



Byggeteknisk Rapport

BEMÆRK!

**EJENDOMMEN ER IKKE OMFATTET AF FORBRUGERBESKYTTELSE, OMHANDLENDE
EJERSKIFTEFORSIKRING, VED ERHVERVELSE AF FAST EJENDOM!**

Adresse: Heldagergårdsvej 9, 5700 Svendborg

Gyldighedsperiode: 24.09.2024-24.03.2025

Arkitektfirmaet **Arne Birk**



DET SKAL DU VIDE OM BESIGTIGELSESRAPPORTEN



Besigtigelsesrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen. De skader, der er beskrevet i skadesoversigten, er baseret på den bygningssagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



Den bygningssagkyndige vurderer ejendommen ud fra, hvad der kan forventes af en bygning af samme alder og type. Derfor fremgår forhold, der er almindelige for bygningens alder og type ikke som skader i tilstandsrapporten.



Besigtigelsesrapporten indeholder kun skader, den bygningssagkyndige kan se eller kan kontrollere med enkle hjælpemidler.



Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem den vurdering, som den bygningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Nogle skader kan udvikle sig over tid og dermed blive væsentligt dyrere at udbedre.

Besigtigelsesrapporten omfatter IKKE:

- El- og vvs-installationernes funktion.
- Æstetiske eller arkitektoniske forhold.
- Sædvanligt slid og bygningernes normale vedligeholdes tilstand.
- Bagatelagte forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningernes placering på grunden.
- Bygningernes lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.
- Løsøre, såsom hårde hvidevare.
- Udendørs svømmebassiner og tilhørende pumpeanlæg
- Markiser og baldakiner.
- Indretninger/installationer udenfor selve bygningen.



Sådan fungerer vurderingssystemet:



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.



OPLYSNINGER VEDR. EJENDOMMEN

Ejendommen:

Vej:	Heldagergårdsvej 9	Post nr.:	5700	By:	Svendborg
------	--------------------	-----------	------	-----	-----------

Sælger:

Navn:	Lene Harbo Sørensen og Thorleifur Arnarson				
Vej:	Heldagergårdsvej 23	Post nr.:	5700	By:	Svendborg
Telefon:	2360 2993				
E-mail:	lenethor@gmail.com				

Følgende materiale forelå:

BBR -meddelelse af:	23.09.2024		

Bygningssagkyndige

Navn:	Henning Møller Boisen	Firma:	Arkitektfirmaet Arne Birk
Adresse:	Mølmarksvej 173, 5700 Svendborg		
Telefon:	6221 6171	Mobil:	5210 5134



BYGGETEKNISK RAPPORT

Bygningsbeskrivelse

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m ²		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m ²	Brutto etageareal m ²	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1780	92	-	2	33	125	-
B	Staldbygning	1900	82	-	1	-	-	82
C	Garage	2011	72	-	2	26	-	-
D	Drivhus	-	12	-	1	-	-	-

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 undtagelser.

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.

Ingen utilgængelige bygningsdele.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige ikke besigtige dem.

Ingen bygningsdele var gjort utilgængelige.



BYGGETEKNISK RAPPORT

BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

Der kan forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synligt punkterede ruder vil fremgå af skadesoversigten.

Beboelse

Garage

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.

Drivhus: Bygningen er ikke registreret i BBR.

INGEN ØVRIGE OPLYSNINGER



SKADESOVERSIGT

SKADER UDEN PÅ BEBOELSEN

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
	 Rød	Inddækningerne under ovenlysvinduerne ligger ikke tæt ned mod tagpladerne.	Der er risiko for vandindtrængning.	

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
	 Gul	Der er stedvist nedbrydning og overpudset bindingsværk i facade mod nord.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	

BEBOELSE – DØRE/ VINDUER/ PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
	 Gul	Der er nedbrydning i enkelte af vinduerne, f.eks. i gavl mod øst samt i gavl mod vest.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	
	 Grå	Der er enkelte punkterede termoruder, f.eks. mod syd i stue, spisestue og værelse.		

SKADER INDE I BEBOELSEN

BEBOELSE - 1. sal - Værelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
	 Rød	Vindue opfylder ikke kravene til redningsåbninger.	Der er risiko for personskaade.	



BYGGETEKNISK RAPPORT

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
		Der er enkelte steder manglende vedhæftning af gulvfliserne i brusenichen.	Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	
		En del af gulvet har bagfald ca. fra midten af rummet og ned mod døren.		
		Der er enkelte steder manglende vedhæftning af gulvfliserne udenfor vandbelastet område, f.eks. ved dør og ud for skab.		
		Der er revner i fuge i væghjørne i brusenichen.	Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	
		Der er områder med manglende vedhæftning af vægfliserne i brusenichen, f.eks. i venstre side i væg med bruser.	Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	
		Der er områder med manglende vedhæftning af vægfliserne udenfor vandbelastet område, f.eks. under vindue.		



BYGGETEKNISK RAPPORT

BEBOELSE - Stueplan – Gang/ entre				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
		Der er områder med manglende vedhæftning af gulvfliserne, f.eks. ved dør ind til værelse, ud for hoveddør og ud for vaskemaskine.	Der er risiko for skadesudvikling.	



SKADER UDEN PÅ STALDBYGNING

STALDBYGNING - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
		Der er revner og nedbrydning i tagpladerne samt stedvist utætte overlæg.	Vandindtrængning kan medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.	

