

Tilstandsvurdering for ejendommen

Sælger

Vejle Kommune

Adresse

Borgergade 4A, 4B og 4D

Post nr. By

7100 Vejle

Kommunenr./Ejendomsnr.

630/327

Matrikel/Ejerlav:

1Z/Brejning By, Gaurslund

Dato for gennemgang

28-09-2017

Internt sags nummer

175479

Indhold

Vigtige oplysninger	2
Bygninger og forudsætninger	3
Sælgers oplysninger om ejendommen	5
Registrering af bygningens tilstand	9
Konklusion – udførende/kontakt	16

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: 26-09-2017 Energimærke: *Foreligger ikke*

Var sælger tilstede: **JA** eller **NEJ X**, hvis nej skriv årsag: *Kommunal bygning.*

Andre oplysninger:

Der foreligger ikke andet materiale.

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 opførelsesåret 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	Vuggestue	1967	1	250	0	0	0	250
2	B	Børnehave	1967	1	90	90	76	0	180
3	C	Børnehave	1887	1	102	10	76	0	178
4	D	Tilbygning	1967	1	32	0	0	0	32
5	E	Udhus-halvtag	1967	1	45	0	0	0	45
6	F	Udhus	1994	1	30	0	0	0	30
7	G	Udhus	1996	1	20	0	0	0	20

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 - Gulve under fast gulvbelægning i hele bygningen kunne ikke besigtiges.

Litra B - Gulve under fast væg-til-væg belægning er ikke besigtiget.

Litra C - Døren til kælderen var aflåst ved besigtigelsen, kælderen kunne derfor ikke besigtiges.

Litra C - Krybekælder/hulrum under gulve kunne ikke besigtiges på grund af manglende adgang.

Litra C - Gulve under væg-til-væg gulvbelægning er ikke besigtiget.

Litra C - Skunke kunne ikke besigtiges på grund af manglende adgang. I toiletrum var der dog en lille skunklem som var tilmalet og ikke kunne demonteres.

Litra D - Tagbelægningen på Build-Up taget kunne ikke besigtiges 100% på grund af træterrassen.

Litra D - Hvor der er væg-til-væg gulvbelægning kunne underliggende konstruktioner ikke besigtiges.

Litra D - Risten på gulvafløbet i toiletrummet mod nordøst kunne ikke uden vold optages, hvorfor gulvafløbet ikke kunne besigtiges indvendigt.

Litra E - Bygningen kunne ikke besigtiges indvendigt på grund af aflåst dør.

Litra F - Loftrummet kunne ikke besigtiges på grund af manglende adgang.

Litra G: Facade mod syd og mod vest kunne ikke besigtiges på grund af placering og tætstående beplantning.

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

☒ ☐

Termoruderne er eftersat og synlige skader vil fremgå af tilstandsrapporten, men der gøres opmærksom på, at eventuelle punkterede termoglas ikke altid er konstaterbare ved en visuel besigtigelse, på grund af vejr-, lys og temperaturforhold

Bygningsteknisk rapport

For ejendomme som ikke er omfattet af huseftersynsordningen - lov 391

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).

Sælgers oplysninger om ejendommen

Generelle oplysninger

Hvor mange år har du boet i ejendommen?

Ingen.

	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?

☒	☐	☐
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

2012 Tilstandsvurdering.

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 gulvafløb)? 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)

	JA	NEJ	Ved ikke
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?	☐	☐	☒

På loftet.

