

Teknisk Due Diligence
Final Rapport
2025.01.30

INGENIØR'NE

K/S Horsens, Stensballe
Sundgårdsvej 1, 8700 Horsens

Udført af:	Søren Schmidt Jacobsen
Kontrolleret af:	Finn Schmidt
Godkendt af:	Søren Schmidt Jacobsen

INGENIØR'NE A/S • CVR nr. 7801 5217 • www.ingenior-ne.dk • post@ingenior-ne.dk • Tlf. +45 7518 0111

Hovedkontor • Jernbanegade 1 • 6700 Esbjerg • **Kolding** • Skovvangen 33M • 6000 Kolding

Odense • Sivlandvænget 29 st. • 5260 Odense S • **Aarhus** • Elkjærvej 37 • 8230 Åbyhøj

København • Fruebjergvej 3 • 2100 København Ø



Medlem af TECH SAM gruppen • Rådgivende Ingeniører FRI



Indholdsfortegnelse

1. Indledning	3
2. Ejendoms gennemgang	4
3. Detaljeret bygnings gennemgang	13
4. Økonomi	32
5. Afgrænsning, virkemåde og ansvars begrænsning	35
6. Bygningsplan	36
7. BBR	37

1. Indledning

INGENIØR'NE har foretaget en Teknisk Due Diligence af ejendommen Sundgårdsvej 1, 8700 Horsens.

Ejendommen er på matriklen vist i den røde markering herunder:



Figur 1 Luftfoto

1.1 Formål

Nærværende rapport beskriver de centrale registreringer, der er foretaget ved den generelle, visuelle bygningsgennemgang samt ved analyse af ejendomsdata. Den fysiske visuelle gennemgang indbefatter besigtigelse af klimaskærmen, de indvendige forhold, bygningens tekniske installationer samt brand- og sikringsforhold og udenomsarealer.

Analyse af ejendomsdata indbefatter gennemgang af modtaget dokumenter, hvor det vurderes om bygningen og udenomsarealer lever op til lovgivning og normer, om ejendommen er i strid med lokalplaner eller servitutter samt en indledende analyse af miljøforhold, energiforhold og en indledende vurdering af sikring af bygning ift. vejrforhold.

Gennemgangen blev foretaget på adressen Sundgårdsvej 1, 8700 Horsens af Søren Schmidt Jacobsen og Ole Wandall-Frostholm, INGENIØR'NE, d. 14. januar 2025. Sælger var ikke repræsenteret ved gennemgangen, men lejers repræsentant, Simon Egeskov Pedersen, COOP Danmark A/S, blev interviewet efter gennemgangen. Vejrforholdene ved besigtigelsen var ca. 5°C med let regn.

1.2 Ejendomsdata

Ejendommen ejes P.T. af Bydelscenter Sundgårdsvej ApS og udlejes til COOP Danmark A/S

Matr. nr.	12a Stensballe By, Vær
Adresse	Sundgårdsvej 1, 8700 Horsens
Opførelsesår / renoveret	2010 / 2020 (indvendigt ombygget)
Grundareal / Bygningsaftryk [m²]	6.163 / 2.097
Effektive arealer	2097
Antal etage / kælder	1 / 0
Anvendelse	Bygning til detailhandel

2. Ejendomsgennemgang

I nærværende afsnit beskrives ejendommen i sin helhed ud fra en overordnet betragtning.

Som helhedsbetragtning, vurderes ejendommen generelt til at være i god til rimelig stand.

Særligt de indvendige forhold vurderes at være i god stand.

For en detaljeret gennemgang af bygningsdele henvises til afsnit 3.

2.1 Økonomisk oversigt

Den økonomiske konklusion for registrerede forhold til udbedringer er:

Emne:	Økonomi for udbedringer 0-2 år	Økonomi for udbedringer 3-5 år	Økonomi for udbedringer 6-10 år
Klimaskærm	265.000		110.000
Tekniske installationer	16.000		50.000
Indvendige forhold	5.000		
Brand og sikring	52.500		
Udvendige arealer	25.000		
Sum	363.500		160.000
I alt	523.500		

Det vurderes, at når ovenstående istandsættelsesarbejder er udbedret, er der alene udestående udgifter til normalt vedligehold af ejendommen.

2.2 Bygningen

2.2.1 Klimaskærm og statisk system

Bygningens statiske system består af præfabrikerede betonvægge samt -bjælker, der har vederlag på præfabrikerede betonsøjler. Tagkonstruktionen er monteret direkte og mekanisk på hhv. vægge og bjælker. Den bærende tagkonstruktion består af præfabrikerede TTS-plader af beton med ståltrapezplader imellem. Tagkonstruktionen er skivevirkende og alle vandrette laster føres via vægge direkte til stribefundamenter. Alle lodrette laster føres via vægge og bjælke-/søjlesystemet direkte til stribe- og punktfundamenter.

Fundamenter er direkte pladsstøbt på intakt jordplanum eller komprimeret, indbygget sandpude.

Taget er udført som fladt tag med tagpap på trykfast isolering.

På taget findes tagvinduer som skylights af polycarbonat i trærammer.

Facadevægge består af præfabrikerede betonelementer, der er skalmurede med mørke teglsten. Væggene er isolerede og teglfacaden er afbrudt af dilatationsfuger.

Teknik- og lagerbygningen er opført med præfabrikerede betonvægge, der er beklædt med fibercementplader. Væggene er kondensisolerede.

Teknikområdet på taget over indgangspartiet er omkranset af en stålkonstruktion, der er beklædt med fibercementplader.

Facadevinduer fremstår som originale vinduer med karm og ramme i aluminium med 2-lag glas.

Facadedøre består dels af glatte ståldøre og dels af glasdøre, der er udført som facadevinduer.

Porten til lageret består af en automatisk styret ledhejseport i tyndfliget aluminium.

Den samlede vurdering af bygningens klimaskærm er, at bygningsdelene generelt er i god stand.

En detaljeret beskrivelse af klimaskærmen fremgår af afsnit 3.

2.2.2 Tekniske installationer

Bygningen opvarmes via luft til vand varmepumper, hvor der er etableret 3 kondensatorer udvendigt ved teknikrummet og én varmtvandsbeholder til varmeinstallationen.

Butiksarealer opvarmes via ventilationsanlægget, hvor der er monteret varmeblæse.

Velfærdsfaciliteter opvarmes via radiatorer. Lagerområdet opvarmes via kaloriferer.

Varmt brugsvand opvarmes i brugsvandtank af varmepumper.

Sanitet består generelt af standard porcelæn, stål og forkromede blandingsbatterier.

Spildevandsafløb er generelt i standard rustfrit stål.

Kloakeringen er separeret og der findes flere synlige vej-, spule- og sandfangsbrønde.

Mod nord er der etableret rørbassin. I forbindelse med slagteraktiviteten er der etableret fedtudskiller.

Bygningen er opført uden kælder og der er derfor ikke etableret højvandslukke. Bygningen ligger ikke i en geoteknisk- eller terrænmæssig lavning, hvorfor der ikke er etableret pumpebrønde. Der er etableret linjedræn omkring bygningens sribefundamenter med tilhørende drænbrønde.

Regnvand fra tag ledes via tagbrønde og indvendige nedløb til kloaknettet. Regnvand fra facade og terræn ledes via belægning til vejbrønde.

Elforsyningen sker direkte via hovedtavlen, der er placeret i teknikrummet. Der er etableret flere bitavler. Den indvendige belysning er generelt LED-amarturer i det nedhængte loft i velfærdsområderne og nedstroppe LED-amarturer i butiksarealerne.

Ejendommen er ventileret af to individuelle ventilationsaggregater, der er tilsluttet hhv. køl og varme. Køl er tilsluttet via individuelle køleenheder på taget.

Der er ikke vurderet yderligere på CO² køl til kølediske, da dette er lejers. Dog bemærkes det, at CO² installation i særskilt teknikrum fremstår korroderet.

