

Skrænten7 8900 Randers

Sælgers beskrivelse af ejendommen

03-06-2024

Denne beskrivelse indgår sammen med Tegningsmappe og Faktamappe i sælgers dokumentation af ejendommens konstruktion og tilstand.

GRUND OG UDVENDIGE FORHOLD

Grunden

- Tilhørte – sammen med nr 5 – huset på nr 9, men blev udstykket herfra, og solgt fra i forbindelse med Johannesens køb af nr. 9. De købte dog selv nr 7, som oprindeligt var frugt- og nyttehave til nr 9. Gennem mange år var grunden dog helt tilgroet, og de gamle frugttræer var væltet eller sygdomsramte, så vi måtte desværre rydde grunden helt forud for byggeriet.

En akse med bassin og væksthus gik igennem grunden, der hvor der er hul i hækken mod nr 9. Hullet blev bevaret, da vi i forvejen var venner med Johannesen. Huset er placeret midt i denne akse.

- Skellet mod nr 9 ligger i dag 2,5m fra begge sider af nr 9's garage, men arealet anvendes af os.

Drivhuset, som oprindeligt var tænkt som et fællesprojekt, ligger primært på grund tilhørende nr 9. Drivhuset på 15 m² er opført uden byggetilladelse.

Vi har igangsat en skelforandring og en lovliggørelse af drivhuset, så skellet fremover følger garagen, og drivhuset ligger på - og tilhører - nr 7.

Ledninger i terrænet

Ledninger af forskellig art er vist på plantegning.

- Spildevand føres fra samlebrønden skråt ned over grunden til skelbrønd ved hækken.
- Regnvand føres ned over tagfladerne til tagbrønd over udhuset. Herfra til overfladebrønd, rensebrønd og (den nye) faskine langs hækken med nr 9. Systemet gør, at der ikke kommer blade m.m. i faskinen, hvis man holder rent omkring tag- og overfladebrønd.

Afløbene fra tagfladerne frem til carporttaget er kolde og der har været frost-tø-forhold, hvor vand stod på tagfladen uden at kunne løbe derfra. Der er derfor lagt en el-tracing helt op til øverste tagflade. Tændes i haveskuret.

- Omfangsdræn var oprindeligt ført sammen med regnvandet til faskinen, men ved et tilfælde af ekstremregn stuedes vandet op og ud i drænet, så det trængte ind gennem fundamentterne.

Det er derfor blevet skilt ad, så drænet afledes nu som det eneste til den oprindelige faskine.

Belægninger, beplantninger m.m.

- Fliser i kørearealer er 7cm tykke, ellers 5cm.
- Den grønne rabat på Skrænten er vejareal og græsset klippes med mellemrum af kommunen. Vi holder selv kantstenen fri for ukrudt.
- Hækken mod nr 5 er høj, og det er efter aftale ejeren der, at han må bestemme højden mod, at han klipper den i toppen. I år er hækken dog klippet ned til overkant skur, så det nu er overkommeligt at klippe toppen.
Skellet mod Vester Altan (parken) er markeret med et gammelt trådhegn. Der er massiv invasion af skvalderkål, som vi bekæmper i en bræmme på parkens side af hegnet.
- Græsplænen er ret ujævn trods flere forsøg på opretning med tromle og topping. Den ser ok ud, når robotklipperen passer sit. I æblesæsonen laver vi afskærmning med 4"brædder, så klipperen ikke går fast på nedfaldne æbler. Brædderne ligger under terrassen.
- Blommer er Reineclaude og Victoria, pære er ? og giver ikke noget, æbler er et frugtbart James Grieve og et med Rød Aroma + lidt Guldborg.
Kirsebær er af samme type, gule med rød kind. Ofte får vi nogen, inden solsortene ta'r dem alle

Terrassen

- Opbygningen er egentlig lavet som en midlertidig konstruktion, da oprindelig plan var at lave noget, der afskærmede de store vinduer og overdækkede terrassen. Det blev aldrig tænkt til ende, for vi oplever ikke stort behov for det.
Konstruktionen er ikke udført af trykimprægneret træ, men bjælkerne er delvist beskyttet af et lag murpap under terrassebrædderne.
En begrænset restlevetid må forventes, måske 10 år.
- Terrassebrædderne er en træsort, som viste sig at miste styrke på tværs. De kan med alderen bøjes som en harmonika, og derfor er der foretaget forstærkning af enkelte trinfor kanter på trappen.
- Risten ligger for at give dagslys til ungernes hygge hjørne i underetagen.
- Rummet under terrassen bruges til vinteropbevaring af havestole og børnelejetøj. Derfor er der ophængt trapezplade under terrassedækket, som krummer lidt for afvanding i enderne.
Lys under havetrappen har egentlig en lysføler, men den er skjult i hækken. Hækken omkring terrassen var fra starten holdt i højde med terrassegulvet.

