



# BYGGETEKNISK RAPPORT

Kølsenvej 64 - 8831 Løgstrup

RAPPORT NUMMER: 641946, SAGSNUMMER: 344670

## EJENDOMSINFORMATION

**Bfe nummer:**

8837910

**Kommune- og ejendomsnummer:**

791-Viborg, 8837910

**Matrikel/ejerslav:**

13b/751552

**Ejer**

Ian Pedersen & Tina Vestergaard Pedersen

## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF

**Bygningssagkyndig:**

Ulrik Bakmann

Telefon: 3012 8689

E-mail: uba@botjek.dk

**Firma:**

Botjek Center Nordjylland

**Adresse:**

Skrågade 39, 9400 Nørresundby

Telefon: 9817 4647

E-mail: g000@botjek.dk

**Dato for besigtigelse:** 20-10-2025 - **Udskriftsdato:** 20-10-2025

# 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 <sup>2</sup>		Udnyttet Tagetage m <sup>2</sup>	Brutto etageareal m <sup>2</sup>	
				Total	Kælder		Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1900	2	247	10	114	294	0
B	Bygning mod syd	1933	1	144	0	0	0	0
C	Bygning mod øst	1950	1	60	0	0	0	0
D	Garage	1933	1	52	0	0	0	0
E	Drivhus	0	1	10	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 bygningsagkyndiges 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 bygningsagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.*

**Drivhus:** Undtages på grund af ringe byggeteknisk værdi.

## BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

*Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningsagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.*

**Beboelse - 1. sal:** Skunk Skunkrum er besigtiget fra skunklem

## BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

*Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningsagkyndige 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.*

**Beboelse**

## AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

*Afvigelserne er den bygningsagkyndiges 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 anført på BBR. Arealerne er skønsmæssigt anført i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

## FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

Andre bygningsoplysninger:

## ØVRIGE OPLYSNINGER:

Ingen øvrige oplysninger.

# Skadesoversigt

I dette afsnit finder du en oversigt over de skader, der er fundet ved gennemgangen.

Den bygningsagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygningsagkyndiges 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 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 bygningsagkyndige 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 BEBOELSE

### Beboelse - Fundament/sokkel



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Soklen har enkelte mindre revner blandt andet mod nord	-	

### Beboelse - Ydervægge


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Murværket har stedvis områder med puds med manglende vedhæftning blandt andet i gavlen mod nord	-	

## SKADER INDE I BEBOELSE

### Beboelse - Stueplan, Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Der er enkelte vægfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	
4		Der er en rørsamling under fodtrin til badeværelsesdøren	-	



### Beboelse - Stueplan, Entre

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Gulvafløbet er afblændet	-	

## SKADER UDEN PÅ BYGNING MOD SYD

### Bygning mod syd - Døre/vinduer/porte

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

6		Port mod vest har begyndende nedbrydning	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	
7		Der er enkelte vinduer med revnet glas blandt andet mod nord	-	

## SKADER INDE I BYGNING MOD SYD

### Bygning mod syd - Stueplan, Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Træværk i tagkonstruktionen har spor efter borebiller	-	Borebiller er normalt forekommende i ældre bygninger og fører normalt ikke til følgeskader.

## SKADER INDE I BYGNING MOD ØST

### Bygning mod øst - Stueplan, Garage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Bagmur har flere områder med puds med manglende vedhæftning	-	

### Bygning mod øst - Stueplan, Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Træværk i tagkonstruktionen har spor efter borebiller	-	Borebiller er normalt forekommende i ældre bygninger og fører normalt ikke til følgeskader.

