



Bo42
AFDELING SVANEKE
BYGGEAFSNIT 5
GULEHALDSTRÆDE 1-9, 3740 SVANEKE

BYGGETEKNISK RAPPORT

07.11.2016

SAG NR. 15.5871

ÅRSTIDERNE ARKITEKTER
Erfaring. Indsigt. Kreativitet.

DALGASGADE 11 • 7400 HERNING • TELEFON 97 22 42 27

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. INDLEDNING.....	2
1.1 Baggrund for besigtigelsen	2
1.2 Hvornår	2
1.3 Byggeteknisk dokumentation.....	2
2. GENEREL BESKRIVELSE	3
2.1 Bygherre	3
2.2 Bebyggelsen	3
2.3 Besigtigelse	5
Gulehaldstræde nr. 1 1. sal.....	5
Gulehaldstræde nr. 7KONKLUSION.....	5
2.4 Konklusion	6
3. BYGNINGSDELE	10
3.1 Fundamenter / sokkel	10
3.2 Terrændæk / etageadskillelse	10
3.3 Udvendige trapper	11
3.4 Facader m.v.....	12
3.5 Vinduer, udvendige døre, fuger m.v.	15
3.6 Skillevægge	17
3.7 Tagkonstruktion / tagrum	18
3.8 Tagflader.....	19
3.9 Tagudhæng m.v.....	19
3.10 Tagrender og tagnedløb	20
3.11 Tagkviste, ovenlys m.v.	21
3.12 Gulvkonstruktioner / gulvbelægninger	21
3.13 Indvendige vægoverflader	23
3.14 Lofter	24
3.15 Indvendige døre m.v.	25
3.16 Toilet / bad	25
3.17 Køkkener	27
3.18 Afløbsinstallationer i terræn	28
3.19 Afløbsinstallationer i bygninger.....	29
3.20 Vandinstallationer	30
3.21 Varmeinstallationer	32
3.22 El installationer	33
3.23 Udearealer	36
3.24 Udhuse / skure	37
3.25 Tilgængelighed i terræn.....	37

1. INDLEDNING

1.1 Baggrund for besigtigelsen

Besigtigelserne og undersøgelserne skal belyse bygningernes og de enkelte bygningsdeles nuværende tilstand til brug for en samlet vurdering af bebyggelsen.

1.2 Hvornår

Der blev udført besigtigelse og undersøgelser af bebyggelsen den 16.09.2016.

1.3 Byggeteknisk dokumentation

Nærværende Byggetekniske rapport er udarbejdet på baggrund af en visuel besigtigelse, fotodokumentation, byggeteknisk gennemgang af de enkelte bygningsdele og konstruktioner, samt en gennemgang af de tekniske installationer så som VVS, ventilation og el.

Bebyggelsen er undersøgt i et omfang, så det anses for at være tilstrækkeligt dækkende til at give det nødvendige grundlag til en samlet vurdering af bebyggelsens beskaffenhed samt fejl og mangler.

2. GENEREL BESKRIVELSE

2.1 Bygherre

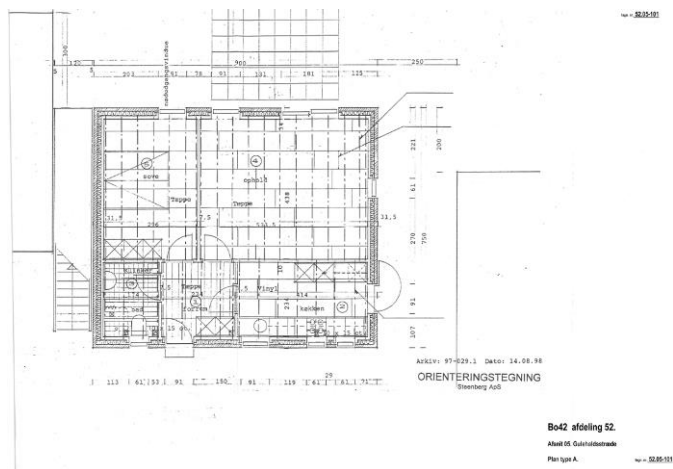
Bo42
St. Torv 2
3700 Rønne
Tlf.: 5695 1942
www.bo42.dk

2.2 Bebyggelsen

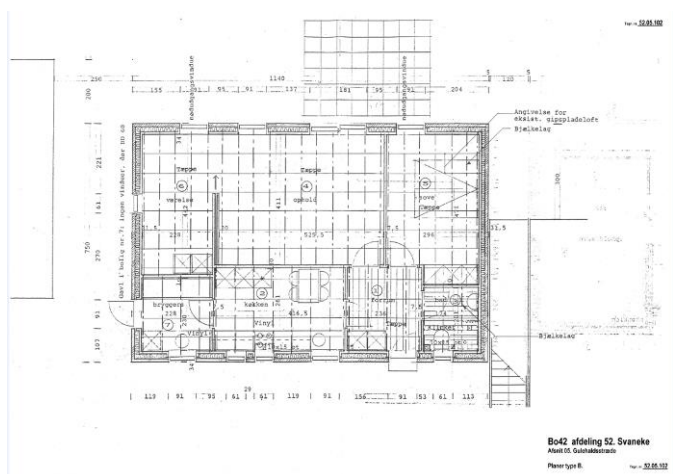
Bebyggelsen er opført i 1986 og består af i alt 10 boliger på mellem 44 og 84 m². Boligerne er 1-3 rums.



