

Bygningsrapport inkl. drift og vedligehold

december 2016



Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	side	3
Tekniske data	side	4
Forudsætninger for rapporten	side	5
Sammenfatning	side	6
Fundamenter/facade	side	7
Murværk	side	7
Let ydervæg	side	8
Mur	side	9
Udvendig trappe	side	9
Vinduer og døre	side	10
Tag	side	11
Altan	side	12
Skorsten	side	12
Kælder	side	14
Gulv og loft	side	15
Vægge	side	16
Varme og vand	side	17
Ventilation og afløb	side	18
Badeværelse / køkken	side	19
D&V skema	side	20

Generelle oplysninger

Nærværende gennemgang er foretaget i forbindelse med fastlæggelse af bygningens tilstand og planlægning af eventuelle udbedringsarbejder og fortsat vedligeholdelsesplan.

Gennemgangen omfatter bygningens fundamenter, facader, tage, vinduer, kælder, trappeopgange, loft og installationer.

Gennemgang blev afholdt den

Til stede:	Ejer	v/	
	B.K.Consult A/S	v/	Niels Hornhaver

Nærværende gennemgang er foretaget efter vores bedste skøn, vurdering og overbevisning og på grundlag af oplysninger modtaget af de tilstedeværende, samt foreliggende materiale, og ved gennemgangen blev der ikke foretaget fysiske indgreb af nogen art.

Bygningsrapporten forudsætter, at ejendommen er lovligt opført og benyttet.

Gennemgangen omfatter ikke bygningsdele, der var utilgængelige ved besigtigelsen på grund af manglende adgang til rum eller forhindringer i form af tæpper, møbler m.v.

For ændrede bygningskonstruktioner i forhold til oprindeligt, hvor der ikke foreligger ibrugtagningstilladelse fra de respektive myndigheder, er vurderingen på grundlag af vores skøn om lovligheden, der dog ingen retsgyldighed har overfor bygningsmyndighederne.

For aftalen gælder erstatningsreglerne i Almindelige Bestemmelser for Teknisk Rådgivning og Bistand ABR 89, pkt. 6.2.

Fejl, der er/burde være synlige for enhver uden særlig teknisk viden, beskrives ikke i rapporten.

Alle beregnede omkostningstal er at betragte som overslag og er ekskl. moms. Overslagsberegningerne er håndværkerudgifter foretaget efter vores bedste skøn og erfaringer med støtte fra V&S Byggedata.

Prisniveauet forholder sig til rapportens datering, og priser i forbindelse med senere udførelser end anbefalet i bygningsrapporten, samt priser oplyst på drifts -og vedligeholdelsesplanen skal bl.a. prisindexreguleres.

Bygningsrapporten må ikke - uden skriftlig tilladelse - benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Til brug for rapporten er anvendt følgende bilag:

- BBR-meddelelse af d.
- Tilstandsrapport nr.

Tekniske Data



Ejendommen er beliggende på _____, i et beboelseskvarter i _____.

Boligen er opført i _____.

Ejendommen benyttes som beboelse, jf. BBR-meddelelsen og besigtigelse.

Ved gennemgangen var der adgang til hele ejendommen. Skunkrum blev besigtiget fra trapperepos.

Bygningen forsynes med el og vand fra offentligt værk, og afløbsinstallationerne er tilsluttet Kommunes Kommunale Spildevandsnet.

Bygningernes varmeanlæg forsynes ved fjernvarme med fordelingsanlæg, placeret i badeværelse i kælderen.

Ejendommens jordtilliggender er indrettet som have og indkørsel, med hhv. græs og fast belægning.

Ligeledes er der opført flere mindre skure og et drivhus, samt en større terrasse og carport. Tilstanden af disse behandles ikke i nærværende rapport, hvorfor der blot henvises til almindeligt løbende vedligehold.

Ejendommen er p.t. forsikret, men omfanget af forsikringer kendes ikke.

Bebygget areal	:	m ²
Samlet boligareal	:	m ²
Erhvervsareal	:	m ²
Kælderareal	:	m ²
Antal boliger	:	stk
Garage	:	m ²

Forudsætninger for bygningsrapporten.