Den samlede vurdering af bygningens tekniske installationer er, at bygningsdelene generelt er i god stand. En detaljeret beskrivelse af de tekniske installationer fremgår af afsnit 3.

2.2.3 Indvendige forhold

Lofter i velfærdsområderne er generelt nedhængte systemlofter af mineraluld i hvide skinner.

Det øvrige loft fremstår som den malede synlige, bærende konstruktion bestående af TTS- og trapezplader. Konstruktionen fremstår ikke malet i lagerområdet.

Indvendige vægge fremstår glatte og malede.

Gulve i velfærdsområderne er vinyl/linoleum og af keramiske klinker i våd- og fugtzoner.

Gulve i butiksområderne er af keramiske klinker. Gulvet i lagerområdet fremstår som støvbundet beton.

Terrændækket i ejendommen er opbygget af armeret beton på trykfast isolering.

Terrændækket er opført på intakt jordplanum eller indbygget, komprimeret sandpude.

Bygningens indvendige døre er hhv. malede, glatte pladedøre.

Den samlede vurdering af bygningens indvendige arealer er, at bygningsdelene generelt er i god stand.

En detaljeret beskrivelse af de indvendige arealer fremgår af afsnit 3.

2.3 Brand og sikring

Den passive brandsikring består af opdeling af bygning i hhv. brandsektioner og -celler. Hvor der er gennemført åbninger her, er der for generelt for tekniske gennemføringer sikret med brandlukninger og for adgangsveje sikret med brandklassificerede branddøre samt flugtvejsbelysninger ved flugtvejsdøre.

Den aktive brandsikring består automatisk brandalarm (ABA), trykaktivering af varsling (IVA), automatisk ventilation via skylight (ABV) og automatisk dørlukning i brandsektioner og -celler (ABDL).

Ydermere er bygningen aktiv sikret med vandfyldte slangevindere og pulverslukkere i lager.

Mod vest på nabogrunden er der tinglyst et 2,5 meter bredt byggeretsligt skel, der skal friholdes til flugtvej.

Bygningen er tilsluttet tyverialarm og adgangskontrolsikring (ADK) ved primære adgangsveje.

Den samlede vurdering af bygningens brand- og tyverisikring er, at bygningsdelene generelt er i god stand.

En detaljeret beskrivelse af brand og sikring fremgår af afsnit 3.

2.4 Område

2.4.1 Udvendige arealer

Parkeringsarealet er udført med SF-sten med hvidmalede streger til markering af parkeringsbåse.

Der er i alt 75 parkeringsbåse, hvoraf 3 er dedikerede handikapparkering og 2 båse er ikke markeret med malede streger.

Der er ingen el-ladestander tilknyttet ejendommen.

Ved hovedindgangen samt langs frie facader, består belægningen af kvadratiske betonfliser. Belægningen ved hovedindgangen er afgrænset af pullerter og der er cykelstativer til 14 cykler.

Parkeringspladsen er afgrænset med beplantning af hæk og græs og der findes én sti til gående adgang mod syd.

De udvendige områder belyses af hhv. lygtepæle og væglamper.

Mod nord er der etableret en vare-/emballagegård, der er opført af en stålkonstruktion beklædt med lyse fibercementplader.

Den samlede vurdering af bygningens udvendige arealer er, at bygningsdelene generelt er i god stand.

En detaljeret beskrivelse af de udvendige arealer fremgår af afsnit 3.

2.4.2 Lokalplan, BBR, servitutter og bygningsreglement

Ejendommen er beliggende nordvest for Horsens i Stensballe, hvor lokalplan 14 – 2007, Horsens By er gældende for Butik ved Sundgårdsvej.

INGENIØR'NE har gennemgået lokalplanen, BBR-meddelelsen, servitutter og bygningsreglementet og har fundet følgende punkter i strid hermed:

Vedr.	Forhold
Lokalplan	<p>Der skal iht. lokalplanen etableres en støjmur på 1,8 meter til 2,0 meter overterrænen ved det nordlige skel. Der er i den tekniske dokumentation skrevet, at der er aftalt, at der etableres en jordvold med beplantning i stedet.</p> <p>Det kunne registreres, at denne jordvold er ca. 0,3-0,6 meter høj og beplantet med bøgehæk.</p> <p>Der er ikke foretaget en yderligere vurdering af forholdet.</p>
Lokalplan	<p>Der gøres opmærksom på, at det udvednige oplag er i strid med lokalplanen.</p>
Lokalplan	<p>Der skal iht. lokalplanen være 83 cykelparkeringspladser nær indgangen. Der kunne ved optælling registreres 14 dedikerede cykelparkeringspladser i stativer. Der er ikke foretaget en yderligere vurdering af forholdet.</p>
Lokalplan	<p>Der er i lokalplanen bestemt, at ejendommen skal være tilsluttet gas.</p> <p>Det vurderes, at dette forhold er forældet, men da lokalplanen er vedtaget og da det ikke beskrevet, at forholdet er ugyldigt, er etableringen af varmepumpe principielt i strid med lokalplanen.</p> <p>Det anbefales, at der søges dispensation for dette forhold.</p>
Bygningsreglementet	<p>Det er iht. bygningsreglementet ikke tilladt at bygge eller etablere tekniske installationer nærmere skel end 2,5 meter.</p> <p>Der er etableret 3 nye kondensatorer til varmepumpen nærmere skel end 2,5 meter mod nord.</p> <p>Det er en tommelfingerregel, at støjende aggregater ikke placeres nærmere skel end 5 meter – men ikke et lovkrav.</p> <p>Det efterspørges, hvorvidt myndigheder har været involveret i omlægningen til varmepumpe. – Dette behandles yderligere i kommende punkter.</p>
BBR	<p>BBR er ikke opdateret med aktuelle informationer om ny varmegiver</p>

<p>Servitut nr. 10</p>	<p>Ejendommen er opført i skel mod vest. Der er af brandmæssige årsager udlagt en 2,5 meter bred passageareal på nabogrunden mod vest. Dette betyder, at arealer 2,5 meter ind på nabogrunden skal holdes fri fra beplantning og bebyggelse. Dette skal til en hver tid respekteres af fremtidige ejere af nabogrunden. Det kunne registreres på byggesagsarkivet, at den tinglyste servitut er påhæftet den pågældende nabomatrikel.</p> <p>Det kunne ved besigtigelsen registreres, at der er etableret beplantning i det byggeretslige skel, hvorfor flugtvejskravet ikke kan betragtes som opfyldt, hvilket betyder, at brandforholdene ikke er overholdt og bygningens brug og anvendelse principielt ikke er lovlig.</p>
<p>Energimærke</p>	<p>Der er ikke noget gyldigt energimærke tilknyttet ejendommen.</p>
<p>Ladestander-bekendtgørelsen</p>	<p>Det kunne registreres, at ladestanderbekendtgørelsen ikke er overholdt, da der pr. 1. januar 2025 skal være etableret min. 1 ladestander ved erhvervsejendomme, hvor der er mere end 20 parkeringspladser.</p>
<p>Byggetilladelse</p>	<p>Det fremgår af byggesagsarkivet, at der er en pågående byggesag, der er opstartet i 2020, men ikke er afsluttet. Det fremgår ikke, af arkivet, hvad byggesagen omhandler.</p>

Ydermere har INGENIØR'NE gennemgået det fremlagte materiale til verificering af dokumentation for valgte løsninger eller som dokumentation af lovpligtige forhold. Følgende forhold efterspørges:

