



K/S Bjerringbro, Østergade

Teknisk Due Diligence
INGENIØR'NE

Endelig rapport

Projektnavn:	K/S Bjerringbro, Østergade
Adresse:	Østergade 6, 8850 Bjerringbro
Matrikel:	8am, Hjerminde By, Bjerringbro
Sagsnummer:	2024560-11
Udgivelsesdato:	2025-12-02
Udgivelsesstatus	Endelig rapport

Udarbejdet af:
Finn Schmidt

Kontrolleret af:
Christoffer Roll Sonne

Godkendt af:
Søren Schmidt Jacobsen



Indholdsfortegnelse

1. Indledning og formål	3
2. Resumé	4
Ejendom, plan og regulativer	5
2.1 Indledende bygningsbeskrivelse	5
2.1.1 Klimaskærm og statisk system	5
2.1.2 Tekniske installationer	6
2.1.3 Indvendige forhold	7
2.1.4 Brand og sikring	7
2.1.5 Udvendige forhold	7
2.2 Planbestemmelser og bygningsreglement	9
2.2.1 Uoverensstemmelser	9
2.2.2 Skybrud og klimasikring	9
2.2.3 Miljøvurdering	9
2.2.4 Servitutter, bestemmelser og byggelinjer	10
2.2.5 Beskyttelse, fredning og natur	10
2.2.6 Adgangsforhold og tilgængelighed	10
2.2.7 Energimærke	10
3. Detaljeret bygningsdels gennemgang	11
3.1 Klimaskærm	12
3.2 Tekniske installationer	16
3.3 Indvendige forhold	20
3.4 Brand og sikring	23
3.5 Udvendige forhold	24
4. Økonomi	26
4.1 Bagatelgrænse	26
4.2 Istandsættelsesarbejder	26
4.3 Anbefalede tiltag	26
5. Afgrænsning, virkemåde og ansvarsbegrænsning	27
6.	27
7. Bygningstegninger	28
8. BBR	30

1. Indledning og formål

INGENIØR'NE har udfærdiget denne Tekniske Due Diligence rapport omhandlende detailbutikken, beliggende på Østergade 6, Bjerringbro, lejemålet er udlejet til JYSK.

Bygningen er nyopført og angivet i nedenstående matrikel, der er markeret med blå.



Figur 1 Luftfoto

Nærværende rapport beskriver de centrale registreringer, der er foretaget ved den generelle, visuelle bygningsgennemgang samt ved analyse af ejendomsdata. Den fysiske visuelle gennemgang indbefatter besigtigelse af klimaskærmen, de indvendige forhold, bygningens tekniske installationer samt brand- og sikringsforhold og udenomsarealer.

Analyse af ejendomsdata indbefatter gennemgang af modtaget dokumenter, hvor det vurderes om bygningen og udenomsarealer lever op til lovgivning og normer, om ejendommen er i strid med lokalplaner eller servitutter samt en indledende analyse af miljøforhold, energiforhold og en indledende vurdering af sikring af bygning ift. vejrforhold.

2. Resumé

EJENDOMSDATA

MATR. NR.	8am, Hjermand By, Bjerringbro
ADRESSE	Østergade 6, 8850 Bjerringbro
OPFØRT / OMBYGGET	2024
GRUNDAREAL / BYGNINGSFTRYK	4.655
EFFEKTIVE AREALER	1.812 / 181 Overdækket areal
ANTAL ETAGER / KÆLDER	1* / 0
ANVENDELSE	Detailhandel / retail
ANTAL P-PLADSER / EL	38 / 3 stk. HP - heraf 2 stk. (EL) / heraf 8 stk. (forberedt til EL)

* Der er 60 m² indskudt dæk til lager

BESIGTIGELSE

BESIGTIGELSESDATO	2025.11.04
RÅDGIVER REPRÆSENTANT	Finn Schmidt
SÆLGERREPRÆSENTANT	Carina Borum
ØVRIGT DELTAGENDE	-
VEJRFORHOLD	Overskyet, let nedbør, 13 °C

Ejendommen betragtes som eksisterende, hvorfor den foretaget gennemgang er en visuel besigtigelse. Den er nyligt opført, men ABT-aflevering d. 2024.07.11.

Der har i enkelte tilfælde, i forbindelse med INGENIØR'NEs besigtigelse, kunne registreres forhold, der har krævet udbedring. Udbedringerne er inddelt efter, om de er udbedret i forbindelse med nærværende rapport, om der er aftalt planlagt udbedring af sælger/sælgers entreprenør og forhold der er lejers ansvar.

