

**Ejendommen
Fasanvej 1
4700 Næstved**



BYGGETEKNISK RAPPORT

**Udført for: Næstved Kommune
Teatergade 8
4700 Næstved**

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. Baggrund	3
2. Beskrivelse af bebyggelsen	3
3. Formål	5
4. Bygningsgennemgangen omfatter ikke	6
5. Forudsætninger	6
6. Registreringen, metoder og omfang	6
7. Tilstandsvurdering	8

1. Baggrund

Denne byggetekniske rapport er en skadesregistrering vedrørende ejendommen Fasanvej 1, 4700 Næstved.

Rapporten omfatter hovedhuset, øvrige bygninger på ejendommen er ikke indeholdt i denne rapport.

Rapporten er aftalt udformet, som en vejledende overordnet byggeteknisk rapport for bygningerne.

Denne byggetekniske rapport er ikke omfattet af Huseftersynsordningen, samt lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

2. Beskrivelse af bebyggelsen

Bygningen er registreret med anvendelse som én-familiehus ifølge BBR-ejermeddelelse.

Bygningen er udlejet.

Bygningen er oprindelig opført i 1920 og har løbende gennemgået renovering- og ombygningsarbejder, herunder udskiftning af reparation af revner i ydervægge, vinduesudskiftning m.v.

Ejendommen fremstår med tegn på slid og ælde og trænger til renovering.

Der forekommer revner og sætninger i bygningen.

Der er afvigelser i arealer i forhold til BBR.

- Kælder på ca. 6 m²
- Arealer 1. sal samt boligareal – ikke opmålt.

Ejendommen er fordelt på følgende bygninger og arealer jf. BBR-ejermeddelelsen:

Bygning 1, Bolig

Opførelsesår	1920
Væsentligt om- eller tilbygget	-
Antal etager uden kælder og tagetage	1
Bebygget areal	85 m ²
Samlet erhvervsareal	0 m ²
Samlet boligareal	125 m ²
Samlet tagetageareal	40 m ²
Udnyttet areal af tagetage	40 m ²
Kælder	0 m ²
Øvrige arealer	- m ²

Overordnet konstruktionsopbygning:

1. Bygning 1, bolig

2. Bygningen skønnes funderet på støbte-, muret- eller syldstens fundament.
3. Ydervægskonstruktion skønnes opført i murværk med puds.
4. Bagvægge skønnes opført i mursten med puds.
5. Bagvægge flere steder med lette beklædninger, herunder skunk- og skråvægge.
6. Etageadskillelser skønnes oprindeligt træbjælkelag.
7. Delvist kælder/ventileret hulrum under gulve.
8. Gulvkonstruktion – træ/plade på bjælkelag/strøer.
Flere gulve er med væg- til vægtæpper.
9. Støbt gulvkonstruktion m. klinker i badeværelse.
10. Tagdækning på hovedhuset af ældre vingetagsten, alder kendes ikke, med mørtelunderstrygning.
11. Tagkonstruktion med oprindelige hanebåndsspær og taghældning > 35 grader.
12. 2 stk. murede skorstene, hvoraf den vestlige er tilsluttet brændeovn.
13. Skillevægge skønnes hovedsageligt opført i murværk med puds.
14. Støbte gulve i kælderen.
15. Støbte eller murede vægge i kælderen.
16. Løfter hhv. med puds og gipspladebeklædninger.
17. Varierende alder på vinduer og døre, men flere er udskiftet til træ/alu. med termoruder.
18. Trætrapper til 1. sal samt kælder.
19. Bygningen opvarmes via naturgas placeret i fyrrummet i stueetagen.

3. Formål

Skaderegistreringer:

Eftersynet har til formål at beskrive i hvilket omfang bygningernes tilstand er i ringere tilstanden end tilsvarende bygninger af samme alder. Endvidere har eftersynet til formål at afdække synlige skader som nedsætter bygningernes funktion eller værdi nævneværdigt, fx brud, lækage, revnedannelser eller ødelæggelser. Endvidere afdækkes tegn på skader eller andre fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade.

De observerede svigt og skader kategoriseres som følger:

- K0: Kosmetiske skader:
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.
- K1: Mindre alvorlige skader:
Beskriver skader, som ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
- K2: Alvorlige skader:
Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
- K3: Kritiske skader:
Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.
- UN: Undersøges nærmere:
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

4. Bygningsgennemgangen omfatter ikke:

- El- og VVS-installationernes funktion.
- Æstetiske eller arkitektoniske forhold.
- Sædvanligt slid og bygningernes normale vedligeholdsstand.
- Bagatelagte forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt.
- Planløsningen og bygningernes indretning samt bygningernes placering på grunden.
- Bygningernes lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.
- Løstøre, såsom hårde hvidevarer.
- Indretninger/installationer uden for selve bygningen.