Carport, skure og indgang

- Gulvene i udhuset er kun isoleret med kapillarbrydende lag, og der er derfor lidt varmetilskud vinter og det modsatte sommer.
- Værkstedet, rummet i midten, er isoleret ca 100mm i loft og vægge. Det holder vi frostfrit om vinteren, så der kan opbevares kølige drikkevarer hele året.
Døren er smal, hvilket er skør arkitekt-idé om kun at ville lave småting.
- Cykelskuret indeholder to gasflasker til komfuret. Vi har brugt ca 2 flasker pr år.

- Skydelågerne i carporten bryder vindtunnelen og giver os mulighed for afskærmet plads til skrammel og vasketøj.
- Glastaget over indgangen var oprindeligt ikke fuget imod væg over dørene, men det var der behov for. Fugen er ikke tilstrækkeligt til, at der ikke kommer til fugt ned under profilerne. Det vil kræve et zinkinds kud på oversiden, hvilket vi altså har fravalgt.
- Der drypper lidt vand fra tagkanten i den bagerste del af carporten, ca en halv meter fra muren. Jeg – og min blikkenslager – har forgæves søgt at finde årsagen. Det har vi levet med.
- Taget på carport og skur er forberedt for grøn bevoksning, sedum, men da hækken mod nord indtil i år har været nær 4 m høj, så havde ingen rigtig glæde af det. Der blev i stedet lagt skærver på.

Facader

- Huset er opført fuldmuret med røde blødstrøgne facadesten fra Randers Tegl og filtset med en Systemmørtel i standardfarve. Der er afskalninger på 3-4 studs fuger over det sydvendte vinduesparti, som nok vil være repareret inden salget. Facaderne er med ca 5 års mellemrum rensset partielt med algefjerner, primært nordsiden og forneden. Det tilrådes ikke at male eller på anden måde overfladebehandle facaderne, selvom der alt efter vejrliget ses forekomster af mørke alger på muren. En alternativ behandling har været overvejet – og kan anbefales – en behandling med Sylan, som er en usynlig krystalliserende behandling, der vil holde muren mere tør og dermed også forbedre U-værdien.
- Der er nogle steder, hvor der opstår misfarvninger, trods mine forsøg på at fjerne årsagen:
 1. ved glastaget over indgangsdøren mod vest jf også ovenfor beskrevet
 2. under de to altaner, som er udfør uden afløb, men som har en tætning under bundpladen, som leder vandet væk i yderste hjørne. Fugtskjolder på muren skyldes samme fænomen som ved glastaget. Også her har jeg måske fjernet fugerne inden salget, så fugtpåvirkningen bliver anderledes fordelt.
 3. under terrassen, hvor afvandingen fra det store vinduesparti har en tendens til at give misfarvning af muren i østsiden.

Vinduer udv

- Velfac 200 med granitoverflade på aludelen. Vinduerne er udvendigt fuget med Ilmod fugebånd og kun elastisk fuget, hvor det var påkrævet til sikring ved båndenes samling.

Altaner

- Altanerne af varmgalvaniseret stål er ophængt med rustfri bolte, på sydfacaden i de bærende stålsøjler.
- Bærende bund er aluminium-dørklader med tåremønster, som var tænkt som færdigt gulv. De er klodset op til fald mod de ydre hjørner, hvor vandet løber ud/ned. Fugebånd

er åbne ved disse hjørner.

Der er siden lagt plastfliser på. Desuden ligger der en trædemåtte af gummi, som er praktisk, når vi går ud i vådt vejr.

- Glasset i altanerne er hærdet/lamineret sikkerhedsglas.

