



**BOLIVUS** Rådgivning

"Vi ved, at din bolig er noget særligt for dig og dine. Det er selve grundlaget for vores indsats. Vi rådgiver også med hjertet."

**BOLIVUS**  
BOLIGEJERNES VIDENCENTER

---

### Hvad er BOLIUS Rådgivning?

Denne BOLIUS Rådgivning er en gennemgang af huset. Boliusrådgiveren vurderer husets eventuelle fejl og mangler og byggetekniske kvalitet. Efterfølgende samles hovedpunkterne fra gennemgangen i en rapport.

---

### BOLIUS Rådgivningen er bestilt af

Lotte Balsler  
Rørmosevej 64  
3520 Farum  
Tlf.: 20 88 38 92  
E-mail: lotte.balsler@post.cybercity.dk

---

### Udleverede materialer

Billeder taget på stedet.

---

### Besigtigelsesdato og adresse

Tirsdag den 30. august 2005  
Rørmosevej 30, 3520 Farum

---

### BOLIUS Rådgivning er udført af

Boliusrådgiveren:  
Tine R. Sode  
[trs@bolius.dk](mailto:trs@bolius.dk)  
Tlf. 40 43 11 29  
Rapport færdiggjort den: 8. september 2005

---

## Generelt om Bygningen

---

Bygningen Rørmosegård er en gammel gård opført i 1900. Der siden blevet udbygget. De væsentligste udbygninger er en udestue indeholdende cafe, hvorunder der er kælder, og en mindre udestue glas. (Se i øvrigt tegning over bygning). Bygningen er i en etage med uudnyttet tagrum.

Ifølge BBR er det samlede bebyggede areal 528 m<sup>2</sup>.

Sokkel er pudset/kalket murstenssokkel. På en del af bygningen er der sten/cementsokkel i et vandret plan. I kælderen er vægge og sokkel beton. Facader er pudset mursten. Vinduer og døre er nyere malede trævinduer med termoruder. Taget er bølgeplade eternit. På cafe bygningen er det tagpap. Tagrender er plast.

Indvendig er de fleste rum indrettet med korkgulve, gipspladevægge og trælofter.

Bygningen anvendes i dag til undervisning. Bygningen er indvendig i forholdsvis god stand. Idet den anvendes til undervisning er der et stort slid men bygningen er blevet vedligeholdt i nogen grad.

---

## Særlige bemærkninger

---

Terræn:

- Der er meget langt græs/beplantning omkring huset så derfor var det svært at vurdere om der er fald i terrænet mod bygning. Såfremt der fald mod bygningen bør dette rettes op. Der skal være fald i terræn væk fra bygningen på 1:40. I de økonomiske overslag er der regnet med at terræn skal rettes op på ca. 20 % af bygningens omkreds.

Klimaskærm:

- Soklen er delvis muret sokkel delvis støbt. På en del af bygningen er der udført en "vandret" sokkel i strandsten og cement. Der er flere steder revner i den pudsede sokkel og et par steder mangler sokkelpudsen. Murede sokler giver fugtopstigning i ydervægge, hvilke også er tilfældet her. For at hindre at der opstiger mere fugt bør alle revner repareres og steder hvor der mangler puds skal oppuds. På de støbte sokler er der ikke samme fugtproblemer. Der kunne indvendig, hvor det var muligt at måle på teglstens væggen, konstateres fugt i ydervæggene ved gulvet. På de fleste ydervægge er der indvendig monteret gipsplader. Derfor var det ikke muligt her at måle teglstensydervæggen. Der var ikke fugt i gipspladerne. Man skal være opmærksom på om der er tegn på fugt ved den indvendige side af ydervæggene. Tegnene kan være misfarvninger, lugtgener eller "buler" i pladerne.
- Det der bør gøres er: sikre der ikke er revner, sikre at tagvand føres til brønde og sikre der ikke er fald i terræn mod bygningen. Der er problemer med nogle af disse punkter og de vil blive beskrevet andetsteds i rapporten.
- Ydervægge er opmurede og pudsede. Der er flere mindre revner i facaderne. Især ved vinduer og sålbænke er der revner. Revnerne vurderes ikke til at have indflydelse på stabilitet og bæreevne men revner kan give fugt i ydervæggen. Revnerne bør udbedres.

