

Tilstandsvurdering for ejendommen

Sælger

Vejle Kommune

Adresse

Vestergade 1A

Post nr. By

7080 Børkop

Kommunenr./Ejendomsnr.

630/31986

Matrikel/Ejerlav:

4bi/BØRKOP BY, GAURSLUND

Dato for gennemgang

02-01-2018

Internt sags nummer

178704

Indhold

Vigtige oplysninger	2
Bygninger og forudsætninger	3
Sælgers oplysninger om ejendommen	5
Registrering af bygningens tilstand	9
Konklusion – udførende/kontakt	12

Til dig som skal købe

Nærværende rapport er ikke en tilstandsrapport omfattet af huseftersynsordningen, lov 391.

Du kan bruge bygningsteknisk rapport som hjælp til at vurdere den fysiske tilstand af den ejendom, du er interesseret i at købe. Når sælger har fået foretaget en tilstandsvurdering, skriver den bygningssagkyndige en rapport. Rapporten beskriver de skader eller tegn på skader, som den bygningssagkyndige har fundet ved gennemgangen. Derudover består rapporten af sælgers oplysninger om ejendommens tilstand.

Hver skade i rapporten har en karakter, der viser, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af bygningen. Karaktererne er en byggeteknisk vurdering. Den siger ikke noget om, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

Sådan foregår en tilstandsvurdering

Den bygningssagkyndige vurderer huset ud fra det, han umiddelbart kan se. Han bruger enkle tekniske hjælpemidler, men fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter osv. Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke fremgår af rapporten.

Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?

Tilstandsvurderingen afdækker altså synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan f.eks. være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader. Bygningsteknisk rapport afdækker også tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige **IKKE** kigger efter:

- 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
- Bygningens æstetik og arkitektur
- Bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser).

Elinstallationer gennemgås og nævnes ikke i denne rapport, derfor bør der bestilles et e-tjek, som skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der gennemgår ejendoms elinstallationer.

Karaktersystemet

Den bygningssagkyndige giver hver skadeskarakter (tilsvarende for almindelige tilstandsrapporter) - og de forhold der kan medføre skader - en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- Kosmetiske skader (KO)
- Mindre alvorlige skader (K1)
- Alvorlige skader (K2)
- Kritiske skader (K3)
- Bør undersøges nærmere (UN)

Du skal være opmærksom på, at der kan være skader i et hus, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i rapporten. Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes 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.

Til dig, som skal sælge

Ved en bygningsteknisk rapport vurderer en bygningssagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygningssagkyndige gennemgår hver enkelt del af bygningen for at afdække synlige skader og tegn på skader.

En tilstandsvurdering fritager dig ikke for dit 10-årige sælgeransvar.

Bygninger og forudsætninger

Følgende materiale forelå

BBR-ejermeddelelse af: 22-12-2017 Energimærke: 311097896, gyldigt til 27. februar 2025

Var sælger tilstede: JA ☐ eller NEJ ☒, hvis nej skriv årsag:

Andre oplysninger:

Tegninger dateret 03-08-1990 forelå ved besigtigelsen.

Bygningsbeskrivelse

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, så vidt muligt hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opførelse år	Etager udover kælder og tagetage	Bebygget areal m ²		Udnyttet tagetage	Brutto etageareal m ²	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Døgninstitution	1991	2	726	414	271	1723	
2	B	Opbevaringsskur	1992	1	18	-	-	-	
3	C	Containerskur	-	1	12	-	-	-	
4	D	Rygeskur	-	1	10	-	-	-	
5									
6									
7									
8									
9									
10									

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

JA ☐ NEJ ☒

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

☒ ☐

Litra A - Døgninstitution: Taget inkl. tagrender, skotrender med videre er kun besigtiget fra terræn og fra tagvinduer på grund af stor højde. Der tages forbehold overfor skader der ikke kunne ses derfra.

Døren ind til den sydlige ende i tagetagen var aflåst ved besigtigelsen. Rummene bag ved døren kunne derfor ikke besigtiges, og der tages forbehold for evt. skader.

Tagrummene ved kvistene/karnapperne er kun besigtiget fra skunklem på grund af manglende gangbro.

Der var ikke adgang til skunke hvor der ikke er karnapper, hvorfor skunkene ikke kunne besigtiges.

Litra B - Opbevaringsskur:

Døren til udhusdelen var aflåst på besigtigelsestidspunktet, hvorfor udhusdelen ikke er besigtiget indvendigt.