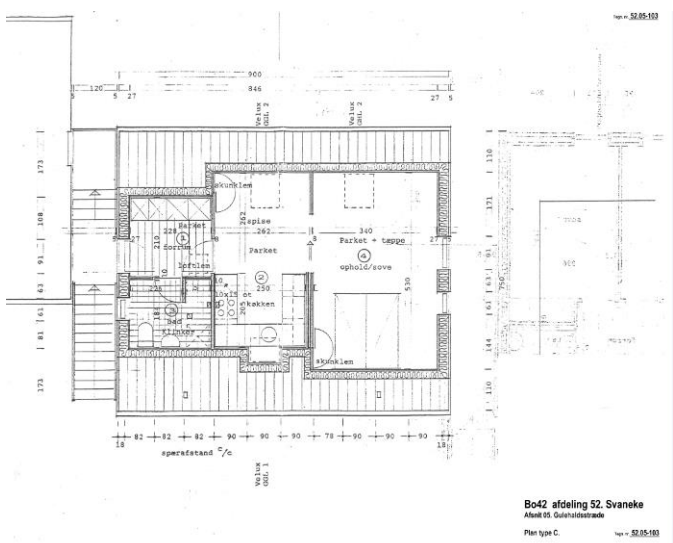
Oversigtskort



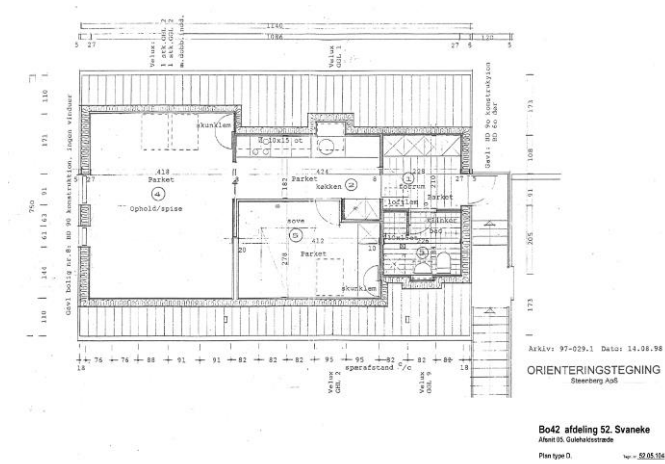
Plan af type A, stueplan



Plan af type B, stueplan



Plan type C, 1. sal



Plan af type D, 1. sal

2.3 Besigtigelse

Til stede ved besigtigelsen var:

Hans Mikkelsen, Bo42
Steenbergs tegnestue ApS, Nicolai Ipsen
Steenbergs tegnestue ApS, Anders Bjerregård
Niels Ulrik Nielsen, Årstiderne Arkitekter P/S
Kurt Udengaard, Årstiderne Arkitekter P/S

Følgende boliger blev besigtiget:

Gulehaldstræde nr. 1
Gulehaldstræde nr. 1 1. sal
Gulehaldstræde nr. 3
Gulehaldstræde nr. 7

KONKLUSION

2.4 Konklusion

Konklusionen er et sammendrag af bygningens skadesbillede.

Radon

Radon er en naturlig forekommende og radioaktiv gasart, der findes i undergrunden, og som kan trænge ind i bygninger.

Radonmængden i jorden varierer geografisk alt efter undergrundens sammensætning.

I henhold til Sundhedsstyrelsens oversigtsskort baseret på målinger foretaget i 2001, ligger Svaneke i den højeste klasse 4. Klassen angiver at 10-30% af kommunens enfamiliehuse har en radonkoncentration over 200 Bq/m³.

Bygningens stand og konstruktion har ligeledes stor betydning for, hvor meget radon der er i indeklimaet. Det meste radon trænger ind i bygninger gennem revner og sprækker i fundamenter, kældergulve, stuegulv, betondæk, ydervægge i kælder og utætheder ved rørgennemføringer i fundamenter m.v.

Kun en radonmåling giver et præcist billede af, hvor meget radon der er i bygningen. Det er nemt at foretage en radonmåling. Hvis der måles over 100 Bq/m³ anbefaler Energistyrelsen, at der skal gøres noget ved problemet.

Der henvises til Byg-Erfa Erfaringsblad (99) 02 09 27 Radon – forebyggelse og afhjælpning samt www.radon.dk.

Bygningsdele m.v.

Fundamenter / sokkel

Sokler skal repareres, hvorefter restlevetiden vil være 15-20 år.

Terrændæk / etageadskillelse

Ingen registrerede skader

Udvendige trapper

Ståltrapper er nyere og i god stand.

Facader m.v.

Facader og "rem" er generelt i en god stand.

Sålbænke

På de murede sålbænke blev der registreret enkelte afskalninger og flere med algevækst.

Vinduer, glaspartier, udvendige døre

Uden vedligehold vil udsatte vinduer, yderdøre og terrassedøre have en restlevetid på max. 5 år.

Fuger ved vinduer og døre

Fleere elastiske fuger er hårde, udtjente og har flere skader.

Skillevægge

Sætningssskader i badeværelser bør undersøges snarest.

Tagkonstruktion

Monarfol undertaget virker tyndslidt og nedbrudt

Tagrum

Det bør vurderes om der skal efterisoleres

Tagflader

Der er enkelte mørtelskader ved rygninger.

Tagudhæng m.v.

