



BYGGETEKNISK RAPPORT

Mågårdsvej 15 - 8850 Bjerringbro

RAPPORT NUMMER: 667237, SAGSNUMMER: 357549

EJENDOMSINFORMATION

Bfe nummer:

4004842

Kommune- og ejendomsnummer:

791-Viborg, 4004842

Matrikel/ejerslav:

2a/780255

Ejer

Jens Birk

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF

Bygnings sagkyndig:

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: 30-04-2026 - **Udskriftsdato:** 30-04-2026

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 gulvbelægnings. 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 Tagetage m ²	Brutto etageareal m ²	
				Total	Kælder		Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1881	1	485	10	0	325	0
B	Lade	1930	1	277	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.

Ingen bygninger er undtaget.

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 - Stueplan: Loftrum over østfløjen Tagrum mod øst er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsforhold.

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

Lade

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.

Der er ikke konstateret afvigelser fra BBR.

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 - Døre/vinduer/porte

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er en revnet rude i et vindue mod nord i husets vestlige ende	-	
2		Der mangler en indvendigt fuge under bagdøren mod nord	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på omkringliggende konstruktioner på længere sigt.	
3		Sålbænke har mindre revner mod vest og nord	-	

Beboelse - Ydervægge

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Murværket har enkelte mindre revner blandt andet mod øst ved varmepumpen og over et værelsesvindue	-	

SKADER INDE I BEBOELSE

Beboelse - Stueplan, Badeværelse ved sorreværelse


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag midt på gulvet	-	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.

Beboelse - Stueplan, Entre

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der er revnede gulvfliser ved terrassedøren og der er enkelte gulvfliser, som ikke er	-	

		fuldlimet til underlaget i samme område	
--	--	---	--

Beboelse - Stueplan, Gang ved teknikrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Der er enkelte steder gulvliser med manglende vedhæftning til underlaget blandt andet ved yderdøren	-	

Beboelse - Stueplan, Køkken - stue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Der er enkelte steder gulvliser med manglende vedhæftning til underlaget blandt andet midt på gulvet	-	
9		Der mangler fuger foran terrassedørene	-	

Beboelse - Stueplan, Mellemgang


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Der er fugeudfald ved yderdør mod vest og der er en revnet gulvlise ved døren til nordfløjen	-	

Beboelse - Stueplan, Værelse v stue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der er enkelte steder gulvliser med manglende vedhæftning til underlaget blandt andet midt på gulvet	-	
12		Der mangler fuger foran terrassedøren	-	

Beboelse - Stueplan, Vinkælder

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

13		Der er enkelte manglende fuger i samlingen mellem gulvfliserne og ydervæggene	-	
----	---	---	---	--

SKADER UDEN PÅ LADE

Lade - Døre/vinduer/porte

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Der mangler en fuger under den østvendte dør i vognporten	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning.	
15		Der er en revnet glas i de ældre standvinduer mod nord	-	

Lade - Fundament/sokkel


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Soklen har mindre revner i pudsen blandt andet mod nord og vest	-	

Lade - Ydervægge

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Murværket har enkelte mindre revner blandt andet mod nord og øst	-	

SKADER INDE I LADE

Lade - Stueplan, Garage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Gulv har enkelte mindre revner blandt andet midt på gulvet	-	

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	Tagtype: Sadeltag Tagkonstruktion: Gitterspær / saksespær Taghældning: 15-35° Tagbelægning: Betontagsten, Andet: Tagrender og nedløb af stål Undertag: Banevare/tekstil Skorsten: Muret
Ydervægge	Ydervægskonstruktion: Hulmur, Massiv murværk Facader: Murværk med puds, Pladebeklædning
Vinduer, døre og porte	Vinduer, døre og porte: Træ/alu
Fundament/sokler	Fundament: Beton/fundablokke/lecablokke, Kampesten/syldsten
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulve i vådrum: Fliser på uorganisk materiale Vægge i vådrum: Fliser på uorganisk konstruktion, Maling på uorganisk konstruktion
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion): Singels eller leca Gulvkonstruktion: Beton Gulvbelægning: Banevare på undergulv, Fliser
Bagmure og indervægge	Bagmure og indervægge: Letbeton/porebeton
Lofter	Lofter: Gips
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	VVS-installationer: Luft/vand varmepumpe, Gulvvarme, vand, Andet: Brændeovn.

Lade	
Tag	Tagtype: Sadeltag Tagkonstruktion: Gitterspær / saksespær Taghældning: 15-35° Tagbelægning: Betontagsten, Andet: Tagrender og nedløb af stål Undertag: Banevare/tekstil
Ydervægge	Ydervægskonstruktion: Hulmur, Massiv murværk Facader: Murværk med puds, Pladebeklædning
Vinduer, døre og porte	Vinduer, døre og porte: Metal, Træ/alu
Fundament/sokler	Fundament: Beton/fundablokke/lecablokke, Kampesten/syldsten
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion): Ukendt Gulvkonstruktion: Beton
Bagmure og indervægge	Bagmure og indervægge: Murværk
Lofter	Lofter: Træbeton
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-