beskytter murværk og træværk mod slagregn. I moderne byggeri fravælges udhæng ofte, men i en landkontekst giver det konstruktiv mening.

Murværk og træ, der beskyttes mod direkte regnpåvirkning, har væsentligt længere levetid. På gavle og udsatte facader må man forvente løbende vedligehold, men under udhæng reduceres belastningen betydeligt.

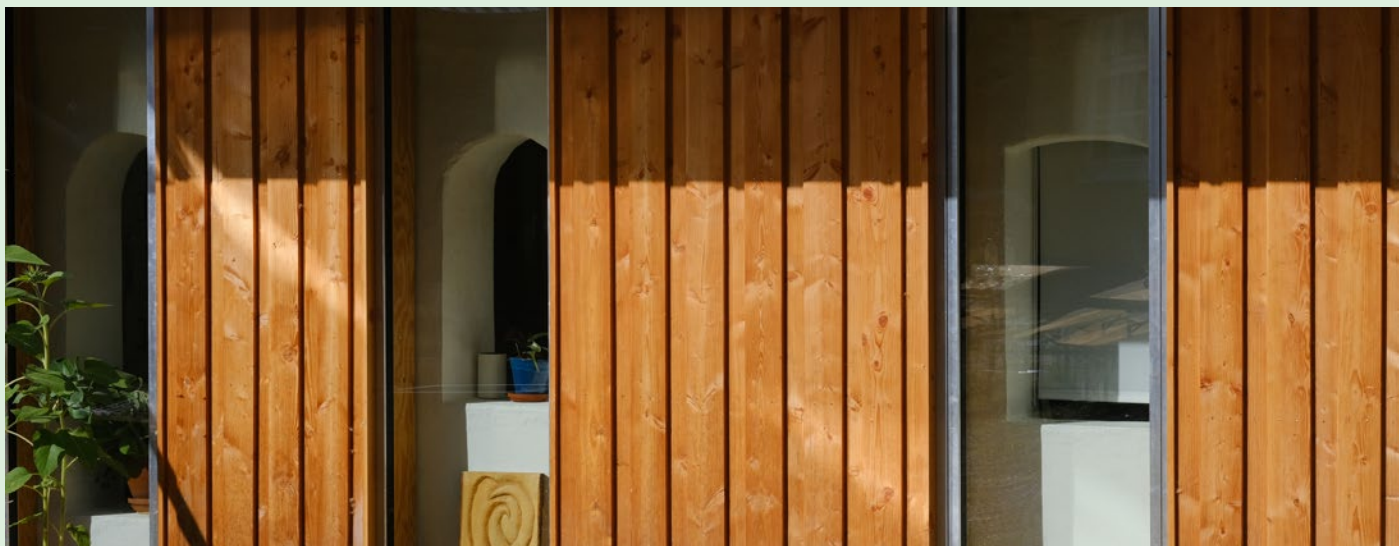
Bygningsfysik er ofte enkel: Vand skal ledes væk, og materialer skal have mulighed for at tørre.

Vi anbefaler at prioritere passive beskyttelsesprincipper frem for løsninger, der kræver hyppig behandling eller teknisk kompensation.

***“Ovenlys og strategiske
kig hele vejen
gennem bygningen
giver en oplevelse af
generøsitet uden flere
kvadratmeter.”***



Snit



Anbefaling 3: Respekter murvær- kets logik

I den tidligere hestestald var de oprindelige vinduer udført med murede buer (stik) over åbningerne. I en murstensbygning er enhver ny åbning teknisk krævende, fordi murværket over åbningen skal understøttes med bjælker eller skjulte stålkonstruktioner. Det er både konstruktivt komplekst og økonomisk tungt.

De eksisterende buer er derimod en indbygget styrke. De leder trykket fra murværket elegant uden ekstra konstruktion. Ved at bevare størstedelen af de oprindelige vinduesåbninger undgik vi unødige indgreb i den bærende facade og sparede både tid og penge.

Vores anbefaling er derfor: Kortlæg eksisterende åbninger grundigt, før I begynder at tegne nye. I murstensbygninger er det næsten altid mere økonomisk og konstruktivt robust at arbejde med det, der allerede er der, frem for at gennembryde murværket flere steder.

Gamle åbninger er ikke kun historiske spor – de er tekniske løsninger, der allerede fungerer.

Anbefaling 4: Indsæt glas i murens ydre plan

I de fleste af de bevarede buede åbninger valgte vi at placere glasset i facadens ydre plan som en enkel, rektangulær glasramme, mens den indvendige muråbning bevarer sin oprindelige buede form.