Andreas Revsbech
Underskrift

02-10-2016
Dato

Registrering af bygningens tilstand

Bygning	Skade	Karakter
A	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.1. Tagbelægning/rygning Tagpladerne og rygningsspladerne er generelt under nedbrydning med kraftige afskalninger og flere plader er med revnedannelser. Note: Forholdet medfører risiko for fugtindtrængning i pladerne med risiko for yderligere afskalninger og utætheder. Tagbelægningen er udtjent.	K3
A	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.5. Udvendt træværk ved tag Sternbeklædningen mod syd har områder med begyndende nedbrydning/delaminering.	K2
A	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.6. Tagrender/tagnedløb Tagrenderne er stedvis meget fyldte med skidt, især mod nord. Ståltagrenden mod syd er med begyndende rusttæring indvendigt. Tagnedløbsholderne på det sydøstlige hjørne er defekte. Note: De skidtfyldte tagrender har mistet deres funktion, og der er risiko for overløb.	K2
A	2.Ydervægge 2.1. Facader/gavle Træfacade under vindue mod vest er under nedbrydning.	K2
A	2.Ydervægge 2.1. Facader/gavle I gavl mod vest ved siden af vinduet er der flere steder løse og udfaldne fuger samt enkelte fugerevner. Øverst på facade mod syd er der ligeledes områder med løse og udfaldne samt revnede fuger, blandt andet øverst på det sydøstlige hjørne. Note: Forholdet medfører risiko for fugtindtrængning i murværket med risiko for yderligere skader.	K2
A	2.Ydervægge 2.2. Beklædninger Træbeklædningen mellem facadepartierne mod syd er stedvis under nedbrydning nederst.	K2
A	2.Ydervægge 2.2. Beklædninger Træbeklædningen i gavlene mod henholdsvis vest og øst er stedvis under nedbrydning.	K2
A	3.Vinduer og døre 3.2. Vinduer Vinduerne mod vest er stedvis under nedbrydning. To styk vinduer mod syd har ældningstegn med defekt topforsegling og begyndende nedbrydning.	K2
A	3.Vinduer og døre 3.3. Fuger Elastiske fuger omkring vinduer og døre er generelt hårde og har mistet elasticiteten. Der er mindre fugeslip flere steder.	K1
A	3.Vinduer og døre 3.4. Sålbenke Flere af sålklinterne på sålbænkene mod vest er knækkede. Der er ligeledes enkelte knækkede klinter på sålbænk mod syd.	K2
A	4.Fundament/sokler 4.1. Udvendt terrænfald Der er ikke forskriftsmæssig med afstand mellem overkant sokkel og til terræn. Note: Der kunne ikke ses tegn på at forholdet giver anledning til problemer, hvorfor forholdet ikke vurderes kritisk.	K1
A	4.Fundament/sokler 4.2. Sokkel	K2

	Træsoklen under vindues- og dørpartierne mod syd er for tæt mod terræn og stedvis under nedbrydning, blandt andet på det sydvestlige hjørne. Note: Trækonstruktioner i tæt kontakt med terræn har risiko for hurtig nedbrydning.	
A	4.Fundament/sokler 4.2. Sokkel Der forekommer stedvis mindre revner i sokkel, blandt andet mod nord.	K1
A	6.Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.1. Gulvkonstruktion/-belægning I det lille toiletrum mod nord er der enkelte områder hvor gulvbelægningen ikke har fuld vedhæftning.	K1
A	6.Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.2. Vægkonstruktion/-belægning I det lille toiletrum mod nord er der flere fliser på vægge som ikke har fuld vedhæftning. På væg i rengøringsrum er der ligeledes klinker som ikke har fuld vedhæftning. I toiletrummet for børnene er der enkelte vægklinker som ikke har fuld vedhæftning og enkelte klinker er med borehuller. I toiletrummet for børnene er der enkelte vægklinker som ikke har fuld vedhæftning til underlaget og ved siden af ét af gulvafløbene er der 2 styk revnede klinker.	K1
A	6.Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.4. Gulvafløb Gulvafløbet under håndvasken i det lille toiletrum mod nord har ikke tæt tilslutning mellem afløbsskål og afløbsristramme. I børnenes toiletrum er der i gulvafløbet mod syd synlig betonkant mellem afløbsskål og ristramme. Note: Da gulvafløbene sjældent modtager overfladevand vurderes forholdet ikke at give anledning til følgeskader.	K1
A	7.Gulvkonstruktion og gulve 7.1. Gulvkonstruktion I det vestlige rum i området mod vestgavlen og i området omkring radiatoren kunne der måles forhøjet fugt i gulvkonstruktionen og i træbeklædningen på bagmuren. Note: Årsag og omfang bør undersøges nærmere.	UN
A	7.Gulvkonstruktion og gulve 7.2. Belægninger Der er enkelte steder mindre skader i gulvbelægningerne.	K1
A	8. Indervægge/skillevægge 8.2 Vægbeklædninger Ikke alle fliser på væggene i køkkenet har fuld vedhæftning, og enkelte fliser er med skår, blandt andet ved vinduet.	K1
B	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.1. Tagbelægning/rygning Tagbelægningen er slidt med ældningstegn. Der er flere lunger og dampbuler og tagpappen er ikke afsluttet korrekt med klemliste mod bygning A. Der er endvidere kraftig mosbelægning på taget, som besværliggør afvandingen. Der er endvidere ikke korrekt inddækningshøjde ved ovenlysvinduet. Note: Forholdet medfører risiko for utætheder og følgeskader.	K3
B	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.1. Tagbelægning/rygning Flere tagplader på halvtagsbygningen mod syd har huller og der er ikke lavet korrekt tæt inddækning imod de tilstødende bygninger. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængning til de underliggende konstruktioner, med risiko for følgeskader.	K3
B	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.4. Hætter/Aftræk Ved udluftningshætte på den høje del af tagfladen mangler toppen.	K3