Vedr.	Manglende dokument og begrundelse
Varmepumpe	<p>Da varmesystemet er udskiftet fra gas til varmepumper, efterspørges den installationstekniske redegørelse.</p> <p>Det nye system er opbygget med to tanke. Én tank til varmforsyning og til ventilationsanlægget og én tank til varmt brugsvand.</p> <p>Tanken til varmforsyningen og til ventilationsanlægget havde en fremløbstemperatur på 43°C ved besigtigelse. Ventilationsanlægget er iht. energirammen projekteret med en varmeplade, der skal modtage 70°C.</p> <p>Tanken til varmt brugsvand havde en temperatur på 40°C ved besigtigelsen. For at undgå en risiko for Legionella i brugsvandsforsyningen, skal varmtvandsbeholdere have en konstant temperatur på min. 55°C.</p> <p>Der efterlyses en projektering af den nye varmeinstallation. Denne projektering skal ligeledes anvendes, for at kunne beregne energimærket.</p> <p>Der efterlyses en installationstegning og -beskrivelse af den nye varmeinstallation til drift- og vedligehold.</p> <p>Der efterlyses en indreguleringsrapport, der viser, at det nye varmesystem er indreguleret og indstillet projektspecifikt korrekt.</p> <p>Der efterspørges en installationserklæring fra den autoriserede installatør, der har monteret den nye varmeinstallation.</p>
Brand- og evakueringsplan* ¹	<p>Det kunne registreres ved besigtigelsen, at der hænger en brandplan i indgangspartiet.</p> <p>Denne brandplan er mangelfuld iht. lovgivningen på følgende punkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det fremgår ikke, hvad den maksimale personbelastning er i ejendommen • Det fremgår ikke, hvor der er brandtekniske installationer (ABA, IVA, ABV) • Det fremgår ikke, hvor der er aktiv brandredning (Slangevindere, CO² slukkere, skumslukkere) • Det fremgår ikke, hvor der er flugtveje (ikke redningsåbninger, der tydeligt er markeret) • Markering af aktuel placering (som "her står du")

DKV-journaler ^{*1}	Da ejendommen er godkendt til mere end 150 personer, skal der kunne fremlægges en DKV-plan indeholdende driftsjournaler for bl.a. ABA, ABV, IVA samt passive og aktive brandtekniske foranstaltninger. DKV-plan efterspørges med journaler.
Brandteknisk redegørelse ^{*1}	Den brandtekniske redegørelse er fremsendt som "foreløbigt tryk". Den endelige version efterspørges.
Inventaropstillingsplan ^{*1}	Da ejendommen er godkendt til mere end 150 personer er der krav om opdateret og gældende inventaropstillingsplan. Denne efterspørges.
Brandvejsplan ^{*1}	Da 80-meter-reglen er anvendt som forudsætning i den brandtekniske redegørelse, skal der foreligge en brandvejsplan over udvendige forhold. Denne skal tydeligt markere farbare brandveje samt tydeligt markerede udstigningsarealer.
Afstandskrav ^{*1}	Iht. bygningsreglementet må der maksimalt være en gangafstand på 30 meter til nærmeste flugtvej, uanset hvor i bygningen man opholder sig – dette hvor der er taget højde for inventaropstillingsplanen. Umiddelbart overholdes dette ikke i robotområde bag apotek. Eftervisning af 30-meter reglen efterspørges.

^{*1}De efterspurgte forhold vedr. brand og brandtekniske installationer forholder sig til de ændrede forhold i forbindelse med ombygningen.

2.4.3 Skybrud og klimasikring

Ejendommen er opført relativt højt ift. naturligt vandspejl og ift. den lokale generelle terrænkote. Dette sammenholdt med at der ikke tidligere har været registreret forhold, der kan relateres til vandindtrængen, vurderes der ikke øget risiko for fremtidige problemstillinger.

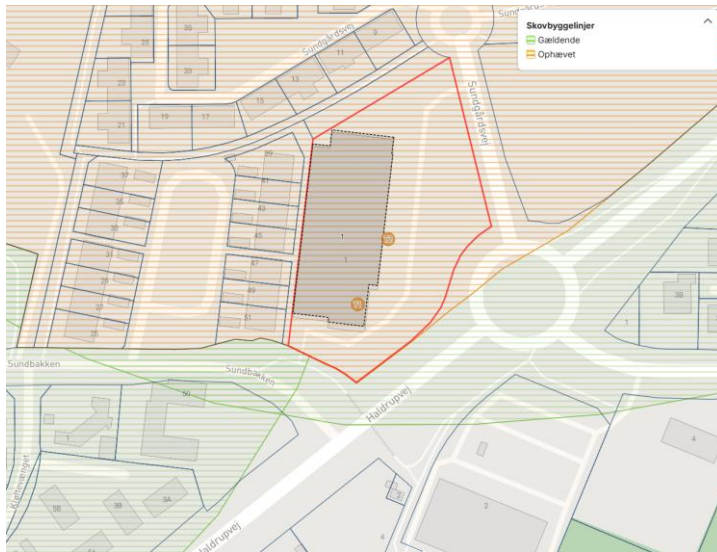
2.4.4 Miljørisiko

Grundet ejendommens opførelsesår, er det INGENIØR'NES vurdering, at der ikke er en miljørisiko hvad angår miljøfarlige byggematerialer.

På matriklen er der ikke tidligere registreret jordforurening i hverken niveau V1 eller V2. Ejendommen er ikke underlagt områdeklassificering.

2.4.5 Beskyttelse, fredning og natur

Området hvori bygningen er opført er ikke underlagt fredninger eller beskyttelseslinjer. Dog gøres der opmærksom på, at området tidligere har været underlagt skovbeskyttelseslinje, men at delområdet er ophævet.
Ved evt. ud- eller tilbygning, kan der være skærpede forhold ift. dokumentationsmateriale eller dispensationsansøgninger. INGENIØR'NE vurderer denne som af minimal betydning.



Figur 2 Aktuelle bestyttelseslinjer

2.5 Adgangsforhold og tilgængelighed

Ejendommen er opført i ét plan med uhindret og niveaufri adgang.

Der forefindes dedikerede parkeringspladser for handikapparkering.

Der er etableret permanent adgang til tagfladen via lejder.

Der er én adgang til grunden for gående ved den sydlige skelgrænse.

2.6 Energimærkning

Sundgårdsvej 1, 8700 Horsens er jf. BBR anvendt til detailhandel med anvendelseskode 322, hvilket betyder, at ejendommen er indbefattet af Energistyrelsens lovpligtige krav om energimærkning.

Der findes ikke et gældende energimærke tilknyttet ejendommen.

3. Detaljeret bygningsgennemgang

I nedenstående afsnit beskrives en detaljeret bygningsgennemgang af ejendommens bygningsdele.

Afsnittet er opdelt i hhv. Klimaskærm, Tekniske installationer, indvendige forhold, brand og sikring samt udvendige forhold.

Beskrivelserne indeholder en detaljeret beskrivelse, en vurderet stand, en vurderet restlevetid samt en evt. omkostning for udbedring.


Inddeling af restlevetid er:


- 0-2 år
- 3-5 år
- 6-10 år
- 10 år+

For vurdering af de individuelle bygningsdele anvendes nedenstående generelle vurdering:

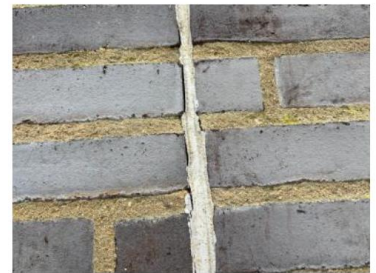
Tilstand	Vurdering
God	Intet behov for reparation.
Rimelig	Mindre fejl eller mangler, der ikke har direkte indvirken på anvendelse, holdbarhed eller sikkerhed, bygningsdelens alder taget i betragtning. Registreringer, vurderet som <i>rimelig</i> bør udbedres i forbindelse med rutinemæssige vedligeholdsarbejder.
Middel	Registreringer, der bør genoprettes eller udbedres ved akut vedligehold.
Ringe	Større fejl eller mangler, der påvirker sikkerhed eller anvendelse. Registreringer skal udbedres.