Konstruktivt er det en ligetil løsning: Den eksisterende åbning ændres ikke, og der tilføjes blot et nyt klimaskærmselement i ydersiden. Arkitektonisk skaber det en særlig effekt. Indefra oplever man den gamle muråbning og murens dybde, mens facaden udadtil fremstår rolig og præcis samtidig med at de gamle mure vises frem.

Løsningen kombinerer:

- **Bevaring af det oprindelige murværk**
- **En nutidig og energieffektiv glasløsning**
- **En tydelig læsbarhed mellem gammelt og nyt**

Vi anbefaler at overveje en lignende løsning som alternativ til at ændre hele åbningens geometri. Det er teknisk enkelt og skaber en rig rumlig oplevelse.



Anbefaling 5: Når der tilføjes nye åbninger – gør dem store og strategiske

Der, hvor vi valgte at lave nye gennembrydninger i murværket, gjorde vi det bevidst og få gange.

I stedet for mange små vinduer etablerede vi fem større åbninger – cirka 2,4 meter bred – orienteret væk fra gårdrummet. Det gav flere fordele:

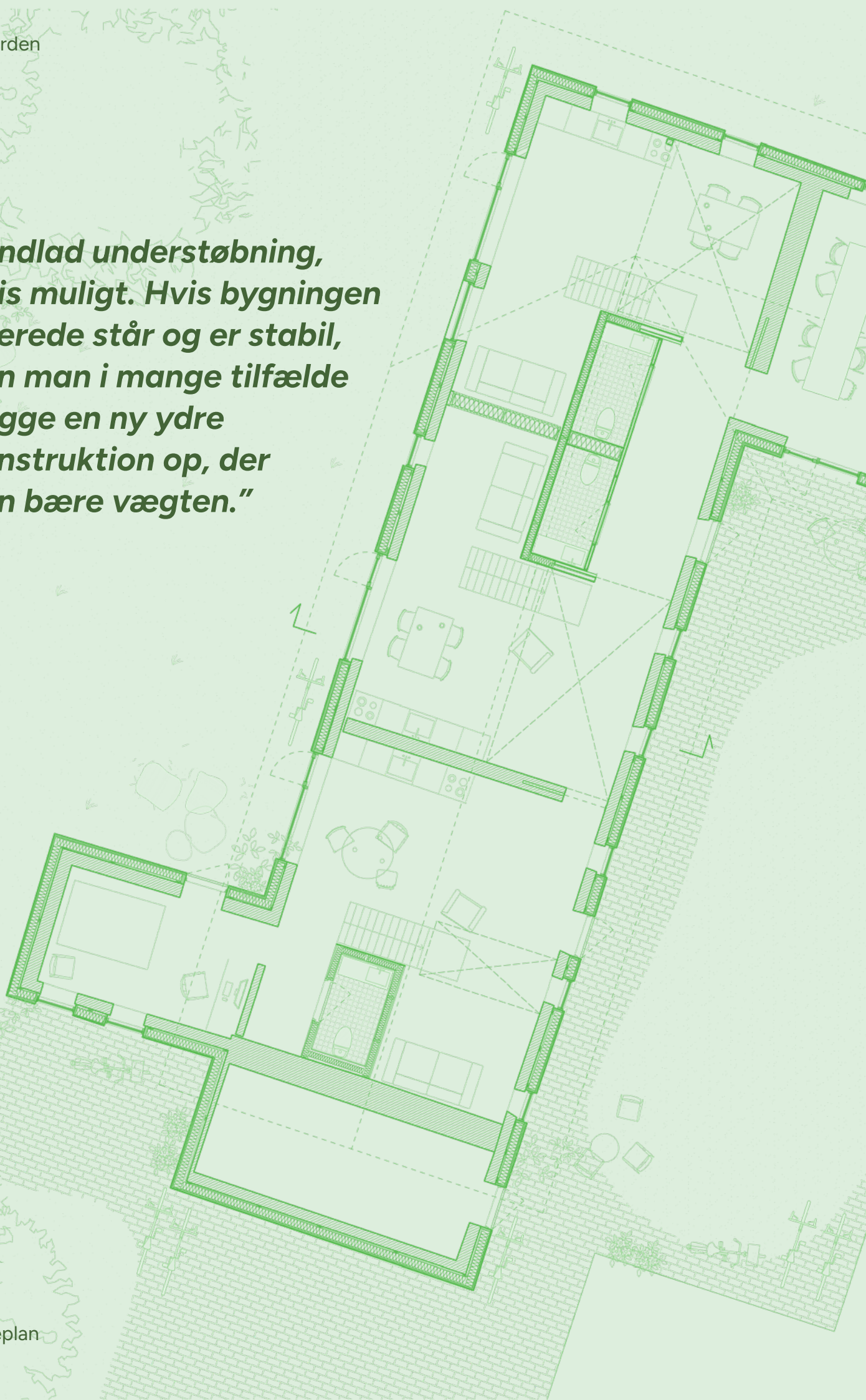
- **Markant bedre dagslys dybt ind i boligen**
- **Visuel forbindelse til landskabet**
- **Bedre understøttelse af vores programmering af udendørsarealer**