INDVENDIGE FORHOLD

Vinduer indv

- Velfac 200 fra en årgang, hvor begrebet ”varm kant” ikke var slået helt igennem. Det betyder, at der dannes kondens langs glaskanterne i vinterhalvåret, som vi dagligt tørrer af. Det forekommer naturligt nok mest i soveværelser og bad. Spalteventilerne kan ikke afhjælpe det helt. Resultatet er, at de lysegrå gummilister bliver misfarvede af skimmel. Det behandler vi jævnlige med fx Rodalon, men misfarvningen kan ikke fjernes. Listerne kan skiftes via Velfac-tømremester. Listerne er gået igennem og partielt udskiftet i år.
- Vinduerne står indvendigt som leveret i RAL 9010. Vi har kun plettet i et par hjørner i det store vinduesparti mod syd, hvor der har været vandskade. Vandskaderne skyldes dels tidligere nævnte åbning i Ilmod fugebånd, dels at vinduespartiet blev monteret uden vandnæseprofil i de vandrette samlinger. Det blev rettet ca 2010 af Velfac.
- Der er specielt glas i :
 - Det store parti mod syd har solfilter natur, hvilket er næsten usynligt, men har en betydelig effekt. Kombineret med høj solvinkel om sommeren reduceres overtemperatur til tåleligt niveau. Udluftning er desuden en hurtig sag på grund af husets form og skorstensvirkningen.
 - De to badeværelser har indbyggede persienner
 - Der er anvendt sikkerhedsglas efter de daværende bestemmelser. Omfanget fremgår af Faktamappen.
- Gardiner har vi ikke haft de første mange år, men det stærke sollys udløste behov for afskærmning, og der er derfor monteret lamel- og rullegardiner, som bliver hængende, hvis det ønskes. Et stort linoleumstryk af Kenneth Rasmussen på skydeskinne i stuen medfølger ikke. Det bruges som bevægelig afskærmning ved TV, som blev flyttet til vinduesfacaden ved en ommøblering i stuen.

Vægge indvendigt

- Huset er som nævnt fuldmuret med blødstrøgne massive sten indvendigt og med 120mm hulmursisolering. Vinduesfalsen er afbrudt fra formur med 20mm EPS. Skillevægge er overalt samme stentype.
- Væggene er filtsede og malede med Keim Silikat. **Det er vigtigt, at man fortsætter med silikatmaling**, og ikke lader sig lokke af en malers råd om at bruge plastmaling eller andet.

Kun muren om køkkenøen og over køkkenbordet har fået akrylplast med højere glanstal og afvaskelighed.

Vægge er ikke malede siden 2006, der er kun vasket eller plettet omkring kontakter og andre meget udsatte steder.

Desuden er fugen mellem loft og væg – som er et sted, hvor der aftagende, men i al fremtid vil opstå en fin revne – blevet repareret i de første tre år, hvor de største svind i underlaget skete. Ved fremtidigt vedligehold af loft er det vigtigt at holde fast i silikatmaling, da også alle lofter er malet med sammen produkt.

Lofter

- I underetagen – formelt kælderens – er der silikatmalet direkte på betonelementerne.
- Øvrige lofter er 12,5mm gips med felter for akustisk regulering. Også silikatmalede. I stueplanet er der forskallet for gipspladerne på betondækket. I de øverste etager og mellem køkken og stue er lofterne opsat på bjælkekonstruktion af træ.

Gulve

- Gulv i stuen er 21 mm Juncker massiv oliebehandlet ask skruemonteret på krydsfiner, kantet med Ilmod fugebånd. Gulvet har ikke været efterbehandlet siden lægningen, men misfarvning efter (manglende) lyspåvirkninger, kan nødvendiggøre en let afslibning og efterbehandling, som man ønsker det.
- Øvrige gulve er 10mm portugisisk skifer, limet på betonlaget. Overalt med gulvvarme. Hvor gulvet er på etageadskillelse, er der indbygget kraftig lyddug. Skifergulvene er ubehandlede bortset fra brusenicheerne, hvor der med flere års mellemrum er foretaget affedtning og afkalkning med efterfølgende behandling med stenolie. Installering af afkalkningsanlæg omkring 2020 har reduceret dette behov betydeligt.
- Der er et par fliser ved gulv afløb i 1.sals bruseniche, der er ”skruk”. De har været det alle årene.
- Trappetrin er armeret beton støbt mod glat stålforskalling. De er behandlet med Rebolit og skal blot vaskes som øvrige gulve. Det øverste trin mod trægulvet har en fin revne, som konstateredes for mange år siden. Vi har valgt at leve med det, selvom der medleveres erstatningstrin i begge bredder.

Døre

- Døre til værelser og øverste bad er massive lyddøre med mekanisk bundskinne. For fuld effekt skal der lægges/nedfræses skinne under døren, hvilket vi har fravalgt af æstetiske årsager. Effekten uden har været tilfredsstillende for os.
- Dør til bad/bryggers og viktualierum i underetagen er massive døre, hvor der er eftermonteret gummilister.
- Dørene er fabriksmalede i NCS 3002-Y. Data står på oversiden af dørpladerne. Karmene er ligeledes fabriksmalede RAL 9010.
- Dør til bad 1.sal har eftermonteret dørlukker.