3.1 Klimaskærm


Bygningsdel:	Klimaskærm	Tag
Materiale og opbygning	<p>Tagkonstruktionen er opbygget med bærende præfabrikerede TTS-plader af beton med trapezplader spændende imellem.</p> <p>På trapezpladerne er der trykfast isolering i to lag med dampspærre imellem.</p> <p>Tagbeklædningen består af to lag tagpap.</p> <p>Murkronen er afsluttet med aluminiuminddækning.</p> <p>Der kunne registreres mosbegroning på den nordlige sammenbygning til teknik- og lagerbygningen.</p>	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid, generelt	10 år+	
Vurderet restlevetid, aktuelt forhold	0 - 2 år	
Omkostninger for arbejdet	2.500	
Anbefaling	For at opretholde en forventet restlevetid på taget på længere end 10 år, anbefales det, at mos fjernes.	

Bygningsdel:	Klimaskærm	Tagvinduer
Materiale og opbygning	<p>På taget er der 4 ovenlysvinduer som skylights af polycarbonat i trærammer.</p> <p>Det ene skylight er tilsluttet brandventilation (ABV)</p>	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid, generelt	10 år+	
Omkostninger for arbejdet	-	
Anbefaling	-	

Bygningsdel:	Klimaskærm	Tung facade
Materiale og opbygning	<p>De tunge facader er opbygget af bærende bagmure af præfabrikerede betonelementer. Formuren er skalmuret med mørke tegl, der er spændingsafbrudt af dilatationsfuger af elastiske gummifuger. Hulrummet er isoleret.</p> <p>Facaden fremstår med tegn på mos og smuds.</p> <p>Dilatationsfugerne er forvitrede og nedbrudte og et enkelt sted på vestfacaden, er murværket beskadiget.</p>	
Vurderet stand	<p>God</p>	
Vurderet restlevetid, generelt	<p>10 år+</p>	
Vurderet restlevetid, aktuelt forhold	<p>0 - 2 år</p>	
Omkostninger for arbejdet	<p>15.000</p>	
Anbefaling	<p>Det anbefales, at murværket renses, at murværksskaden udbedres og at dilatationsfugerne udbedres.</p> <p>Rensning er ikke inddraget i nærværende.</p>	



Bygningsdel:	Klimaskærm	Let facade - ventilation
Materiale og opbygning	Den lette væg på taget, der afskærmer ventilationsanlæggene, er opbygget af stålrammer med fastgørelsesskinner af hatteprofiler, der bærer beklædningen. Beklædningen består af hvide fibercementplader. Pladerne fremstår porøse og med adskillige revner - primært omkring fastgørelser. Enkelte loftplader på den udkragede del har sluppet fastgørelsen helt.	
Vurderet stand	Ringe	 
Vurderet restlevetid	0 - 2 år	
Omkostninger for arbejdet	240.000	
Anbefaling	<p>Det anbefales, at den samlede pladebeklædning udskiftes på vægge og loftsbeklædning.</p> <p>Da hele konstruktionen naturligt er udsat for løbende deformationer grundet svingninger i den statiske udførelse af rammer og fastgørelsesmetode, anbefales det, at når plader udskiftes, vælges et plademateriale, der lettere kan optage bevægelse.</p> <p>Det anbefales, at loftplader fastgøres yderligere.</p>	

Bygningsdel:	Klimaskærm	Let facade - Lager
Materiale og opbygning	Facadevæggen for lager er opført med en bærende indervæg af præfabrikerede betonelementer med z-profiler og kondensisolering. Den udvendige beklædning består af fibercementplader. Pladerne viser begyndende tegn på at være porøse, dog ikke i samme udstrækning eller fremskredent som ved konstruktionen omkring ventilationen. Der kunne registreres enkelt plader med revner eller skader efter påkørsel el. lign.	
Vurderet stand	Rimelig	
Vurderet restlevetid, generelt	6 - 10 år	
Vurderet restlevetid, aktuelt forhold	0 - 2 år	
Omkostninger for arbejdet	Partiel udskiftning (0-2 år) 7.500 Fuldstændig udskiftning (6-10 år) 110.000	
Anbefaling	Det anbefales, at de beskadigede plader udskiftes nu og at den samlede vægbeklædning udskiftes fuldstændigt inden for 10 år.	

Bygningsdel:	Klimaskærm	Facadevinduer og -døre
Materiale og opbygning	<p>Facadevinduer og døre fremstår som 2-lagsglas i aluminiumsrammer.</p> <p>Facadedøre fremstår dels som glatte ståldøre og som glassdøre i aluminiumsrammer.</p> <p>Indgangspartiet er automatiske skydedøre i hhv. facade og mellem vindfang og butiksområde</p> <p>Port til lager fremstår som foldeport i tyndfliget aluminium.</p>	
Vurderet stand	Rimelig	
Vurderet restlevetid	10 år+	
Omkostninger for arbejdet	-	
Anbefaling	-	


Rimelig

Bygningsdel:	Klimaskærm	Fundamenter
Materiale og opbygning	<p>Fundamenter var af naturlige årsager ikke synlige under besigtigelsen.</p> <p>Fundamenter forventes at være af armeret pladsstøbt beton på komprimeret indbygget sandpude eller på intakt jordplanum.</p> <p>Der var ingen tegn på revner eller sætninger i hverken den synlige del af soklen eller af nedre facadeelementer.</p>	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid	10 år+	
Omkostninger for arbejdet	-	
Anbefaling	-	


Bygningsdel:	Klimaskærm	Terrændæk
Materiale og opbygning	<p>Terrændækket består af pladsstøbt, armeret beton på trykfast isolering.</p> <p>Terrændækket er opført på intakt jordplanum eller indbygget, komprimeret sandpude.</p>	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid, generelt	10 år+	
Omkostninger for arbejdet	-	
Anbefaling	-	


3.2 Tekniske installationer

Bygningsdel:	Tekniske installationer	Kloakering
Materiale og opbygning	<p>Kloakeringen ligger under terræn og kunne ikke besigtiges. Iht. kloakplanerne er kloakeringen udført med enkelte undtagelser af 110 mm ledninger.</p> <p>På grunden findes synlige vejbrønde med riste, synlige spulebrønde med dæksler samt sandfangsbrønde.</p> <p>Omkring bygningen er der udført omfangsdræn med drænbrønde. Mod nord er der etableret rørbassin, der er dimensioneret til 24 m³. Iht. lokalplanen og kloakplanen er ledningsnettet udført separeret. I forbindelse med slagteraktivitet er der etableret fedtudskiller.</p> <p>Vejbrønde, hvor tilslutningen sker til den offentlige kloakering, kunne tilslutningsbrønde umiddelbart ikke identificeres ved besigtigelsen.</p> <p>Der er ikke udleveret TV-inspektionsrapporter. Dog forventes ingen forhold grundet ejendommen alder.</p>	
Vurderet stand	Rimelig	
Vurderet restlevetid	10 år+	
Omkostninger for arbejdet	-	
Anbefaling	-	

Bygningsdel:	Tekniske installationer	Afløb
Materiale og opbygning	<p>Der er i vådrum etableret gulv afløb som standardinstallationer af rustfrit stål. Fra vaske er der etableret direkte afløb. I slagterafdelingen er der etableret gulv afløb umiddelbart uden kødsi og der er etableret fedtudskiller</p>	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid	10 år+	
Omkostninger for arbejdet	-	
Anbefaling	-	

Bygningsdel:	Tekniske installationer	Regnvand
Materiale og opbygning	Regnvand fra tag ledes via tagbrønde og indvendige nedløb til kloak. Regnvand fra facade og terræn ledes direkte til vejbrønde	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid	10 år+	
Omkostninger for arbejdet	-	
Anbefaling	-	

Bygningsdel:	Tekniske installationer	Brugsvandsinstallationer
Materiale og opbygning	Brugsvand leveres af den lokale vandforsyning via delvist indirekte tilslutning. Det kolde brugsvand leveres direkte. Det varme brugsvand leveres via koldvandstilslutningen til en varmtvandsbeholder. Varmtvandsbeholderen drives via varmepumperne og er yderligere tilsluttet el-varmeplade og cirkulationspumpe. Ved besigtigelsen var varmtvandsbeholderen opvarmet til 40°C, hvilket giver en øget risiko for Legionella. Brugsvandsinstallationer i teknikum fremstod umiddelbart ikke indstillet korrekt. Uden yderligere undersøgelser, er det ikke muligt at fastslå en kapitalisering for justering.	
Vurderet stand	Rimelig	
Vurderet restlevetid, generelt	10 år+	
Vurderet restlevetid, aktuelt forhold	0 - 2 år	
Omkostninger for arbejdet	-	
Anbefaling	Det anbefales, at lejer, der varetog installationen, sikrer den korrekte installation ved montøren, da dette er inden for garantiperioden.	

