

406355710

19. november 2006

**ARNE SØRENSEN**  
**Ingeniør- og konsulentfirma**

Jyllandsgade 5 B · 9520 Skørping  
Tlf.: 98 33 95 10 · Fax: 98 33 96 20  
E-mail: arne@ing-firma.dk  
CVR-nr. 19 52 21 05 · Ciro 16 63 77 18

A/S Lund Dal Invest  
Lille Østergade 3  
9370 Hals

Sendt som e mail  
lundid@privat.dk

**Vedr.: Ejendommen Beliggende Midtergade 36, 9370 Hals.**

Ud fra Deres ønske har jeg den 6. november 2006 besigtiget ovennævnte ejendom for en vurdering af om ejendommen med økonomisk fordel kunne bevaras eller ej i forbindelse med, at ejendommen skulle ombygges til erhverv og til beboelse.

I det følgende vil jeg i status beskrive ejendommen, opstille mine forudsætninger for den videre vurdering, foretage ud fra disse forudsætninger en vurdering og fremsætte en endelig konklusion.

**Status:**

Jeg opdeler ejendommen på 4 bygninger:

- Bygning A, som er beboelse og i to plan og ifølge BBR-ejermeddelelsen opført i 1916.
- Bygning B, som formodes at være et tidligere baghus og i dag er indrettet til badeværelse og baggang. Bygningen er i ét plan og ifølge BBR-ejermeddelelsen er bygningen opført i 1916.
- Bygning C, som er et udlus og i to plan og ifølge BBR-ejermeddelelsen opført i 1916.
- Bygning D, som er en garage og ifølge BBR-ejermeddelelsen opført i 1957.

Ved besigtigelsen var ejendommen tømt for løsøre og bohaver.

Konstruktiv beskrivelse af ejendommen med opdeling i de 4 bygninger.

**Bygning A:**

Fundamentterne vurderer jeg er opmurede i teglsten og ikke ført til frostfri dybde.

Gulvene er trægulve, som er over krybekælder eller hvor bjælkelaget ligger direkte på jord, og disse gulve er uisolerede.

Ydervæggene er pudsede 300 mm hultmure, der er uisolerede.

De indvendige vægge er i stueplan 110 mm murede vægge og i tagetagen lette vægge bygget op i let pladebeklædning, og i en pladebeklædning, som ikke er lovlig i dag.

Vinduer er i træ og med terrormøder.

Tagetagen er helt uisoleret.

Tagkonstruktionen er med hanebåndsbjælker og med tagbælgning i tegl, som vurderes fra husets opførelsestidspunkt.

El-installationen er ikke tidssvarende og der er eksempelvis flere gamle stoffledninger.

Køkkeninventaret er nedslidt og slet ikke tidssvarende.  
Der er alene afløb fra køkkenvasken til udvendig brønd.

**Bygning B:**

Fundamenterne vurderer jeg er opmurede i teglsten og ikke ført til frostfri dybde.

Gulvene er terrændæk, som ikke er isolerede.

Ydervæggene er 230 mm massive mure, der er uisolerede.

Taget er med ensidigt tagfald og med den aktuelle tagbælgning har taget et for ringe tagfald.

El-installationen er ikke tidssvarende.

Badeværelset er med flere forskellige gulvmosaikstifter og der er forskellige vægfliser og badeværelset fremtræder meget uhensl.

Afløbet fra badeværelset vurderes at være i cementrør og i en tvivlsom stand.

**Bygning C:**

Bygningen fremstår i dag som en bygning uden reel anvendelsesmuligheder.

**Bygning D:**

Bygningen er opført i træ og bygningens ringe stand betyder, at bygningen ingen værdi har i dag.

**Fordudsætninger:**

Jeg tager som forudsætning, at ejendommen i forbindelse med en ombygning skal leve op til de krav, der stilles i dag.

- herunder de isoleringskrav, der gælder i dag og efter den 1. januar.
- herunder at ejendommen opbygges konstruktivt forsvarligt, idet tagetagen skal indrettes til beboelse.
- herunder at badeværelser vådrumssikres.
- herunder at afløbsforholdene føres op til dagens standard.
- herunder at el-installationen føres op til dagens standard.
- herunder at ejendommen sikres mod radonstråler.

**Vurdering:**

Under de givne forudsætninger skal:

- alle gulve tages op og jord fjernes for den nødvendige isolering og nye gulve nedlægges og hvor nye gulve desuden sikres mod radonstråler.
- I forbindelse med dette gulvarbejde skal og bør fundamenterne understøbes og også af hensyn til udnyttelse til beboelse af tagetagen.
- Ydervæggene skal og kan hulrumisoleres med indblæsning af granulat, men med de nye isoleringskrav vil en sådan hulrumisolering ikke være tilstrækkelig, og hvorfor der også skal foretages en yderligere indvendig isolering og med et eventuel ekstra fundament.
- I tagetagen skal alle de indvendige vægge, lofter, skråvægge og skunkvægge fjernes, dels på grund af ulovlige materialer men også for at kunne tilgodese den isolering, der i dag er påkrævet.

- Tagbelægning er udført på bygning A og bør udskiftes og på bygning B bør vælges en helt ny og anden tagbelægning.
- Nye vinduer isættes og som blandt andet tilgodeser kravene til redningsåbninger.
- Med disse væsentlige renoveringer af vægge skal varmeanlægget ændres.
- Der skal laves nye afløbssystemer og ny kloak.
- El-installationen skal fornyes - blandt andet på grund af indvendig isolering af ydervæggene og en total renovering af tagetagen.
- Der skal laves nyt badeværelse.
- Der skal laves nyt køkken.

**Konklusion:**

Ud fra en økonomisk betragtning og vurdering, og hvor vurderingen og betragtningen går på om det vil være forsvarligt at renovere og ombygge det eksisterende eller at nedrive det eksisterende for opførelse af en ny bygning bliver min konklusion at det ikke vil være forsvarligt at renovere og ombygge det eksisterende, men modsat konkluderer jeg, at det vil være økonomisk mest forsvarligt at nedrive de eksisterende bygninger og opføre ny(e) bygning(er).

Venlig hilsen

Arne Sørensen