Ved gennemgangen er der ikke foretaget undersøgelser af grundens bæreevne og eventuelle kommende jordforskydninger, der har indvirkning på funderingsforholdene samt afløbs- og forsyningsledninger i jorden, hvorfor det vil være nødvendigt at udføre nogle prøveboringer til bestemmelse af jordlagenes art og bæreevne, samt gravning til undersiden af fundamenterne til bestemmelse af funderingsdybden, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om funderingsforholdene under husene.

Hvidevarer, mekaniske eller elektroniske apparater er ikke efterprøvet, og lovligheden af installationer, der kræves autorisation til at udføre, er ikke kontrolleret.

Bygningsdeles tilstande kategoriseres enten som gode, middel eller dårlige, og der anføres endvidere forventet restlevetid for bygningsdelen. Hvor restlevetid for bygningsdele er angivet forudsætter det, at disse får en god og veludført løbende vedligeholdelse.

For de bygningsdeles tilstande, der vurderes dårlige eller middel anbefales der i de fleste tilfælde en snarlig udbedring - f.eks. udskiftning eller renovering - og ligeledes vil der være anført et årstal for, hvornår arbejderne bør udføres. Det anbefalede årstal for en renovering/udskiftning kan godt være tidligere end for eksempel den forventede restlevetid af bygningsdelen, da der ofte vil være en økonomisk besparelse i at udføre for eksempel facade- og tagarbejder samtidigt, da der i begge tilfælde skal stilles stillads op omkring bygningen.

Sammenfatning

Generelt fremstår bygningen i en god og velholdt stand med bl.a. nyere køkken, vinduer/døre og hulmursisolering samt generelt velholdte indvendige overflader.

Der er dog nogle ting der trænger sig lidt på, og det anbefales, at forhold som revner i udvendig hovedtrappe, taginddækninger/karnaptag, vedligeholdelse ældre vinduer og skjulte afløbsrør udbedres inden for en kortere periode.

Såfremt disse punkter udbedres, vil der efterfølgende generelt være tale om et almindeligt løbende vedligehold af ejendommen.

1. Fundamenter / facade

1.1. fundamenter / sokkel

Fundamenter og sokkel skønnes udført som støbte fundamenter jf. byggeskik, afsluttet med malet pudslag over terræn.

Bygningen er udført med kælder. Kældervinduer sidder placeret over terræn.

Generelt fremstår soklen i rimelig god stand. Der er stedvis nogle afskalninger bl.a. ved hovedtrappe mod nordvest og ved karnap mod vest. Der ses mindre revnedannelser under vinduer mod øst og mod syd under terrasse. Disse skønnes uden konstruktiv betydning, men bør dog udbedres grundet risiko for skader.

Ved det nordvestlige hjørne er der dog en større opfugtning af pudsen samt flere misfarvninger.

Det anbefales at ilægge grundmursplade med afretning af terræn bort fra ejendommen, og at der opretholdes løbende vedligehold af soklen ved afsætning af beløb til løbende pudsreparationer.

Der er stedvis udført udvendig kælderisolering med grundmursplade. Denne er ikke fastgjort til væg ved terræn.

På værksted sås revner i sokkel mod nordvest og nordøst. Dette skal udbedres for at undgå udvikling heri.



Stand
Skønnet restlevetid
Anbefalet renoveringsår
Nødvendig udbedring ekskl. moms
Årlig D&V ekskl. moms

middel
> 10 år
2017
kr. 5.000
kr. 2.000

1.2. Murværk

Bygningen er opført som hulmur med mursten i formur og bagmur, jf. byggeskik. Hulmuren er hulmursisoleret med Krøyerkugler, jf. ejer.

Udvendigt er overfladerne med blankt murværk med hydraulisk fuge afsluttet med skiffersålbænke under vinduerne.

Ved besigtigelsen kunne der stedvis registreres flere stedvise reparationer efter revnedannelser, bl.a. i gavl mod øst.