## SKADER INDE I GARAGE

### Garage - Stueplan, Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Træværk i tagkonstruktionen har spor efter borebiller	-	Borebiller er normalt forekommende i ældre bygninger og fører normalt ikke til 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

Beboelse	
Tag	<b>Tagtype:</b> Sadeltag <b>Tagkonstruktion:</b> Hanebåndspær / mansard <b>Taghældning:</b> Over 35° <b>Tagbelægning:</b> Eternitbølgeplader uden asbest, Andet: Tagrender og nedløb af stål <b>Inddækning mv.:</b> Skotrender <b>Skorsten:</b> Muret
Ydervægge	<b>Ydervægskonstruktion:</b> Hulmur <b>Facader:</b> Murværk med puds
Vinduer, døre og porte	<b>Vinduer, døre og porte:</b> Træ
Fundament/sokler	<b>Fundament:</b> Beton/fundablokke/lecablokke, Punktfundamenter
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	<b>Gulve i vådrum:</b> Fliser på uorganisk materiale, Vinyl på uorganisk materiale <b>Vægge i vådrum:</b> Fliser på uorganisk konstruktion, Maling på uorganisk konstruktion, Maling på organisk konstruktion
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	<b>Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion):</b> Singels eller leca <b>Gulvkonstruktion:</b> Beton <b>Etageadskillelser:</b> Bjælkekonstruktion <b>Gulvbelægning:</b> Svømmende gulve, Fliser
Bagmure og indervægge	<b>Bagmure og indervægge:</b> Murværk
Lofter	<b>Lofter:</b> Profilbrædder
Indvendige trapper	<b>Indvendige trapper:</b> Træ
VVS-installationer	<b>VVS-installationer:</b> Luft/vand varmepumpe, Gulvvarme, vand, Andet: Brændeovn.

## Bygning mod syd

Tag	<b>Tagtype:</b> Sadeltag <b>Tagkonstruktion:</b> Hanebåndspær / mansard <b>Taghældning:</b> Over 35° <b>Tagbelægning:</b> Eternitbølgeplader uden asbest, Andet: Tagrender og nedløb af stål <b>Inddækning mv.:</b> Skotrender
Ydervægge	<b>Ydervægskonstruktion:</b> Hulmur <b>Facader:</b> Murværk med puds
Vinduer, døre og porte	<b>Vinduer, døre og porte:</b> Metal
Fundament/sokler	<b>Fundament:</b> Beton/fundablokke/lecablokke
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	<b>Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion):</b> Ukendt <b>Gulvkonstruktion:</b> Beton <b>Etageadskillelser:</b> Betondæk
Bagmure og indervægge	<b>Bagmure og indervægge:</b> Murværk
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

## Bygning mod øst

Tag	<b>Tagtype:</b> Sadeltag <b>Tagkonstruktion:</b> Hanebåndspær / mansard <b>Taghældning:</b> Over 35° <b>Tagbelægning:</b> Eternitbølgeplader uden asbest, Andet: Tagrender og nedløb af stål <b>Inddækning mv.:</b> Skotrender
Ydervægge	<b>Ydervægskonstruktion:</b> Hulmur <b>Facader:</b> Murværk med puds
Vinduer, døre og porte	<b>Vinduer, døre og porte:</b> Metal
Fundament/sokler	<b>Fundament:</b> Beton/fundablokke/lecablokke
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	<b>Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion):</b> Ukendt <b>Gulvkonstruktion:</b> Beton <b>Etageadskillelser:</b> Betondæk
Bagmure og indervægge	<b>Bagmure og indervægge:</b> Murværk
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

Garage	
Tag	<b>Tagtype:</b> Sadeltag <b>Tagkonstruktion:</b> Hanebåndspær / mansard <b>Taghældning:</b> Over 35° <b>Tagbelægning:</b> Eternitbølgeplader uden asbest, Andet: Tagrender og nedløb af stål
Ydervægge	<b>Ydervægskonstruktion:</b> Hulmur <b>Facader:</b> Murværk med puds
Vinduer, døre og porte	<b>Vinduer, døre og porte:</b> Metal
Fundament/sokler	<b>Fundament:</b> Beton/fundablokke/lecablokke
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	<b>Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion):</b> Ukendt <b>Gulvkonstruktion:</b> Beton <b>Etageadskillelser:</b> Betondæk
Bagmure og indervægge	<b>Bagmure og indervægge:</b> Murværk
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-