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

☒ ☐

Bygning A:

Der tages forbehold for termoruder, der ikke kan konstateres synligt punkterede. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder, fordi det er afhængigt af lys og/eller temperaturforholdene på besigtigelsestidspunktet.

4. Er sekundære bygninger i en så ringe stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at gennemgå disse bygninger?

☐ ☒

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?

☒☐

(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).

Bygningerne C og D fremgår ikke af BBR og areal er skønnet.

Sælgers oplysninger om ejendommen

Generelle oplysninger

Hvor mange år har du boet i ejendommen?

	JA	NEJ	Ved ikke
Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☐	☒
Er der tidligere udarbejdet tilstandsvurdering eller lign. rapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☐	☒
Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☐	☒
Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☐	☒
Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
Er grunden periodevis oversvømmet? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒

Fundamenter/sokler

Er huset piloteret eller ekstrarunderet? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	☐	☐	☒
Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
Er der udført reparationer på udvendige trapper? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒

Kælder/krybekælder/ventileret hulrum

	JA	NEJ	Ved ikke
Er der kælder?	☐	☐	☒
Er der krybekælder/ventileret hulrum?	☐	☐	☒
Er der adgang til krybekælder?	☐	☐	☒
Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilke?	☐	☐	☒
Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☐	☒
Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
Er der kloakpumpe?	☐	☐	☒
Er der dræn langs husets fundament?	☐	☐	☒
Er der grundvandspumpe?	☐	☐	☒

Yder- og indervægge/skillevægge

Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒

Vinduer og døre

	JA	NEJ	Ved ikke
Er der punkterede termoruder (dugruder)? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒

Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Fungerer alle vinduer? Hvis nej, hvilke gør ikke?	☐	☐	☒
--	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Fungerer alle døre? Hvis nej, hvilke gør ikke?	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Lofter/etageadskillelser

Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Gulve

Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Indvendige trapper

Har der været skader ved trapper? Hvis ja, hvilke?	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Tage

	JA	NEJ	Ved ikke
Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☐	☐	☒
Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke?	☐	☐	☒
Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til?	☐	☐	☒
Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒

Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)

Er der problemer med afløb? Hvis ja, hvilke?	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

VVS-installationer

Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte?	☐	☐	☒
Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☐	☒
Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒

John Clausen
Underskrift

29-12-2017
Dato

Registrering af bygningens tilstand

Bygning	Skade	Karakter
A	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.1. Tagbelægning/rygning Tagbelægningen er stedvis med mosbelægning i tagpladernes overlæg. Note: Der kunne ved besigtigelsen ikke umiddelbart konstateres løft i tagpladernes overlæg, men forholdet kan på sigt medføre løft og utætheder.	K1
A	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.3. Skotrender/inddækninger Ved zinktagene med zinkbeklædningen i gavlen ses der flere steder opfugtning som tegn på utætheder på underside af udhæng/fodplade m.v. Flere steder mangler der afsluttende zinkinddækning/løskant imellem tagbelægningen og zinkfacaden/zinkgavlen. Note: Forholdet medfører opfugtning og risiko for følgeskader.	K3
A	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.3. Skotrender/inddækninger Der ses flere steder tegn på at afdækningen ovenpå de hvidpudsede karnapmure er utæt, blandt andet ved karnapper på facaden mod nordøst. Note: Forholdet medfører risiko for fugtindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner. På besigtigelsestidspunktet kunne ses skjolder efter fugt/utætheder.	K3
A	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.6 Tagrender/tagnedløb Tagnedløb på det sydlige hjørne har nogle buler nederst.	K1
A	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.6. Tagrender/tagnedløb Tagrenderne er flere steder utætte i samlingerne og utætte ved endtilslutninger mod murværk. Der ses blandt andet utæthed på facade mod nordøst over hovedindgangen samt over ende af tagrende på facade mod nordvest i den sydlige ende. Note: Forholdet medfører risiko for opfugtning og følgeskader på de underliggende bygningsdele.	K3
A	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.11. Ventilation Der er ikke forskriftsmæssig med ventilation i tagkonstruktionen, idét der kræves ventilation både ved tagfod og ved kip. Note: Der kunne ved besigtigelsen ikke ses tegn på følgeskader, men forholdet kan give anledning til fugtproblemer og følgeskader.	K3
A	2.Ydervægge 2.1. Facader/gavle Facaderne ses flere steder misfarvet af alger, især mod nordvest i den sydlige ende af bygningen. Note: Flere steder skyldes misfarvningerne utætheder ved tagrende med videre.	K1
A	2.Ydervægge 2.1. Facader/gavle De hvidpudsede karnapmure har flere steder pudsrevner og områder med løstsiddende puds, blandt andet på den nordlige karnap mod sydvest samt øverst oppe på det sydlige hjørne af bygningen. Der er løs puds og pudsafskalninger på den pudsede murfals ved hovedindgangen på facade mod nordøst. Note: Forholdene medfører risiko for fugtindtrængning med risiko for yderligere skader og afskalninger.	K2
A	2.Ydervægge 2.4. Altaner På altandækket ved altanen mod sydvest er der flere steder betonaufskalninger, især på kanten ved gelænder og på underside ved kanten. Flere steder har betonen revnedannelser. Der er et revnet glas på værnet ved altanen.	K2