Generelt fremstod facaden i god stand, og revnedannelser m.m var generelt uden større forsætninger / forskydninger. Revnedannelserne var ifølge ejer opstået som følge af ny træbelægning i loftsrum, hvor der ikke var taget højde for udvidelsen af træ ved højt fugtindhold i luften. Mod vest var der ligeledes revner i gavl, dog kun indvendigt i loftsrum. Revnedannelserne skønnes ikke under udvikling og var repareret udvendigt mod øst.

Det anbefales dog, at fugerne indvendigt omkring revnedannelser udbedres ved omfugning og maling. Der afsættes kr. 10.000,- ekskl. moms til udbedring af forholdet.

Mod nord over indgangsparti var en langsgående revne i hele inddækningens længde ved tagudhæng. Ligeledes var der en lodret revne i midten af inddækning.

Det anbefales, at fugerne udbedres ved omfugning og ilægning af tentorstål i fuge. Der afsættes kr. 5.000,- ekskl. moms til udbedring af forholdet.

Overordnet opstår revnedannelser typisk som følge af naturlige bevægelser i konstruktionerne henover året som følge af vejrlig og temperatursvingninger, og forholdet skønnes uden konstruktiv betydning, hvorfor der afsættes beløb til almindelig løbende vedligehold ved maling og pudsreparationer.

Der sås en langsgående revnereparation over porte i værksted. Denne havde sluppet vedhæftning i top, hvorfor det antages, at tegloverligger eller jern er klar til udskiftning.



Stand	middel
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoveringsår	2017
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 15.000
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 3.000

1.3. Let ydervæg

Ydervæggen på tilbygningen mod nord og syd er udført i en let facadekonstruktion med vandret facadebeklædning.

Ved besigtigelsen fremstod beklædningen med flere afskalninger samt mindre vindridser og misfarvninger, men generelt var træet rimelig hårdt og fast ved stedvis prøvestikning.

Udvendigt træværk bør overfladebehandles med ca. 5 - 7 års interval, hvorfor der afsættes beløb til maling af facaderne inden for en 2-årig periode.

Herefter må der påregnes almindelig løbende vedligeholdelse jf. ovenstående interval.



Stand	middel
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoveringsår	2017
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 8.000
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 2.000

1.4. Mur

Mur ved indgangstrappe er opmuret i røde mursten med betonhat. Muren fungerer som værn ved trappe til stueniveau og kælder.

Ved besigtigelsen sås udvaskede fuger og frostskaadede mursten og betonhat havde sluppet sin vedhæftning. Det anbefales at få omfuget og tætnet muren ved udfræsning af fuger og ilægning af nye. Samtidigt bør vedhæftning af ny betonhat etableres og fuger tætnes ved trappe. Det bør samtidig sikres, at terrænniveau har faldt bort fra huset og evt. etableres grundmursplade. Der afsættes et beløb til umiddelbar istandsættelse.

Stand	dårlig
Skønnet restlevetid	1 - 2 år
Anbefalet renoveringsår	2017
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 8.000
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 500



1.5. Udvendig trappe

Udvendig trappe ved hovedindgang og kælder er støbt i beton. Trappen har delvis overdækning af træskelet med tegtag.

Ved besigtigelsen sås ovenfra revner ved facade, mur og mellem trin. På underside af trappe ved kældernedgang sås større revner og afskalninger. Det antages, at jernet i trappen er korroderet forårsaget af tidens ælde og ved vandindtrængende gennem revner og udvaskede fuger. Herudover har frost i revner forårsaget afskalninger og skader i beton. Det bør ved udhugning nærmere undersøges, i hvilken grad jernarmeringen har taget skade. Ved mindre korrosion kan jern nedslibes og smøres med Galvafroid for herefter at udstøbe med beton. Ved slem korrosion bør armeringsjern udskiftes. Fuger i trappe bør vedligeholdes for at sikre optimal levetid på udvendig trappe, hvorfor et fast årligt beløb bør afsættes. Der afsættes ligeledes et beløb til reparation og nærmere undersøgelse af trappens beskaffenhed af murer. Det afsatte beløb dækker udelukkende udgifter til udhugning og konstatering af jernets beskaffenhed. Hvis jernet er bortkorroderet vil den umiddelbare udgift til udbedring heraf være væsentligt

Stand	dårlig
Skønnet restlevetid	1 - 2 år
Anbefalet renoveringsår	2017
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 3.500
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 500



2. Vinduer og døre

2.1. Vinduer / døre

Døre og vinduer er udført i træ, med malede overflader indvendigt og udvendigt. En del vinduer og døre var udskiftet, bl.a. mod syd.