Vindskeder er under nedbrydning. Desuden går flere vingesten ikke ud over vindskedebrættet, hvilket frilægger træet og forstærker nedbrydningen

De vandrette brædder ved overdækningen har mange vindrevner og begyndende nedbrydning. Det er en meget dårlig løsning.

Restlevetiden for brædder ved overdækninger er max. 5 år.

Tagrender og tagnedløb

De fleste render har begyndende nedbrydning pga. af solen.

Rendejern er under nedbrydning.

Tagkviste, ovenlys m.v.

Der er ikke registreret udvendige skader.

Gulvkonstruktioner / gulvbelægninger

Der blev ikke registreret nogen direkte skader – men dog dårlig fuge ved overgang fra gulv- til vægflise

Indvendige vægoverflader

Sætningssskader og statik bør snarest undersøges nærmere.

Lofter

Ingen skader registreret

Indvendige døre m.v.

Ingen registrerede skader

Toilet / bad

Gulvfliser i stueplan er slidte

Sætningssskader i vægfliser

Køkkener

Ingen ventilation ved vinduer eller i vægge

Afløbsinstallationer i terræn

Der er ikke foretaget registreringer af afløbsinstallationer i terræn.

Afløbsinstallationer i bygninger

Afløbsinstallationer er funktionsdygtige, men anbefales udskiftet i forbindelse med renoveringsarbejder.

Vandinstallationer

Vandinstallationen er funktionsdygtig, men levetiden på disse må forventes at blive opbrugt inden for de kommende ca. 10 år, og anbefales udskiftet i forbindelse med renoveringsarbejder.

Installationer udført af galvaniseret stål ved indføring af vandstik kræver ekstra opmærksomhed.

Varmtvandsbeholder er aktuel bolig udskiftet i 2003.

Sanitet og armaturer bør skiftet løbende efterhånden som de bliver defekte.

Varmeinstallationer

0-10 år - ved defekt radiator kan de uden større omfang udskiftes nutidige standard.

Ventilation

Der mangler ventilation i køkken

Vurderingsskema for VVS

	Alder år	God	Dårlig	Meget dårlig	Restlevetid År
Afløb i terræn	25-30				20-30
Afløb i bygning	25-30	X			10-20
Forsyning vand	25-30	X			20-30
Varmtvandsbeholder	10-15	X			5-15
Sanitet	25-30		X		0-10
Brugsvandsanlæg	25-30	X			10-20

El installationer

Den tilbageværende levetid på de oprindelige afbrydere og stikkontakter må forventes at være begrænset, men de anvendte typer kan udskiftes 1:1 med nuværende standard LK komponenter. Så det anbefales at disse komponenter skiftes efterhånden som de bliver defekte.

Ved defekt HPFI/gruppeafbryder kan disse udskiftes 1:1 med tilsvarende komponenter, der dog skal overholde nutidige standarder.

Ved gennemgangen er forhold bag afdækninger ikke undersøgt. Det anbefales at der laves supplerende undersøgelser på installationen for at kontrollere tilslutninger, forbindelser og samlinger.

Vurderingsskema for EL

	Alder år	God	Dårlig	Meget dårlig	Restlevetid år
Hovedtavle					
Gruppetavler	29 år	X			5-10
Måler	29 år	X			10-20
Dørtelefonanlæg					
Elrør i jern					
Elrør i pvc	29 år	X			10-20
Ledninger i stof					
Ledninger i pvc					
Afbrydere, lampeudtag, trykknapper	29 år		X		5-10

Udearealer

Tilkørsel og parkeringspladser er udført med asfalt.

Boligerne har selvstændige haver med buske, græs og flisearealer som terrasse, og fælles græsarealer syd og vest for bebyggelsen.

Der er udført stier i grå betonfliser rundt i fællesområderne samt ved indgangsdøre og skure.

Der forekommer ujævne flisearealer, ligesom der er enkelte revnede fliser.

Flisearealer har en restlevetid på 15-20 år.

Udhuse / skure / carporte

Der er udført 2 skure i bebyggelsen, udført i en let konstruktion med malede finerplader og brædder, tagpapdækning og PVC-tagrender.

Facadebeklædningen er i normal stand, og tagfladerne er i tilsvarende normal stand.

Restlevetiden for facader er over 20 år.

Restlevetiden for tagpapdækningen er 10-15 år.

Hegn

-

Tilgængelighed i terræn

Bebyggelsen ligger på en skrånende grund, med flisearealer rundt i hele bebyggelsen. Ved flisearealerne er der udført trappetrin og ramper der giver niveaufri adgang hen til boligerne.

Adgang til boligerne sker ved høje betontrappetrin.

Ved terrassedøre er der et trin på 10 cm ud til terrassen.


Ingen adgangsforhold i bebyggelsen overholder nugældende krav til niveaufri adgang ind i boligerne, hverken ved indgangsdøre eller terrassedøre.