	Betonsøjlerne har enkelte steder på hjørner afskalninger. Note: Der er risiko for yderligere afskalninger.	
A	3.Vinduer og døre 3.1. Døre De indvendige døre er stedvis med skrammer og beskadigelser i finér/maling.	K1
A	3.Vinduer og døre 3.2. Vinduer I det nordligste badeværelse i stueetagen er der nedbrydning nederst i vinduet som er placeret i bruseområdet. Der er ligeledes nedbrydning i nederste hjørne i vinduespartiet i det mellemliggende badeværelse i stueetagen, samt øverst i vinduespartiet. Note: Forholdet skyldes uhensigtsmæssig placering af vindue i bruseområde.	K2
A	4.Fundament/sokler 4.1. Udvendigt terrænfald Der er flere steder områder hvor underside murværk har for lille afstand til terræn, blandt andet i gavl mod sydøst. Note: Forholdet medfører risiko for opfugtning af murværket. Der kunne ved besigtigelsen flere steder ses misfarvning på grund af opfugtning.	K3
A	4.Fundament/sokler 4.2. Sokkel Der er stedvis områder med revnedannelser i sokkelpuds. I gavl mod nordvest ses der ved siden af yderdøren overfladeafskalninger på soklen.	K1
A	5.Kældre/krybekældre/terrændæk 5.2. Vægge Der er enkelte områder med fugtgennemtrængning og afskalninger af puds og maling på kælderydervægge, blandt andet nederst på væg i teknikrum samt øverst på væg i depotrum hvor der på døren står 1. th. Depot.	K2
A	6.Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.2. Vægkonstruktion/-belægning Vægfliser i vådrum som badeværelser, toiletrum og vaskerum har flere steder nogle borehuller og enkelte fliser som ikke har fuld vedhæftning til underlaget.	K1
A	6.Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.2. Vægkonstruktion/-belægning I det nordligste badeværelse på 1. sal er der flere fliser under bruseren som har mangelfuld vedhæftning, samt flere fliser på ydervæggen som har mangelfuld vedhæftning. I det mellemliggende badeværelse på 1. sal, det mellemliggende badeværelse i stueetagen samt det nordlige badeværelse i stueetagen er der ligeledes flere fliser med mangelfuld vedhæftning og enkelte revnede fliser under bruseren, samt flere fliser med mangelfuld vedhæftning på ydervæggen. I det sydligste badeværelse i stueetagen er der revnede vægfliser i væghjørnet i bruseområdet. Note: Forholdene er konstateret i vandbelastet vådzone, hvorfor der kan være risiko for fugtindtrængning til de bagvedliggende konstruktioner med risiko for følgeskader.	K3
A	6.Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.3. Fuger I vaskerummet på 1. sal mangler der fuge omkring gulvafløbet og der er revnet fuge ved dør. Note: Da forholdene er uden for vandbelastede områder vurderes der ikke nærliggende risiko for følgeskader.	K2
A	6.Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.8. Andet I badeværelserne er der flere steder vinduer placeret i bruseområdet. Note: Forholdet medfører risiko for hurtig nedbrydning af vinduerne.	K3
A	7.Gulvkonstruktion og gulve 7.2. Belægninger	K1

