

Efterskolevej 2, 7950 Erslev

teknisk bygningsgennemgang



05. maj 2021

Udgivelsesdato : 05. maj 2021

Projekt : 20210406

Udarbejdet : Peter Frilund

INDHOLDSFORTEGNELSE		SIDE
0	INDLEDNING, BBR-OPLYSNINGER	2
1	FUNDAMENTER / SOKLER	3
2	KRYBEKÆLDER/TERRÆNDÆK	3
3	YDER- OG INDERVÆGGE	3
4	VINDUER OG DØRE	4
5	LOFTER/ETAGEADSKILLELSER	4
6	GULVKONSTRUKTION OG GULVE	4
7	TAGKONSTRUKTION	5
8	BAD-TOILET	5
9	VVS-INSTALLATIONER	5
10	KONKLUSION	6

0 INDLEDNING

Ejendommen er gennemgået den 4. maj 2021 iflg. aftale med Søren Larsen.

BBR- oplysninger:

Kommunenummer: 773

Ejendomsnummer: 53065

Bygning 1: Stuehus, bebygget areal: 225 m², opført i 1872

Antal etager:	1
Bygningsareal:	225 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Tagetage, udnyttet	125 m ²
Samlet boligareal:	350 m ²
Samlet erhvervsareal:	0 m ²

Tegningsmateriale:

Der forelå ingen bygningstegninger, men energimærke Em 311356212 af 24-01-2019.

Generelt:

Det aftaltes at gennemgangen alene omfatter stuehuset og ingen af udhusbygningerne. Gennemgangen er alene en visuel gennemgang af bygningen, hvorfor der må tages forbehold for eventuelt skjulte fejl ved fundering m.v. Der var ingen adgang til krybekælder.

Konsulent:

Peter Frilund

Norconsult A/S

Tingvej 11

8800 Viborg

Tlf. 25407411

1 FUNDAMENTER /SOKLER

Stuehus:

Materialer:

Soklen er udført af teglsten/syldsten.

Tilstand:

Mod nord er der sætning af det nordøstlige hjørne og 2 lodrette revner. Mod øst er der lodret revne med forløb op i facaden og skrårevne ved det sydlige hjørne. Mod syd er der lodret revne med forløb og flere mindre revner. Mod vest er der stenafskalninger og løse sten.

Aktion:

Sokkelskaderne mod vest, mod syd ved et østlige hjørne samt skaderne mod nord bør udbedres for ikke at få yderligere skadesudvikling.

2 KRYBEKÆLDER/TERRÆNDÆK

Stuehus:

Materialer:

Der er generelt terrændæk af beton, men under musikværelse og kontor er der krybekælder/hulrum.

Tilstand:

Betongulvet er stedvist ujævnt under tæpper, og der mangler efterreparation ved rør i sadde rum. Der mangler ventilationsriste i soklen til hulrummet under de 2 rum med denne opbygning, da der ellers kan opstå skadelig fugtophobning

Tilstand:

Ingen bemærkninger

3 YDER- OG INDERVÆGGE

Stuehus

Materialer:

Ydervægge er massiv mur med for- og bagmur af tegl og med stedvis indvendig pladebeklædning. Facaden er pudset. I kvisten er der træbeklædning. Skillevægge er af teglsten eller lette vægge.

Tilstand:

Mod syd er der revne over vindue og i gesims samt revne under vindue og mindre områder med løs puds. Mod øst er der skrårevne under og over vindue, revne i gesims, skrårevne i gavl og områder med løs puds. Endvidere er der udbuling i østgavl. Mod nord er der større skrårevne ved østgavl og sætning samt revne over badvindue og i gesims. Mod vest er der skrårevne over vindue.

Indvendigt er der revne i bagmur mod nordøst og skjolder under kvistvinduer. Endvidere er der fugtskjolder fornedet på beklædning mod syd i bryggers.

Aktion:

Plader på bagmuren bør fjernes for ikke at få sundhedsskadelig fugtophobning.

4 VINDUER OG DØRE

Stuehus:

Materialer:

Der er anvendt træ til udvendige konstruktioner.

Tilstand:

Bagdør er skadet fornedet i fyldningen .

Mange steder mangler der mørtel mellem sålbænkeklinter.

Vinduer i de 2 gavlværelser mod henholdsvis øst og vest opfylder ikke krav til redningsåbninger, da åbningsbredden kun er ca. 40 cm og minimumskravet er 50 cm.

5 LOFTER/ETAGEADSKILLELSER

Stuehus:

Materialer:

Der er anvendt træbeklædning, lofter med gipsplader eller pudsede lofter.

Tilstand:

Der er revne i pudsloft i bryggers, kontor og lille stue.

Loft mangler i del af køkken.

Aktion:

Der monteres nyt loft i køkken.

6 GUVKONSTRUKTION OG GULVE

Stuehus

Materialer:

Der er anvendt trægulv på bjælker /beton, vinyl på træ /beton, væg-væg tæpper på beton /træ, kork på beton og klinker på beton.

Tilstand:

Gulv hælder stedvist / er stedvist ujævnt på 1. sal. Der er flere løse mosaikstifter i bryggers.

7 TAGKONSTRUKTION

Stuehus:

Materialer:

Der er anvendt sadeltag med hanebåndsspær og taghældning over 35 grader samt tagbelægning med teglsten fra 1996. Undertag er Huntonit

Tilstand:

Mod nord har ca. 20 tagsten afskalninger.

Nedløb slutter generelt over /på terræn. Endecap mangler på tagrende mod syd

Aktion:

Den ødelagte tagsten bør skiftes og tagvandet bør ledes min. 5 m bort fra bygningen til faskiner.

8 BAD-TOILET

Stuehus:

Materialer:

I stueetagen er vægkonstruktion af uorganiske materialer, og gulvet er også af uorganiske materialer. I tagetagen er der anvendt organiske materialer

Tilstand:

Flere klinker er revnet ved indgang til bruseniche i stueetagen, og gulvafløbet er rustent indvendigt. Der er ikke aftræk ud over vindue.

Vinylgulv på 1. sal er ikke udført med tætte svejste samling og opfylder derfor ikke vådrumskrav.

9 VVS-INSTALLATIONER

Stuehus:

Materialer:

Der er pillefyr og fastbrændselsfyr i udhuset og generelt centralvarme i boligen

Tilstand:

Rør under varmtvandsbeholder er rustne.

10 KONKLUSION

Stuehus:

Boligen fremstår generelt alderen taget i betragtning i rimelig stand med tagbelægning fra 1996. Der er dog behov for nogen vedligeholdelse af fundamenter, facader og vådrum.