3. BYGNINGSDELE

3.1 Fundamenter / sokkel



Fundamenter / sokkel	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Pudset sokkel der er sortmalet</p> <p><u>Tilstand:</u> Sokkel er i rimelig stand.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Flere revner og afskalninger. Ved gavl mellem bygninger er der større afskalninger.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Sokler skal repareres, hvorefter restlevetiden vil være 15-20 år.</p>	 <p>Afskalninger og svindrevner i sokkelpuds</p>  <p>Afskalninger ved sokkelpuds</p>



3.2 Terrændæk / etageadskillelse

Terrændæk / etageadskillelse	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Terrændæk udført for tæppebelægning i stueplan og let etageadskillelse til 1. sal</p> <p><u>Tilstand:</u> Ingen nærmere registrering af terrændæk og Etageadskillelse</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Ingen registrerede skader</p> <p>Der henvises til konklusionen hvor radon problematikken er uddybet</p>	 <p>Betongulv i stueetage + let etageadskillelse 1. sal</p>


<p><u>Restlevetid:</u> 20 – 30 år</p>	 <p>Let etageadskillelse mod 1. sal</p>
---	---

3.3 Udvendige trapper

<p>Udvendige trapper</p> <p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Galvaniserede ståltrapper til boligerne på 1. sal. Ved "fællestrapperne" er der et ekstra løb.</p> <p>Betontrin og trinriste til boligerne på stueplan.</p> <p><u>Tilstand:</u> Ståltrapper er nyere og i god stand.</p> <p>Betontrin og trinriste i terræn er i normal stand.</p> <p><u>Skadesbillede:</u></p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetiden for trapper vil være min. 25 år.</p>	 <p>Galvaniseret ståltrappe til 1. sal</p>  <p>Galvaniseret ståltrappe til 2 boliger på 1. sal</p>
---	--

	 <p>Trappeløb til bolig på 1. sal</p>  <p>Betontrin til bolig på stueplan</p>
--	--

3.4 Facader m.v.

<p>Facader</p> <p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Facader er opmuret i maskinsten med skræbefuger. Facader er malede. Over vinduer og yderdøre i facader er der udført en gennemgående malet finerplade som "rem".</p> <p>Gavltrekanter er beklædt med "1 på 2" brædder, der er malet.</p> <p><u>Tilstand:</u> Facader og "rem" er generelt i en god stand.</p> <p>Gavltrekanter er i god stand.</p>	 <p>Malede indgangsfacader mod øst</p>
--	--

Skadesbillede:

Der er algevækst flere steder på de hvide facader, primært på gavle mod nord.

Der er 3-4 revner i facaderne. Disse skal undersøges nærmere.

Restlevetid:

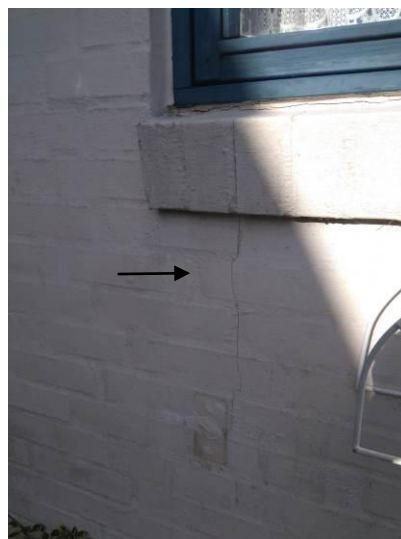
Restlevetid for malingen på de murede facader anslås til 3 - 6 år.

Restlevetiden for "rem" er 20 år.

Restlevetiden for gavlbeklædninger er 10-15 år afhængig af vedligeholdelsen.



Malede havefacader mod vest




Lodret revne ned gennem brystning



Gavl mod nord med algevækst

	 <p>Gavl mod nord med megen algevækst</p>  <p>Gavltrekanter med "1 på 2" brædder</p>
--	---

<p>Sålbænke</p> <p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Sålbænke i facader er opmurede som rulskitte. Sålbænke i gavltrekanter er udført i zink.</p> <p><u>Tilstand:</u> Sålbænke er i en normal stand. Murede sålbænke er udført med ca. 2 cm udhæng.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Murede sålbænke er udført med for lille "udhæng". På de murede sålbænke blev der registreret enkelte afskalninger og flere med algevækst.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetiden er 10-15 år, dog afhængig af vedligeholdelsesintervaller.</p> <p>Restlevetid for sålbænke i gavle er over 20 år.</p>	 <p>Muret sålbænk med afskalninger og algevækst</p>
--	---

	 <p>Sålbænke udført med 2 cm "udhæng"</p>
--	---

3.5 Vinduer, udvendige døre, fuger m.v.

Vinduer og udvendige døre	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Vinduer og terrassedøre er udført i træ og udført med termoruder. Indgangsdøre er profilerede pladedøre med et lille rudedelt.</p> <p><u>Tilstand:</u> De fleste vinduer fremstår med slidte malingsoverflader. Der er foretaget enkelte udskiftninger af vinduer og indgangsdøre.</p> <p>Der pågår løbende udskiftninger af punkterede termoruder samt småreparationer af karme og rammer.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Enkelte vinduer og terrassedøre har svindrevner og med begyndende nedbrydning. Trænger til snarlig vedligehold.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Uden vedligehold vil udsatte vinduer, yderdøre og terrassedøre have en restlevetid på max. 5 år.</p>	 <p>Trævindue med afskallet maling</p>  <p>Vinduesramme der er udbedret</p>



Vindue i trægavl





Nyere indgangsdør



Skydedør fra stuen



Fuger ved vinduer og døre	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Ved murværk er vinduer udført med malede mørtelfuger ved sider og i top. Alle øvrige fuger ved vinduer og yderdøre er udført med elastiske fuger.</p> <p><u>Tilstand:</u> Fuger er i normal stand.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Flere elastiske fuger er hårde, udtjente og har flere skader.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetiden for mørtelfuger er 15-20 år. Restlevetiden for elastiske fuger er 5-10 år.</p>	 <p data-bbox="863 819 1310 848">Mørtelfuger og elastiske fuger ved vindue</p>