5. Forudsætninger

Dokumentationsmateriale:

Ved gennemgangen forelå følgende materiale:

- BBR-ejermeddelelse.

6. Registreringen, metoder og omfang

6.1 Metoder:

Eftersynet er generelt foretaget med visuelle metoder uden destruktive indgreb, dvs. uden hultagning i bygningsdelene.

Der er anvendt følgende hjælpemidler:

- Stige 3,5 meter, tommestok, syl, lygte, indstiksfugtmåler til målinger i træ samt overfladefugtmåler, fabrikat: Tremix.

6.2 Omfang:

Generel registrering/forudsætninger:

- Gennemgang er foretaget den 20.04.2022.
- Bygninger 1 (beboelse) er gennemgået, øvrige bygninger er ikke gennemgået.
- Ejendommen fremstod møbleret og beboet.
- Tagbelægninger, skorstene, facader samt vinduer og døre m.v. er kun besigtiget fra terræn pga. højden.
- Tagrummet er kun besigtiget fra loftslemmen pga. manglende trædefast underlag i det vestlige tagrum.
- Skunkrum er kun besigtiget i det omfang der var adgang fra lemme. Skunklem mod nord i stue var tilmalet og skunklem i kvistværelse tildækket af inventar.
- Kælderen er kun besigtiget fra trappen pga. kraftigt omfang af spindelvæv i rummet.
- Ingen adgang til hulrum under gulve i den ikke udgravet del.
- Kloakinstallation er ikke en del af gennemgangen.

7. Registrerede skader:

7.1 Bygning 1

7.1. Tagkonstruktion og belægninger

	Skadesbeskrivelse	Kommentar
K1	Tagrender er placeret tæt på tagbelægningen og rendejern er med rustdannelse.	Begrænset afstand mellem tagrende og tagbelægning besværliggør rensning af tagrenderne.
K1	1 stk. tagedløb pr. tagflade skønnes i underkanten i forhold til tagfladernes arealer.	Der skønnes øget risiko for overløb fra tagrender.
K3	Defekt understrykningsmørtel på undersiden af tagbelægningen.	Forholdet er især på konstateret i vestvendt tagrum. Der er risiko for vandindtrængning i tagrummet.
K3	Aftrækskanal fra emhætten er i tagrummet ikke ført til det fri via taghætte, men blæser ud i vestvendt tagrum. Aftrækskanalen fra køkken til tagrummet er ligeledes udført lidt interimistisk.	Der er nærliggende risiko for følgeskader i tagrummet.
UN	Spær/træværk i skunk- og tagrum er med tegn på insektangreb.	Omfang og skader skal fastlægges nærmere.
K3	Revnet og nedslidt inddækning under vindue i kvist.	Der er risiko for vandindtrængning i bygningen.
K2	Isolering i vestvendt tagrum er nedtrådt og med begrænset isoleringsevne.	
K3	Isoleringsmaterialet i vestvendt tagrum er ført forholdsvis tæt til tagbelægningen og begrænset ventilation langs skråvægge og i tagrummet.	Der er risiko for opfugtning i tagrummet og følgeskader på især træværket.
K3	Rygningsmørtlen er generelt i ringe stand og fremstår revnet og forvitret	Der er risiko for vandindtrængning i tagrummet.
K1	Manglende riste i tudsten i tagfladerne.	Der er mulighed for at f.eks. fugle har adgang til tagrummet.
K2	Skorstenspiiben mod vest har defekte fuger.	
UN	Synlig løbesod på skorsten mod vest. Det skal afklares, om skorstenen er godkendt til tilslutning af brændeovn.	

7.2. Ydervægge

	Skadesbeskrivelse	Kommentar
K1	Hul i bagvæggen bag radiatoren placeret i gavlen i stuen.	Forholdet er ikke synligt pga. radiator skjuler, men oplyst af lejer.
UN	Især ydervægge i bygningen fremstår med revnedannelser og tidligere reparationer.	Funderings- og stabilitetsforhold i bygningen bør undersøges nærmere.

	Der forekommer især revner i skillevæggene mellem fyrrum og værksted samt soveværelse og værksted.	
K1	Bag- og skillevægge i bygningen fremstår med forhøjet fugtindhold.	Forholdet er ikke unormalt for ældre bygninger, som muligvis skyldes opstigende grundfugt og manglende fugtspærre under væggene.
K2	Facader og gavle fremstår med afskalninger i overflader.	
K3	Kraftige forvittringer i pudsbånd mellem gavle og tagbelægning, især på hjørne mod SV.	Der skønnes risiko for opfugtning af tilstødende bygningsdel.
K2	Afdækningsrist for aftræk fra køkken er revnet.	

