

Tilstandsrapport



Engdalsvej 71-73
8220 Brabrand

Den 20.03.2007



Indhold

1.0	Formål	side 3
2.0	Omfang	3
3.0	Vurderingsprincip	4
4.0	Kælder / fundament	5
5.0	Facade / sokkel	5
6.0	Etageadskillelse	8
7.0	Tag	8
8.0	Trapper	9
9.0	Udvendige døre	9
9.0	Vinduer	10
10.0	Varmeanlæg	11
11.0	Vandinstallationer	12
12.0	Afløb	12
13.0	Kloak	12
14.0	Garagebygning	12
15.0	Økonomi	14
16.0	Konklusion	14



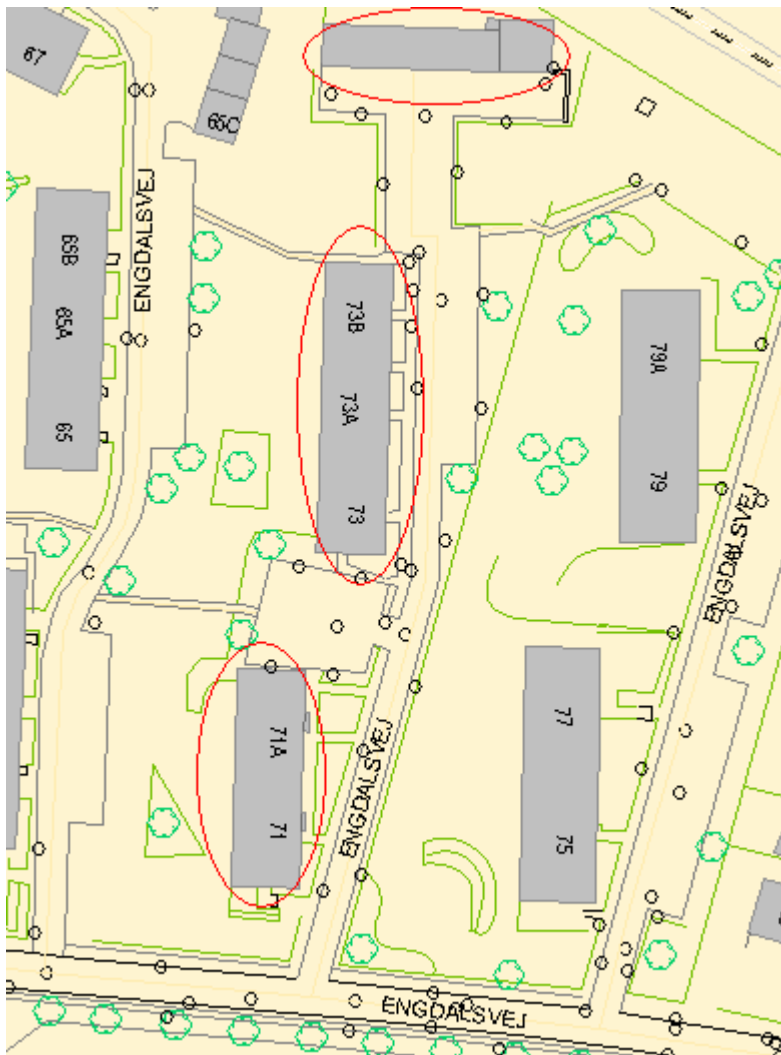
1.0 Formål

Formålet med tilstandsvurderingen er at danne grundlag for planlægning af fremtidige vedligeholdelse og at få et økonomisk overblik over kommende arbejde i tidsrum af 10 år.

I det eksisterende byggeri er det typisk den afgørende vurdering af fugtproblemer. Hvis der findes fugtproblemer, sker en kortlægning af opfugtningen, således at de reelle årsager til opfugtningen kan findes, for at kunne foretage den teknisk set bedste og billigste udbedring.

2.0 Omfang

Tilstandsvurderingen er begrænset til bygninger nr.71 og nr. 73 samt garagebygning.