Jf. leveret udleveret materialet fremgår mangelliste fra afleveringsforretningen dateret 2024.07.01 og 1-årsgennemgangen dateret 2025.07.11.

Som helhedsbetragtning, vurderes ejendommen at være i god stand. Efter udbedring af mangler, vil drift- og vedligeholdelseskostninger være normale for nye bygninger.

For en detaljeret gennemgang henvises til afsnit 4.

Ejendom, plan og regulativer

2.1 Indledende bygningsbeskrivelse

Ejendommen er en udlejningsejendom med tilhørende parkeringspladser, hvor lejer har råderet over hele matriklen.

Lejemålet består af et større butiksområde med mindre vindfang, personalefaciliteter som kontor, kantine, toiletter samt teknikrum. Dertil består lejemålet af lagerområder i flere niveauer samt en større overdækket varegård og en mindre åben affaldsgård.

Varegården er overdækket men uopvarmet.

Over personalefaciliteterne er der et indskudt dæk, hvor den øvre del anvendes til indvendig oplagring.

2.1.1 Klimaskærm og statisk system

Bygningens statiske virkemåde består af præfabrikerede betonvægge med præfabrikerede beton TTS-bjælker, der spænder imellem. Mellem TTS-bjælkerne spænder trapezplader i stål.

Fundamenter er pladsstøbte og terrændækket er støbt på trykfast isolering.

Fundamenter er støbt direkte på intakt bæredygtigt jordplanum eller indbygget, komprimeret sandpude.

Alle lodrette- og vandrette laster føres direkte til fundamenter fra tag via TTS-bjælker gennem bærende beton bagmurselementer.

Facaden består af bærende beton bagmurselementer, isolering samt en afsluttende skalmurede teglstensvæg.

Tagopbygningen består af 2 lag tagpap på trykfast isolering, der er lagt med fald på ståltrapezplader / TTS-bjælker.

Facadedøre består af malede pladedøre i stål, alu-partier og indgangspartiet i alu-skydedørsparti, alle med facadevinduer af 3-lags glas.

Skylights i taget består af polycarbonat i kondensisolerede trærammer.

Varegården og affaldsgården er opført i galvaniseret stålkonstruktion og beklædt med hhv. let pladebeklædning og perforerede stålplader. Taget på varegården er beklædt med trapezplader af plast på træåse.

Den samlede vurdering af bygningens klimaskærm er, at bygningsdelene er i god stand. En detaljeret beskrivelse af klimaskærmen fremgår af afsnit 4.

2.1.2

Tekniske installationer

Bygningen opvarmes via fjernvarme, der fordeles såvel i butikslokalet som i lagerlokalet via strålevarme og suppleret med varmlufttæppe i vindfang.

Varme i velfærdsområderne er etableret med radiatorer.

Varegård samt affaldsgård er uopvarmede.

Bygningen er forsynet med flere splitkølsanlæg, der er monteret på taget, som køl til salgslokalet.

Vand leveres direkte fra den lokale forsyning. Varmt brugsvand opvarmes via fjernvarme og er tilsluttet varmtvandsbeholder.

Velfærdslokalerne, der består af personalerum, kontor, toilet og HC-toilet er udført med enkeltstående udsugning direkte til det fri.

Sanitet består generelt af standard porcelæn, stål og forkromede blandingsbatterier.

Spildevandsafløb er generelt i standard rustfri stål.

Kloakering er jf. projektmaterialet separeret og der findes synlige vej-, spule- og sandfangs brønde i terræn omkring bygningen.

Bygningen vurderes ikke af være i en geoteknisk- eller terrænmæssig lavning, hvorfor der ikke er etableret pumpebrønde.

Regnvand fra tag ledes via UV-tagbrønde og indvendige tagnedløb til regnvandsledninger, der er tilsluttet nedgravet faskine.

Regnvand fra facader og befæstet terræn ledes via riste til bufferbassin og ledes derfra til den offentlige kloakering, der er separeret fra spildevand.

Elforsyningen sker direkte til lejemålets hovedtavle i teknikrum og fordeles herfra.

Den indvendige belysning er LED amaturer, indbygget i det nedhængte systemloft i velfærdsområderne og nedstropet i øvrige lokaler.

Udvendige belysning er lygtepæle med LED.

Den samlede vurdering af bygningens tekniske installationer er, at bygningsdelene er i god stand.

En detaljeret beskrivelse af de tekniske installationer fremgår af afsnit 4.

2.1.3 Indvendige forhold

Lofter i velfærdsarealerne er nedhængte mineraluldslofter. Øvrige arealer fremstår uden lofter men med blotlagte, malede, bærende konstruktioner. Dog med trapezplader i varegård.

