
Byggeteknisk tilstandsrapport

For ejendommen

Håndværkerparken 5, 4660 Store Heddinge



Ejer: Henrik Andersen og Charlotte R. Hansen

Dato: 16-04-2025

Rapporten er udarbejdet af Energiingeniørerne ApS og omhandler gennemgang af:

Bygning 1, 2 og 3 i henhold til BBR-Meddelelse.

Indledning og vigtige oplysninger:

Rapporten er udført af en beskikket bygningssagkyndig. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen tager udgangspunkt i ejendomme af tilsvarende alder og type – og altså ikke en ny ejendom.

Rapporten beskriver de skader eller tegn på skader, som den bygningssagkyndige har fundet ved huseftersynet. Hver skade i rapporten har en karakter, der viser, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af bygningen. Karaktererne er en byggeteknisk vurdering.

Du skal være opmærksom på, at der kan være skader, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i rapporten.

Han må gerne bruge enkle tekniske hjælpemidler, men fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter osv. Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke fremgår af rapporten.

Det understreges, at der i forbindelse med gennemgangen ikke er foretaget destruktive indgreb. Tagbelægningen er kun besigtiget fra terræn/gadeplan.

Huseftersynet afdækker altså synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan f.eks. være svampeskader, konstruktionsfejl, eller sætningsskader. Huseftersynet afdækker også tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade.

Karaktersystemet

Den bygningssagkyndige giver hver skade – og de forhold der kan medføre skader – en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- Kosmetiske skader (K0)
- Mindre alvorlige skader (K1)
- Alvorlige skader (K2)
- Kritiske skader (K3)
- Bør undersøges nærmere (UN)

To vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af ejendommen. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele.

- **Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift**

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som den bygningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Der kan være skader, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som bliver alvorlige for huset, hvis der ikke gøres noget. Alvorlige skader for en høj karakter (K2 eller K3), uanset om de er billige eller dyre at udbedre.

Den bygningssagkyndige kan også bruge karakteren UN. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end gennemgangen af den bygningssagkyndige har mulighed for.

- **Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygnings-sagkyndige ikke holder øje med:**

- El- og vvs-installationers 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
- Bygningens æstetik og arkitektur
- Bygningens lovlighed

Byggeteknisk tilstandsrapport for ejendommen

Vej: Håndværkerparken 5

Postnr.: 4660

By: Store Heddinge

Sælger:

Navn: Henrik Andersen og Charlotte R. Hansen

Vej: Håndværkerparken 5

Postnr.: 4660

By: Store Heddinge

Telefon: 20151391

Mobil: 20151391

E-mail: haejendomsservice@gmail.com

Følgende materiale er anvendt ved besigtigelsen:

BBR-Meddelelse dateret 01-04-2025

Bygningsbeskrivelse:

Bygning	Litra	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m ²		Udnyttet tagetage m ²	Brutto etageareal m ²	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Værksted	1977	1	302	0	0	0	302
2	B	Fritliggende enfamiliehus	1977	1	166	0	0	166	0
3	C	Carport	1988	1	48	0	0	0	0
4	D	Vinterhave	2024	1	15	0	0	0	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men er generelt indhentet fra BBR-meddelelse. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bemærkninger:	Ja	Nej	Litra
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?		X	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	X		B
<i>Kommentar:</i> Litra B (fritliggende enfamiliehus): Tagrum er besigtiget i begrænset omfang mod syd grundet manglende synlig gangbro.			
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?	X		A
<i>Kommentar:</i> Vinduerne er besigtiget for synlige skader. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys og/eller temperaturforholdene og rudens renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, der ikke er muligt at registrere.			
4. Er der sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?		X	
5. Er der afvigelser i forhold til BBR-meddelelse?	X		D
<i>Kommentar:</i> Litra D (vinterhave) er ikke registreret i BBR-meddelelse. Areal er skønnet.			

Registrering af bygningens tilstand:

Litra	Emne	Karakter	Skade og note
A	Værksted		
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	Tagbelægning/rygning	K2	Der er mos på tagbelægning, og kanterne fremstår flere steder med tegn på slitage. Note: Der er på sigt risiko for yderligere skadesudvikling.
	Tagbelægning/rygning	K1	Der er afbræk på tagplade mod vej.
	2. Ydervægge		
	Facader/gavle	K2	Der er sætning/skade over port mod gårdsplads. Note: Der er på sigt risiko for yderligere skadesudvikling.
	Facader/gavle	K1	Der er mindre revner i gasbetonelementer bygningen rundt.
	3. Vinduer og døre		
	Døre	K2	Dør mod nord er med delaminering og begyndende trænedbrydning. Note: Der er på sigt risiko for yderligere skadesudvikling.
	Døre	K1	Der mangler dørkarme til det lille rum inde i bygningen (rum mod vest).
	Porte	K2	Port mod vej er med skade og delaminering. Note: Der er på sigt risiko for yderligere skadesudvikling/trænedbrydning.
	Sålbænke	K1	Sålbænke mod øst er med skader.
	4. Fundament/sokler		
			Ingen bemærkninger.
	5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
			Ingen bemærkninger.
	6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
	Vægge	K3	Vægfliser i vådrum/bruseområde i toilet/bad er med manglende vedhæftning til underlaget. Note: Der er dermed risiko for fugtindtrængning til bagvedliggende konstruktioner/bygningsdele.
	7. Gulvkonstruktion og gulve		
			Ingen bemærkninger.
	8. Indervægge/skillevægge		
			Ingen bemærkninger.
	9. Lofter/etageadskillelser		
			Ingen bemærkninger.
	10. Indvendige trapper		
	Konstruktion	K3	Der mangler værn ved trappe/indskudt dæk. Note: Der er dermed risiko for personskade ved benyttelse af trappe/dæk op imod loft.
	11. VVS-installationer		
			Ingen bemærkninger.
B	Emne	Karakter	Skade og note
	Fritliggende enfamiliehus		
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		

	Tagbelægning/rygning	K1	Der er mindre afknæk/indhak på tagbelægning ved vindskede mod nord.
	Tagbelægning/rygning	K2	Der er flere steder tegn på mosbegrøning på tagbelægning, og kanter fremstår med ødelagte/smuldrede kanter flere steder. Note: Der er på sigt risiko for yderligere skadesudvikling.
	Tagrum	K1	Der er ældre, udtørrede fugtskjolder på flere bygningsdele i tagrum. Note: Dette kan indikere tegn på mindre fugtpåvirkning.
	Tagrender/nedløb	K1	Beslag og skruer fremstår flere steder med rust.
	2. Ydervægge		
	Facader/gavle	K1	Der er enkelte steder med mindre småskader/afskalninger i gavl mod syd.
	3. Vinduer og døre		
			Ingen bemærkninger.
	4. Fundament/sokler		
			Ingen bemærkninger.
	5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
			Ingen bemærkninger.
	6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
	Gulve	K1	Gulv i toilet/bad mod nord har ikke tilstrækkeligt fald mod gulvafløb.
	Vægge	K3	Der er flere revnede vægfliser i toilet/bad. Note: Der er dermed risiko for fugtindtrængning til bagvedliggende konstruktioner/bygningsdele.
	Vægge	K3	Der er revnet flise i bruseniche i det lille toilet/bad. Note: Der er dermed risiko for fugtindtrængning til bagvedliggende konstruktioner/bygningsdele.
	Gulvafløb	K3	Der er synlig betonkant i gulvafløb i toilet/bad mod syd. Note: Der er dermed risiko for fugtindtrængning til bagvedliggende konstruktioner/bygningsdele.
	Rumaftæk/ventilation	K1	Der er ikke mekanisk udsugning i toilet/bad mod nord. Note: Der er dog oplukkeligt vindue.
	7. Gulvkonstruktion og gulve		
	Belægninger	K1	Der er mindre revne i gulvklínke i stue mod syd (ved stort vinduesparti mod syd).
	8. Indervægge/skillevægge		
			Ingen bemærkninger.
	9. Lofter/etageadskillelser		
			Ingen bemærkninger.
	10. Indvendige trapper		
			Ingen bemærkninger.
	11. VVS-installationer		
			Ingen bemærkninger.
Litra	Emne	Karakter	Skade og note
C	Carport		
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		

	Tagbelægning	K2	Tagbelægning fremstår med nedslidning, og der er flere steder med mindre huller m.m. Note: Der er på sigt risiko for yderligere skadesudvikling, herunder risiko for mindre fugtindtrængninger m.m.
	Spær og lægter	K2	Der er tegn på fugtpåvirkning af tagkonstruktionens spær m.m. Note: Der er på sigt risiko for yderligere skadesudvikling.
	2. Ydervægge		
			Ingen bemærkninger.
	4. Fundament/sokler		
			Ingen bemærkninger

Beskikket bygningssagkyndig:

Navn: Anders Bruun Madsen
Firma: Energiingeniørerne ApS
Vej: H.P. Hansens Plads 32
Telefon: 28728728

HE nr.: 2833

Postnr.: 4200
Mobil: 24229229

By: Slagelse
E-mail: kontakt@energiing.dk