	Note: Der er risiko for at vand kan regne ned i udluftningshætten, med risiko for følgeskader.	
B	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.8. Spær og lægter Ved halvtagsbygningen mod syd er remmen på muren under kraftig nedbrydning. Note: Forholdet skyldes manglende inddækning ved tag. Der er risiko for yderligere nedbrydning og svigt.	K3
B	2.Ydervægge 2.1. Facader/gavle Træsøjlen mod nord er under kraftig nedbrydning nederst. Note: Forholdet medfører risiko for yderligere nedbrydning og sætningsskader, med risiko for følgeskader på andre bygningsdele.	K3
B	2.Ydervægge 2.1. Facader/gavle Der er nogle enkelte revnedannelser i murværket mod nord, stammende fra soklen. Der er stedvis mindre områder med let porøsitet i nogle fuger.	K1
B	3.Vinduer og døre 3.1. Døre Døren mod nord mangler håndtag og har en del skrammer og malingafskalninger.	K1
B	3.Vinduer og døre 3.2. Vinduer Vinduet til det lille toiletrum mod syd er under nedbrydning. Ved de øvrige vinduer mod syd er der stedvis nedbrydning i glaslisterne.	K2
B	3.Vinduer og døre 3.3. Fuger Fuger omkring vinduer og døre er stedvis hårde og har mistet elasticiteten og flere steder er der begyndende fugeslip.	K1
B	3.Vinduer og døre 3.4. Sålbenke Der er stedvis udfaldne fuger mellem klinker på sålbænke og enkelte klinker er med mindre skår.	K1
B	3.Vinduer og døre 3.5. Andet. Der er stedvis malingafskalninger på døre og vinduer.	K1
B	4.Fundament/sokler 4.1. Udvendigt terrænfald Der er ikke forskriftsmæssig med afstand mellem overkant sokkel og terræn mod sydvest. Note: Der kunne ikke ses tegn på følgeskader, hvorfor forholdet ikke vurderes kritisk.	K1
B	4.Fundament/sokler 4.2. Sokkel Der er enkelte revner i sokkel, mod nord revne forløb op i ovenstående murværk. Note: Med baggrund i husets alder vurderes revnerne at være i nogenlunde ro. Mindre bevægelser efter udbedring kan dog forekomme.	K1
B	4.Fundament/sokler 4.3. Udvendige trappe Klinker på den udvendige trappe mod syd har ikke alle fuld vedhæftning og en enkelt klinke mangler.	K1
B	5.Kældre/krybekældre/terrændæk 5.2. Vægge I kælderen er der områder med lidt misfarvning og lidt fugtgennemtrængning samt afskallet puds og maling. Note: Forholdet er ikke ualmindeligt i huse af den alder.	K1
B	6.Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.1. Gulvkonstruktion/-belægning	K1