Indvendige, bærende vægge fremstår malerbehandlede. Øvrige indvendige vægge er opbygget af hhv. betonelementer samt porebeton, fremstår spartlede og enten malerbehandlet, filtet eller beklædt med keramiske klinker.

Gulve i butiksområdet er udlagt med vinyl, for lagerområdet er der tale om rå, støvbundet beton.

Gulve i velfærdsområderne er med linoleum, keramiske klinker samt epoxy malet beton for teknikrummet.

Lejemålets indvendige døre er malede plade- og skydedøre.

Den samlede vurdering af bygningens indvendige arealer er, at bygningsdelene er i god stand.

En detaljeret beskrivelse af de indvendige arealer fremgår af afsnit 4.

2.1.4 Brand og sikring

Den passive brandsikring består af opdeling af bygning i hhv. brandsektioner og -celler. Hvor der er gennemføringer i brandklassificerede bygningsdele, er der sikret med brandtætning. Adgangsveje er sikret med brandklassificerede branddøre samt flugtvejsdøre.

Den aktive brandsikring består af automatisk brandventilationsanlæg (ABV), automatisk dørlukning i brandsektioner og -celler (ABDL) på brandskydeport og røgudluftningsanlæg (RU).

Bygningen er tilsluttet tyverialarm og adgangskontrolsikring (ADK) ved hovedindgangen, der er drevet af lejer selv.

Den samlede vurdering af bygningens brand- og tyverisikring er, at bygningsdelene er i god stand.

En detaljeret beskrivelse af brand og sikring fremgår af afsnit 4.

2.1.5 Udvendige forhold

Ejendommen er opført med parkeringsfaciliteter.

Det samlede befæstede område er udført med coloc-sten i beton, hvor parkeringsbåse er markerede med hvidmalede striber.

Der er i alt 41 parkeringspladser, hvoraf 2 pladser er dedikerede til handikapbusser, 1 er dedikerede til handikap biler og 2 er dedikerede til elbiler med ladestander. Der er yderlig klargjort for etablering af 8 pladser til elbiler.

Ved hovedindgangen er der etableret cykelstativ til 10 cykler.

Omkring bygningen og ved parkeringspladsen er der bøgehæk og græs.

De udvendige områder belyses af lygtepæle med LED.

På gangarealerne samt ved hovedindgangen er de befæstede arealer hævet.

Der er niveaufri adgang til bygningen og flugtvejsdørene er til terræn niveaufrit.

Den samlede vurdering af bygningens udvendige arealer er, at bygningsdelene er i god stand.

En detaljeret beskrivelse af de udvendige arealer fremgår af afsnit 4.

2.2 Planbestemmelser og bygningsreglement

Ejendommen er beliggende i centrum af Bjerringbro og er underlagt lokalplan 597 fra 10. maj 2023.

2.2.1 Uoverensstemmelser

Der er ingen uoverensstemmelser.

2.2.2 Skybrud og klimasikring

Ejendommen er ikke beliggende i en lavning og som udgangspunkt er risikoen for at regnvand samler sig på adressen under skybrud derfor lav.

Dette sammenholdt med at bygningen er nyopført og er forsynet med nedgravede bufferbassin til forsinkelse, vurderes det, at der ikke er en reel risiko ift. skybrud og klimasikring.

2.2.3 Miljøvurdering

Grundet ejendommens opførelses år, er det INGENIØR'NES vurdering, at der ikke er en miljørisiko hvad angår miljøfarlige byggematerialer.

På matrikel nr. 8am Hjermand By, Bjerringbro er der kortlagt jordforurening på vidensniveau V2. Ejendommen må derfor i henhold til jordforureningsloven ikke overgå til anden anvendelse (følsom anvendelse herunder boligformål, legeplads mv.) som nævnt i lovens § 6, forinden der er meddelt tilladelse efter jordforureningsloven §8 af Viborg Kommune, som er myndighed.



Figur 2 Jordforurening

Dertil kendes strømningsretningen for evt. sekundært grundvandsspejl ikke.

Overordnet set betyder dette, at der ved evt. fremtidig ændring, må forventes at være skærpet opmærksomhed på jordforurening.

Ligeledes betyder det, at skulle en kommende ejer ikke længere ønske den nuværende anvendelse af ejendommen (detailhandel) eller ønske at nedbryde ejendommen og opføre anden, vil dette som udgangspunkt medføre en meromkostning jf. grundens myndighedsbehandling og evt. krav om korrekt jord- og grundvandshåndtering.