Bygningsdel:	Tekniske installationer	Sanitet
Materiale og opbygning	<p>Kummer og vaske er generelt af glaseret porcelæn. Dog er køkkenvaske og udslagsvask i lager i stål.</p> <p>Fastgørelse og understøtninger til vasken i lager er ødelagt.</p>	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid, generelt	10 år+	
Vurderet restlevetid, aktuelt forhold	0 - 2 år	
Omkostninger for arbejdet	6.000	
Anbefaling	<p>Det anbefales, at vasken udskiftes og understøttes korrekt.</p>	

Bygningsdel:	Tekniske installationer	Varmeinstallationen
Materiale og opbygning	<p>Varmeinstallationen er udskiftet fra gas til luft-til-vand varmepumper. Der er placeret 3 kondensatorer udvendigt ved facaden af teknikrummet mod nordvest.</p> <p>Butiksområdet er opvarmet via de to ventilationsanlæg på taget, der opvarmes via varmtvandstank i teknikrummet.</p> <p>Ved besigtigelsen leverede varmepumperne 43°C til ventilationsanlæggets varmflade. Ved besigtigelsen var udetemperaturen omkring 5°C. Varmebladen er oprindeligt projekteret til 70°C.</p> <p>Lagerområdet er opvarmet af kaloriferer. Fremløbstemperaturen hertil er 43°C, hvilket normalt vist ikke er tilstrækkeligt for at kaloriferer er effektive.</p> <p>Velfærds- og kontorområder er opvarmet af radiatorer.</p> <p>Varmeinstallationerne fremstod umiddelbart ikke indstillet korrekt.</p> <p>Uden yderligere undersøgelser, er det ikke muligt at fastslå en kapitalisering for justering.</p>	
Vurderet stand	Rimelig	
Vurderet restlevetid, generelt	10 år+	
Vurderet restlevetid, aktuelt forhold	0 - 2 år	
Omkostninger for arbejdet	-	
Anbefaling	Det anbefales, at lejer, der varetog installationen, sikrer den korrekte installation ved montøren, da dette er inden for garantiperioden.	



Bygningsdel:	Tekniske installationer	Køl
Materiale og opbygning	<p>Køl til kølemotoren er lejers installation og er derfor ikke behandlet yderligere i nærværende rapport. Dog bemærkes det, at installationen i teknikrummet var meget korroderet. Det anbefales, at lejer gennemfører en grundig vedligeholdelsesanalyse med anbefaling og hel eller delvis udskiftning. Overskudsvarmen herfra er tilsluttet varmesystemet. Der henvises her til afsnittet om varmeinstallationen.</p> <p>Der kunne registreret tre køleanlæg på taget. Hhv. to større og én mindre.</p> <p>Det mindre køleanlæg forsyner umiddelbart velfærds- og personaleområderne og køles med R32 og er ikke hermetisk lukket. Anlægget er fra 2018.</p> <p>Det ene af de større anlæg er tilsluttet ventilationsanlægget og forsynet forventeligt apoteket og køles med R410A og er hermetisk lukket. Anlægget er fra 2020.</p> <p>Det andet større køleanlæg er ligeledes tilsluttet ventilationsanlægget og fremstår som det oprindelige.</p> <p>De efterfølgende installerede varmepumper virker ligeledes kølende og køles ligeledes af R410A i et hermetisk lukket system. Varmepumperne er umiddelbart også tilsluttet ventilationsanlægget, hvorfor ventilationsanlægget umiddelbart køles af flere enheder.</p> <p>Der er ikke fremlagt en installationsrapport for varmepumperne, hvor projektering og tegningsmateriale fremgår, hvorfor det ikke har været muligt granske hvorfor der er flere køleenheder tilsluttet.</p> <p>Der løber uisolerede kølerør på taget.</p>	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid, generelt	10 år+	
Vurderet restlevetid, aktuelt forhold	0 - 2 år	
Omkostninger for arbejdet	10.000	
Anbefaling	<p>Det anbefales, at lejer, der varetog installationen af varmepumperne, redegør for den samlede installationstekniske virkemåde i ejendommen for hhv. varme og køl. Dette er ikke kapitaliseret, da dette er inden for garantiperioden.</p> <p>Det anbefales, at kølerør isoleres. Forholdet vurderes at være lejers forpligtigelse.</p>	
		  
Bygningsdel:	Tekniske installationer	Ventilation

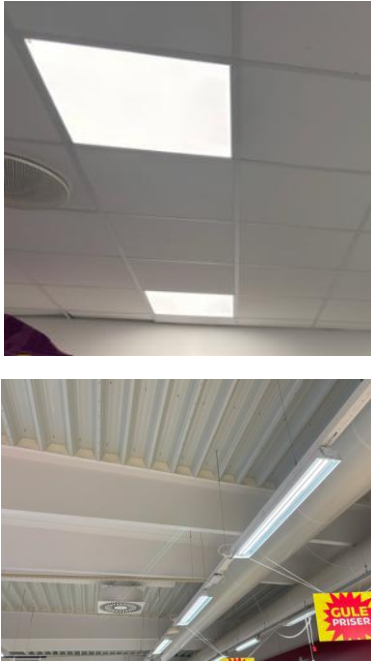
Materiale og opbygning	<p>De to ventilationsanlæg på taget, er ligeledes en del af varmeinstallationen via varmeflader.</p> <p>Ventilationsanlæggene forsyner umiddelbart hhv. butiksområde og velfærdsområde.</p> <p>Anlæggene er fra ejendommens opførelse og fremstår vel vedligehold.</p> <p>Anlæggene vurderes at have en restlevetid på længere end 10 år, såfremt der gennemføres udvidet vedligehold i form af udskiftning af enkelte komponenter i aggregatet.</p>	
Vurderet stand	Rimelig	
Vurderet restlevetid, generelt	10 år+	
Vurderet restlevetid, aktuelt forhold	6 - 10 år	
Omkostninger for arbejdet	50.000	
Anbefaling	<p>Det anbefales, at anlæggene gennemgår et udvidet vedligehold i form af udskiftning af udvalgte komponenter.</p>	


Bygningsdel:	Tekniske installationer	Elinstallationer
Materiale og opbygning	<p>Elinstallationen sker direkte fra leverandøren via hovedtavlen i teknikrummet til bitavler.</p> <p>Indvendig belysning fremstår som nedstroppede linjeamarturer med LED i butiksarealerne og som indbygningsamarturer i det nedhængte loft i velfærdsområderne.</p> <p>Udvendig belysning fremstår som hhv. lygtepæle og væglamper af robust materiale.</p>	
Vurderet stand	<p>God</p>	
Vurderet restlevetid, generelt	<p>10 år+</p>	
Omkostninger for arbejdet	<p>-</p>	
Anbefaling	<p>-</p>	





3.3


Indvendige forhold

Bygningsdel:	Indvendige forhold	Lofter
Materiale og opbygning	Lofter i velfærdsområder fremstår som nedhængte systemlofter i skinner af mineraluld. Der er ikke lofter i de øvrige arealer, hvor den bærende konstruktion fremstår synlig og malet. Loftet er ikke malet i lagerområdet.	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid	10 år+	
Omkostninger for arbejdet	-	
Anbefaling	-	

Bygningsdel:	Indvendige forhold	Indvendige vægge
Materiale og opbygning	Indvendige vægge fremstår glatte og malede	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid	10 år+	
Omkostninger for arbejdet	-	
Anbefaling	-	


Bygningsdel:	Indvendige forhold	Gulve
Materiale og opbygning	Gulve i velfærdsområdet er af vinyl/linoleum og af keramiske klinker i våd- og fugtzoner. Gulvbelægning i butiksområdet består af lyse, keramiske klinker som marmorsplitgulv. Gulvet i lagerområdet fremstår som støvbundet, rå beton.	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid	10 år+	
Omkostninger for arbejdet	-	
Anbefaling	-	

Bygningsdel:	Indvendige forhold	Indvendige døre
Materiale og opbygning	De indvendige døre er standard glatte, malede døre.	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid, generelt	10 år+	
Vurderet restlevetid, aktuelt forhold	0 - 2 år	
Omkostninger for arbejdet	5.000	
Anbefaling	Gerigter i velfærdsområdet fremstår slidte og med flere skader efter påkørsel mv.	