3.6 Skillevægge


Skillevægge	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> 7,5 cm letbeton vægge i stueetage Let konstruktion på 1. sal med gipsbeklædning</p> <p><u>Tilstand:</u> Fremstår pænt generelt</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Der blev ikke registreret på vægge i ophold- og beboelsesrum, - men sætningsskader på badeværelser i flisebeklædningen</p> <p><u>Restlevetid:</u> 15 – 25 år. Sætningsskader i badeværelser bør undersøges snarest.</p>	 <p data-bbox="863 1579 1286 1608">7,5 cm letbetonskillevægge i stueetage</p>  <p data-bbox="863 2051 1238 2080">100 mm lette skillevægge på 1. sal</p>

	 <p>Sætningsskader på vægge i badeværelse</p>
--	---

3.7 Tagkonstruktion / tagrum

Tagkonstruktion	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Vingetegl Lægter Undertag af Monarfol</p> <p><u>Tilstand:</u> Tagkonstruktionen virker ok</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Monarfol undertaget virker tyndslidt og nedbrudt</p> <p><u>Restlevetid:</u> 3 - 5 år</p>	 <p>Spær konstruktion med hanebåndsspær</p>
Tagrum	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Hanebåndsspær og undertag af Monarfol 200 mm glasuld</p> <p><u>Tilstand:</u> Tagrum virker tør</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Ingen synlige skader Det bør vurderes om der skal efterisoleres</p> <p><u>Restlevetid:</u> 20 – 30 år</p>	 <p>Ca. 200 mm mineraluldsisolering i etageadskillelse</p>

3.8 Tagflader


Tagflader	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Røde vingetegl med mørtelrygninger. Røde PVC taghætter. Tagrumsudluftninger udført i PVC.</p> <p><u>Tilstand:</u> Generelt ligger tagstenene fint. På nord tagfladerne er der megen algevækst.</p> <p>Der er anvendt dobbeltvingede tagsten i gavle.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Der er enkelte mørtelskader ved rygninger.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetiden for vingetegl er mere end 25 år. Restlevetiden for mørtelrygninger er 10-15 år.</p>	 <p>Tagflade mod syd med røde vingetagsten</p>  <p>Tagflade mod vest med megen algevækst</p>

3.9 Tagudhæng m.v.


Tagudhæng m.v.	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Vindskeder og sternbrædder er udført i træ, der er malet.</p> <p>Overdækning ved yderdøre på 1. sal er udført i træ og afsluttet med tagflade af malede brædder.</p> <p><u>Tilstand:</u> Vindskeder er lettere udpinte og har vindrevner. Sternbrædder er i normal stand.</p> <p>Brædder ved overdækning er slidte og mangler maling.</p>	 <p>Gavle afsluttet med vindskede brædder</p>

<p><u>Skadesbillede:</u> Vindskeder er under nedbrydning. Desuden går flere vingesten ikke ud over vindskedebrættet, hvilket frilægger træet og forstærker nedbrydningen.</p> <p>De vandrette brædder ved overdækningen har mange vindrevner og begyndende nedbrydning. Det er en meget dårlig løsning.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetiden for vindskeder er 5-10 år, dog afhængig af vedligeholdelsen.</p> <p>Restlevetiden for brædder ved overdækninger er max. 5 år.</p>	 <p>Manglende "udhæng" ved tagsten / vindskedebræt</p>  <p>Overdækning ved yderdør er udført i træ</p>
--	---



3.10 Tagrender og tagnedløb

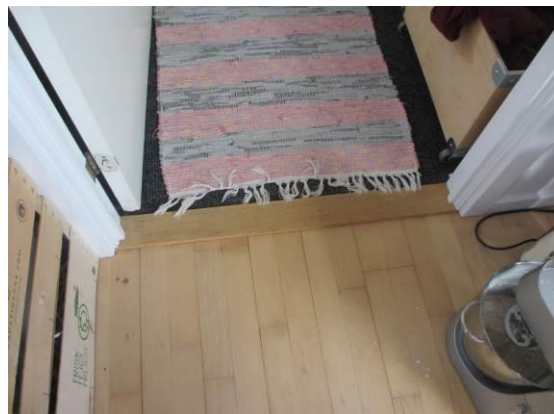
<p>Tagrender og tagnedløb</p> <p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Tagrender og –nedløb er udført i grå PVC.</p> <p><u>Tilstand:</u> De fleste render har begyndende nedbrydning pga. af solen. Rendejern er under nedbrydning.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Enkelte revner i tagrender. Rendejern ruste.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetiden anslås til 5-10 år.</p>	 <p>Tagrender er udført i PVC, rendejern er rustne</p>
--	--