Jf. ejer er vinduerne blevet overfladebehandlet med linoliemaling udvendigt inden for en kortere årrække.

Generelt fremstod vinduerne og dørene i rimelig god stand. Der kunne dog stedvis registreres flere afskalninger og mindre vindridser, bl.a. omkring glaslisterne og den nedre del af vinduesrammerne på en del af vinduerne, specielt mod øst. Kit var løs i ældre etlagsvinduer.

Det anbefales generelt, at udvendigt træværk vedligeholdes med 5-7 års interval, til opretholdelse af elementernes levetid og kvalitet.

Derfor afsættes der beløb til nedrensning, maling og smøring af samtlige vinduer, inkl. udskiftning af eventuelle beskadigede lister m.m., inden for det kommende år. Det påregnes, at alle elementer males på kant og fals, og at arbejder udføres fra stillads.

Derefter anbefales det, at der opretholdes et løbende vedligehold ved maling og smøring af vinduer med 5-7 års interval.



Stand
Skønnet restlevetid
Anbefalet renoveringsår
Nødvendig udbedring ekskl. moms
Årlig D&V ekskl. moms

middel
> 10 år
2017
kr. 20.000
kr. 3.000

3. Tag

3.1. Tagdækning m.m.

Taget på hovedhuset er udført med rødt tegltag, der skønnes at være det oprindelige afsluttet med zinktagrender og nedløb.

På tilbygningen mod syd er taget med tagpap og ensidig taghældning.

Tagkonstruktionen på hovedhuset er opbygget som en traditionel hanebåndsspærskonstruktion med udlagt isolering imellem spærfødderne og skunke. Ved besigtelsen fremstod tagrummet tørt, men med ventilation under dagens standard. Ventilation via udhænget var hindret af isolering, men der sås ingen synlige tegn på skader, og der var tørt ved fugtmåling

I siderne på den overdækkede terrasse er overlappet fra tegl til stern ikke tilstrækkeligt, hvorfor der ses fugtskjolder på underbrædder. Forholdet bør udbedres for at undgå nedbrudt træ.

Generelt fremstod tagdækningen og tagrender m.m. på huset dog i rimelig stand.

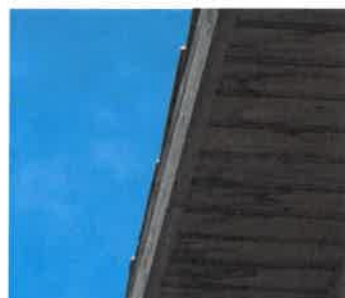
På værksted skønnes tagpappen at være nyere, men det kunne dog registreres, at tagpappen er udført med manglende fald mod siderne, således at vandet forbliver liggende i lunger mod nord foran vinduer. Enkelte svejsesamlinger skal eftergås, bl.a. mod syd. Foran vinduer var der etableret inddækning, som var fuget. Det må antages, at der vil ligge meget vand på taget ved kraftig regn og sne, idet vinduer var tydeligt opfugtede i bund. Ligeledes var enkelte inddækninger løse og med revner i hjørner.

På taget var etableret solceller, som var skruet direkte i tagpap, hvilket vurderes som værende et kritisk punkt ift. tagbelægningens tæthed.

Det anbefales, at tagpappen eftergås jævnlgt.

Der skal etableres tagrende på skur.

Herefter må der påregnes almindelig løbende vedligehold ved maling af udvendigt træværk og jævnlig oprensning af tagrenderne, samt mindre pudsreparationer på skorstenen.





