

BYGGETEKNISK RAPPORT

FRILAND 12A



Vedr.: Kontorbygning (bygning 93, BFE nr. 100249315)

Adresse: Friland 12A
8410 Rønne

Rekvirent: David Westervik
Friland 12B
8410 Rønne

Dato for besigtigelse: 2023-11-15

Formål: Gennemgang af bygningen mht. vurdering den generelle tilstand samt estimering af omkostninger til evt. istandsættelse.

Gennemgang:

Hele bygningen, bygning 93, kontorbygning på Friland 12A er gennemgået både ind- og udvendigt.

Bygningen:



Bygningen er udført i trækonstruktion med tagpap på hoveddelen og træbeklædning på ”tårnet”

Ydervægge er beklædt med træbeklædning som Kalmerbrædder.

Bygningen er typisk Friland- bygning i alternativ udførelse, specielt mht. isolering og (manglende) fundamenter.



Bygningen er karakteristisk med dets ”tårn”, som dog ikke giver bidrag til bygningsarealet, da man blot kan stå oprejst i tårnet.

Eneste adgang til tårnet er via loftslem og med stige.



Varmekilden i bygningen er brændeovn



Her ses den alternative isolering, muslingskaller.



Beklædning er generelt under kraftig nedbrydning.



Flere steder er beklædning ved at falde af. Her i tårn, nederst.



Og her, samt flere andre steder.



Kobberinddækninger er tærede.



Også paptækningen slipper og er dermed utæt.



Og inddækninger om vinduer er faldet af, hvilket giver fugt i væggen. Ligeledes er der nedbrydning i vinduer.



Træterrassen er helt nedbrudt og kan ikke betrædes.



Terrassedøren kan ikke lukkes grundet skævhed og termoruden er knust.



Utætheder i taget har ødelagt loftsbeklædningen



Afskalninger af puds indikerer fugt i væggen.



Forholdene er flere steder



Stålskorstenens højde overholder ikke gældende regler.

Det bemærkes at den viste mellembbygning ikke er en del af bygning 93, og således ikke omfattet af denne gennemgang.

Konklusion:

Bygningen er generelt i meget dårlig stand.

Udvendig beklædning er kraftigt nedbrudt generelt med angreb af råd og svampe.

Der skal derfor påregnes udskiftning af al udvendig beklædning, inklusive diverse inddækninger mv..

Da den ringe forfatning givetvis har stået på en årrække og der flere steder er trukket vand og fugt ind i konstruktionen, er der stor risiko for at der er sket skader på de bærende konstruktioner. Der skal således påregnes yderlige omkostninger til udbedringer af disse skader.

Skaderne udvikler sig naturligvis så længe klimaskærmen er defekt.

Ligeledes vil man naturligt udskifte vinduer og døre ved samme lejlighed, da disse ligeledes er i dårlig stand.

Ved udskiftning af den udvendige beklædning skal Bygningsreglementets krav til efterisolering overholdes.

Tagdækningen skal udbedres, og formodentlig skal der ny tagdækning på hele taget.

Indvendigt er der en del fugtskader og den megen fugt i bygningen har forårsaget angreb af bl. a. skimmelsvampe.

Estimerede omkostninger til istandsættelse:

Reparation af tag, delvis udskiftning, udskiftning ovenlys	50.000
Udskiftning af facadebeklædning, Kalmarbrædder inkl. vindspærre og underlag	80.000
Udskiftning døre og vinduer	40.000
Efterisolering iht BR krav	25.000
Udskiftning af kobberinddækninger	35.000
Udskiftning fugtskadede konstruktioner ¹⁾	22.000
Udskiftning af fugtskadedet beklædning indvendigt	20.000
Eftregående af diverse afskalninger indvendigt og malerbehandling	32.000
I alt	304.000

¹⁾ Omfanget kan meget vel vise sig at være større.

Set i lyset af omkostningernes størrelse, bør evt. nedrivning overvejes.

En fjernelse af bygningen estimeres til kr. 80.000

Angivne beløb er kr. inkl. moms

Rønde 2023-11-17

Hans Andersen
Bygningsingeniør.
H17 Ingeniørfirma ApS