3.0 Vurderingsprincip

Det visuelle indtryk af bygningens tilstand kombineres med omfattende registreringer og viden om, i hvilke bygnings- og konstruktionsdele angreb typisk findes, og hvordan de udvikles. På baggrund af en bygningsundersøgelse udarbejdes denne rapport. Rapporten indeholder en beskrivelse af evt. skaders placering, af skadeart, -omfang og -årsag samt en udpegning af risikoområder. Endvidere gives retningslinier for udbedring af de enkelte skader, samt en vurdering af skaderne som enten råd- eller svampeskader.

En tilstandsrapport omfatter typisk:

- Beskrivelse af bygningsdele tilstand og evt. skader, med vurdering af skadernes betydning
- Analyseresultater og anden dokumentation
- Årsager til skadernes opståen
- Vejledning til renovering og forebyggelse af nye/yderligere skader, herunder anbefaling af materialer, som kan anvendes sammen med de eksisterende materialer.

Tilstandsvurdering er opbygget efter et bestemt princip, hvis grundlag er 13 bygningsdele, som med underpunkter beskriver den eksisterende bygning, udbedringsforslaget og den tilhørende økonomi. De 13 bygningsdele er:

01 Kælder / fundament

02 Facade / sokkel

03 Etageadskillelser

04 Tag

05 Trapper

06 Udvendige døre

07 Vinduer

08 Varmeanlæg

09 Vandinstallationer

10 Afløb

11 Kloak

12 Garagebygning

13 Øvrige ombygningsarbejder



4.0 Kælder / fundament

Fundet fejl eller mangler:

- Revner i vægge
- Mørtelpuds falder af

- Kælder er tørt og velholdt.
- Ingen tegn på alvorlige skader (revner og fugt)
- Revner i kælderens ydervægge skyldes jord-sætning og det har ikke betydning for bygningernes stabilitet. Reparation af revner (spartling) hører under almindelig vedligeholdelse – malarbejde.
- Mørtelpuds trænger til reparation, reparation vurderes til 2.500 kr. (nr. 71)
- Mørtelpuds trænger til reparation, reparation vurderes til 3.500 kr. (nr.73)



5.0 Facade / sokkel

Fundet fejl eller mangler:

- Revner i sokkel

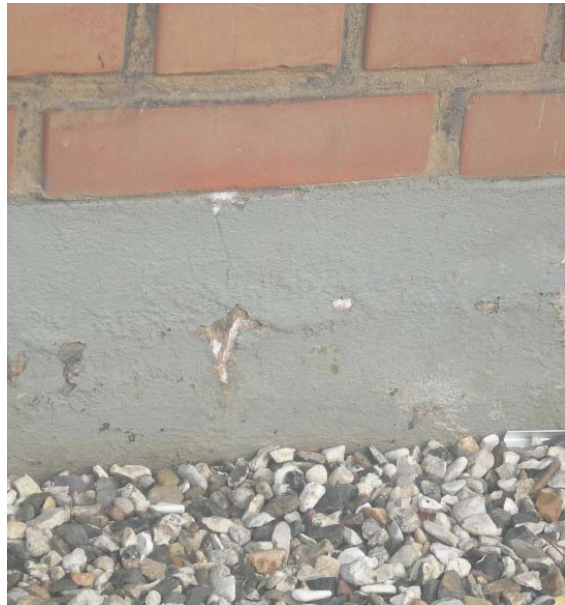
- Mørtelpuds falder af (sokkel)

- Murstensfuger mangler eller skadet

- Knækkede mursten



-
- Mørtelpuds falder af (altan)
 - Elastiskfuger mangler vedhæftning (altan)
 - Revner i sokkel skyldes jord-sætning og det har ikke betydning for bygningernes stabilitet. Reparation af revner udføres samtidig med reparation af sokkelpuds.
 - Mørtelpuds på sokkel trænger til reparation, reparation vurderes til 8.500 kr inkl. maling af sokkel (nr. 71). Samme fejl (nr.73) vurderes til 6.500 kr.



