



BYGGETEKNISK RAPPORT

Grønbjergvej 23 - 6973 Ørnhøj

RAPPORT NUMMER: 502842, SAGSNUMMER: 275906

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomsnummer:

903943

Kommune- og ejendomsnummer:

657-Herning, 903943

Matrikel/ejerlav:

5j/1180952

Ejer

Gitte Hauris

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF

Bygningssagkyndig:

Anke Gerdes

Telefon: 4055 3888

E-mail: age@botjek.dk

Firma:

Botjek Center Midt- & Vestjylland

Adresse:

Bredgade 68, 6940 Lem

Telefon: 9611 9029

E-mail: 7500@botjek.dk

Dato for besigtigelse: 17-11-2022 - Udskriftsdato: 21-11-2022

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 gulvbelægnings. 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 ²		Udnyttet	Brutto etageareal m ²	
				Total	Kælder		Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1942	2	158	0	0	158	0
B	Stald/fyrrum/garage	1979	1	340	0	0	0	168
C	Maskinhus	1979	1	168	0	0	0	0
D	Drivhus	0	1	10	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 bygningssagkyndiges ansvar. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, for hver gang bygningers 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 bygningssagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmaessig 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 bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse - 1. sal: Tagrum Skunkrum er kun besigtiget fra lem ved trappeopgang.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige 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

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningssagkyndiges 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.

Der er ikke konstateret afvigelser fra BBR.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

Andre bygningsoplysninger:

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Ingen øvrige oplysninger.

Skadesoversigt

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

Den bygningssagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygningssagkyndiges 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 bygningssagkyndige 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 - Fundament/sokkel

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Generelt kun enkelte mindre revner i sokkel og sokkelpuds	-	

Beboelse - Tag

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Der er en del tagplader med kantskader og overflade afskalninger samt mindre revner. Der er skader ved rygningpladerne.	Risiko for udvikling af skaderne samt opfugtning af underliggende konstruktioner.	
3		Skorstensinddækning er udført i cement og kan ikke forventes at holde i længere tid uden reparationer.	Risiko for fugtindsivning	

Beboelse - Ydervægge

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Tynd revne i murværk under køkkenvindue	-	

SKADER INDE I BEBOELSE

Beboelse - 1. sal, Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Spær og lægter i tagrum er med misfarvninger og skimmelbegroninger.	Det vurderes at forhold stammer fra kondensfugt og periodisk fugt	I forbindelse med renovering af tagbelægning skal der sørges for god ventilation samt afvaskning af træværk

Beboelse - Kælder, Generelt for kælderen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Terrændæk i kælder har generelt områder med lidt stående vand og forhøjet fugt.	Forholdet kan give risiko for opfugtning og følgeskader på de omkringliggende bygningsdele.	Der er sørget for ventilation i kælderen og drænlægning holdes oprenset iflg. Sælgeroplysning.
7		Kældervægge med tegn på periodiske fugtopsugninger. Se også bemærkning under kældergulv	-	
8		Etageadskillelsen har enkelte steder spor efter borebiller og nogle steder begyndende nedbrydninger i bjælkeender. Der er foretaget forstærkning/understøtning af dårligt træværk	Forholdet er normalt forekommende i ældre bygninger og fører normalt ikke til yderligere følgeskader, men der kan forekomme nye skader på de andre bjælker.	

Beboelse - Stueplan, Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Dør fra brusekabine kan ikke lukkes helt op/kører fast på gulvet	-	

Beboelse - Stueplan, Generelt for stueetagen				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Enkelte tynde revner ved pladesamlinger på lofter	-	

SKADER UDEN PÅ STALD/FYRRUM/GARAGE				
Stald/fyrrum/garage - Døre/vinduer/porte				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Trælem og vinduer/døre i træ er alle med nedbrydninger. Der er defekte glas ved staldvinduerne	Yderligere nedbrydning må forventes	

Stald/fyrrum/garage - Tag				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Udvendig træværk, fx vinddskeder ved kvist samt nogle bjælkeender er med trænedbrydning	Nedbrydning må forventes at fortsætte.	

