

## BYGGETEKNISK GENNEMGANG



Rapporten er udarbejdet af Boligeftersyn P/S, Per Henrik Lings Allé 4, 5. sal, 2100 København Ø og omhandler gennemgang af nedenstående ejendom:

Sælger: Morsø Kommune Kontakt: Lars Larsen

Adresse: Præstbrovej 32

Postnr./by: 7950 Erslev

Kommune/ejendomsnr: 773-41482

Iht. BBR-ejermeddelelse af: 04-07-2019

## Indledning og vigtige oplysninger:

Rapporten er udført af en beskikket bygningsagkyndig. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Den bygningsagkyndiges gennemgang af ejendommen tager udgangspunkt i ejendomme af tilsvarende alder og type – og altså ikke en ny ejendom.

Rapporten beskriver de skader eller tegn på skader, som den bygningsagkyndige har fundet ved huseftersynet. Hver skade i rapporten har en karakter, der viser, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af bygningen. Karaktererne er en byggeteknisk vurdering.

Du skal være opmærksom på, at der kan være skader, som den bygningsagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i rapporten.

Han må gerne bruge enkle tekniske hjælpemidler, men fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter osv. Derfor kan der være skader, som den bygningsagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke fremgår af rapporten.

Det understreges, at der i forbindelse med gennemgangen ikke er foretaget destruktive indgreb. Tagbelægningen er kun besigtiget fra terræn/gadeplan.

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

## Karaktersystemet

Den bygningsagkyndige giver hver skade – og de forhold der kan medføre skader – en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- Kosmetiske skader (K0)
- Mindre alvorlige skader (K1)
- Alvorlige skader (K2)
- Kritiske skader (K3)
- Bør undersøges nærmere (UN)

## To vigtige ting, du skal vide om rapporten:

### • Det er en skadesrapport

Den bygningsagkyndige foretager en visuel gennemgang af ejendommen. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventes restlevetid for bygningsdele.

### • Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som den bygningsagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Der kan være skader, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som bliver alvorlige for huset, hvis der ikke gøres noget. Alvorlige skader for en høj karakter (K2 eller K3), uanset om de er billige eller dyre at udbedre.

Den bygningsagkyndige kan også bruge karakteren UN. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end gennemgangen af den bygningsagkyndige har mulighed for.

### • Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningsagkyndige ikke holder øje med:

- El- og vvs-installationers 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

## A - Beboelse

### 1.1 Tagbelægning/rygning

K1

Tagpapbelægning er med dampbuler.

K3

Tagbelægningen fremstår med overfladiske defekter. Det ses f.eks. skorsten samt ved fodblik hvor der er løse samlinger. Ved nedløb er der manglende fald og slid

Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner

### 1.3 Skotrender/inddækninger

K3

Inddækninger og fuger ved flere hætter og aftræk er utætte og gaber

Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner

### 1.5 Udvendigt træværk ved tag

K1

Udvendigt træværk ved tag er udtørret, sprækket og mangler vedligeholdelse. Herunder bærende bjælker

Note: Der bør foretages overfladebehandling så der ikke opstår nedbrydningskader

### 1.6 Tagrender/tagnedløb

K1

Tagrende mod øst har utilstrækkeligt fald mod nedløb.

## 2. Ydervægge

### 2.1 Facader/gavle

K1

Der er små områder med porøse og udfaldne fuger

K1

Der kan ses enkelte mindre revner i ydervægge. Eksempelvis mod øst

## 3. Vinduer og døre

### 3.2 Vinduer

K2

Der kan ses nedbrydninger i vinduerne enkelte/flere steder, f.eks. mod vest

### 3.3 Fuger

K2

Fuger omkring døre og vinduer har mistet elasticiteten og er revnede i overfladen.

### 3.4 Sålbenke

K2

Der er manglende fuger i sålbænke, ved vinduer mod murværk - primær mod øst

## 4. Fundament/sokler

### 4.1 Udvendigt terrænfald

K2

Terræn er for tæt på underkant ydervægge samt facadepartier.

Note: Dette kan medføre opfugtninger og skader på konstruktionerne

## 5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

## 6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

### 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K0

Der er misfarvninger ved fliser og fuger

### 6.3 Fuger

K1

Elastiske fuger/hjørnefuger har fugeslip i badeværelser

Note: Der er tale om mindre revnedannelser i områder der ikke er vandbelastet

## B. Sekundære bygningsdele

### 7. Gulvkonstruktion og gulve

#### 7.2 Belægninger

K1

Belægningerne har småskader, ridser og slid

### 8. Indervægge/skillevægge

#### 8.1 Indvendige vægge

K1

Der er registreret større vandret revne i vægge i gymnastiksal samt mindre revne i fællesrum ved ventilation

Note: Revnerne skønnes i bero - udvikling kan dog forekomme

K0

Væggene fremstår med slid flere steder

### 9. Lofter/etageadskillelser

#### 9.1 Lofter/etageadskillelser

K2

Der er fugtskjolder på loftet i gang samt i storrum

Note: Skønnes utætheder i tag

#### 9.2 Loftbeklædning

K1

Lofter er med enkelte skadede plader

### 10. Indvendige trapper

10. Ingen bemærkninger

## C. Installationer

### 11. VVS-installationer

11. Ingen bemærkninger

**Bygning B (Udhus/skur)**

## A. Primære bygningsdele

## 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1. Ingen bemærkninger

## 2. Ydervægge

## 2.2 Beklædninger

K2

Træbeklædning sidder for tæt på terræn.

Note: Organiske beklædninger bør holdes fri af terræn, krav i bygningsreglementet er 15 cm. Dette medfører uhensigts opfugtning og forringet levetid

K1

Træbeklædningen fremstår udtørret, vindridset og med nedslidt overfladebehandling

## 3. Vinduer og døre

## 3.1 Døre

K2

Dør har delamineringer og går fra i limsamlinger.

## 4. Fundament/sokler

4. Ingen bemærkninger

## B. Sekundære bygningsdele

## 9. Lofter/etageadskillelser

9. Ingen bemærkninger

## 10. Indvendige trapper

10. Ingen bemærkninger

**Bygning C (Udhus/skur)**

## A. Primære bygningsdele

## 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1. Ingen bemærkninger

## 2. Ydervægge

## 2.2 Beklædninger

K2

Træbeklædning sidder for tæt på terræn.

K1

Træbeklædningen fremstår udtørret, vindridset og med nedslidt overfladebehandling

## 3. Vinduer og døre

3. Ingen bemærkninger

## 4. Fundament/sokler

4. Ingen bemærkninger

B. Sekundære bygningsdele

9. Lofter/etageadskillelser

9. Ingen bemærkninger

10. Indvendige trapper

10. Ingen bemærkninger

### **Bygning D (Udhus/skur)**

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1. Ingen bemærkninger

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger

K2

Træbeklædning sidder for tæt på terræn.

K1

Træbeklædningen fremstår udtørret, vindridset og med nedslidt overfladebehandling

3. Vinduer og døre

3. Ingen bemærkninger

4. Fundament/sokler

4. Ingen bemærkninger

B. Sekundære bygningsdele

9. Lofter/etageadskillelser

9. Ingen bemærkninger

10. Indvendige trapper

10. Ingen bemærkninger