Bygningsdel:	Indvendige forhold	Fast inventar
Materiale og opbygning	I velfærdsområdet er der monteret et mindre tekøkken med standardlåger og -bordplader med tilhørende køkkenvask, køleskab og opvaskemaskine	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid	10 år+	
Omkostninger for arbejdet	-	
Anbefaling	-	


3.4 Brand og sikring

Bygningsdel:	Brand og sikring	ADK
Materiale og opbygning	Ejendommen er sikret med automatisk tyverisikring med censor ved alle åbninger. Systemet er centralt styret. Det kunne ved besigtigelsen registreres, at ADK ved porten til lager var defekt. Det øvrige system var i god stand.	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid, generelt	10 år+	
Vurderet restlevetid, aktuelt forhold	0 - 2 år	
Omkostninger for arbejdet	10.000	
Anbefaling	Det anbefales, at ADK ved porten udskiftes.	

Bygningsdel:	Brand og sikring	Brandlukninger
Materiale og opbygning	Brandlukninger og -forseglinger ved gennemføringer eller ved åbne spalter og føringsveje til tag, er generelt i bygningen udført med brandfuge og/eller -isolering. Der er generelt i bygningen godkendte lukninger ved synlig udførelsesdokumentation som label. Brandlukninger er generelt ikke brudt efterfølgende. Brandgennemføringer og spalter i teknikrum med varmecentral fremstår ikke intakte.	
Vurderet stand	Rimelig	
Vurderet restlevetid, generelt	10 år+	
Vurderet restlevetid, aktuelt forhold	0 - 2 år	
Omkostninger for arbejdet	12.500	
Anbefaling	Det anbefales, at brandlukninger etableres eller udføres i teknikrum.	


Bygningsdel:	Brand og sikring	Branddøre, ABDL
Materiale og opbygning	<p>Døre og porte i ejendommen er generelt udført som branddøre i korrekt klassificering iht. brandstrategien i brandceller og -sektioner.</p> <p>Det kunne registreres, at døren mellem slagter og kogerum ikke er udført i den krævede brandklasse.</p>	
Vurderet stand	Rimelig	
Vurderet restlevetid, generelt	10 år+	
Vurderet restlevetid, aktuelt forhold	0 - 2 år	
Omkostninger for arbejdet	30.000	
Anbefaling	<p>Det anbefales, at døres mellem slagter og kogerum udskiftes til en dør i korrekt brandklassificering. Skal døren stå åben, skal den ydermere tilsluttes ABDL.</p>	

Bygningsdel:	Brand og sikring	Passiv brandsikring
Materiale og opbygning	<p>Ejendommen er opført med strategisk inddeling af brandsektioner og -celler og der er monteret flugtvejsskiltning ved flugtvejsdøre.</p>	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid	10 år+	
Omkostninger for arbejdet	-	
Anbefaling	-	

Bygningsdel:	Brand og sikring	Aktiv brandsikring
Materiale og opbygning	Ejendommen er etableret med automatisk brandalarmering (ABA), Brandventilation ved skylight (ABV) samt aktiv trykvarsling (IVA) og automatisk dørlukning i brandsektioner og -celler (ABDL). Ydermere er der etableret vandfyldte slangevindere og pulverslutningsudstyr i lagerbygningen.	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid	10 år+	
Omkostninger for arbejdet	-	
Anbefaling	-	

3.5 Udvendige arealer

Bygningsdel:	Udvendige arealer	Belægning og parkering
Materiale og opbygning	<p>Belægningen på parkeringsarealerne er af SF-sten i beton med malede striber til markering af parkeringsbåse.</p> <p>Ved hovedindgangen og langs belagte facader fremstår belægningen som kvadratiske betonfliser.</p> <p>Der kunne registreres enkelte steder på parkeringsområdet med mindre ophobning af regnvand. Dette vurderes af naturligt forekommende, alder og anvendelse taget i betragtning. Forholdet vurderes under en teknisk bagatelgrænse.</p> <p>Der kunne ikke registreres nogle el-ladestandere i forbindelse med bygningen.</p>	
Vurderet stand	God	
Vurderet restlevetid, generelt	10 år+	
Vurderet restlevetid, aktuelt forhold	0 - 2 år	
Omkostninger for arbejdet	25.000	
Anbefaling	<p>Det anbefales, at der etableres min. én ladestander iht. elladestanderbekendtgørelsen.</p>	

Bygningsdel:	Udvendige arealer	Adgangsveje
Materiale og opbygning	For gående adgang er der etableret en sti ved det sydvestlige skel. For kørende adgang er indkørslen placeret ved det nordøstlige skel.	
Vurderet stand	Rimelig	
Vurderet restlevetid, generelt	10 år+	
Omkostninger for arbejdet	-	
Anbefaling	-	

4. Økonomi

I nærværende afsnit beskrives de økonomiske konklusioner for gennemgangen af Sundgårdsvej 1, 8700 Horsens.

Istandsættelsesarbejder og anbefalede tiltag er angivet ud fra Byggeomkostningsindeks for boliger 3. kvrt. 2024 til indeks 116,6. (BYG43, hvor Indeks, 2021=100)

4.1 Bagatelgrænse

Bagatelgrænsen for vurderinger i nærværende rapport er bestemt til DKK 1.000 ekskl. Moms.

Kun i særlige tilfælde vil omkostninger under bagatelgrænsen være medtaget i rapporten.

4.2 Istandsættelsesarbejde

Istandsættelsesarbejder inkluderer de arbejder, hvor det vurderes at der bør foretages udbedring eller reparation for at sikre, at forholdet ikke udvikler sig eller forværrer bygningen eller bygningsdelen.

Istandsættelsesarbejder er ligeledes akutte forhold, der skal håndteres med kort varsel.

Klimaskærm			
	Omkostninger og vurderede restlevetid for udførelsen af arbejder		
	0-2 år	3-5 år	6-10 år
Rengøring af tag	2.500		
Udskiftning af dilatationsfuger samt murstensreparation	15.000		
Udskiftning af facadebeklædning, ventilation	240.000		
Udskiftning af facadebeklædning, lager	7.500		110.000
Tekniske installationer			
	Omkostninger og vurderede restlevetid for udførelsen af arbejder		
	0-2 år	3-5 år	6-10 år
Udskiftning af vask	6.000		
Isolering af kølerør	10.000		
Udskiftning af komponenter, ventilation			50.000
Indvendige forhold			
	Omkostninger og vurderede restlevetid for udførelsen af arbejder		
	0-2 år	3-5 år	6-10 år
Udskiftning af gerigter	5.000		
Brand og sikring			
	Omkostninger og vurderede restlevetid for udførelsen af arbejder		
	0-2 år	3-5 år	6-10 år
Udbedring af ADK	10.000		
Udbedring af brandlukninger	12.500		
Etablering af ABDL dør	30.000		
Udvendige arealer			
	Omkostninger og vurderede restlevetid for udførelsen af arbejder		
	0-2 år	3-5 år	6-10 år
Etablering af elladestander	25.000		
SUM	363.500		160.000
I ALT	523.500		

4.3 **Anbefalede tiltag**

Anbefalede tiltag kan være energimæssige tiltag eller lignende tiltag, der i forbindelse med ombygning eller renovering bør overvejes indarbejdet.