	I toiletrummet mod nord er der flere fliser på gulvet som ikke har fuld vedhæftning.	
B	6.Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.2. Vægkonstruktion/-belægning Flere fliser i det lille toiletrum mod syd har markant mangelfuld vedhæftning og der er revnede fuger i væghjørner. I toiletrum for børnene, mod nord, er der ligeledes flere fliser med dårlig vedhæftning og flere fliser er revnede, især omkring vinduet. Flere fliser er med borehuller.	K2
B	6.Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.4. Gulvafløb I gulvafløbet i toiletrummet mod nord er der tæring i afløbstragten.	K2
B	6.Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.4. Gulvafløb I gulvafløb i det lille toiletrum mod syd er der ikke tæt tilslutning mellem afløbsskål og ristramme. Note: Da vandbelastningen på gulvet er begrænset vurderes der ikke risiko for følgeskader.	K1
B	6.Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.8. Andet Der mangler at blive monteret toilet i det lille toiletrum mod syd.	K1
B	7.Gulvkonstruktion og gulve 7.2. Belægninger Der er stedvis områder med mindre skader i gulvbelægningerne.	K1
B	7.Gulvkonstruktion og gulve 7.2. Belægninger Flere klinker i entré mod nord har ikke fuld vedhæftning til underlaget.	K1
B	11.VVS-installationer 11.1. Vandinstallationer Overløb fra sikkerhedsventil på vandinstallationen er ikke ført til afløb eller gulv med afløb.	K1
B	11.VVS-installationer 11.1. Vandinstallationer Der er kraftig rusttæring på vandrør i teknikkælder på rør til venstre for fjernvarmemåleren. Note: Der er risiko for utætheder og følgeskader.	K3
B	11.VVS-installationer 11.3. Afløbsinstallationer Afløbet under håndvask i vaskerum vurderes ikke tæt i samling. Note: Forholdet medfører risiko for opfugtning af andre bygningsdele.	K3
C	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.1. Tagbelægning/rygning Tagpladerne er stedvis under nedbrydning med mere eller mindre afskalninger, især mod vest. Der er ikke tætnet omkring antenne mod vest. Der ses endvidere enkelte revnede plader, blandt andet ved siden af kvisten på tagflade mod øst. Note: Forholdet medfører risiko for yderligere afskalninger og nedbrydning og utætheder med risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner. Tagbelægningen er ved at være udtjent.	K3
C	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.3. Skotrender/inddækninger Klemliste ved inddækning ved kvistside mod syd er under nedbrydning og slipper. Drænkanalerne ved siden af ovenlysvinduerne er tilstoppede med mos og skidt. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængning til de underliggende konstruktioner med risiko for følgeskader.	K3
C	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.5. Udvendigt træværk ved tag Vindskedebrædderne i gavl mod syd er under kraftig nedbrydning.	K2

