

Hawboernes hus Lildstrand - renovering 2021

Bygningsregistrering version 3

seneste korrektion og sammenskrivning 22.03.03./nkn

Besigtigelse og opmåling d. 24.02. 2021/nkn/Mette - samt bestyrelsesmøde d. 21.03.

Anledning: Bestyrelsens ønskeseddel og en kommende ansøgning til Real Dania om støtte til renovering i 2021.

Resultat af besigtigelse, registrering og projektgruppens arbejde:

BBR og ESR: Hawboernes hus: Harebakkevej 1, Lildstrand, 7741 Frøstrup - matr. nr. 4au, Lund by, Lild sogn.

Det oprindelige hus er fra 1948 (?) er på 129,64 m², tilbygningen er fra 1960 og på 97,02 m² i alt **221,71 m²**

I BBR er bygningsstørrelsen angivet til 202 m² og bør rettes.

I BBR er opførelsen angivet til 1940 mod retteligen 1948 og bør rettes.

Ejendommen er fritaget for ejendomsskat.

Lokalplan. Ejendommen er omfattet af lokalplan 5.10 fra 1996/Hanstholm kommune.

Grundarealet er på 874 m².

Bebyggelsespct. Er 25 ifølge lokalplanen. Men er som generel korrektion i planloven ændret til 30 %, hvilket giver byggeret til 262 m². altså yderligere byggemulighed for yderligere **40 m²**.

Ejendommen er beliggende indenfor lokalplanområdets delområde 1 og er vedr. **§ 8 - Bebyggelsens ydre fremtræden** angivet med bestemmelsen "bevaringsinteressant i forbindelse med renovering" på kortbilag 6 Bevaringsværdige bygninger.

Bygningsbeskrivelse:

Huset består af indgang på ca. 15 m², 2 toiletter (3) samt 1 handicaptoulet, store sal på 113 m², lille sal på 26,44 m², køkken på 17,52 m² med depotrum på 7,19 m².

Udvendig:

Ydervægge. Pudsede og malede ydervægge.

Det oprindelige hus er opført i lokalt producerede cementsten i normalformat.

Ydervæggene er 29 cm. vægge med hulmur og nu pudsede malede (kalkede oprindeligt).

Det oprindelige hus er opført med gesims.

Tilbygningen fra 1960 er opført i Lecablokke og derved massiv ydervæg og har ingen gesims.

I det oprindelige hus er foretaget hulmursisolering med skum (dato ukendt).

Ved boreprøve udtaget d. 9.03.21 konstateredes, at skummet er indtørret/opløst og uden isoleringsevne.

Samtidig konstateredes, at sydgavlen er nødlidende, idet revne i gesimsen betyder, at regnvand siver ind og ned i muren. Grundet det indtrængende vand er store dele af gavlpudsens løst - sikkert grundet vinterens frost. Gavlen bør snarest sandblæses og utæthederne lukkes og gavlen genoppuds.

Tag. Taget på den ældste del har oprindeligt været lokalt producerede cementtagsten. Der er på hovedhuset (ca. 40 gr.) nu oplagt eternit (B6 plader) Ca. 25 - 30 år gamle og sikkert asbest (Jørgen Leegård). Pladerne er i god stand. Taget på tilbygningen er nu eternit (asbestplader) og sikkert det oprindelige tag fra 1960. På tilbygningen er der udskiftet en del plader og taget (25 gr.) virker nødlidende med flere sætninger og en udskiftning må påregnes indenfor overskuelig tid. Det er tidligere konstateret, at tagkonstruktionen er angrebet af borebiller. Det er vigtigt at få dette bekræftet og efterfølgende behandlet og udbedret.

Vinduer: Alle vinduer og døre med undtagelse af et vindue i lille sal, er udskiftet til PVC med 2 lags ruder. (årstal ukendt)
Døre og vinduer fornemmes i udmærket stand. Der er en eller flere punkterede vinduer i toiletterne. Disse bør udskiftes. Der bør desuden foretages justering og smøring og evt. forbyggende behandling mod rust i lukkedelene i alle vinduer i huset.

Indvendigt.

Gulve. Gulve i store sal og lille sal er af træ (fyr) og sikkert de oprindelige og antagelig 22 - 25 mm tykke (bør kontrolleres).
Det er uvist, hvordan gulvopbygningen er. Der er ingen fjedring i gulvet, hvilket kan tyde på en oplægning på små strøer ovenpå betondæklag. Sandsynligvis er der 2 lag gulv, idet det øverste er lagt efter 1960 hvor Store sal blev renoveret.
Hvorvidt der er isolering i gulvet er uvist, men bør efterprøves.
Gulvet fornemmes ikke tyndslidt og ikke trængende til udskiftning.
Det samme gælder gulvet i lille sal.
I både store sal og lille sal er gulvets overflade slidt og trænger til afslibning og ny overfladebehandling.

Gulve i indgang og toiletter i tilbygningen er i klinker og i pæn stand. Toiletterne er gennemgribende renoveret i oktober 2000 (Murermester Carlo Nielsen) med nyt inventar og nye døre.
Gulvet i køkkenet og lagerrummet tilsvarende i klinker.

Vægge: Vest væg og syd væg i Store sal er efterisoleret indvendigt med ca. 10 cm i alt, så væggene nu er 41 cm tykke. Der er opsat og malet glasvæv indvendigt.
Øvrige ydervægge er ca. 30 cm: og pudsede og beklædt med glasvæv og malet indvendigt.

Lofter Loftet i Store sal er opsatte Troltekt-plader. Loftet er af nyere dato og lydæssigt godt og flot opsat.