7.3 Vinduer og døre

	Skadesbeskrivelse	Kommentar
K0	Indvendige døre mangler enkelte steder nøgleskilte/rosetter m.v.	
K3	Flere sålbænke under vinduer er revnet.	Der er risiko for opfugtning af underliggende bygningsdele.
K3	Fuger omkring vinduer og døre er flere steder med slip mod murværket, især på sydfacaden.	

7.4 Sokler og udvendige trapper

	Skadesbeskrivelse	Kommentar
K2	Der forekommer revnedannelser mellem sokler og trappesten til yderdøre/terrassedør	
UN	Sokler fremstår med revnedannelser, især midt på sydfacaden.	Funderingsforhold i bygningen generelt bør undersøges nærmere.
K3	Revne mellem hovedtrappe og hoveddøren.	Der er risiko for vandindtrængning under døren.
K2	Defekte klinker på hovedtrappen.	

7.5 Kælder og terrændæk

	Skadesbeskrivelse	Kommentar
K2	Kældervægge fremstår med defekter samt forhøjet fugtindhold.	Forholdet er normalt forekommende for ældre bygninger.
K3	Ventilationsriste i sokler er flere steder tilstoppet.	Tilstopning forhindrer ventilering af hulrum under gulvene og kan forårsage nedbrydning i gulvkonstruktionerne.

7.6 Vådrum

	Skadesbeskrivelse	Kommentar
K3	Enkelte gulvklinker i badeværelset er med varierende vedhæftning til underlaget, især omkring gulvafløbet.	Der er risiko for opfugtning af tilstødende konstruktioner.
K3	Enkelte vægfliser i badeværelset er med varierende vedhæftning til underlaget, også i bruseområdet.	Der er risiko for opfugtning af tilstødende konstruktioner.
K3	Lidt defekte fuger i badeværelset.	Der er risiko for opfugtning af tilstødende konstruktioner.
K2	Vægge i fyrrummet fremstår med misfarvninger og opfugtninger.	Rummet benyttes som vaske- og tørrerum, hvilket bidrager til øget luftfugtighed i rummet. Der er ikke radiator i rummet.
K1	Afskalninger i malet overflade på gulvet i fyrrummet	

7.7 Gulve og gulvkonstruktioner

	Skadesbeskrivelse	Kommentar
K1	Gulve opført på bjælkelaget/strøer fremstår med ujævnheder, områdevis eftergivende og i entré "klapper gulvet" ved alm. personlast.	
K1	Lidt revnedannelser i støbte gulve i værkstedsdelen.	
K1	Gulve på 1. sal fremstår med ujævnheder, især i stuen.	
K1	Trægulvet i stuen på 1. sal er med gl. fugtskjolder, antageligt pga. tidligere utætheder. Forholdet er især under ovenlysvinduer.	

7.8 Indervægge - skillevægge

	Skadesbeskrivelse	Kommentar
K2	Misfarvninger indvendigt omkring vindue i kvist.	Forholdet kan være forårsaget af kuldebro omkring vinduet.
K3	Brandbart materiale på væg bag brændeovnen i stuen i stueetagen.	Der skønnes risiko for brandsmitte fra brændeovnen til vægbeklædningen.
K1	Vægflise i køkkenet er med varierende vedhæftning til underlaget.	

7.9 Lofter/etageadskillelser

	Skadesbeskrivelse	Kommentar
K1	Pudsede lofter fremstår med revnedannelser og smådefekter.	
K3	Manglende reetablering af loft ved nedtaget rørgennemføring i kvistværelset på 1. sal.	Der er risiko for at varm rumluft trækker op i tagkonstruktionen og kondenserer.

K3	Manglende tætningslister på loftslemmene.	Der er risiko for at varm rumluft trækker op i tagkonstruktionen og kondenserer.
K1	Loftbeklædningen i badeværelset folder lidt mod væggene.	Forholdet skønnes forårsaget af forhøjet fugt i rummet.

7.10 Indvendige trapper

	Skadesbeskrivelse	Kommentar
	Ingen bemærkninger.	

7.11 VVS-installationer

	Skadesbeskrivelse	Kommentar
K1	Manglende fasthold af vandrør under køkkenvasken.	
K1	Manglende teknisk isolering på rørføringer i fyrrummet.	