Stald/fyrrum/garage - Ydervægge				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Der er områder med fugenedbrydninger, især vestfacade og gavle samt ved portoverligger	Yderligere nedbrydning må påregnes og der kan opstå følgeskader	

SKADER INDE I STALD/FYRRUM/GARAGE				
Stald/fyrrum/garage - Stueplan, Generelt for stueetagen				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Der er flere revner i betongulvet, fx i garagen	-	
15		Revner og puds- og malingsafskalninger ved indvendige vægge	-	

SKADER UDEN PÅ MASKINHUUS

Maskinhus - Tag

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Tagplader og rygninger med mosbegroninger og overfladeskader. Indvendig ses aftegning fra fugtindsivninger på træåse.	Yderligere nedbrydning og følgeskader må påregnes	

Maskinhus - Ydervægge

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Metalplader med rust, især nederst	På meget lang sigt yderligere tæring og utætheder	

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	Tagtype: Sadeltag Tagkonstruktion: Hanebåndspær / manzard Taghældning: Over 35° Tagbelægning: Eternitbølgeplader uden asbest Skorsten: Muret
Ydervægge	Ydervægskonstruktion: Hulmur Facader: Tegl/kalksandsten
Vinduer, døre og porte	Vinduer, døre og porte: Træ
Fundament/sokler	Fundament: Beton/fundablokke/lecablokke
Kældre/krybekældre	Kældertype: Kælder Kælderydervægge: Beton/lecablokke Kapillarbrydende lag: Ukendt Kældergulve: Beton
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulve i vådrum: Fliser på uorganisk materiale, Vinyl på organisk materiale Vægge i vådrum: Fliser på uorganisk konstruktion, Vinyl på organisk konstruktion
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion): Ukendt Gulvkonstruktion: Beton Etageadskillelser: Bjælkekonstruktion Gulvbelægning: Banevare på undergulv, Fliser, Andet: Laminatgulv.
Bagmure og indervægge	Bagmure og indervægge: Murværk, Let væg med gips eller lignende
Lofter	Lofter: Gips
Indvendige trapper	Indvendige trapper: Stål
VVS-installationer	VVS-installationer: Biobrændsel, Gulvvarme, vand, Andet: Brændeovn i stuen

Stald/fyrrum/garage	
Tag	Tagtype: Sadeltag Tagkonstruktion: Hanebåndspær / manzard Taghældning: 15-35° Tagbelægning: Eternitskifer uden asbest
Ydervægge	Ydervægskonstruktion: Hulmur Facader: Tegl/kalksandsten
Vinduer, døre og porte	Vinduer, døre og porte: Træ
Fundament/sokler	Fundament: Beton/fundablokke/lecablokke
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion): Ukendt Gulvkonstruktion: Beton
Bagmure og indervægge	Bagmure og indervægge: Murværk
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

Maskinhus	
Tag	Tagtype: Sadeltag Tagkonstruktion: Andet: Stålrammer. Taghældning: 15-35° Tagbelægning: Eternitbølgeplader med asbest
Ydervægge	Ydervægskonstruktion: Andet: Stålrammer Facader: Pladebeklædning
Vinduer, døre og porte	Vinduer, døre og porte: Metal
Fundament/sokler	Fundament: Punktfundamenter
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion): Andet: Jord
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

Drivhus	
Tag	Tagtype: Sadeltag Tagkonstruktion: Andet: Alurammer. Taghældning: 15-35° Tagbelægning: Andet: Glas.
Ydervægge	Ydervægskonstruktion: Andet: Aluramme Facader: Andet: Glas
Vinduer, døre og porte	Vinduer, døre og porte: Metal
Fundament/sokler	Fundament: Andet: Træ.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-