2.2.4 Servitutter, bestemmelser og byggelinjer

Der findes følgende servitut tilknyttet ejendommen:

- Servitut nr. 1 af 23.03.1955; Dok. om transformerstation anlæg m.v.
- Servitut nr. 2 af 26.07.1988; Dok. om fjernvarme anlæg m.v.
- Servitut nr. 3 af 03.10.1994; Dok. om forsynings- afløbsledninger m.v. telefonkabler anlæg.
- Servitut nr. 4 af 02.08.1995; Dok. om jernbanedrift
- Servitut nr. 5 af 08.03.2021; deklaration om jordforurening og arealanvendelse

Servitutterne omhandler generelt, at bygningsejer skal acceptere ledninger eller føringsveje i jorden, at der er registrerede forurening på eller ved grunden (se afsnit 2.2.3) samt forbehold for jernbanedrift.

Ingen af servitutterne vurderes at have betydning for ejendommens daglige drift.

2.2.5 Beskyttelse, fredning og natur

I det pågældende område hvori bygningen er opført, foreligger ingen registrering af hhv. fortidsminde eller andre registreret fredninger, beskyttelse m.m.

2.2.6 Adgangsforhold og tilgængelighed

Ejendommen er opført i 1 plan – dog med oplagrings muligheder over det indskudte dæk.

Der er fri og uhindret og niveaufri adgang til alle arealer i det primære område.

Der forefindes dedikerede parkeringspladser til handicap parkering.

Der er etableret permanent adgang til taget via lejder på facaden.

2.2.7 Energimærke

Østergade 6, 8850 Bjerringbro er jf. BBR anvendt til detailhandel med anvendelseskode 322, hvilket betyder, at ejendommen er indbefattet af Energistyrelsens lovpligtige krav om energimærkning.

Der findes en gyldig energimærkning på ejendommen, der indplacerer ejendommen til A₂₀₁₅. Energimærkningen er gældende til d. 01. juli 2034.

3. Detaljeret bygningsdelsgennemgang

I nedenstående afsnit beskrives en detaljeret bygningsgennemgang af ejendommens bygningsdele. Afsnittet er opdelt i hhv. klimaskærm, tekniske installationer, indvendige forhold, brand og sikring samt udvendige forhold.

Beskrivelserne indeholder en detaljeret beskrivelse, en vurderet stand, en vurderet restlevetid samt en evt. omkostning for udbedring.

Inddeling af restlevetid er:

0-2 år
3-5 år
6-10 år
10 år+

For vurdering af de individuelle bygningsdele anvendes nedenstående generelle vurdering:

TILSTAND	VURDERING
GOD	Intet behov for reparation.
RIMELIG	Mindre fejl eller mangler, der ikke har direkte indvirkning på anvendelse, holdbarhed eller sikkerhed, bygningsdelens alder taget i betragtning. Registreringer, vurderet som <i>rimelig</i> bør udbedres i forbindelse med rutinemæssige vedligeholdsarbejder.
MIDDEL	Registreringer, der bør genoprettes eller udbedres ved akut vedligehold.
RINGE	Større fejl eller mangler, der påvirker sikkerhed eller anvendelse. Registreringer i strid med love og regler. Registreringer skal udbedres.

Ved registrerede fejl og mangler anvendes nedenstående generelle risikovurdering:

RISIKOVURDERING	BESKRIVELSE
N/A	Ej gældende for nærværende bygningsdel eller ingen registrerede fejl og mangler.
LAV RISIKO	Mindre mangler eller afvigelser, der ikke påvirker funktion eller sikkerhed væsentligt.
MODERAT RISIKO	Forhold, der kan påvirke drift og forhold der potentielt vil øge de økonomiske udbedringer såfremt udbedring udestår.
HØJ RISIKO	Væsentlige fejl eller mangler, der påvirker anvendelse eller sikkerhed, hvis forhold ikke håndteres. Mindre non-compliance ift. lovgivning, normer eller tilladelser.
KRITISK RISIKO	Alvorlige forhold, der kan medføre betydelige økonomiske tab. Risiko for personsikkerhed. Alvorlige non-compliance ift. lovgivning, normer eller tilladelser.

3.1

Klimaskærm

Tag

Materiale og opbygning

Tagkonstruktionen på den primære bygning (butik og lager) består af præfabrikerede TTS-bjælker i beton med ståltrapezplader spændende imellem.
Over den bærende konstruktion er trykfast isolering, der er monteret med fald mod begge facader, hvor overfladevand afledes via UV-system.
Taget er afsluttet med to lag tagpap.