3.11 Tagkviste, ovenlys m.v.

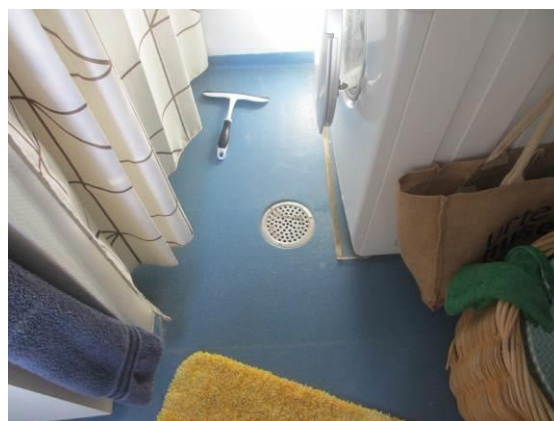
Tagkviste, ovenlys m.v.	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Der er udført Velux ovenlys i tagfladerne.</p> <p><u>Tilstand:</u> Ovenlys er fra opførelsen og er i normal stand.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Der er ikke registreret udvendige skader.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetid for ovenlys er 15-20 år.</p>	 <p>Ovenlys af typen Velux</p>

3.12 Gulvkonstruktioner / gulvbelægninger

Gulvkonstruktioner / gulvbelægninger	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Badeværelser er gulvfliser I stueplan er der monteret tæpper og linoleum På 1. sal er der monteret parketgulve</p> <p><u>Tilstand:</u> Rimelige / pæne</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Der blev ikke registreret nogen direkte skader – men dog dårlig fuge ved overgang fra gulv- til væg- flise</p> <p><u>Restlevetid:</u> Gulvbelægningerne udskiftes og renoveres løben- de ved fraflytning. Gulvfliser 10 – 20 år</p>	 <p>Gulvklinker med sokkelklynke i stueetage</p>  <p>Betongulv med tæpper / vinyl i stueetagen</p>



Trægulv på let etageadskillelse på 1. sal








Vinylgulv med afløb i bad på 1. sal



Dårlig fuge ved sokkel i bad

3.13 Indvendige vægoverflader

Indvendige vægoverflader	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Der er monteret malet rutextapet generelt på væggene i stueetagen. I køkken dog glasvæv. Fliser på vægge på vægge i badeværelse</p> <p>På 1. sal: Malet rutextapet på vægge 1. sal Brusekabine malet glasvæv</p> <p><u>Tilstand:</u> Pæne overflader</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Sætningsskader på vægfliser i badeværelse</p> <p><u>Restlevetid:</u> Overflader renoveres jævnligt ved ind- og udflytning. Sætningsskader og statik bør snarest undersøges nærmere.</p>	 <p>Malet rutextapet på vægge i stueetage</p>  <p>Flisebeklædning på vægge i badeværelse i stueetage</p>  <p>Glasvæv i badeværelse / bruseniche på 1. sal</p>


	 <p>Malet rutextapet på vægge 1. sal</p>  <p>Glasvæv over køkkenbord</p>
--	---

3.14 Lofter

<p>Lofter</p> <p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Gipsplank monteret både i stue- og loftplan</p> <p><u>Tilstand:</u> Pæne</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Ingen skader registreret</p> <p><u>Restlevetid:</u> 15 – 25 år</p>	 <p>Gipsloftfliser (60 cm gipsplank) i både stueetage og på 1. sal</p>
---	--

	 <p>Loftlem til tagrum på 1. sal</p>
--	--

3.15 Indvendige døre m.v.

Indvendige døre	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Malede finerdøre med original beslåning</p> <p><u>Tilstand:</u> Pæne</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Ingen registrerede skader</p> <p><u>Restlevetid:</u> 10 – 20 år</p>	 <p>Malede finerdøre</p>

3.16 Toilet / bad

Toilet / bad	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Stueplan: Gulv- og vægfliser Gulvmonteret toilet Væghængt håndvask Bruseområde afskærmet med forhæng</p> <p>På 1. sal: Lette malede vægge Vinyl på gulv og bruseområde Væghængt håndvask</p> <p><u>Tilstand:</u> Gulvfliser i stueplan er slidte Overflader er generelt pæne</p>	 <p>Interiør af badeværelse i stueetage</p>

Skadesbillede:

Sætningskader i vægfliser

Restlevetid:

Vinylgulv 5 – 15 år

Vægfliser og konstruktion bør snarest undersøges nærmere

Gulvfliser 8 – 15 år



Loftventil i badeværelse



Interiør af badeværelse på 1. sal



Interiør af bad på 1. sal

3.17 Køkkener

Køkkener	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Originale køkkener med laminatlåger og grå bordplade og træliste forkant</p> <p><u>Tilstand:</u> Rimelig</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Ingen ventilation ved vinduer eller i vægge</p> <p><u>Restlevetid:</u> 5 – 15 år</p>	 <p>Interiør af køkken i stueetage</p>  <p>Interiør af grovkøkken/bryggers i stueetage</p>  <p>Interiør af køkken på 1. sal</p>



3.18 Afløbsinstallationer i terræn



Afløbsinstallationer i terræn	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Kloakinstallationen er udført med rør og brønde i PVC.</p> <p><u>Tilstand:</u> Der er ikke foretaget undersøgelse af tilstanden på kloakinstallationen i terræn.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> -</p> <p><u>Restlevetid:</u> Skønnet 20-30 år.</p>	

3.19 Afløbsinstallationer i bygninger

Afløbsinstallation er fremført i PCV under terrændæk til boliger i stueplan. Faldstamme og installation for 1.sal er udført i støbejern. Faldstamme for 1.sal er placeret i teknikskab i stueplan. Installation for køkkenvask, håndvask og overløb for sikkerhedsventil udført i HT/PP. Dog er synlig ledninger til håndvask udført i forkromet messing.

Afløbsinstallationen er generelt fra opførelstidspunktet.