Stand	middel
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoveringsår	2017
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 24.000
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 2.000



3.2. Altan

Der er altan på 1. sal over karnap i stue. Der er adgang til altan fra værelse. Altandæk og inddækninger er beklædt med zink, og værn er bræddebeklædning opsat på træstolper. På altandæk ovenpå zink ligger terrassebrædder.

Ved besigtigelsen fremstod terrassebrædder og zink nedslidt, og der konstateredes skjolder fra vandindtrængen i karnap i stue. Der var huller og revner i zink.

Stolper var med nedbrudt træ, og værn savnede vedligeholdelse.

I forbindelse med altaner over karnapper bør der generelt holdes øje med tilstanden af fuger og inddækninger.

Der afsættes skønsmæssigt beløb til vedligehold af overflader og fuger.

Stand	dårlig
Skønnet restlevetid	1 - 2 år
Anbefalet renoveringsår	2017
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 15.000
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 500



3.3. Skorsten

Skorsten er opmuret i røde mursten med betonhat og zinkinddækninger.

Ved besigtigelsen fra stige sås udvaskede fuger og nedslidt betonhat. Inddækninger besigtigedes indefra loft, hvori der sås lyshuller ved skorsten. Der var drypmærker på gulv og der var forhøjet fugtindhold i spær og udveksling ved fugtmåling. Inddækning var således nedslidt og utæt. Der afsættes et beløb til omfugning af skorsten og udskiftning af betonhat og inddækning. Herefter afsættes et beløb til årlig vedligeholdelse. Beløbet er med stillads. Huset er opført med en muret skorsten, som ved besigtigelsen fremstod med afskalninger. Der var utætheder i inddækninger omkring denne med drypskjolder på trægulv. Understrygningen på tagtegl savner vedligeholdelse og bør fuges inden for en kortere årrække, ligesom bindere er rustet over. Dette skønnes dog uden væsentlig betydning, idet taget ligger pænt og jo er det oprindelige.

Skorsten fremstod med udvaskede fuger, der bør udbedres for at undgå risiko for frostskafer. Inddækninger skønnes at være de oprindelige og vurderes at være udtjente. Forskelling i gavle bør udbedres.



Stand	middel
Skønnet restlevetid	3 - 5 år
Anbefalet renoveringsår	2017
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 16.000
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 500

4. Kælder

4.1. Kælder

Der er fuld kælder under bygningen, som er indrettet med henholdsvis badeværelse, gang, disponible rum og opbevaring.

Ved besigtigelsen fremstod kælderens i rimelig tør og renoveret stand, og der var monteret varme og god ventilation i form af ventilatorer med sensorer.

På gulvene var der henholdsvis trægulve og flisegulve, som ligeledes fremstod i god og tør stand, uden væsentlige skader.

Der gøres generelt opmærksom på den øgede vedligeholdelse der kan forventes ved anvendelsen af organisk materiale i en kælder, hvorfor der må påregnes øget vedligehold, og det anbefales, at der opretholdes en god varme og ventilation året rundt.

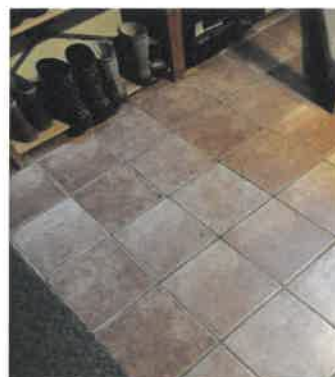
I rummet mod nordvest med trægulv kunne der registreres afskalninger på væggen mod vest. Forholdet var tørt ved fugtmåling, men skønnes at være forårsaget af opfugtning, eventuelt som følge af opstigende grundfugt. Ejer oplyste, at der mod denne geografiske orientering ikke var etableret grundmursplader med isolering.

Det anbefales derfor, at der foretages en udvendig fugtsikring og isolering af kælderydervæggen, idet kældervægge principielt bør isoleres udvendigt fra.

Ved fjernvarme placeret i kælderbadeværelset savnes der overløb ført til afløb.

Rørføring fra tidligere oliefyr ses i klinkegulv. Finish afhængigt af egne ønsker og krav.