- Vinduer er indvendig pæne med udvendig bærer de præget af manglende vedligehold. Træværket er afskallet og lidt prorøst. Det anbefales at alle vinduer bliver renoverede udvendig i form af afrensning, afslibning, grundning og maling.
- Der er 2 udestuer som er tilbygget i nyere tid. Den store er ved cafeen, den anden ved kontorlokalerne. Ydervægge i begge udestuer er glas i trærammer. Især i den mindre udestue er der tegn på fugtangreb i bundrammerne. Dette skyldes sandsynligvis manglende udluftning. Kondens dannes på glasfladerne og løber ned i bunden af vinduet hvor det så misfarver træværket. Det anbefales at der sker en hyppigere ventilation af rummet for at undgå flere skader. Evt. i form af mekanisk ventilation. Samtidig bør glaspartierne renoveres i form af evt. udskiftning defekt træværk, afrensning afslibning og malerbehandling. I den større udestue er der ikke helt så nedslidt i træværket.
- Vinduers-partier i udestuerne er monteret med termoruder. Flere af disse ruder er punkteret og bør udskiftes.
- Tagrender er i plast. Tagrender er ikke blevet rensede i lang tid. På gårdsiden vokser der planter i tagrenderne. Det er vigtigt at tagrender holdes rene for at vand ikke trænger ned i væggen og samler sig ved terræn/ydervæg. Det ene tagnedløb i gården er ikke ført til brønd. Dette betyder at alt tagvand samler sig ved ydervæggen. Omvendt er der pt. ikke de store skader idet tagrender ikke har været tømte og derfor er regnvandet blevet fordelt over et større område. Men oprensning er påkrævet og tagnedløb skal føres til brønd.
- Gavltrekanter er udført i træ. Der er ikke foretaget det store vedligehold på gavltrekanter. Dette betyder at de ser lidt nedslidte ud. En renovering i form af afrensning afslibning grundning og behandling med et træbeskyttelsesprodukt kan anbefales.
- Taget udvendig: Tagbeklædningen er bølgeplade eternit. Der er en del mos begroning på taget, især på gårdsiden. Skotrender (samlingen mellem to tagflader) er meget fyldte af og skal oprenses. I øvrigt virker taget til at være i nogenlunde stand. Det må dog forventes at der skal ske en udskiftning inden for de næste 12-17 år. Der er dog en del ting, som bør udbedres ved taget: Ved tagfoden er der monteret skumlister som fungerer som snestop og som sikring mod indtrængning af fugle. Der er flere steder konstateret at dette skum delvis mangler, delvis er gennemhullet. Skumlister bør udskiftes for at sikre der ikke kommer fygesne og fugle ind i tagrummet. Nogle steder er skumlister blevet udskiftet med mineraluld. Dette er ikke en god løsning. Skumlister sikre at der sker ventilation og evt. vand der trænger ind bliver luftet væk. Mineraluld holder på fugten og der kan ikke skabes tilstrækkelig ventilation af tagrummet. Derfor vurderes det at tagfoden i hele husets omfang gennemgås og der monteres nye asfalt imprægnerede skumbølgeklodser.
- I tagrygningen er der det samme problem med manglende skumlister, ødelagte skumlister og mineraluld i stedet for skumlister. Også her skal der etableres nye skumlister i stort set hele tagrygningen.
- Taget på cafeudbygningen er opbygget af isolerende plasttagplader, træfiberplader og yderst tagpap lagt som listedækning. Taget i cafeudestuen virker som det er i god stand.
- Den ene skorsten er meget nedslidt. Den bør omfuges.