- Murstensfuger trænger til reparation. Fræsning af fuger og reparation vurderes til 5.500 kr (nr.71) og 3.00 kr (nr.73). Arbejde udføres samtidig med reparation af sokkel mørtelpuds.
- Fugning af overligger (vindue I kælder) hører under ovennævnte arbejde.



- Knækkede mursten kan eventuelt udskiftes, (ikke nødvendigvis) det betragtes ikke som skade. Eventuelle udskiftning af knækkede mursten vurderes til 4.000 kr. (nr. 71) og 3.000 kr. (nr 73).



- Altaner trænger til reparation, mørtelpuds falder af. Skaden skyldes regnvand som trænger ind i betonvægge. Vurderes at arbejde kan udføres for 20.000 kr. (nr. 71) og 16.000 kr. (nr. 73).





- Fuger i altans samlinger har ikke mere elastiske evner og mangler vedhæftning. Fuger trænger til udskiftning. Arbejde udføres samtidig med reparation af mørtelpuds. Vurderes at arbejde kan udføres for 12.000 kr. (nr. 71) og 10.000 kr. (nr. 73).
- For at undgå yderlige skader og formindske udgifter i fremtiden skal toppen af altans vægge "overdækkes". Vurderes at det mest effektiv og økonomisk fornuftig er at lægge klinker fliser ovenpå. Arbejde kan udføres for 1.500 kr. pr altan.



6.0 Etageadskillelser

- Ingen synlige skader, forventes ikke nogen reparationer.
- Spartling og maling hører under almindelig vedligeholdelse

7.0 Tag

Fundet fejl eller mangler:

- Fugt fundet i hjørne nr. 71B 3. sal th. Det er ikke muligt at konstatere, hvad skyldes fejl pga. manglende plads. Der er 3 mulige årsag, regnvand trænger ind, dårlig isolering eller manglende ventilation i lejlighed. Med stor sandsynlighed fugt skyldes utæthed i tag. Det skal undersøges nærmere, når er der regnvejr. Vurderes at afhjælpning af fejl udføres for 5.000 kr.
- Tagkonstruktion i god stand – ingen bemærkninger
- Ingen tegn på råd eller svampeangreb i trækonstruktioner
- Tagbeklædning (tagplader) i god stand - ingen bemærkninger
- Tag rums ventilation OK - ingen bemærkninger
- Isolering (glasuld) opfylder gamle krav. Eventuel ekstraisolering udføres kun i tilfælde af forskel på varmeregning over 10% i forhold til øvrige etager.
- Tagrender OK, ingen synlige fejl. Rensning af tagrender udføres kun i tilfælde hvis oversvømmelse af tagrender er konstateret.
- Sternbrædder – maling og eventuelt udskiftning kan udføres for 25.000 kr. (nr. 71 og nr. 73)
- Ingen adgang for undersøgelse af zinkinddækninger.



8.0 Trapper

- Maling af indvendige gelænder / rækværker kan udføres for 18.000 kr. (nr.71 og nr. 73).

- Udskiftning og maling af udvendige gelænder / rækværker kan udføres for 12.000 kr. (nr.71 og nr. 73).



9.0 Udvendige døre

- Maling af Udvendige døre kan udføres for 16.000 kr. (nr.71 og nr. 73).



-

9.0 Vinduer

Fundet fejl eller mangler:

- Bundstik delvis rådnet
- Gl. vinduer uden alu lister
- Dårligt klarsyn gennem glas





Vurdering af udskiftning vinduer:

Gamle vinduer:

- Levetid vurderes til max. 10 år
- Varmetab gennem gl. vinduer vurderes til 300 kr./år mere end på nye vinduer
- Reparation og maling af gl. vinduer 1.500 kr./ hver 5 år
- Stilladser 1.000 kr. pr. vindue / hver 5 år

Totaløkonomi pr. vindue (10 års beregning) 8.000 kr.