I Lille sal er der opsat listeloft. Loftet er ubehandlet og der er revner i loftsbeklædningen. Samtidig er dele af loftsbeklædningen meget angrebet af borebiller og bør skiftes. I forgang og toiletter er opsat nyere listeloft, hvidpigmenteret. Loft i køkken og depot er finerloft.

Døre: Dørene mellem store sal og lille sal er de oprindelige rammedøre med x-finersfyldning. Dørene har frihøjde på ca. 195 (karmhøjde på 2 m.) Der er ikke bundstykker i dørene. Dør mellem gang og lille sal samt dør mellem gang og Store sal er nyere finerede døre, men også med form for bundstykke, hvilket hæmmer handicapvenligheden. Døren mellem gang og lille sal er ødelagt af slag/-hærværk og bør udskiftes. evt. til massiv dør. Døre til toiletter er finerede døre isat i forbindelse med renoveringen i 2000. Dørene ser pæne og velfungerende ud. Derimod er håndtag og låse af ringe kvalitet og bør udskiftes til mere kraftig type til off. toiletter.

Opvarmning: Huset opvarmes nu af 3 luft til luft varmepumper med 2 invertere i store sal og 1 i lille sal. Opvarmning af Store sal sker med to stk. Mitsubishi MUZ-FH35VEHZ, output varme 3,8 kW, I alt opvarmnings effekt 7,6 kW. Lille sal og toiletter opvarmes via ventilationssystem (kanaler, hvor indblæsningsluften tages fra depotrum og der er monteret særskilt ventilator for toiletafdelingen) Kanalsystemet er påbygget indedel i depotrummet og udedelen Misubishi SUZ-KA50VA4 output varme 6,37 kW. Recirkulationsanlæg.

Ventilation: Der er ikke i lille sal og store etableret udsugning eller udluftninger. I alle toiletter er etableret mekanisk udluftning. Herudover er ingen fast ventilation - endsige ventiler til udluftninger/luftskifte i huset. Ved brug af huset - åbnes vinduer og døre for at lave udluftning. Generelt ved brug af huset, bliver der hurtigt fugtigt varmt og dug i bunden af vinduer, hvilket tyder på meget stor relativ fugtighed i huset. Der er aftræk i loft i toiletter, men ikke permanent frisklufttilførsel, der skal foregå med åbne døre og vinduer. Hvis døre og vinduer ikke åbnes, vil fugt fra køkken og mennesker ophobes i bygningskonstruktionen og dermed på sigt skade bygningen. Man må formode at døre og vinduer bliver lukket efter arrangementer, så fugten ikke kommer ud af bygningen og dermed kan lave stor skade. Vigtigt med erstatningsluft (friskluft) og opvarmning for udtørring af fugt.

Installationer: Vandindføring i depotrum sker i galvaniseret rør i gulv + 1 stk. PEX-rør i gulv Kobberrør fra gulv til vask. Vandinstallation i køkken er koldt vand i gulv formodes galvaniseret stålør. Over gulv blanding af galvaniser rør og kobberrør frem til El vandvarmer.

Isolering: Det gamle loft i den Store sal var oprindeligt rå brænder med afstand og der er ca. 50 mm isolering lagt ovenpå.

Det nye Troltektloft er nedsænket og på de skrå flader oprettet med 10cm regler, 100mm isolering og dampspærre. Samme under hanebåndet.

Der er mulighed for overblik over loftsrummet via loftslem i forgang. Det er ingen gangbro på loftet over Store sal og adgangen hertil er derfor farlig.

Der vil evt. kunne inspiceres udefra ved aftagning af tagplade.

Der er sket efterisolering over Lille sal med 100 mm isolering.

Den efterisolering, der er foretaget på væggene i store sal bør tillige undersøges. Herunder muligheden for eventuelle forbedringer.

Som angivet er det tidligere foretaget hulmursisolering i det oprindelige hus med skum. Da effekten heraf er forsvundet, bør der foretages ny hulmursisolering med godkendt og ikke vandsugende produkt.

Indeklima: Som nævnt opleves luften i den store sal nu meget klam og med meget høj luftfugtighed, da der ikke er ventilation eller konstant udluftning af rummet. Tillige er de 2 invertere til daglig slukket for at spare strøm.

Den manglende ventilation og den deraf følgende høje luftfugtighed er til skade for rummet på lang sigt. Samtidig indebærer den høje luftfugtighed, at det er vanskeligt at varme rummet op, da fugtig luft er tung og derfor langsom at opvarme. Luftfugtigheden betyder derfor også, at indeklimaet i Store sal hurtigt giver ubehag og dårlig luft.

Der bør derfor snarest etableres min. 2 friskluftsventiler i rummet (tvangsåbne) og inverterne bør køre konstant med 8 gr. for at lave luftskifte og fjerne fugten i rummet.

Herefter vil opvarmningen være hurtigere og indeklimaet væsentligt forbedret.

Solceller: Til drift af varmepumperne vil der med fordel kunne lægges solceller på taget af tilbygningen.

Køkken: Ved mødet med bestyrelsen blev køkkenet inspiceret og drøftet.

Køkkenet består nu af følgende storkøkken inventar: gaskomfur og opvasker.

Der er alm. ovn, emhætte, og køleskab samt fryser i depotrummet.

Gaskomfur og opvasker er genbrugskøb og udtjent. Ovnene er for lille til i de funktioner, der er aktuelle ved fester på stedet. Emhætten er tilsvarende med for lille kapacitet, når der laves mad i større udstrækning.

Ønsket er, at køkkenet får en bedre funktionalitet og bliver mere brugervenligt og herved lettere at anvende, hvilket vil være en faktor for brugere/lejere af huset til fester eller ved arrangementer, der afholdes i huset. Derfor ønskes om at udskifte store dele af inventaret ved ombygningen af køkkenet.

På vegne af medlemmerne af projektgruppen

Niels Kristoffer