I boliger er der gulv afløb i badeværelse med riste i rustfri stål. Afløb fra håndvask er ført til gulv afløb.

Afløbsinstallationer i bygninger	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Se ovenfor.</p> <p><u>Tilstand:</u> Afløbsinstallation virker til at være i god stand og funktionsdygtigt, men levetiden på disse må forventes opbrugt inden for de kommende år, især installationer udført i støbejern for 1.sal.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Der er ikke synlige tegn på skader.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Skønnet 10-20 år.</p>	 <p>Afløb i køkkenskab for køkkenvask</p>  <p>Afløb i køkkenskab for overløb fra sikkerhedsventil på varmtvandsbeholder.</p>



Afløb fra håndvask i badeværelse.




Faldstamme med rensestykke i teknikskab, ført til 1.sal.

3.20 Vandinstallationer

Der er fælles vandstik i terræn for bolig i stueplan og 1.sal, udført i PEL i terræn. Vandstik er ført op i gennem gulvet i teknikskab i entre, hvor der afgrenes til bolig i stueplan, med selvstændig vandmåler. Vandstik fortsætter som stigestreg til bolig på 1.sal, hvor vandmåler ligeledes er placeret.


I de enkelte boliger er installationen udført skjult i konstruktioner, i kobberrør med udvendig plastkappe. Rør for varmt brugsvand er isoleret.

Varmt brugsvand produceres i den enkelte bolig via en el-vandvarmer. Varmtvandsbeholder er placeret i teknikskab, hvor rørinstallation er tilgængelig. Sikkerhedsventil er placeret ved varmtvandsbeholder, og overløb er ført til afløb i køkkenskab.

Vandinstallationer	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Se ovenfor.</p> <p><u>Tilstand:</u> Vandstik og brugsvandsrør virker generelt til at være i funktionsdygtig, uden synlige tæring. Afspæringsventiler/komponenter ved vandmåler, sanitetsgenstande og varmtvandsbeholder, viser tegn på udvendige tæring og utætheder omkring spindel. Desuden er det tvivl om ventilerne/sikkerhedsventiler fungerer eller er groet fast. Sanitet og blandingsbatterier, virker generelt til at være fra opførelses tidspunktet, og der er bl.a. tegn på utæthed tilslutningslange for toilet. Varmtvandsbeholder i den aktuelle bolig er udskiftet i 2003.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Der er registreret utæthed/tæring ved opføring af vandstik under bund i teknikskab. Der registreret tegn på utæthed omkring omløber ved tilslutning til varmtvandsbeholder.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Vandstik i jord, skønnet 20-30 år. Rør i bolig, skønnet 10-20 år. Varmtvandsbeholdere fra 2003, skønnet 5-15 år. Sanitet og blandingsbatterier, som endnu ikke er udskiftet, skønnet 0-10 år.</p>	 <p>Vandstik ført ind i teknikskab under varmtvandsbeholder. Fordeling af vandstik for stueetage med vandmåler og stigerør til 1.sal.</p>  <p>Opføring af vandstik gennem terrændæk under skabsbund. Tæring/utæthed ved overgang mellem vandstik og rørinstallation. Sandsynligvis udført i galvaniseret stål.</p>

	 <p>Blandingsbatteri for bruser og toilet i badeværelse.</p>  <p>Håndvask i badeværelse.</p>
--	---

3.21 Varmeinstallationer

<p>Varmeinstallationer</p> <p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> El-Radiatorer</p> <p><u>Tilstand:</u> Alle radiatorer er blevet udskiftet i 2003 til Siemens paneler og et Galax panel i badeværelse.</p> <p><u>Skadesbillede:</u></p> <p><u>Restlevetid:</u> 0-10 år - ved defekt radiator kan de uden større omfang udskiftes nutidige standard.</p>	 <p>Siemens el-radiatorer fra 2003.</p>
--	---

3.22 El installationer

Der er udført besigtigelse på en enkelt bolig. Det kan forventes at resterende boliger i komplekset har samme standard.

Det skønnes at hele installationen er fra opførelsestidspunktet.

Boligerne er med egne målere og gruppetavler.

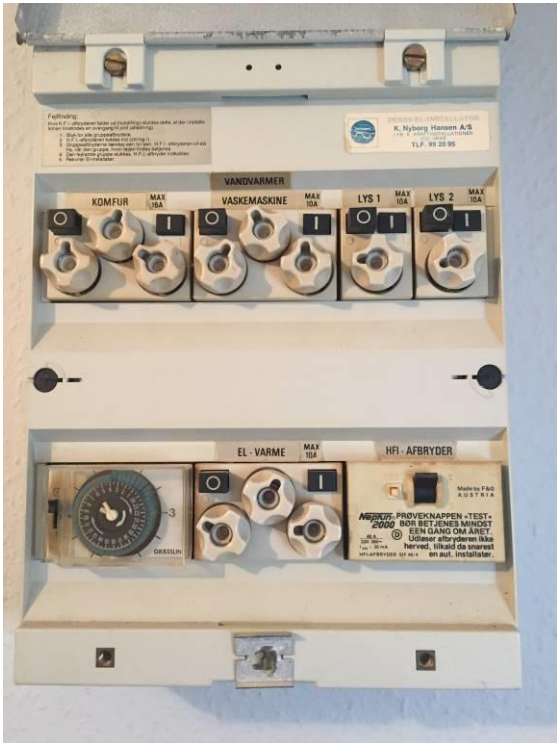
Gruppetavle og udvendig måler er placeret ved hoveddør.