C	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.7. Kviste Beklædning på kvisten samt fyldningsstykke/beklædning under vinduerne på kvisten er stedvis under nedbrydning.	K2
C	2.Ydervægge 2.1. Facader/gavle Der er revnede, løse og udfaldne fuger i området omkring vinduet mod nord. Overligger ved stueetagens vinduer mod nord har flækninger. Der er stedvis områder med løse, udfaldne og defekter fuger i murværket, blandt andet på det nordvestlige hjørne, og især i gavl mod syd. Der forekommer ligeledes flere mursten i murværket som er frostsprængte, især mod syd. Note: Forholdet medfører risiko for fugtindtrængning i murværket med risiko for yderligere skader.	K2
C	2.Ydervægge 2.2. Beklædninger Gavlbeklædningen mod syd er under nedbrydning/delaminering nederst.	K2
C	3.Vinduer og døre 3.1. Døre Der er nedbrydning nederst i karmen på kælder døren mod øst. Dør og sideparti mod syd er under nedbrydning. Terrassedør i kvist mod øst er under begyndende nedbrydning.	K2
C	3.Vinduer og døre 3.2. Vinduer Vinduerne i kvisten mod øst er under kraftig nedbrydning.	K2
C	3.Vinduer og døre 3.3. Fuger Elastiske fuger omkring vinduer og døre er stedvis hårde og har mistet elasticiteten. Der er flere steder fugeslip.	K1
C	3.Vinduer og døre 3.5. Andet Døre og vinduer er stedvis med afskallende maling.	K1
C	3.Vinduer og døre 3.5. Andet Der er punkteret rude i tagvinduet på tagflade mod øst.	K2
C	4.Fundament/sokler 4.2. Sokkel Fugerne imellem kampestenene er flere steder udfaldne, blandt andet mod nord. Der er risiko for yderligere fugeskader og fuger som falder ud.	K2
C	4.Fundament/sokler 4.3. Udvendige trappe Den udvendige trætrappe mod syd har stedvis områder med nedbrudt træ.	K2
C	5. Kældre/krybekældre/terrændæk 5.6 Ventilation Der er ikke forskriftsmæssig med udluftningshuller til krybekælderen. Der er blandt andet ingen udluftningshuller mod nord. Note: Mangelfuld ventilation af krybekælder/hulrum kan medføre risiko for fugtphobning og risiko for følgeskader i krybekælderen/hulrum.	K3
C	5. Kældre/krybekældre/terrændæk 5.6 Ventilation Der mangler riste i huller i sokkel mod syd.	K1
C	7.Gulvkonstruktion og gulve 7.1. Gulvkonstruktion Der er stedvis områder med skævheder i gulve/etageadskillelser.	K1
C	8. Indervægge/skillevægge 8.2 Vægbeklædninger Enkelte klinker på væg i køkken har ikke fuld vedhæftning.	K1
D	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.1 Tagbelægning/rygning Tagpappen på Build-Up taget som er med ral, ses med ældningstegn. Tagpappen slipper flere steder langs tagets kanter, blandt andet på det	K3

	nordøstlige hjørne. Note: Den teoretiske levetid på tagbelægningen vurderes overskredet og der er risiko for utætheder og følgeskader.	
D	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.1 Tagbelægning/rygning Tagpappen på halvtaget er nedslidt og med revnedannelser, blandt andet ved tagrende. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængning til de underliggende konstruktioner med risiko for følgeskader.	K3
D	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.5. Udvendigt træværk ved tag Sternbeklædningen langs tagets kanter er stedvis udtørret og med begyndende delaminering.	K2
D	2.Ydervægge 2.1. Facader/gavle Der er stedvis områder med skader i murværket, såsom porøse og løse og udfaldne fuger, blandt andet ved siden af yderdør mod nord samt over dør i læmuren mod nord, hvor overliggeren er med afskalninger og revner. Der forekommer endvidere flere mursten som er frostsprængte, blandt andet på det sydøstlige hjørne. Læmuren mod nord har endvidere en lodret revnedannelse.	K2
D	2.Ydervægge 2.4 Altaner Træterrassen på taget inkl. rækværk med videre er stedvis med nedbrudt træ, især vange mod nord.	K2
D	3. Vinduer og døre 3.1 Døre Døren i læmuren indeholder nedbrudt træ, blandt andet nederst i karmen.	K2
D	3. Vinduer og døre 3.3 Fuger Elastiske fuger omkring vinduer og døre er hårde og har mistet elasticiteten. Der er nogle steder fugeslip.	K1
D	4. Fundament/sokler 4.1 Udvendigt terrænfald Der er ikke forskriftsmæssig med afstand mellem overkant sokkel og terræn mod nord. Der kunne ikke umiddelbart ses tegn på følgeskader, hvorfor forholdet ikke vurderes som kritisk.	K1
D	4. Fundament/sokler 4.2 Sokkel Der er stedvis mindre revnedannelser i soklen og områder hvor puds ikke har fuld vedhæftning og hvor der er mindre afskalninger.	K1
D	4. Fundament/sokler 4.3 Udvendige trapper Trætrappen mod syd er stedvis med nedbrudt træ. Trætrappen til træterrassen på taget indeholder ligeledes nedbrudt træ.	K2
D	6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.2 Vægkonstruktion/-belægning Der er flere vægklinker i det lille toiletrum som ikke har fuld vedhæftning til underlaget, og der er flere steder borehuller i flisebelægningen.	K1
E	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.1 Tagbelægning/rygning Tagpappen har stedvis dårlig vedhæftning til underlaget, især ved tagrende. Tagpappen er endvidere ikke afsluttet korrekt ind imod bygning D. Note: Forholdet kan give risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.	K3
E	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.6 Tagrender/tagnedløb Tagrenderne er helt tilstoppede med blade og skidt. Note: Tagrenderne har mistet deres funktion, og der er risiko for overløb.	K2