Der er ingen anbefalede arbejder udover istandsættelsesarbejder.

4.4 **Vedligeholdelsesansvar**

Der henvises til lejekontraktens bestemmelser.

5. **Afgrænsning, virkemåde og ansvarsbegrænsning**

INGENIØR'NE A/S har for K/S Horsens, Stensballe gennemført en Teknisk Due Diligence på ejendommen Sundgårdsvej 1, 8700 Horsens den 14. januar 2025.

Nærværende rapport beskriver de centrale registreringer, der er foretaget ved den generelle, visuelle bygningsgennemgang samt ved analyse af ejendomsdata. Den fysiske visuelle gennemgang indbefatter besigtigelse af klimaskærmen, de indvendige forhold, bygningens tekniske installationer samt brand- og sikringsforhold og udenomsarealer.

Analyse af ejendomsdata indbefatter gennemgang af modtaget dokumenter, hvor det vurderes om bygningen og udenomsarealer lever op til lovgivning og normer, om ejendommen er i strid med lokalplaner eller servitutter samt en indledende analyse af miljøforhold, energiforhold og en indledende vurdering af sikring af bygning ift. vejrforhold.

Med fysisk, visuel besigtigelse præciseres, at de bygningsdele, der er vurderet, har været tilgængelige med det blotte øje. Der er ikke foretaget målinger, miljøscreeninger eller destruktive undersøgelser.

Rådgiveren har intet ansvar for bygningsdele, tekniske installationer og lignende, hvor der ikke var uhindret adgang, ligesom INGENIØR'NE intet ansvar har overfor tredje part i forbindelse med vore ydelse for nærværende rapport eller besigtigelse.

Det oplyses, at der har været adgang til alle bygnings rum, installationer mv.

Som led i den indledende undersøgelser og den fysiske besigtigelse har INGENIØR'NE vurderet, om der er behov for yderligere undersøgelser eller tillægsydelse i forbindelse med den samlede tekniske rådgivning. Dette har INGENIØR'NE ikke fundet relevant i nærværende opgave.

Nærværende rapport med forudgående besigtigelse er foretaget i overensstemmelse med INGENIØR'NEs tilbud, der blev accepteret af Jonas Frøslev, Blue Capital på vegne af K/S Horsens, Stensballe

Nærværende rapport er udarbejdet af INGENIØR'NE udelukkende til brug for K/S Horsens, Stensballe.

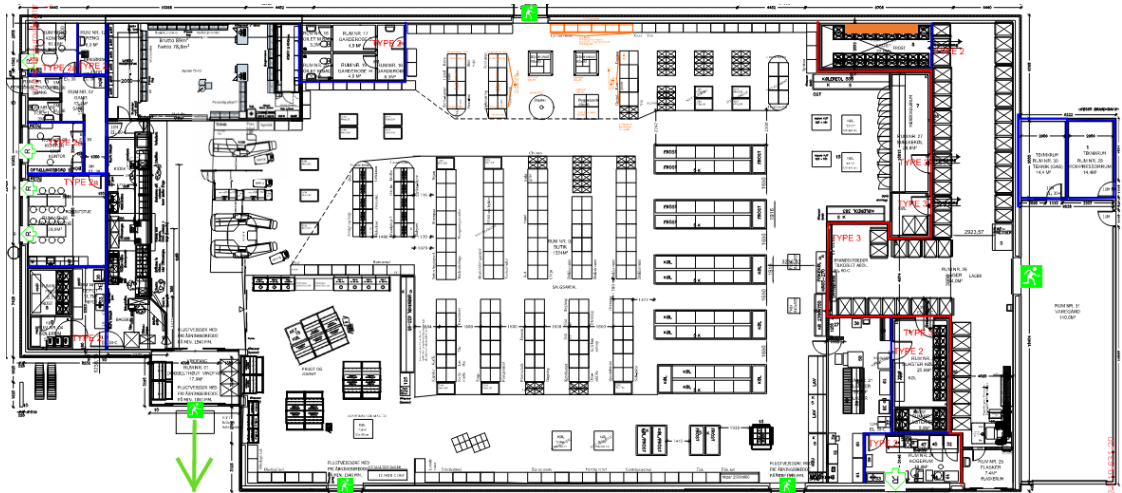
Rapporten i brudstykker eller i sin helhed må ikke anvendes af andre end K/S Horsens, Stensballe uden særlig, skriftlig aftale med INGENIØR'NE.

Der tages forbehold i vurderingerne af ejendommen, for at brugen af ejendommen forbliver den samme eller at brugen kan sidestilles med samme.

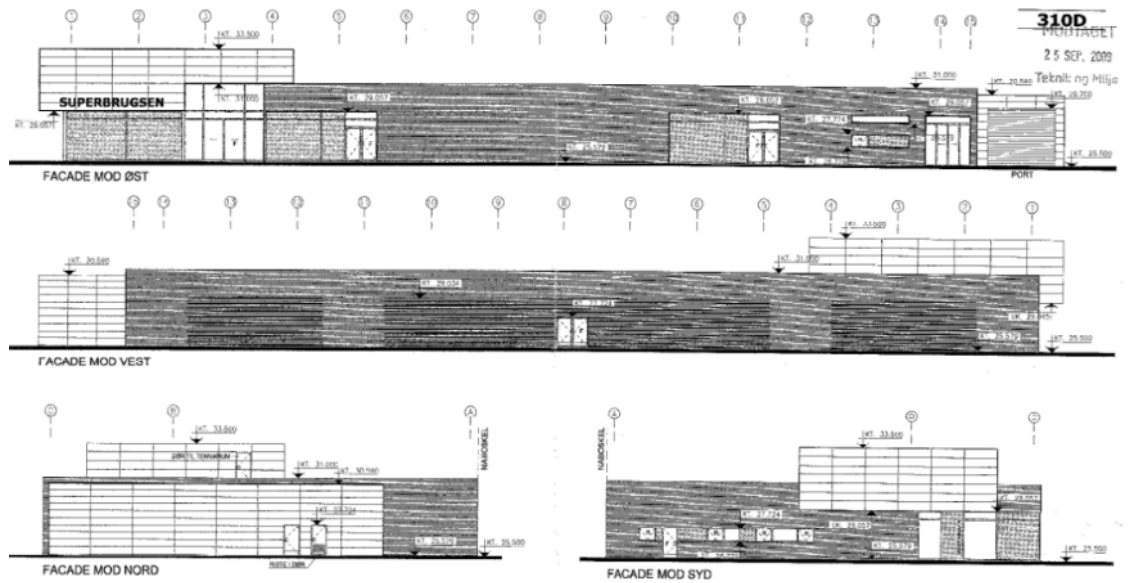
Konklusioner, vurdering og anbefalinger anført i nærværende rapport, der er anført på baggrund af udtalelser eller dokumenter i eks. forelagt eller delt datarum eller lignende, indestår INGENIØR'NE ikke for rigtigheden heraf.

Omkostninger for arbejder eller tiltag er vurderet ud fra det faktisk besigtiget, hvorfor omkostninger kan ændre sig, såfremt ny eller supplerende viden opstår efter besigtigelsen.

6. Bygningsplan



Figur 3 plantegning



Figur 4 Facadetegninger

7. BBR

BBR-meddelelsen er ikke opdateret med den aktuelle bygningsdata for varmeinstallationen.



Horsens Kommune

Byg, Erhverv og BBR

Afsender
Horsens Kommune, Byg, Erhverv og BBR
Chr M Østergaards Vej 4, 8700 Horsens

BBR-meddelelse

Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 4293796

Udskriftsdato: 28.01.2025

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: bbr@horsens.dk eller tlf. 76 29 25 48 eller 76 29 29 29.

Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.

Yderligere information om BBR-meddelelsen findes til sidst i dette dokument.