	Der er stedvis områder i gulvbelægninger/vinylbelægning hvor der er nogle revnedannelser/beskadigelser, blandt andet i samlingerne i gulvbelægninger på 1. sal. I køkkenet i stueetagen er der flere folder/buler i vinylbelægningen.	
A	8. Indervægge/skillevægge 8.1. Indvendige vægge Der er stedvis nogle enkelte mindre skader i indervægge i form af blandt andet mindre afslået puds, blandt andet i trappeopgang. Note: Skaderne er normalt forekommende i bygninger på denne alder.	K0
A	9. Lofter/etageadskillelse 9.1. Lofter/etageadskillelse I det mellemliggende badeværelse i stueetagen er der fugtskjolder og forhøjet fugt i loftbeklædningen samt i bagmuren hvor der kan måles forhøjet fugt. Note: Det bør undersøges nærmere hvorfra fugten stammer. Fugten kan evt. skyldes ovenliggende utætheder i ovenliggende badeværelse, eller evt. utætheder ved vinduespartier/altan, eller det kan skyldes andre forhold.	UN
A	10. Indvendige trapper 10.4. Ingen bemærkninger.	
A	11. VVS-installationer 11.3. Afløbsinstallationer Der er rusttæring og tegn på tidligere utæthed på varmemfordelingsrør i det store toiletrum på 1. sal. oppe ved lofthniveau. Der er ligeledes i det store toiletrum i stueetagen rusttæring og tegn på utæthed øverst på varmemfordelingsrør. I gangen i kælderen ses der enkelte steder tegn på rusttæring og tidligere utætheder på varmemfordelingsrør. Note: Der kan være risiko for yderligere utætheder og følgeskader.	K3
A	11. VVS-installationer 11.3. Afløbsinstallationer Flere steder i toiletrum og baderum mangler der afløbsinstallationer fra håndvaske. Note: Kræver blot montering af nye afløbsrør.	K2
B	2. Ydervægge 2.1. Facader/gavle Træstolper og træbeklædning støder flere steder mod terræn. Note: Forholdet medfører risiko for fugtophobning og hurtig nedbrydning.	K2
B	3. Vinduer og døre 3.2. Vinduer Gavlvinduet mod nord er under nedbrydning.	K2
C	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.6. Tagrender/tagnedløb Der er ikke monteret tagrender og tagnedløb på bygningen. Note: Forholdet medfører risiko for opfugtning og hurtig nedbrydning af de underliggende bygningsdele.	K3
C	2. Ydervægge 2.1. Facader/gavle Facaderne mod nord er stedvis for tæt mod terræn. Note: Forholdet medfører risiko for fugtophobning med risiko for hurtig nedbrydning.	K2
D	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.5. Udvendigt træværk ved tag Sternbrættet rundt langs taget er stedvis under nedbrydning. Note: Forholdet skyldes manglende fodblik og manglende tagrende. På facade mod nord er stålpladebeklædningen med større huller.	K2
D	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.6. Tagrender/tagnedløb Der er ikke monteret fodblik og tagrende og tagnedløb på bygningen. Note: Forholdet medfører risiko for opfugtning og nedbrydning af de underliggende bygningsdele.	K3
D	2. Ydervægge	K2

	2.1. Facader/gavle Der er stedvis begyndende nedbrydning i facaderne, især i hjørnerne, hvor der også kan ses fugtgennemtrængning til den indvendige side.	
D	3.Vinduer og døre 3.5. Andet Der er stedvis afskallende maling og opfugtning af vinduer og døre. Note: Manglende vedligeholdelse af vinduer og døre medfører risiko for hurtigere nedbrydning.	K1
D	4.Fundament/sokler 4.2. Sokkel Træsoklen er stedvis ført for tæt på terræn. Note: Forholdet medfører risiko for opfugtning og hurtig nedbrydning.	K2
D	7.Gulvkonstruktion og gulve 7.1. Gulvkonstruktion Gulvet inde i bygningen er stedvis med opfugtning og med skader, blandt er der en brandskade ca. midt på gulvet.	K2

Samlet konklusion

Hovedindtrykket af hovedbygningen er, når man tager bygningens alder i betragtning, og de nævnte skader, at denne fremstår i god stand.

Som det fremgår af registreringerne i denne rapport, er der dog nogle reparationer der bør foretages før normal vedligeholdelse kan påregnes.

Eventuelle K2 og K3 skader på bygningerne bør udbedres før normal vedligeholdelse kan forventes.

Udført af

Bygningssagkyndig: *Henrik Due Ludvigsen*

Botjek Center Trekanten

Lysholt Allé 6

7100 Vejle

Telefon 75727200 - Telefax - HDL@botjek.dk - www.botjek.dk

Henrik Due Ludvigsen
Underskrift

02-01-2018
Dato