E	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.8 Spær og lægter Underlaget for tagpappen på halvtagsbygningen er stedvis nedbrudt/defekt. Note: Der kunne ikke måles forhøjet fugt i områderne, hvorfor forholdet skønnes at skyldes tidligere utætheder i tagbelægningen.	K2
E	2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle Der er nedbrydning nederst i stolperne ved halvtagsbygningen.	K2
E	2. Ydervægge 2.2 Beklædninger Facadebeklædningen mod vest er stedvis under nedbrydning og er med løse brædder.	K2
E	4. Fundament/sokler 4.2 Sokkel Der er enkelte revnedannelser i soklen, blandt andet på det sydøstlige hjørne.	K1
F	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.1 Tagbelægning/rygning Tagpladerne er stedvis under nedbrydning med kraftige afskalninger. Note: Forholdet giver anledning til yderligere nedbrydning med risiko for utætheder og følgeskader. Tagbelægningen vurderes udtjent.	K3
F	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.6 Tagrender/tagnedløb Tagrenderne er kraftigt tilstoppede, især mod nord. Note: Tagrenderne har mistet deres funktion og der er risiko for overløb.	K2
F	2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle Facaderne er stedvis for tæt mod terræn. Note: Forholdet medfører risiko for fugtophobning og nedbrydning i facaderne.	K2
F	3. Vinduer og døre 3.1 Døre Yderdøren mod syd er under nedbrydning.	K2
F	3. Vinduer og døre 3.2 Vinduer Der mangler delvis liste omkring vinduet mod vest.	K2
F	3. Vinduer og døre 3.4 Sålbænke Sålbænke ved vinduer er løse og ikke tætsluttende. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængning til de bagvedliggende konstruktioner med risiko for følgeskader.	K3
G	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.1 Tagbelægning/rygning Der er en del beplantning som vokser ind gennem tagbelægningen. Note: Der er risiko for at tagbelægning og inddækning med videre beskadiges.	K3
G	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.1 Tagbelægning/rygning Rygningspladerne er under nedbrydning med delamineringer. Note: Der er risiko for yderligere nedbrydning og senere utætheder med risiko for følgeskader.	K3
G	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.6 Tagrender/tagnedløb Der er ikke monteret tagrender og tagnedløb på bygningen. Note: Forholdet medfører risiko for opfugtning af facaderne.	K3
G	2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle Træfacaderne er flere steder ført for tæt mod terræn. Note: Forholdet medfører risiko for fugtopstigning og hurtig nedbrydning.	K2

Bygningsteknisk rapport

For ejendomme som ikke er omfattet af huseftersynsordningen - lov 391

G	3. Vinduer og døre	K2
	3.1 Døre	
	Dørene ind til udhuset hænger og har flere brædder der er flækket.	

Samlet konklusion

Ejendommen fremstår i oprindelig stil, dog med flere bygningsdele som er renoveret siden opførelsen. Bortset fra de skader der er medtaget i rapporten, er bygningerne når der tages hensyn til ejendommens alder, i en god stand. 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

13-10-2017
Dato