



BYGGETEKNISK RAPPORT

Primulavej 2 - 6440 Augustenborg

RAPPORT NUMMER: 503584, SAGSNUMMER: 276180

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomsnummer:

1246

Kommune- og ejendomsnummer:

540-Sønderborg, 1246

Matrikel/ejerlav:

737/2008551

Ejer

Sønderborg Kommune

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF

Bygningssagkyndig:

Jan Nygaard Nissen

Telefon: 2979 8312

E-mail: jnn@botjek.dk

Firma:

Botjek Center Sønderjylland

Adresse:

Møllebakken1, 1. sal, 6400 Sønderborg

Telefon: 7343 6100

E-mail: 6400@botjek.dk

Dato for besigtigelse: 16-11-2022 - **Udskriftsdato:** 16-11-2022

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 bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige ikke har mulighed for at finde ved en visuel gennemgang og som derfor ikke fremgår af rapporten. Derudover indgår følgende forhold ikke i den bygningsagkyndiges 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 bygningsagkyndige 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 Tagetage m ²	Brutto etageareal m ²	
				Total	Kælder		Bolig	Erhverv
A	Daginstitution anvendelseskode: 441	1970	1	355	90	0	0	355

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 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 bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Daginstitution anvendelseskode: 441 Dele af sokkel og nederste del af ydervæg mod sydøst er kun delvist besigtiget på grund af beplantning.

Daginstitution anvendelseskode: 441 - Stueplan: Tagrum Tagrummet er besigtiget fra loftlem, på grund af usikre forhold.

Daginstitution anvendelseskode: 441 - Kælder: Krybekælder Krybekælderen er kun besigtiget fra inspektionslem, på grund af lav højde.

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.

Daginstitution anvendelseskode: 441

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.

Daginstitution anvendelseskode: 441 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. Kælder står i BBR til 28 m² men er opmålt til ca. 90 m²

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

Andre bygningsoplysninger:

Der var plan-, snit- og facade- tegninger for bygning A dateret 6/9-1969, tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

8 m² af bygning A anvendes til overdækning.

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 DAGINSTITUTION ANVENDELSESKODE: 441

Daginstitution anvendelseskode: 441 - Fundament/sokkel

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Soklen har generelt revner, fugtskader og afskalninger	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.	
2		Trappe til hoveddør har revner og frostsprængninger	Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	

Daginstitution anvendelseskode: 441 - Tag



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Tagbelægningen har generelt forskubbede tagsten	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	
4		Tagbelægningen har generelt mindre revner og afskalninger	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	
5		Ved rygning- og skotrender er der revner i tagkit	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	
6		Der er begyndende nedbrydning i remender	Skaden vil forsat udvikle sig.	

Daginstitution anvendelseskode: 441 - Ydervægge


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Træstolper er med nedbrydning nederst	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	Stolper er bærende så forholdet kan skade ovenliggende konstruktioner.
8		Murværket har fugerevner blandt andet under vinduer og ved terrassedør mod sydøst	Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling.	Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
9		Gavlbeklædningen er med begyndende nedbrydning og med delaminering	Der er risiko for at træet nedbrydes yderligere.	

SKADER INDE I DAGINSTITUTION ANVENDELSESKODE: 441


Daginstitution anvendelseskode: 441 - Kælder, Generelt for kælderen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Kældervægge har afskalninger, fugtgennemslag, løst puds, forhøjet fugt og salpeterudtræk	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	Forholdet er normalt forekommende for ældre kældre da de ikke er sikret mod grundfugt.
11		Gulv i kælder har skævheder og enkelte revner	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	


Daginstitution anvendelseskode: 441 - Stueplan, Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Gennemføring i undertaget af aftræksrør er ikke korrekt tætnet	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	
13		Aftræksrør blandt andet mod øst og syd er uisoleret	Forholdet kan medføre risiko for kondens i røret og deraf risiko for skade på loft og omkringliggende bygningsdele.	

Daginstitution anvendelseskode: 441 - Stueplan, Toiletrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag blandt andet ved døren, ved håndvasken og ved toilet	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.	

Daginstitution anvendelseskode: 441 - Stueplan, Toiletrum mod nordvest.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag blandt andet ved døren og ved håndvasken	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.	

Daginstitution anvendelseskode: 441 - Stueplan, Toiletrum mod sydvest.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Der er nogle gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag blandt andet ved døren, ved håndvasken, ved toilet og midt på gulvet	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.	
17		Afløbet under vasken har begyndende punkttæring	-	

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

Daginstitution anvendelseskode: 441	
Tag	Tagtype: Sadeltag Tagkonstruktion: Gitterspær / saksespær Taghældning: 15-35° Tagbelægning: Falstagsten Undertag: Banevare/bitumen/pap f.eks. oliehædede træfiberplader Inddækning mv.: Skotrender
Ydervægge	Ydervægskonstruktion: Trækonstruktion, Andet: Skalmur med indvendig skeletvæg og pladebeklædning – oprindelig konstruktion. Facader: Tegl/kalksandsten, Pladebeklædning
Vinduer, døre og porte	Vinduer, døre og porte: Plast
Fundament/sokler	Fundament: Beton/fundablokke/lecablokke
Kældre/krybekældre	Kældertype: Kælder Kælderydervægge: Beton/lecablokke Kapillarbrydende lag: Ukendt Kældergulve: Beton
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulve i vådrum: Fliser på organisk materiale Vægge i vådrum: Fliser på uorganisk konstruktion
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion): Singels eller leca Gulvkonstruktion: Beton, Strøer Etageadskillelser: Betondæk Gulvbelægning: Banevare på undergulv
Bagmure og indervægge	Bagmure og indervægge: Murværk, Let væg med gips eller lignende
Lofter	Lofter: Gips
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	VVS-installationer: Fjernvarme, Gulvvarme, vand