Flisevæg mod øst i kælderbadeværelse er med flere løse fliser muligvis grundet opstigende grundfugt. Enkelte fliser med borehuller og rawplugs i bruseniche bør ikke forefindes i vådzone og bør udbedres. Fugtaftegninger på væg ved radiator skønnes ligeledes at skyldes opstigende grundfugt. Der afsættes et skønsmæssigt beløb til vedligehold af de indvendige overflader.



Stand
Skønnet restlevetid
Anbefalet renoveringsår
Nødvendig udbedring ekskl. moms
Årlig D&V ekskl. moms

middel
> 10 år
2017
kr. 5.000
kr. 2.000

5. Gulv, loft, vægge

5.1. Gulv

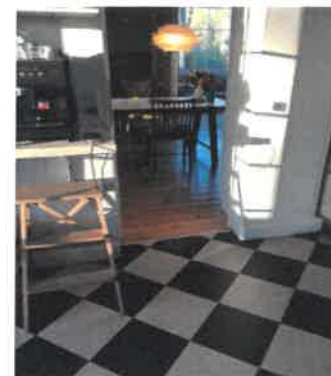
Gulvene i boligen skønnes generelt at være de oprindelige trægulve.

Der var stedvis en smule knirkelyde ved normal færden, samt lidt åbne fuger m.m., hvilket må være at forvente, men der var ingen synlige skader og generelt fremstod gulvene i god stand, hvorfor der må påregnes et almindeligt løbende vedligehold.

Der afsættes beløb til afrensning og overfladebehandling af gulvene med 10 års interval.

I entré var klinkegulv udlagt på trægulv. Her var revner i fuger. I køkken var der ifølge ejer udstøbt nyt betondæk med gulvvarme på svalehaleplader, hvorpå der var udlagt vinyl på plader.

Klinkegulv i badeværelser og kælder af nyere dato på underlag af beton med stedvis gulvvarme og fuldt funktionsdygtigt. Fuger bør dog eftergås. I værksted var gulvet af beton med enkelte revner og afskalninger.



Stand	middel
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoveringsår	2017
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 3.000
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 2.000

5.2. loft

Lofterne i huset er i kælder og stuetage udført som malede, pudsede lofter. Disse var med stedvise mindre revner bl.a. i stue og ved kældertrappe, som må være at forvente i et ældre hus, hvor konstruktionerne arbejder. På 1. sal var der nyere gipslofter uden bemærkninger hertil.

Generelt fremstod overfladerne i god og velholdt stand, og der må påregnes almindeligt løbende vedligeholdelse.

Der afsættes beløb til maling af lofterne med 10 års interval. Lofter i værksted var underbrædder af nyere dato.



Stand	middel
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoveringsår	0
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 0
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 1.000



5.3. Vægge

Væggene er generelt udført som murede vægge afsluttet med puds og maling. På 1. sal var der lette vægge.

Overfladerne fremstod i god stand, og der må påregnes almindelig, løbende vedligeholdelse.

Der afsættes beløb til maling af væggene med 10 års interval.



Stand

Skønnet restlevetid

Anbefalet renoveringsår

Nødvendig udbedring ekskl. moms

Årlig D&V ekskl. moms

god

> 10 år

0

kr. 0

kr. 2.000



6. Installationer

6.1. Varme

Bygningen opvarmes via fjernvarme fra varmeanlæg placeret i skab i kælderbadeværelset.

Boligen forsynes via 2-strengt anlæg med fordeling under loftet i kælderen og radiatorer placeret ved ydervæggene.

Der er stedvis monteret gulvvarme, bl.a. i enkelte rum, bl.a. i køkken.

Generelt fremstod anlægget og rørføringen i god stand, og der afsættes årligt beløb til løbende drift og vedligehold af ventiler, rør, pumper m.m.



Stand	god
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoveringsår	0
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 0
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 1.000

6.2. Vand

Brugsvand til boligen forsynes via indstik i kælderen og præisoleret varmtvandsbeholder placeret i kælderen.

Der var indsat et ionbytningsanlæg til rensning af vand for kalk.