#### Indvendig.

- De indvendige overflader er hovedsagelig korkgulve, gipspladevægge og trælofter

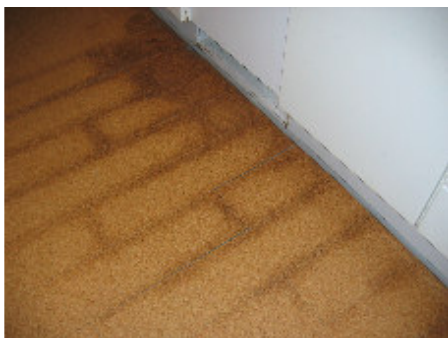
- Generelt fremstår de indvendige rum i fin stand. Der skal ske en løbende vedligeholdelse af overfladerne i form af maling mv. og der er et stort slid på rum der fungerer som undervisningslokaler men pt. er de i god stand men følgende punkter der bør udbedres.
- Der 3 steder på korkgulvene været vandskader: Edb-rum, gang og ved tekøkken. Der er revner ved samlingerne i gulvpladerne og kanterne bukker op. I edb rum er det sandsynligvis en tidligere utæt radiator der er årsagen. Ved tekøkkenet er det slid og spildt vand der muligvis er årsagen. Årsagen til vandskaden i gangen er uvis men der er ikke tegn på vandskader i lofter eller vægge. Gulvpladerne bør udskiftes disse 3 steder. Når der er revner mellem pladerne vil der sive mere vand ned i mellem pladerne og derved øge skaderne. Der skal undersøges om samme type korkplader stadig produceres. Såfremt de gør, kan der fortages en partiel udskiftning af pladerne. Der vi dog være en farveforskel mellem de gamle og nye plader, som vil fortage sig med tiden.
- Der er ved endevægge (blank murværk) i Edb-rum ikke liste eller lignende, der klemmer dampspærren i loftet fast. Dampspærren i loftet bør fastklemmes ved væggen.
- Der er indrettet badeværelse med spa i den ene længe.. Badeværelset er noget nedslidt. Der er ikke mekanisk ventilation. Toilette løber. Der er mug-begroning på fliser ved bruseren. Flere af fliserne i gulvet er revnet, ca. 20 stk. Hele badeværelset bør renses og løbende haner og wc skal stoppes. Revnede fliser udskiftes.
- Fugerne mellem gulvfliser i den lille udestue er revnet og der er flere fliser der er løse. Fliserne bør fastlimes og fuger udbedres. Revnede fuger er især overgang fra parallelle fliser til diagonale fliser. Det bør overvejes om flisemønsteret bør ændres for at undgå revner i fremtiden.
- Der er kælder under cafe udbygningen. Kælderen er meget fugtig. Der opstigende fugt i alle ydervægge. Der er tegn på skimmelsvamp på vægge. Det mest ideelle ville være at få etableret omfangsdræn. Dette er temmelig bekosteligt. Man kan i første omgang prøve at ventilerer fugten bort. Der bør etableres mekanisk ud sugning i kælderen, min. 3 stk. Der er monteret høje paneler på nogle af ydervæggene. Disse bør fjernes for at sikre der ikke gror skimmelsvamp bag dem. I loftet på kælderen er der monteret gulvtæppe eller lign. dette bør fjernes grundet brandfare.

#### Loftrummet:

- Der er temmelig rodet og derfor var det ikke muligt at gennemgå taget meget grundigt.
- Isoleringen ligger meget rodet i tagrummet. Den bør rettes op for at sikre ordentlig varme-isolering.
- Der er stoppet med mineraluld flere steder ved skotrender og i tagkip. Dette mineraluld bør fjernes da de holder få fugten. Der skal monteres asfalt imprægnerede skumklodser i stedet.
- Der er tegn på råd ved det ene spær. Spær bør undersøges nærmere og evt. udskiftes. Alternativt kan det forsøges at forstærke spærret ved pålaskninger samtidig med de rådne træ skæres væk. Spærret bør efter behandles med svampedræbende middel.
- Elinstallationerne i loftrummet bør gennemgås. Evt. "bare" ryddes op.