Nye vinduer:

- Levetid 30 år ("Velfac")
- Udskiftning af gl. vindue 3.000 kr.
- Ny vindue 3.000 kr.
- Stilladser 1.000 kr. pr. vindue

Totaløkonomi pr. vindue (10 års beregning) 7.000 kr

Totaløkonomi viser at der er bedre økonomi til at udskifte gamle vinduer med de nye. Varmetab formindskes, klarhed gennem glas forbedres, maling af vinduer undgås helt (i tilfælde af valg "Velac" alu-træ system med luftventil), indvendige klima forbedres, salgsværdi af lejligheder vil stige og levetid forlænges.

Yderlige reparation og maling af vinduer er ikke økonomisk fornuftigt.

10.0 Varmeanlæg

Ingen bemærkninger.



11.0 Vandinstallationer

Ingen bemærkninger.

12.0 Afløb

Ingen bemærkninger. Det tjekkes jævnligt for eventuelt tilstopning. Forventes ingen reparationer.

13.0 Kloak

Ingen bemærkninger. Forventes ingen reparationer.

14.0 Garagebygning



Fundet fejl eller mangler:

- Mørtelpuds i fælles garage defekt
- Rustet jernbeslag (afstivninger af tagkonstruktion) i vaskerum
- Fundamentpuds skadet
- Sternbrædder rådnet
- Manglede og defekte murstensfuger
- Garageporte mangler vedligeholdelse, skal males



- Mørtelpuds repareres samtidigt med øvrige pudsreparationer, vurderes pris på 2.000 kr.
- Rustet jern renses og rustbeskyttes med maling (jern må ikke overdækkes med mørtelpuds, kalk i mørtel er årsag for rustdannelse), vurderes pris på 2.500 kr.
- Fundamentpuds repareres med øvrige pudsreparationer, vurderes pris på 1.000 kr.
- Sternbrædder udskiftes, vurderes pris på 1.000 kr.
- Reparation af murstensfuger udføres med øvrige fugearbejde, vurderes pris på 500 kr.
- Maling af garageporte vurderes til 1.000 kr. pr. port



15.0 Økonomi

Udgifter fordelt pr. år:

Nr.	Beskrivelse	Nr. 73	Nr. 71	Garage	I Alt kr.	Udføres år
1	Mørtelpuds - sokkel	8.500	6.500	3.000	18.000	2008
2	Murstensfuger	5.500	3.000	500	9.000	2008
3	Knækkede mursten	4.000	3.000		7.000	2008
4	Repar. Af altaner	20.000	16.000		36.000	2014
5	El. fuger i altan	12.000	10.000		22.000	2014
6	Klinker fliser - altan	36.000	24.000		60.000	2008
7	Fugt i lejlighed 4. th	5.000			5.000	2007
8	Sternbrædder	12.500	12.500	1.000	26.000	2008
9	Maling af gelænd.	10.000	8.000		18.000	2010
10	Udv. rækværker	7.000	5.000		12.000	2007
11	Maling af udv. døre	9.000	7.000	12.000	28.000	2007
12	Udskif. af vinduer-Øt	371.000	238.000		609.000	2008
13	Udskif. af vinduer-V	420.000	308.000		728.000	2014
14	Maling af jernbeslag			2.500	2.500	2007
I ALT		675.500	886.000	19.000	1.580.500	

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
47.500	729.000		18.000				786.000		

* priser fra V&S byggedata eller skønt, alle priser er eksklusiv moms

16.0 Konklusion

Bygninger er i god stand.

Der er ikke konstateret alvorlige skader og fugtproblemer.

Udskiftning af vinduer hører under almindelig vedligeholdelse (alt har et bestemt levetid).

Fordeling af udgifter skal forstås som forslag. Her er ikke taget højde for finansieringstyper, heller ikke renter og bidrag (eventuelt bank eller realkreditlån).

* denne rapport må ikke bruges i forbindelse af køb/salg af boliger.

Udført af:
CONSULT-ING
Josip Bajlovic
bygningsingeniør