Hovedvandleddning i jorden, samt funktionsdygtigheden af anlægget, blev ikke undersøgt ved denne gennemgang.

Ved besigtigelsen fremstod anlægget i god stand, og der afsættes årligt beløb til løbende drift og vedligehold af ventiler, rør, pumper m.m.



Stand	god
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoveringsår	0
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 0
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 1.000

6.3. Ventilation

Bygningen var mekanisk ventileret i kælder og på badeværelser via ventilatorer med sensorer og emhætte fra køkkenen, samt stedvise friskluftventiler i vinduerne, og naturlige utætheder i bygningen.

Det anbefales generelt, at ventilationskanaler og riste holdes fri til opretholdelse af en god og naturlig ventilation af boligen.



Stand	god
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoveringsår	0
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 0
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 0

6.4. Afløb

Spildevandet er tilsluttet det offentlige kloaknet.

Kloaknettet i jorden blev ikke besigtiget ved denne gennemgang, idet dette ville kræve en TV-inspektion.

Generelt fremstod rørføring i rimelig god stand, og jf. ejer opleves der generelt ikke problemer med anlægget i bygningen. Dog sås rustanløben stedvis på badeværelser og ejer oplyste, at skjulte afløb var klar til udskiftning.

Det anbefales, at gulvafløb og vandlåse jævnligt oprenses og vedligeholdes, til opretholdelse af systemets gode tilstand og det vil være en god idé, at gennemspule kloaknettet minimum hvert 2. år.

Til fremtidssikring af anlægget anbefales det ligeledes, at der etableres højvandslukke på anlægget i kælderen. Tiltag bør dog kun udføres på baggrund af en nærmere projektering af anlægget.

Stand	middel
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoveringsår	2017
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 10.000
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 1.000





7. Badeværelse / køkken

7.1. Badeværelser

Ejendommen er indrettet med 3 badeværelser i henholdsvis kælder, stueplan og 1. sal.

Ved besigtigelsen blev det oplyst, at bade faciliteterne i badeværelset i kælderplan generelt ikke anvendes.

Badeværelserne fremstod generelt i rimelig stand uden nogle nævneværdige skader - dog var der en enkelt flise i brusenichen i kælder med borehuller. Denne bør skiftes.

I forbindelse med badeværelser bør der generelt holdes øje med tilstanden af fuger og fliser, ligesom der bør tilsikres en god ventilation og varme, idet badeværelset per definition er husets hårdest belastede rum.

Der afsættes skønsmæssigt beløb til vedligehold af overflader og fuger.



Stand	middel
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoveringsår	0
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 0
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 1.000

7.2. Køkken

Der er indrettet nyere køkken i stueplan med træbordplader, stålelementer og stort emfang.

Køkkenet fremstod generelt nyt, hvorfor der afsættes et skønsmæssigt beløb til løbende vedligehold af overflader og faste installationer.



Stand	god
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoveringsår	0
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 0
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 1.000

Drift og vedligeholdelse samt renoveringsarbejder - 10 år

Bygningsdel	Arligt budgetterede vedligeholdelsesudgifter										
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
1. Fundamenter / facade											
1.1. fundamenter / sokkel	5.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	
1.2. Murværk	15.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	
1.3. Let ydervæg	8.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	
1.4. Mur	8.000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
1.5. Udvendig trappe	3.500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
2. Vinduer og døre											
2.1. Vinduer / døre	20.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	
3. Tag											
3.1. Tagdækning m.m.	24.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	
3.2. Altan	15.000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
3.3. Skorsten	16.000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
4. Kælder											
4.1. Kælder	5.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	
5. Gulv, loft, vægge											
5.1. Gulv	3.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	
5.2. loft	-	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
5.3. Vægge	-	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	
6. Installationer											
6.1. Varme	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
6.2. Vand	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
6.3. Ventilation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6.4. Afløb	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
7. Badeværelse / køkken											
7.1. Badeværelser	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
7.2. Køkken	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
Stilads/lift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum ekskl. moms	132.500,00	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	
Moms (25%)	33.125,00	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	
Sammenlagt inkl. moms	165.625,00	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	