- Alle aftræksrør fra ventilationer i stue etage skal isoleres for at undgå kondens. Det kunne konstateres at min 1 styk ikke var kondensisoleret.
- Alle vand og varmerør skal være isolerede i loftrummet. Bøjninger i varmeinstallationerne var ikke isolerede.
- Der bør etableres sikker gangbro i tagrummet.

## Billeder



Fugtskade i korkgulv



Fugtig kældervæg



Fugtigt kældergulv



Badeværelse



Skumklodser i tagfoden der er defekt



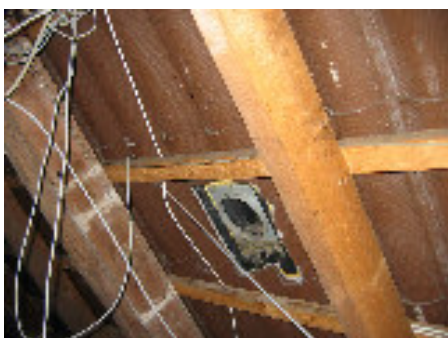
Skotrende i tagfladen som ikke er oprenset



Revne i facaden ved vindue



Installationer i loftrummet (ikke el.)



Åbning i tagfladen der ikke er afsluttet  
Korrekt



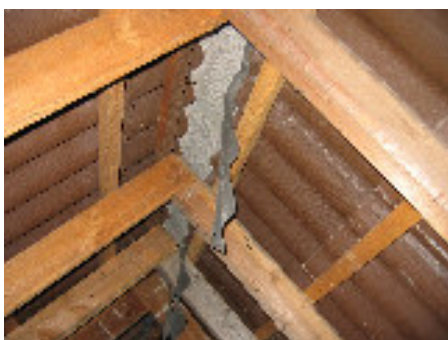
Mineraluld anvendt som stopning



Bøjninger på van/varmerør er ikke isoleret



Spærfag der er rådnet



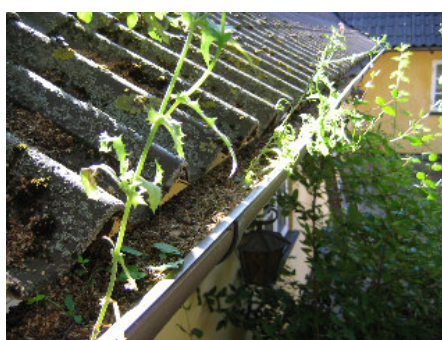
Skumklodser der er gledet ud fra tagkip



Revnet sokkel



Muret sokkel uden sokkelpuds



Tagrende der trænger til rensning



---

**Klimaskærmens restlevetid**

---

**Tag:** ca. 12-17 år.  
**Facader:** Mere end 20 år.  
**Døre og vinduer:** 7-12 år.

Område	Bygningsdel	Udbedring af umiddelbart synlig skade	Skøn	Fag
Terræn	Kloak	1. Tagnedløb føres til brønd	12.000	
	Belægning	7. Opretning af terræn	35.000	Gartner
Klimaskærm	* Kælder	etablering af omfangsdræn om kælder	130.000	*
	Sokkel	6. rep. Af revner og puds på sokkel	40.000	Murer
	Sokkel	6. rep. Af den "vandrette" sokkel	20.000	Murer
	Facader	6. Reparation af revner i facader	20.000	Murer
	Vinduer	11. Renovering af vinduer i form af afrensning og mal	30.000	maler
	Vinduer	11. Renovering af vinduer i udestuer	35.000	Tøm/mal
	tag	11. Renovering af gavltrekanter i form af afrens. Malin	35.000	maler
	Tag	1. Oprensning af skotrender mv.	10.000	
	Tag	4. Skumlister ved tagfod og i kip, tætning	75.000	Tømrer
	tag	1. Oprensning af tagrender og evt. mindre rep.	8.000	
	Skorsten	5. Omfugning af skorsten og udskiftning af sten	10.000	Murer
	Isolering	Tag/loft	15. Opretning af isolering i tagrum	25.000
Indvendigt	Kælderrum	9. Nedtagning af træpaneler og tæppe i loft inkl. rep.	30.000	Tøm/mal
	Opholdsrum	14. Udbedring af vandskader på gulve	15.000	tøm
	Baderum	10. Renovering af badeværelse	40.000	Murer
	Loftsrum	1. Råd på 1 spær renoveres	44.000	tøm
	Loftsrum	12. Gangbro	25.000	Tømrer
Installationer	Vand	8. Løbende vandhaner mv. repareres i hele bygn.	12.000	VVS
	Ventilation	1. Montering af mekanisk ventilation fra kælder, 3 stk	5.000	VVS
	El	2. Gennemgang af elinst i loftrum	30.000	Elektriker
	isolering	3. Kondensisolering af div rør i loftrum	15.000	VVS
<b>Udbedring af skader I ALT</b>			<b>701.000</b>	