STALDBYGNING - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
		Der er nedbøjning i træoverliggeren ved flere vinduer.		
		Der er enkelte revner i facader, f.eks. ved hjørner mod nord samt over vinduer og døre.		

STALDBYGNING – DØRE/ VINDUER/ PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
		Der er begyndende nedbrydning i enkelte vinduer, f.eks. mod øst.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	
		Der er enkelte revner i vinduer mod vest.		

SKADER INDE I STALDBYGNING

STALDBYGNING - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
		Der er enkelte revner i indvendige vægge, f.eks. ved hjørner mod nord.		



SKADER UDEN PÅ GARAGE

GARAGE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
		Der er enkelte revnede tagplader, f.eks. ved og omkring det venstre ovenlysvindue mod syd.	Vandindtrængning kan medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.	
		Inddækningerne under ovenlysvinduerne ligger ikke tæt ned mod tagpladerne.	Der er risiko for vandindtrængning.	

GARAGE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
		Der er enkelte mindre revner i facader, f.eks. mod syd og nord.		

SKADER INDE I GARAGE

GARAGE - Teknikrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
		Der er fast påfyldningsslange på varmeanlægget over varmepumpens indedel.	Der er risiko for tilbageløb til brugsvandet.	
		Overtryksventil til højre for varmepumpe er ikke ført til afløb, blot til spand.		Der er et gulvafløb midt i rummet.



BYGGETEKNISK RAPPORT

GARAGE - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
	 Grå	Der er enkelte revner i indvendige vægge, f.eks. mod nord og syd i garage og værksted.		

SKADER UDEN PÅ DRIVHUS

DRIVHUS - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
	 Gul	Der er stedvist nedbrydning i træværk ved udhæng, f.eks. i vindskeder og dækbrædder på gavle	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	

DRIVHUS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
	 Gul	Der er stedvist begyndende nedbrydning i dækbrædder på hjørner.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	

DRIVHUS – DØRE/ VINDUER/ PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
	 Gul	Der er begyndende nedbrydning i yderdør mod nord.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	



SÆLGEROPLYSNINGER

Sælgeren af en ejendom skal give oplysninger om alle bygninger på grunden ud fra sit kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Oplysningerne er grundlag for den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen, når der skal udarbejdes en tilstandsrapport.

Du skal være opmærksom på, at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	20
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Juli 2004-oktober 2023

UDFØRTE BYGGEGARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	NEJ
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	JA
	<i>Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.</i>	Selvbyg i årene 2004 til 2010.
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	JA
	<i>Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.</i>	Selvbyg. Isolering af gulv, vægge og tagkonstruktion. Udnyttelse af 1. Sal. Ny varmforsyning. Delvis udskiftning af vinduer og døre.
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	JA
	<i>Beskriv hvilke ombygninger der er blevet opført, byggeåret og om det er selvbyg.</i>	Garage opført 2010. Ikke selvbyg.



BYGGETEKNISK RAPPORT

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	NEJ
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	NEJ
4.3	Er huset med tagrum (loftsrums)?	NEJ
4.4	Er der adgang til tagrummet (lofttrummet)?	JA
4.5	Er huset med skunkrum?	JA
	Er der adgang til skunkrummet?	JA
	<i>Hvor i huset er adgangen placeret?</i>	Via lem i toilettet på 1.salen.
4.6	Er der skorsten på huset?	JA
4.7	Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?	NEJ
4.8	Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?	NEJ

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	NEJ
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	NEJ
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	NEJ

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	NEJ
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	NEJ
6.3	Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	NEJ



BYGGETEKNISK RAPPORT

FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR
7.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?	JA
	<i>Vi vil gerne vide:</i> - Hvor er eller har der været revner - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	Revne i vestgavlen. Udbedret som selvbyg.
7.2	Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen?	NEJ
7.3	Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport?	NEJ

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	NEJ
8.2	Er der krybekælder?	NEJ

GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	NEJ
9.2	Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?	NEJ

VINDUER OG DØRE		SVAR
10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	JA
	<i>Vi vil gerne vide:</i> - Hvor er punkterede termoruder	I facaden mod syd.

LOFTER/ETAGEADSKILLELSER		SVAR
11.1	Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader	NEJ
11.2	Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter?	NEJ



BYGGETEKNISK RAPPORT

VÅDRUM		SVAR
12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	NEJ

VVS		SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Jordvarme
13.2	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt?	NEJ
13.3	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge?	NEJ
13.4	Har du kendskab til, at der indenfor de sidste 5 år har været behov for at rense kloakerne, fx ved hjælp af slamsuger?	NEJ
13.5	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?	NEJ
13.6	Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?	NEJ

ASBEST		SVAR
14.1	Har du kendskab til, at der er asbestholdige materialer i huset?	JA
	<i>Ved materialer menes f.eks. bølgeeternittag fra før 1982 eller isolerede rørføringer med kiselgur eller stof, fliselim ved ældre fliser/ klinker fra før ca. 1977 samt aldre vinylgulve fra før ca. 1980.</i>	
	Hvis ja: - Hvilke materialer drejer det sig om? - Hvor er de anvendt?	Fibercementplader på stuehusets tag.

ROTTER		SVAR
15.1	Har du kendskab til, om der har været eller er rotter på ejendommen?	NEJ

