



BYGGETEKNISK RAPPORT

Rådhusvej 1 - 9300 Sæby

RAPPORT NUMMER: 638505, SAGSNUMMER: 342967

EJENDOMSINFORMATION

Bfe nummer:

3197319

Kommune- og ejendomsnummer:

813-Frederikshavn, 3197319

Matrikel/ejerlav:

1gs/551360

Ejer

Frederikshavn Kommune

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF

Bygningssagkyndig:

Søren Bering

Telefon: 61388389

E-mail: sbe@botjek.dk

Firma:

Botjek Center Nordjylland

Adresse:

Skrågade 39, 9400 Nørresundby

Dato for besigtigelse: 10-09-2025 - **Udskriftsdato:** 11-09-2025

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 gulvbelægninger. 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		Tagetage m ²	Bolig
A	Bygning til kontor	1971	1	3135	2097	0	0	3135
B	Udhus	2018	1	28	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 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.

Bygning til kontor - Kælder: Rum mærket område 9 - 10C og område 3 Rummene er aflåst og derfor ikke besigtiget.

Bygning til kontor - Stueplan: Rengøringsrum Rengøringsrum i gang mod syd i vestlig ende, er aflåst og derfor ikke besigtiget.

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.

Bygning til kontor

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:

Der var ingen relevante bygningstegninger eller beskrivelser tilgængelige for ejendommen, ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Bygning 2 i BBR er besigtiget under et med bygning A.

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 BYGNING TIL KONTOR

Bygning til kontor - Døre/vinduer/porte

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der forekommer nedbrudt træ i det femte vindue mod nord talt fra østgavl på sydlængen. Der skade på bundkarm på det høje vindue mod vest på sydlængen	Skaden vil fortsat udvikle sig.	
2		Der er en revnet rude i stort vindue på østgavl af sydlængen	-	
3		Der er enkelte fuger med slip omkring vinduer mod vest på mellembygning. Der er slip i fuge ved vindue mod syd i vestlige ende på sydlængen	-	

Bygning til kontor - Døre/vinduer/porte/sålbænke.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Fugetætning i sålbænke ved hjørne mod vest på mellembygning er med slip. Der mangler enkelte fuger i rulleskifte under vinduer mod vest på mellembygning. Der er en revnet sten i rulle skift under vindue mod syd i vestlige ende	Der er risiko for udvikling i skaden	

Bygning til kontor - Fundament/sokkel

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Der er afskalning i sokkelpuds i område mod vest på mellembygning	-	
6		Klinker ved indgang mod vest på sydlængen, mangler vedhæftning	-	
7		Lyskasser mod syd har slip fra	-	

		fundament på sydlængen		
8		Der er afskalninger i sokkelpuds mod syd og øst på nordlængen	Der er risiko for udvikling i skaden.	
9		Der er en revne i sokkel mod vest på nordlængen	-	Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

Bygning til kontor - Fundament/sokkel/støttemur.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Der er mindre revner i støttemuren langs nedkørsel til kælder mod øst	-	

Bygning til kontor - Fundament/sokkel/udvendig trappe mod øst på sydlængen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der er pudsafskalning på stødtrin og fliser med manglende vedhæftning til underlaget	-	

Bygning til kontor - Fundament/sokkel/udvendig trappe mod vest på sydlængen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Der er enkelte pudsafskalning i beton i bunden. Der er hul i loft og spor efter fugt over kælderdøren. Gelænder ved trappe er skævt	-	

Bygning til kontor - Tag

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Tagpap er generelt med slid i overlader, især for den ældste del af tagpap, på nordlænge, mellembygning, sidebygning mod øst og i nordlig side af sydlængen, hvor tagpappen er	Begrænset restlevetid må forventes. Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	

		med revner i overflader og en del dampbuler. Tagbelægningen mod murpille ved sydøstlige hjørne af nordlængen, er med slip		
--	--	--	--	--

Bygning til kontor - Tag/betodrager

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Der er skade i betonpuds på sydlængen i den 17 betondrager mod nord, talt fra øst samt i den 3 mod syd talt fra øst. Der er revnet betonpuds i den 5 betondrager mod syd talt fra øst på sydlængen. Der er afskalning på betondrager ved nordvestlige hjørne af sydlænge	Skaden vil forsat udvikle sig.	

Bygning til kontor - Tag/inddækning

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Der er åbning mellem tagpap og mur/træsøjle ved hjørner af overdækning over nedkørsel til kælder mod øst	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	

Bygning til kontor - Tag/udvendig træværk

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Afdækning på limtræsremende mod øst på mellembygning, slutter ikke tæt. Der er nedbrydning i remende mod vest i nordlig side på mellembygning	Forholdet kan medføre skade på remende.	

Bygning til kontor - Ydervægge

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Der er afskalning øverst i den 2 betonsøjle mod nord, talt fra øst på sydlængen. Der er afskalning i den 3 betonsøjle	Skaden vil forsat udvikle sig.	

		mod vest talt fra nord. Der er udfaldne fuger i murpille ved sydvestlige hjørne og i flere områder på vestgavl samt på østgavl af nordlængen, er der områder med slidte fuger. Der er enkelte udfaldne fuger mod syd ca midtfor på nordlængen		
18		Fuger langs træ søjler mod øst på sydlængen, er med revner i overflader. Der er nedbrudt træ i træ søjle på sydøstlige hjørne af udbygning mod øst	Der er risiko for udvikling i skaden.	
19		Der er en delvis manglende fuger mod betonsøjle mod syd vestlige ende.	-	
20		Der er enkelte vandrette fugerevner under rulleskifte midtfor mod nord og midtfor mod syd på nordlængen	-	

SKADER INDE I BYGNING TIL KONTOR

Bygning til kontor - Kælder, Arkivrum/indvendige vægge

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Der er en revne i skille væg	-	

Bygning til kontor - Kælder, Baderum/gulvafløb.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Der er betonkanter i gulvafløb baderum i herre og dameomklædning	Da beton ikke er et vandtæt materiale, kan der trænge fugt ned til de underliggende konstruktioner og give skade på disse.	