\* Omfangsdræn kan evt. udelades hvis der etableres tilstrækkelig ventilation. Der er også andre muligheder men de er næste lige så dyre som dræn

# **BOLIUS**

## **BOLIGEJERNES VIDENCENTER**

Bolius henvender sig til alle danske boligejere med en række værdifulde rådgivningstilbud, der giver et fuldt overblik og sikrer, at værdien af boligen ikke smuldrer væk.

Læs mere om Bolius' rådgivningstilbud på de næste sider. Og husk, at I altid er velkomne til at kontakte os.

## Om BOLIUS Rådgivning

---

Bolius yder rådgivning om boligens fysiske bygningsmæssige tilstand. BOLIUSRådgivning beskæftiger sig med boligens håndværksmæssige kvaliteter, æstetiske fremtoning og funktionalitet. Boliusrådgiveren foretager en byggeteknisk gennemgang af boligen, som munder ud i en rapport, der kan danne grundlag for overvejelser om udbedringer og vedligeholdelse af boligen.

BOLIUSRådgivning kan imidlertid ikke erstatte den rådgivning, en arkitekt yder i forbindelse med mere omfattende bygningsmæssige ændringer. BOLIUSRådgivning kan heller ikke træde i stedet for en tilstandsrapport ved salg af boligen.

## Bolius' ansvar

---

Bolius' ansvar for fejl og mangler forældes 5 år efter leveringen af Boliusrapporten. Du skal dog kontakte Bolius senest 60 dage efter, at der er opstået et tab, der skyldes forhold, som Bolius bærer ansvaret for.

Bolius' overslag på priser i en Boliusrapport er baseret på et skøn og er således alene vejledende. Ønsker du bindende priser, skal der indhentes tilbud fra håndværkere og materialeleverandører. Bolius er gerne behjælpelig med dette.

Bolius' vurdering af, hvilke aktiviteter på boligen der skal udføres, er baseret på husets nuværende tilstand samt forventninger til almindelig slitage. Du bør derfor selv sørge for jævnlig kontrol af, om den konkrete slitage på huset giver anledning til ændringer. Bolius er gerne behjælpelig med dette.

Boliusrådgiverens eventuelle vurdering af mulighederne for om- og tilbygninger m.v. omfatter ikke vurdering af lokalplaner, servitutter eller lignende for den enkelte matrikel og er derfor ikke ansvarspådragende for Bolius. Hvis der ønskes en grundigere vurdering og forslag fra Bolius, kan dette for eksempel ske i form af en BOLIUS ArkitektPLAN.

## Hvem er Bolius?

---

Bolius' opgave er at udvikle og forbedre den enkelte kundes bolig gennem relevant og kompetent rådgivning.

Bolius er en uvildig rådgiver, hvilket betyder, at de råd, vi giver boligejerne, ikke er påvirket af andre interesser end at yde den enkelte boligejer den bedste rådgivning. Vi samarbejder gerne med boligmarkedets øvrige aktører, såsom banker, ejendomsmæglere, realkreditinstitutter m.fl., men kun hvis det bidrager til vores målsætning om at yde boligejerne den bedst tænkelige rådgivning.