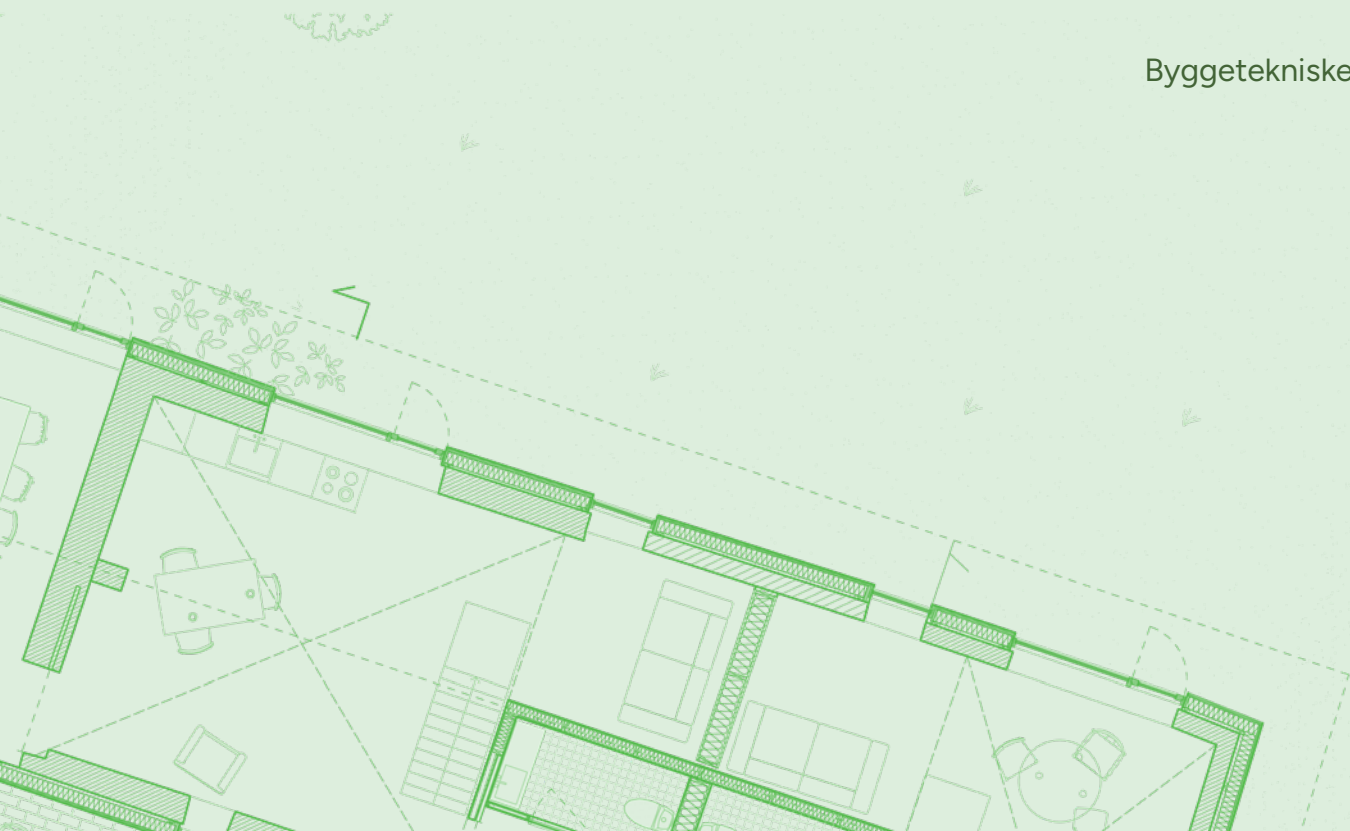
- **Mindre indkig mellem enhederne**
- **Færre konstruktive indgreb samlet set**

Når man alligevel skal indbygge en overligger eller stålbjælke, giver det mere mening at skabe én generøs åbning end flere små. Det giver større rumlig kvalitet pr. konstruktivt indgreb.

