



# BYGGETEKNISK RAPPORT

Engholmvej 3 - 6818 Årre

RAPPORT NUMMER: 514154, SAGSNUMMER: 282078

## EJENDOMSINFORMATION

**Ejendomsnummer:**

113391

**Kommune- og ejendomsnummer:**

573-Varde, 113391

**Matrikel/ejerlav:**

3f/1350152

**Ejer**

Keld Smedegård Nielsen

## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF

**Bygningssagkyndig:**

Mona Alslev

Telefon: 2091 4311

E-mail: mal@botjek.dk

**Firma:**

Botjek Center Sydvestjylland

**Adresse:**

Mukkerten 21, 6715 Esbjerg

Telefon: 75124311

E-mail: 6700@botjek.dk

**Dato for besigtigelse:** 06-03-2023 - **Udskriftsdato:** 08-03-2023

## Vigtige oplysninger om den byggetekniske rapport.

En byggeteknisk rapport er ikke en tilstandsrapport jf. lov 391 om huseftersynsordningen. I forbindelse med et eventuelt salg fritager tilstandsvurderingen ikke sælgeren for det normale 10-årige sælgeransvar. Den byggetekniske rapport er en skadesrapport, der er baseret på en visuel gennemgang foretaget af den bygningssagkyndige og hvor hver enkelt del af bygningerne er besigtiget for at afdække synlige skader og tegn på skader. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker skader eller forhold som kan udvikle sig til skader. Den bygningssagkyndige anvender enkle tekniske hjælpemidler, men foretager ikke destruktive undersøgelser som f.eks. at fjerne dele af sænkede lofter eller gulvbelægninger. Der kan være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at finde ved en visuel gennemgang og som derfor ikke fremgår af rapporten. Derudover indgår følgende forhold ikke i den bygningssagkyndiges gennemgang:

- El- og vvs-installationernes funktion.
- Sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand.
- Småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget.
- Bygningens placering på grunden.
- Bygningens planløsning.
- Bygningens indretning.
- Løsøre, f.eks. hårde hvidevarer.
- Udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg.
- Markiser og baldakiner.
- Installationer uden for bygningerne, som f.eks. kloakering.
- Bygningens æstetik og arkitektur.
- Bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen).

Forhold, som er typiske for bygninger af den pågældende type og alder, nævnes ikke nødvendigvis i rapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i rapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen. På baggrund af gennemgangen af bygningerne på ejendommen vurderer den bygningssagkyndige de primære bygningers stand sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder og type.

## BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført år	Etager	Bebygget areal m <sup>2</sup>		Udnyttet Tagetage m <sup>2</sup>	Brutto etageareal m <sup>2</sup>	
				Total	Kælder		Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1958	1	92	42	56	148	0
B	Beboelse/Garage/gammel staldbygning	1958	1	280	0	0	70	0
C	Lade	1970	1	75	0	0	0	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, med mindre dette er specifikt angivet i rapporten. Oplysningerne er indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningsagkyndiges ansvar. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, for hver gang bygningens konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter.

### BEMÆRKNINGER

Nedenfor kan du læse om bygninger og bygningsdele, som af forskellige årsager ikke er besigtiget.

#### BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

Alle bygninger er som udgangspunkt en del af eftersynet. Men den bygningsagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

Ingen bygninger er undtaget.

#### BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningsagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

**Beboelse - 1. sal: Skunkrum** Skunkrum mod nord kunne ikke besigtiges på grund af fastholdt isolering.

**Beboelse - 1. sal: Skunkrum** Skunkrum mod syd er besigtiget fra skunklem, på grund af begrænset adgangsforhold.

#### BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningsagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige.

#### BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

Der kan forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synligt punkterede ruder vil fremgå af skadesoversigten.

**Beboelse**

**Beboelse/Garage/gammel staldbygning**

#### AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningsagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

**Beboelse** Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

**Beboelse/Garage/gammel staldbygning** Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

## FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

Andre bygningsoplysninger:

## ØVRIGE OPLYSNINGER:

48 m<sup>2</sup> af bygning B anvendes til garage og 162 m<sup>2</sup> af bygning B anvendes til udhus (gammel staldbygning).

## Skadesoversigt

I dette afsnit finder du en oversigt over de skader, der er fundet ved gennemgangen.

Den bygningsagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygningsagkyndiges skøn og vurdering af skadesårsag og konstruktioner.

## SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I rapporten kan du læse om følgende typer af skader:



### Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



### Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



### Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



### Mulige skader


Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

**Kort sigt** er, når den bygningsagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.


## Registrering af tilstand

### SKADER UDEN PÅ BEBOELSE


#### Beboelse - Døre/vinduer/porte

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er ikke tætnet med fuge omkring vinduer indvendig i kælderen	-	

#### Beboelse - Fundament/sokkel


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Soklen har revner mod øst og blandt andet mod vest	-	

#### Beboelse - Ydervægge

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Murværket har fugerevner over badeværelsesvindue mod øst og over vindues- og terrassedørsparti mod syd	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.

### SKADER INDE I BEBOELSE



#### Beboelse - 1. sal, Hele etagen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Gulvet fjedrer enkelte steder ved belastning, gulve er ikke helt vandrette og der er ujævnheder	-	

#### Beboelse - 1. sal, Skunkrum og skråvægge

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Isoleringen ved tagfod og ved skråvægge er ført helt ud mod undertag og blokerer for ventilationen	Forholdet kan medføre risiko for fugtproblemer i tagkonstruktionen.	


#### Beboelse - Kælder, Fyrrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Betongulv i kælder har områder med fugtgennemslag	-	
7		Overløb fra sikkerhedsventil på varmepumpen er ikke ført til afløb eller til gulv med afløb	På grund af placeringen af sikkerhedsventilen er der ikke umiddelbart risiko for følgeskader.	Overløbet skal i henhold til gældende regler være ført til afløb eller til gulv med afløb.



#### Beboelse - Kælder, Hele etagen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Kældervæggene er fugtige, og der er enkelte steder løst og afskallet puds, især ved fyrrum	-	Fugtige kældervægge er almindelige i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.


## Beboelse - Kælder, Trappe

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Der er ingen håndliste ved trappen til kælderen	Der kan være risiko for faldulykker ved brug af trappen.	

## Beboelse - Stueplan, Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	
11		Der er enkelte fliser med manglende vedhæftning til underlag på væggen ved vindue	Forholdet er konstateret uden for det direkte vandbelastede område, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ind til bagvedliggende konstruktioner.	

## Beboelse - Stueplan, Entre




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Der er generelt fliser med manglende vedhæftning til underlaget	-	

## Beboelse - Stueplan, Stue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Skillevæg ved trappe til tagetagen har revner foroven	-	
14		Der er revnet rude mod have (stenslag)	-	

## SKADER UDEN PÅ BEBOELSE/GARAGE/GAMMEL STALDBYGNING




### Beboelse/Garage/gammel staldbygning - Døre/vinduer/porte

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Vindue i værelser mod øst opfylder ikke gældende krav til redningsåbninger	Der er tale om en redningsåbning, og der er derfor risiko for personskade i tilfælde af brand.	Forholdet kan gøre det svært eller umuligt, at komme ud af huset ved brand og for redningsmandskab at komme ind i huset.
16		Der er nedbrydning i trælem foran vindue mod øst	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	
17		Dør mod øst har nedbrydning	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	


**Beboelse/Garage/gammel staldbygning - Tag**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Tagbelægningen af eternit har revner og enkelte plader med afknækkede kanter på mellebygningen mellem entre og bryggers	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	
19		Tagbelægningen af eternit har enkelte plader med små huller	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	
20		Der er ingen tagrender og nedløb på bygningen mod øst og tagrende mod syd er uden endebund og er ikke ført til brønd	Forholdet giver risiko for opfugtning og følgeskader på de underliggende bygningsdele.	

**Beboelse/Garage/gammel staldbygning - Ydervægge**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Murværket har porøse og udfaldne fuger på facade mod øst, ved gesimsen mod syd og stedvis på gavl mod syd	Skaden er af en karakter, der giver risiko for indtrængning af fugt og dermed følgeskader.	
22		Murværket har fugerevner over vinduer ved det store rum ved siden af garagen mod øst samt ved vinduet ved mellebygning	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.
23		Murværket har revner ved indmurede hængler ved dør mod øst	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.


**SKADER INDE I BEBOELSE/GARAGE/GAMMEL STALDBYGNING****Beboelse/Garage/gammel staldbygning - Stueplan, Bryggers**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24		Der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag ved døren til garagen	-	


**Beboelse/Garage/gammel staldbygning - Stueplan, Det store rum ved siden af garage**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Gulve har revner	-	
26		Indervægge har nogle områder med puds med manglende vedhæftning	-	
27		Træsøjler er med skader efter borebiller m.m fornedet	-	


**Beboelse/Garage/gammel staldbygning - Stueplan, Garage**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
28		Gulve har revner	-	


**Beboelse/Garage/gammel staldbygning - Stueplan, Rum ved siden af lade**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Træsøjler er med skader efter borebiller m.m fornedet	-	



**Beboelse/Garage/gammel staldbygning - Stueplan, Tagrum**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Der er revnede og manglende ruder i vinduer mod lade	-	


**Beboelse/Garage/gammel staldbygning - Stueplan, Værksted**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
31		Bagmur har revner under vindue og der mangler murafslutning omkring vinduet	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.	