Gruppetavle består af 1 stk. HPFI afbryder, 2 stk. 10A gruppeafbrydere (1P+N), 2 stk. 10A (3P+N), samt 1 stk. 16A (3P+N).

I boligen er afbryder og stikkontakter udført som LK Fuga, planforsænket og med ramme 50.


Det skal bemærkes at boligen ikke har fremført virksom beskyttelsesleder i alle rum undtaget køkken. Ved en større udvidelse eller ændring skal der etableres en virksom beskyttelsesleder i boligen jf. SIK-meddelelse nr. 16/04.

El installationer	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Måler</p> <p><u>Tilstand:</u> Måleren er fra opførelsestidspunktet</p> <p><u>Skadesbillede:</u></p> <p><u>Restlevetid:</u> 10-20 år</p>	 <p>Måler placeret på facade ved hoveddør.</p>

<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Gruppetavle</p> <p><u>Tilstand:</u> Tavlen er fra opførelsestidspunktet. Det anbefales at teste fejlstrømsafbryderen med egnet udstyr.</p> <p><u>Skadesbillede:</u></p> <p><u>Restlevetid:</u> 5-10 år</p>	 <p>Tavle placeret ved hoveddør.</p>
--	---

<p>Afbrydere og stikkontakter i køkken</p> <p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Afbrydere og stikkontakter i køkken</p> <p><u>Tilstand:</u> Afbrydere og stikkontakter er fra opførelsestidspunktet. I hele køkkenet er der fremført virksom beskyttelsesleder.</p> <p><u>Skadesbillede:</u></p> <p><u>Restlevetid:</u> 5-10 år - ved defekt afbryder/stikkontakt kan de udskiftes 1:1 med nuværende standard LK komponenter. Så det anbefales at disse komponenter skiftes efterhånden som de bliver defekte.</p>	 <p>Fuga stikkontakter i køkken er med jord.</p>
--	--

Afbrydere og stikkontakter i resterende bolig	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Afbrydere og stikkontakter i resterende bolig</p> <p><u>Tilstand:</u> Afbrydere og stikkontakter er fra opførelsestidspunktet. Der er ikke fremført beskyttelsesleder hvorfor der ved en større udvidelse eller ændring skal etableres en virksom beskyttelsesleder i boligen.</p> <p><u>Skadesbillede:</u></p> <p><u>Restlevetid:</u> 5-10 år - ved defekt afbryder/stikkontakt kan de udskiftes 1:1 med nuværende standard LK komponenter. Så det anbefales at disse komponenter skiftes efterhånden som de bliver defekte.</p>	 <p>Fuga stikkontakter i resterende bolig er uden jord.</p>


El-gulvvarme i badeværelse	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> El-gulvvarme i badeværelse</p> <p><u>Tilstand:</u> Gulvvarmen i badeværelset er fra opførelsestidspunktet.</p> <p><u>Skadesbillede:</u></p> <p><u>Restlevetid:</u> 0-20 år - ved defekt termostat kan den udskiftes 1:1 med nuværende devireg termostat.</p>	 <p>Gulvvarme termostat i badeværelse.</p>

3.23 Udearealer

Udearealer	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Tilkørsel og parkeringspladser er udført med asfalt. Boligerne har selvstændige haver med buske, græs og flisearealer som terrasse. Der er fælles græsarealer syd og vest for bebyggelsen. Der er udført stier rundt i fællesområderne samt ved indgangsdøre og skure.</p> <p><u>Tilstand:</u> Flisebelægninger er udført i grå betonfliser.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Der forekommer ujævne flisearealer, ligesom der er enkelte revnede fliser.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Flisearealer har en restlevetid på 15-20 år.</p>	 <p>Tilkørsel og parkering ved skure er udført i asfalt</p>  <p>Flisearealer rundt til boligerne</p>  <p>Lille tørreplads midt i bebyggelsen</p>

	 <p>Græsarealer udenfor terrasser/have</p>
--	--

3.24 Udhuse / skure

Udhuse / skure	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Der er udført 2 skure i bebyggelsen. Skurene er udført i en let konstruktion med malede finerplader og brædder, tagpapdækning og PVC-tagrender.</p> <p><u>Tilstand:</u> Facadebeklædningen er i normal stand. Tagfladerne er i tilsvarende normal stand.</p> <p><u>Skadesbillede:</u></p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetiden for facader er over 20 år. Restlevetiden for tagpapdækningen er 10-15 år.</p>	 <p>Skure øst for bebyggelsen</p>

3.25 Tilgængelighed i terræn

Udhuse / skure	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Bebyggelsen ligger på en skrånende grund. Der er flisearealer rundt i hele bebyggelsen. Ved flisearealerne er der udført trappetrin og ramper.</p> <p><u>Tilstand:</u> Flisearealerne er udført med rampeopbygninger, der giver niveaufri adgang hen til boligerne. Adgang til boligerne sker ved høje betontrappetrin.</p>	

Ved terrassedøre er der et trin på 10 cm ud til terrassen.

Skadesbillede:

Ingen adgangsforhold i bebyggelsen overholder nugældende krav til niveaufri adgang ind i boligerne, hverken ved indgangsdøre eller terrassedøre.

Restlevetid:



Flisearealer med opbygget rampe



2 trin ind til boligen



10 cm trin ved terrassedør