Bolius er 100 % ejet af Fonden Realdania, som etablerede Bolius i februar 2002. Fonden Realdania er en selvstændig og uafhængig fond, hvis formål er at øge livskvaliteten i det byggede miljø. Hensigten med at etablere Bolius er at realisere dette formål i forhold til de private boligejere. Læs eventuelt mere om Fonden Realdania på [www.realdania.dk](http://www.realdania.dk).

## Sådan kommer du videre med Bolius

---

Bolius kan rådgive og hjælpe boligejere inden for langt de fleste områder vedrørende bolig. Nedenfor beskriver vi det, som vi tror kan være vigtigst for dig. Du kan læse mere om os og vores rådgivning på [bolius.dk](http://bolius.dk) eller ringe på tlf. 70 23 63 13.

## **BOLIUS Medlem gør det nemmere og billigere at være boligejer**

Som Bolius Medlem har du altid adgang til Bolius' rådgivning, når du har brug for det. Bolius Medlemmer har blandt andet adgang til følgende:

- Bolius Oplysningen – få svar på dine spørgsmål vedrørende boligen 5 dage om ugen fra vores Boliusrådgivere, en ingeniør og en boligadvokat.
- Bolius Viden – artikler, tjeklister m.v. om vedligeholdelse, om- og tilbygning m.m.
- Byggeviden hvor – oversigt med links og henvisninger til nyttig information.
- Bolius Bogreol – salg af bøger til både nytte- og lystlæsning
- Bolius Logbog – holder styr på din boligs dokumenter

Et Bolius Medlemskab i 12 måneder koster p.t. 595,- kr. (kr. 49,50 om måneden).

## **BOLIUS ArkitektPLAN til forbedringer og om- og tilbygninger**

Hvis du gerne vil forbedre dit hus, foreslår vi BOLIUS ArkitektPLAN. Du kan bruge BOLIUS Arkitektplan til næsten alle typer af forbedringer. Fra for eksempel udskiftning af vinduer og ændringer af dit køkken til egentlige om- og tilbygninger.

Måske har du kun behov for et møde, hvor du drøfter ideer med Bolius' arkitekter, men du kan også bede os udforme hele projektet og styre byggeriet.

Prisen afhænger af, hvilken rådgivning du har brug for. Men for eksempel tilbyder vi p.t. fasen BOLIUS ArkitektPLAN|skitse til 5.450 kr. inkl. moms. Her får du et godt beslutningsgrundlag for gennemførelse af en om- eller tilbygning:

- Gennemgang af dit hus og drøftelse af dine behov, muligheder og økonomiske rammer.
- En planche, der med skitser af plan og udseende viser de ændringer, vi foreslår.
- En økonomisk vurdering af, hvad de enkelte elementer i projektet forventes at koste.
- Et forslag til tidsplan, der viser, hvordan projektet kan gennemføres.
- En gennemgang af forslaget og af, hvordan du kan komme videre.

← --- **Formateret:** Punkttopstilling

Men dette er kun et eksempel på, hvad BOLIUS ArkitektPLAN kan indeholde. Kontakt os for at drøfte *dine* ønsker og muligheder.

## **Bolius VedligeholdelsesPLAN – sådan sikrer du værdien af dit hus**

Når du køber hus, er det vigtigt at få udbedret fejl og mangler på den rigtige måde og derefter sikre den løbende vedligeholdelse. Men hvilke ting er de vigtigste at få gjort? Kan du selv ordne dem, eller skal du bruge en håndværker? Og hvordan skal du gøre det?

En Bolius VedligeholdelsesPLAN giver dig en detaljeret oversigt over den nødvendige vedligeholdelse af dit hus, herunder en beskrivelse af, hvad du skal gøre og hvornår.

En Bolius VedligeholdelsesPLAN koster normalt p.t. fra kr. 5.450,-, men da vi allerede kender *dit* hus, kan vi tilbyde dig en særlig pris. Kontakt din Boliusrådgiver for at høre nærmere.