**SKADER UDEN PÅ LADE****Lade - Døre/vinduer/porte**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Port har rust og tæring på metalpladerne	-	
33		Karmtræ ved port mod nord har nedbrydning	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	



**Lade - Fundament/sokkel**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Soklen har revner blandt andet mod vest	-	

**Lade - Tag**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Tagbelægningen af eternit har enkelte plader med små huller	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	
36		Tagnedløb mod øst er ikke ført til afløb	-	

**Lade - Ydervægge**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Metalbeklædningen er med tæring øverst og nederst	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	
38		Metalbeklædningen er med skader/buler over port mod nord	-	



## SKADER INDE I LADE

### Lade - Stueplan, Hele etagen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
39		Gulv har revner	-	

# Bygningskonstruktioner

Oplysningerne i dette afsnit giver et overblik over konstruktioner og materialer for de gennemgåede bygninger. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Beboelse	
Tag	<b>Tagtype:</b> Sadeltag <b>Tagkonstruktion:</b> Hanebåndspær / manzard <b>Taghældning:</b> Over 35° <b>Tagbelægning:</b> Betontagsten <b>Undertag:</b> Banevare/plast
Ydervægge	<b>Ydervægskonstruktion:</b> Hulmur <b>Facader:</b> Tegl/kalksandsten
Vinduer, døre og porte	<b>Vinduer, døre og porte:</b> Træ, Plast
Fundament/sokler	<b>Fundament:</b> Beton/fundablokke/lecablokke
Kældre/krybekældre	<b>Kældertype:</b> Kælder <b>Kælderydervægge:</b> Beton/lecablokke <b>Kapillarbrydende lag:</b> Ukendt <b>Kældergulve:</b> Beton
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	<b>Gulve i vådrum:</b> Fliser på organisk materiale <b>Vægge i vådrum:</b> Fliser på uorganisk konstruktion
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	<b>Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion):</b> Ukendt <b>Gulvkonstruktion:</b> Beton, Strøer <b>Etageadskillelser:</b> Betondæk, Bjælkekonstruktion <b>Gulvbelægning:</b> Massive trægulve, Fliser, Andet: Laminatgulv.
Bagmure og indervægge	<b>Bagmure og indervægge:</b> Murværk
Lofter	<b>Lofter:</b> Profilbrædder
Indvendige trapper	<b>Indvendige trapper:</b> Træ
VVS-installationer	<b>VVS-installationer:</b> Jordvarme, Gulvvarme, vand

Beboelse/Garage/gammel staldbygning	
Tag	<b>Tagtype:</b> Sadeltag <b>Tagkonstruktion:</b> Hanebåndspær / manzard <b>Taghældning:</b> Over 35° <b>Tagbelægning:</b> Eternitbølgeplader med asbest
Ydervægge	<b>Ydervægskonstruktion:</b> Hulmur, Massiv murværk <b>Facader:</b> Tegl/kalksandsten
Vinduer, døre og porte	<b>Vinduer, døre og porte:</b> Træ, Plast, Metal
Fundament/sokler	<b>Fundament:</b> Beton/fundablokke/lecablokke
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	<b>Gulve i vådrum:</b> Fliser på organisk materiale <b>Vægge i vådrum:</b> Maling på uorganisk konstruktion
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	<b>Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion):</b> Ukendt <b>Gulvkonstruktion:</b> Beton <b>Etageadskillelser:</b> Betondæk <b>Gulvbelægning:</b> Banevare på undergulv, Fliser
Bagmure og indervægge	<b>Bagmure og indervægge:</b> Murværk, Letbeton/porebeton, Let væg med gips eller lignende
Lofter	<b>Lofter:</b> Pudsede, Profilbrædder, Træbeton
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	<b>VVS-installationer:</b> Jordvarme

Lade	
Tag	<b>Tagtype:</b> Sadeltag <b>Tagkonstruktion:</b> Andet: Stålrammer. <b>Taghældning:</b> Over 35° <b>Tagbelægning:</b> Eternitbølgeplader med asbest
Ydervægge	<b>Ydervægskonstruktion:</b> Trækonstruktion <b>Facader:</b> Pladebeklædning
Vinduer, døre og porte	<b>Vinduer, døre og porte:</b> Træ/alu
Fundament/sokler	<b>Fundament:</b> Beton/fundablokke/lecablokke
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	<b>Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion):</b> Ukendt <b>Gulvkonstruktion:</b> Beton <b>Etageadskillelser:</b> Betondæk
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-