Bygning til kontor - Kælder, Baderum/vægfliser.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Der er skader på fliser omkring faldstamme nederst	-	

24		Der er fliser med manglende vedhæftning i bruseniche i herreomklædning	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	
----	---	--	---	--

Bygning til kontor - Kælder, Cykelrum ved sydøstlige hjørne af sydlænge/loft.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Loftet er delvis beklædt med polystyren	Materislet er yderst brandfarligt.	

Bygning til kontor - Kælder, Fordelingsgang mellem nord og sydgange/indvendige vægge

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
26		Der er stedvis løst murværk øverst på skillevægge	-	

Bygning til kontor - Kælder, Generelt for kælderen/betongulve.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Der forekommer stedvis mindre revner i betongulve, som f.eks i arkivrum	-	

Bygning til kontor - Kælder, Generelt for kælderen/gulvfliser

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
28		Der forekommer generelt enkelte mindre områder hvor klinker mangler vedhæftning, som f.eks i kælderrum ved nordvestlige hjørne	-	

Bygning til kontor - Kælder, Generelt for kælderen/vægge

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Der forekommer generelt områder med let forhøjet fugt i kældervægge som f.eks i arkivrum	-	Forholdet er normalt forekommende for ældre kældre og skønnes ikke at have

			nogen videre konstruktiv betydning.
--	--	--	-------------------------------------

Bygning til kontor - Kælder, Kælderrum nordvest/indvendige vægge

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Sokkelklinker ved døren mangler. Der er revner omkring dør mod gang	-	

Bygning til kontor - Stueplan, Baderum/gulvafløb.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
31		Der er betonkanter i gulvafløb under vask i herre og dameomklædning	-	Løsningen har erfaringsmæssigt, vist sig ikke altid at være tæt. Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

Bygning til kontor - Stueplan, Entre mod vest på nordlænge./indvendige vægge.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Der er en del pudsrevner og hulhed i puds på vægge	-	

Bygning til kontor - Stueplan, Generelt for kælderen/faldstammer

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
33		Faldstammer har generelt områder med rust og stedvis tæring, f.eks som i arkivrum	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	

Bygning til kontor - Stueplan, Generelt for stueetagen/klinkegulve.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Der forekommer generelt enkelte klinker med manglende vedhæftning til underlaget, som f.eks i hovedindgang mod syd	-	

Bygning til kontor - Stueplan, Køkken/vægbeklædning

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Fliser på vægge er stedvis med begrænset vedhæftning. Der er enkelte revnede fliser under emhætte og en revnet flise i bundfals i vindue mod øst	-	

Bygning til kontor - Stueplan, Reception/loft.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36		Der er enkelte fugtskjolder ved ovenlysvinduer	-	Forholdet vurderes at skyldes kondens.

Bygning til kontor - Stueplan, Rum 29/indvendige vægge.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Der er enkelte revner i bagmuren mod øst	-	

Bygning til kontor - Stueplan, Rum 79/loft.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Der er en revnet loftplade	-	

Bygning til kontor - Stueplan, Toiletrum i vestlig ende/gulvafløb.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
39		Der er betonkanter i gulvafløbene under vaske	-	Løsningen har erfaringsmæssigt, vist sig ikke altid at være tæt. Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

Bygning til kontor - Stueplan, Toiletrum i vestlig ende/gulvfliser.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
-----	-----------	-------	--------	------------

40		Der er gulvfliser med manglende vedhæftning i toiletrummene i vestlig ende af sydgang	-	På grund af den lave vandbelastning i rummet vurderes forholdet ikke at give nærliggende risiko for følgeskader.
----	---	---	---	--

Bygning til kontor - Stueplan, Toiletrum i vestlig ende/vægfliser.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41		Der er fliser med manglende vedhæftning	-	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.

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

Bygning til kontor	
Tag	Tagtype: Fladt tag Tagkonstruktion: Bjælkespær Taghældning: 0-1° Tagbelægning: Tagpap/tagduge
Ydervægge	Ydervægskonstruktion: Hulmur Facader: Tegl/kalksandsten
Vinduer, døre og porte	Vinduer, døre og porte: Træ, Plast, Træ/aluminum
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 Vægge i vådrum: Fliser på uorganisk konstruktion
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion): Ukendt Gulvkonstruktion: Beton Gulvbelægning: Fliser, Andet: Vinyl
Bagmure og indervægge	Bagmure og indervægge: Murværk, Let væg med gips eller lignende
Lofter	Lofter: Gips
Indvendige trapper	Indvendige trapper: Træ, Beton
VVS-installationer	VVS-installationer: Fjernvarme

Udhus	
Tag	Tagtype: Sadeltag Tagkonstruktion: Andet: Stålrammer. Taghældning: 1-15° Tagbelægning: Tagpap/tagduge
Ydervægge	Ydervægskonstruktion: Andet: Stålrammer. Facader: Pladebeklædning, Andet: Stålblader.
Vinduer, døre og porte	Vinduer, døre og porte: Metal
Fundament/sokler	Fundament: Punktfundamenter
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-