Inventar

- Alt fast skabsinventar er snedkerfremstillet. Låger og frsider er beklædt med højtrykslaminat og kanter er olieret asketræ.
- Sokler og sokkelskuffer er beklædt med stållaminat.
- Særlige bemærkninger:
 - gaskomfuret er fabrikat Smeg, og vi har trods flere reklamationer og servicebesøg ikke kunnet få så meget blus på midterblusset, som vi havde håbet. Vi har dog levet fint med det.
 - Emfanget er egen udformning og fremstillet af lokal smed.
Lys er en simpel halogen, pæren skiftes ved at dreje glasringen lidtmod uret. Pladen, der danner kantsug (øger lufthastigheden) tages ned for rengøring. Den hænger i 4 tappe, løftes inderst og rykkes mod bagvæggen, så er den fri. Bemærk afstandsskiverne på tappene. De skal sidde sådan igen, sikrer mod, at pladen falder ned utilsigtet.
Filteret løsnes og gives en tur i opvaskemaskinen.
Sugemotor er meget effektiv, og lav hastighed er som regel nok.
 - køleskabet får sin ventilation gennem huller i skabsbunden og den lille spalte ved loftet over skabene. Den må derfor ikke fuges til.
 - Lågen på skabsfryseren, øverste hængsel, er selv-repareret, men fungerer.
 - Hvidevarer, der medfølger, er alle fra 2006:
kummefryser, vaskemaskine, tørretumbler, opvasker, ovn, køleskab i køkken.
Desuden to gasflasker i skur.
Medfølger ikke:
mikroovn, køleskab i skur.
 - Øvrigt inventar, der medfølger:
Specialbyggede hylder i viktualierum
Små trådhylder, der er monteret på skifervægge
Hvide reoler på bagvægge i stuen, som er specialfremstillede til stedet og som også inddækker kanal til tagventilator.
Ståltreoler i cykelskur og værksted

Installationer - el

- Det er et LK-netværk installeret med tavle i skab i vestlige værelse. Det var anvendt til internet, TV og fastnettelefon. Der er forbindelse til alle opholdsrum. Bruges i dag kun til internet.
- Oprindeligt fik vi internet gennem TDC-kobber, men da TDC ikke ville levere fiber, fik vi indført fiber fra Verdo/Stofa, i dag Norlys. Det er sket med en delvist synlig ledningsføring i vestværelse.
Der er forhold ved den installation, som kræver nærmere forklaring.
- Der er fedtet lidt med stikkontakter, synes vi i dag. Det er selvfølgelig relativt let at fordoble de eksisterende og supplere ved afbrydere, hvor der måtte være behov.

- Lysdæmpninger i entre og spisekøkken er typen, som er indbygget i almindelig afbryder, hvilket kan etableres andre steder også.
- Belysninger og installationer, der medfølger:
 - Belysninger i køkken og de to baderum
 - Belysninger, som er indbyggede i lofterne (entré og køkken)
 - Lampe ved postkassen, som er styret af lyssensor og et ur, der ligger i kassen
 - Udelys med sensor ved hoveddøre og i carport.
 - Lamper i udhusene
 - Lampe under terrassetrappen, som er styret af en lyssensor (nu inde i hækken). Vi tænder i dag for naboen med en fjernstyret afbryder.
 - Elradiatorer på kanten af etageadskillelsen, som aktiveres af termostaterne på vinterdage til at modarbejde kuldenedfald ved det store vinduesparti.
 - Termostatstyring i drivhuset, fintfølede, som har været anvendt, men som er koblet fra.
 - Robotklipper inkl afgrænsningsledning og ladestation.
 - Flagstang, som er Verdos ejendom og antenne for fjernaflæsning. Der godtgøres et beløb årligt for at have den stående, pt ca kr. 1.000,-
 - Alarminstallation gennem G4S. Alarmen har dørkontakt på hoveddøren (mod vej) og rumføler i underetagen samt i køkken. Når alarmen er aktiveret, **skal** man gå ind igennem døren mod vej.
 - Brandalarm er monteret øverst over trappen og i de 4 soverum. Alarmerne er serieforbundne og tilsluttet el, men backupbatterier skal skiftes med et par års mellemrum.
Der skal anvendes en wienerstige med forskydelige ben ved udskiftning i øverste alarm.

Installationer - vvs

- Varmeunit i teknikskabet er fra 2006. Den er udført med en blanding af rørtyper, som ikke tillades i dag. Det har givet tæringsskader på – og udskiftning af – enkelte rørstykker i skabet. Det fungerer udmærket, men det kan anbefales at udskifte installationen indenfor en overskuelig fremtid.
Indstilling af temperatur på varmt brugsvand er vanskeligt, og det svinger meget med årstiden (fremløbstemperaturen). Vi har et par gange haft hjælp af installatøren til det.
- Styring af gulvvarmen sker med trådløse termostater i hvert rum med egen kreds.
- Der er ikke cirkulation på varmt brugsvand pga korte afstande i anlægget – og af energimæssige årsager.

Nøgler

- Der findes 7 nummererede nøgler, som alle medfølger. Systemet er kopisikret og leveret gennem Drejer Låse. Nøgle nr 06 ligger i alarmboksen i mur.