Vi anbefaler derfor at tænke i “maksimalt udbytte pr. gennembrydning”. Hver ny åbning i en massiv mur bør retfærdiggøres både konstruktivt og rumligt.

“Undlad understøbning, hvis muligt. Hvis bygningen allerede står og er stabil, kan man i mange tilfælde bygge en ny ydre konstruktion op, der kan bære vægten.”





Anbefaling 6: Undgå at understøbe

Da vi begyndte reoveringen af staldbygningen, stod vi overfor et klassisk problem: de bærende vægge var massive dobbeltmurede (værd at bevare og arbejde videre med) tynde og stod direkte på et klassisk kampestens fundament. Den oplagte løsning syntes at være at understøbe – altså at grave ned og støbe et nyt fundament under de eksisterende mure. Det valgte vi at gøre, og det var enormt arbejdskrævende, dyrt og besværligt.

Vores anbefaling til andre i lignende situationer er: undlad understøbning, hvis muligt. Hvis bygningen allerede står og er stabil, kan man i mange tilfælde bygge en ny ydre konstruktion op, der kan bære vægten. Man bibeholder den eksisterende højde, slipper for at grave og støbe, og sparer enormt meget tid og penge. Resultatet er et lettere indgreb, der respekterer bygningens originale geometri.

Anbefaling 7: Åndbare materialer og indblæsnings- isolering i krogede rum

Ældre landbrugsbygninger er sjældent rette. Vægge er skæve, gulve er ujævne, og rummene har sjældent de vinkler og proportioner, man er vant til fra nybyg. Det kan give hovedbrud, men det er også en del af charmen. Det skaber særlige rum med personlighed.

Til isolering af skæve og krogede konstruktioner har vi haft stor succes med indblæsningsisolering, som kan blæses ind i hulrum uden at man behøver at rette alt op først. Det giver en effektiv isoleringsløsning uden at ødelægge bygningens originale udtryk. Vi brugte desuden åndbare og biobaserede materialer, som er gode til at håndtere evt. fugt i ældre bygninger og undgå at den nye konstruktion skaber nye kondensproblemer med for tætte konstruktioner.

Opsummering

1. Byggeproces

- Bevar den eksisterende bærende struktur og gør planløsningen fleksibel
- Arbejd med lagdeling: det langtidsholdbare, det udskiftelige og det fleksible
- Brug 1:1-optegninger og midlertidige løsninger til at teste rum før fastlåsning
- Tillad justeringer sent i processen – erfaring i brug kvalificerer designet

2. Lån og Økonomi

- Kend realkreditsystemets mekanismer – flere ejere kan medføre højere bidragsats
- Dokumentér solidarisk hæftelse og driftsstruktur tydeligt over for banken
- Arbejd med realistiske budgetter og afsæt buffer til uforudsete forhold
- S sammensæt finansiering strategisk (realkredit, supplerende lån, egenkapital)

3. Ejerforhold

- Afklar tidligt om ejerskab skal være individuelt eller kollektivt
- Beslut hvordan værdistigninger håndteres – og hvad der kan realiseres ved fraflytning
- Fastlæg klare regler for indskud, udtræden og investeringer
- Se ejerformen som et strukturelt redskab, ikke kun en juridisk formalitet

4. Grundkøb

- Afklar zonestatus, lokalplan og servitutter før køb
- Undersøg kommunens fortolkning af boligformen tidligt
- Køb ikke kun kvadratmeter – vurder bredde, loftshøjde og planmæssigt potentiale
- Involver arkitekt ved besigtigelse for at teste bygningens geometri

5. Organisering

- Udarbejd en skriftlig beslutningsstruktur med klare mandatniveauer
- Definér hvem kan indgå aftaler, optage lån og disponere over fælles midler
- Skab balance mellem konsensus og delegation
- Brug struktur til at reducere procesfriktion og styrke fremdrift

6. Byggetekniske løsninger

- Respekter murværkets statiske logik og bevar eksisterende buestik, hvor muligt
- Når nye åbninger etableres, så koncentrer dem og skab maksimal rumlig effekt pr. indgreb
- Indsæt glas som et selvstændigt lag og lad forskellen mellem gammelt og nyt være læsbar
- Beskyt klimaskærmen konstruktivt (fx med tagudhæng) frem for at reparere løbende
- Optimer rumlig kvalitet gennem lys og sektion frem for at øge areal
- Undgå understøbning, hvis bygningen er stabil – overvej alternative ydre konstruktioner
- Brug indblæsningsisolering og åndbare materialer i ældre og skæve konstruktioner