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 4293796

BBR-adresse: Sundgårdsvej 1 (vejkode 7974), 8700 Horsens

Ejendommen består af: 1 grund

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 615-90727

Oplysninger om grund

Adresse: Sundgårdsvej 1, 8700 Horsens

Grundens areal fra Matriklen: 6163 m²

Matrikelnummer: 12a, Ejerlavnavn: Stensballe By, Vær (ejerlavskode 1071255)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)

Grundens afløbsforhold: Separatloakeret: spildevand + tag- og overfladevand (kode 5)

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 1

Bygningens anvendelse: Bygning til detailhandel (kode 322)

Opførelsesår: 2010

Antal etager: 1

Beliggenhed

Adresse: Sundgårdsvej 1, 8700 Horsens

Matrikelnummer: 12a, Ejerlavnavn: Stensballe By, Vær (ejerlavskode 1071255)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning (kode 2)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed (kode 2)

Opvarmningsmiddel: Elektricitet (kode 1)

BBR-meddelelse

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 4293796

Udskriftsdato: 28.01.2025

Side 1 af 5

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	0 m ²
heraf Areal af lovlig beboelse i kælder:	0 m ²
Bygningens samlede erhvervsareal:	2097 m ²
heraf Areal af erhverv i kælder:	0 m ²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	2097 m ²
Kælderens areal:	0 m ²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m ²
heraf Areal af dyb kælder:	0 m ²
heraf Areal af garage i kælder:	0 m ²
Tagetagens areal:	0 m ²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	0 m ²

Arealer i grundplan

Begyget areal:	2097 m ²
Overdækket areal:	0 m ²

Andre arealer

Samlet andet areal:	0 m ²
heraf Areal af indbygget affaldsrum:	0 m ²
heraf Areal af indbygget garage:	0 m ²
heraf Areal af indbygget carport:	0 m ²
heraf Areal af indbygget udhus:	0 m ²
heraf Areal af indbygget udestue:	0 m ²
heraf Areal af lukkede overdækninger:	0 m ²
heraf Areal af udvendig efterisolering:	0 m ²
heraf Øvrige arealer:	0 m ²

Tekniske anlæg tilknyttet Bygning 1

Teknisk anlæg 1

Klassifikation: Skilt (kode 1935)
Etableringsår: 2015

Beliggenhed

Adresse: Ingen oplysning registreret
Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Enheder tilknyttet Bygning 1

Enhed: Sundgårdsvej 1

Enhedens anvendelse: Enhed til detailhandel (kode 322)
Enhedens samlede areal: 2097 m²
heraf Enhedens boligareal: 0 m²
heraf Enhedens erhvervsareal: 2097 m²

Tekniske anlæg tilknyttet grund

Teknisk anlæg 2

Klassifikation: Døgnautomat (kode 1915)
Etableringsår: 2015

Beliggenhed

Adresse: Sundgårdsvej 1, 8700 Horsens
Matrikelnummer: 12a, Ejerlavsnavn: Stensballe By, Vær (ejerlavskode 1071255)
Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Oplysninger om byggesager tilknyttet ejendom

Byggesagsnummer: 02.34.02-P19-631-20

Byggesagen vedrører: Bygning 1
Byggesagstype: Til/ombygning (kode 2)
Dato for modtagelse af ansøgning: 25.05.2020
Dato for byggetilladelse: 02.07.2020
Dato for påbegyndelse: 03.12.2021
Dato for ibrugtagningstilladelse: Ingen oplysning registreret

BBR-meddelelse

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 4293796

Udskriftsdato: 28.01.2025

Side 2 af 5

Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

Bygninger og tekniske anlæg, der er registreret i BBR, vises med prikker samt B1 for Bygning 1, T1 for Teknisk anlæg 1 osv.

Hvis prikken er rød, er der brug for ejers medvirken til at flytte prikken til den korrekte beliggenhed af bygning eller teknisk anlæg. Dette gøres af ejer på www.bbr.dk, hvor der kan zoomes ind på kortet.

Det er kun prikkerne, ejer skal forholde sig til i BBR. Alle streger, grænser og bygningsomrids er baggrundsdata fra andre kilder. Matrikelkortet er vejledende, og skellenes nøjagtige placering falder ikke altid sammen med hække m.m. på luftfotoet. Se www.matriklen.dk.

Luftfoto optages om foråret, og de hvide bygningsomrids tegnes på baggrund heraf. Derfor kan der ses forsinkelser, hvor fx en bygning stadig er tegnet med et hvidt bygningsomrids, selvom bygningen er nedrevet og slettet fra BBR. Se www.geodanmark.dk.



Forkortelser

B# Bygning #
T# Teknisk anlæg #
NY Nybyggeri

Prikker på kortet

● Bygning/teknisk anlæg er sikkert placeret
● Bygning/teknisk anlæg er usikkert placeret
* Bygning på fremmed grund

Streger i kortet

— Ejendom
— Matrikelskel
— Bygningsomrids

BBR-meddelelse

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 4293796

Udskriftsdato: 28.01.2025

Side 3 af 5

Om BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen er en udskrift af de aktuelle oplysninger, som er registreret om en ejendoms bygninger, boliger og tekniske anlæg i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Oplysningerne i BBR anvendes til mange formål i både stat, kommuner og private virksomheder. I det offentlige gælder det fx ejendomsvurdering og

bloktilskud til kommunerne samt boligstøtte. I det private gælder det fx låntagning og ejendomshandel i finans- og ejendomssektoren.

For nyere bygninger stammer oplysningerne i BBR primært fra byggesagsbehandlingen. For ældre bygninger stammer oplysningerne typisk fra nuværende eller tidligere ejere af en ejendom.

Ejers oplysningspligt

Det er altid den aktuelle ejer af en ejendom, der har ansvar for at indberette oplysninger til BBR for at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Derfor er det vigtigt, at du som ejer læser BBR-meddelelsen og kontrollerer, om alle bygninger, boliger og tekniske anlæg på ejendommen er registreret rigtigt.

Ved køb af ejendom eller ved ændringer vedrørende bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne i BBR er korrekte.

Hvis oplysningerne er mangelfulde eller forkerte, har du som ejer pligt til at meddele de rigtige oplysninger til kommunen. Dette kan fx gøres via selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.

Det er kommunen, som er ansvarlig for at registrere oplysningerne i BBR.

Kommunen har lov til at kontrollere oplysningerne, der indberettes til BBR. Kontrollen kan ske ved besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med andre kilder, fx folkeregistret eller luftfotos.

Reglerne om Bygnings- og Boligregistret står i lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven) (lovbekendtgørelse nr. 797 af 6. august 2019).

Der kan gives en bøde efter BBR-loven, hvis oplysninger ikke indberettes til BBR, eller hvis der gives forkerte oplysninger.

En registrering i BBR betyder ikke nødvendigvis, at et forhold er lovligt i henhold til anden lovgivning.

Særlige oplysninger

For bygninger til bolig eller erhverv kræver blandt andet disse oplysninger opmærksomhed:

- Opførelsesår
- Om- og tilbygningsår
- Bebygget areal
- Antal etager
- Samlet boligareal og erhvervsareal
- Areal af udnyttet tagetage
- Areal af indbygget udestue
- Tagdækningsmateriale (kodeliste)
- Ydervægsmateriale (kodeliste)
- Varmeinstallation (kodeliste)
- Opvarmingsmiddel (kodeliste)
- Antal badeværelser
- Antal vandskyllende toiletter.

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode. Oversigt over koder kan ses på www.bbr.dk/kodelister.

Opførelsesår

Det år, hvor bygningen er opført. For nogle bygninger står år 1000, fordi opførelsesåret ikke er oplyst.

Antal etager

Alle etager i bygningen – bortset fra kælder og tagetage.

Varmeinstallation og opvarmingsmiddel

Den varmeinstallation og det opvarmingsmiddel, der kan opvarme bygningen. Hvis varmeinstallationen er fjernvarme, registreres ikke opvarmingsmiddel.

Antal badeværelser

Antal rum, der er indrettet til at tage bad i.

Antal vandskyllende toiletter

Antal toiletter (wc'er), der er i en bolig.