Tagkonstruktionen for den overdækkede varegård er opført af en bærende galvaniseret stålkonstruktion med træ åse hvorpå plasttrapezplader er udlagt.
Der kunne ifm. Gennemgangen registreres mindre tegn på tidligere indtrængende vand enkelte steder fra samlerne af tagpladerne i varegården.

Anbefaling

Det anbefales, at dette forhold udbedres.

Det er oplyst af sælger, at sælger foranstalter udbedring, hvorfor forholdet ikke er kapitaliseret i nærværende rapport.

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.	Udbedring af utæthed i tag i varegård	God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Facade

Materiale og opbygning

Facadeopbygningen består af en teglstensfacade, hulmursisolering og præfabrikerede bagmursbetonelementer. Der er dilatationsfuger af elastiske gummifuger ved hjørnesamlinger og enkelte steder ved vinduespartier.

Facadebeklædningen på affaldsgården er opført af indstøbte stålsøjler beklædt med perforeret stålplader, alt stål er galvaniseret.

Facaden for den overdækkede varegård er opført med af bærende galvaniseret stålkonstruktion beklædning med Lette facadeplader.

Overligger

I forbindelse med afleveringsforretningen, 1-årsgennemgangen og INGENIØR'NEs besigtigelse, kunne det konstateres, at der er misfarvninger i teglstenene ifm. vinduesoverliggerne, hvilket indikerer, at der er eller har været indespærret vand i mindre grad.

Sælger foranstalter, i forbindelse med nærværende rapport, at der etableres studsfugeventilation til afhjælpning heraf.

Murbindere

Der kunne i forbindelse med INGENIØR'NEs granskning af KS materialet i det delte materiale konstateres, at indmuringsdybder af murbindere ikke overholder gældende normer.

Sælger har fået udført et afvigedokument, der på god vis beskriver, hvor der skal etableres yderligere, eftermonterede murbindere.

Ved gennemgang af materialet, kunne det konstateres, at afvigedokumentet er overholdt i størstedelen af den samlede facade.

Ved vestgavlen kunne det konstateres, at der er behov for eftermonterede murbindere.

Sælger foranstalter, i forbindelse med nærværende rapport, at de fornødne ekstra murbindere monteres.

Anbefaling

Det anbefales, at der etableres studsfugeventilering af overliggerne.

Det er oplyst af sælger, at sælger foranstalter udbedring, hvorfor forholdet ikke er kapitaliseret i nærværende rapport.

Det anbefales, at der etableres eftermonterede murbindere i det område mod vest, hvor det kunne konstateres, at yderligere foranstaltninger er nødvendige.

Det er oplyst af sælger, at sælger foranstalter udbedring, hvorfor forholdet ikke er kapitaliseret i nærværende rapport.

Omkostninger for arbejdet		Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år	- kr.	Etablering af studsfugeventilering samt Eftermontering af yderligere murbindere	God
3-5 år	- kr.		Risikovurdering
6-10 år	- kr.		Lav risiko

FOTO



Vinduer og døre

Materiale og opbygning

Vinduer i facaden består af 3 lags-glas i træ-alu rammer.
 Tagvinduer er skylights af polycarbonat i kondensisolerede trærammer.
 Døre i facaden er glatte, malede ståldøre.
 Indgangspartiet er etableret som indvendigt vindfang med alu-glasskydedørsparti såvel inde- som ude.
 Porte i bygningen er standard ledhejseporte.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet

0-2 år	- kr.
3-5 år	- kr.
6-10 år	- kr.

Evt. bemærkninger

Vurderet stand, generelt

God
Risikovurdering
N/A

FOTO



Fundament og sokkel

Materiale og opbygning

Fundamenter var naturligt ikke synlige ved besigtigelsen.
 Fundamenter er udført som in-situ støbte, armerede betonfundamenter på intakt, bæredygtigt jordplanum eller indbygget, komprimeret sandpude.
 Sokler består af pudsede letklinkerblokke og betonblokke for sokkelbagmur, inkl. mellemliggende isolering, kantisolering samt elastisk gummifuge mod terrændæk.

I forbindelse med 1-årsgennemgangen har der været registreret fejl på sokkelpudsens, der havde uhensigtsmæssig hæftning til teglstenene.
 Dette forhold er udbedret.

Overdækket varegård: Fundamenter under stålkonstruktionen er udført som randfundament mod bygningen og som punktfundament under stålrammerne.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet

0-2 år	- kr.
3-5 år	- kr.
6-10 år	- kr.

Evt. bemærkninger

Vurderet stand, generelt

God
Risikovurdering
N/A

FOTO



Terrændæk

Materiale og opbygning

Terrændækket i den primære bygning er in-situ støbt, armeret beton på trykfast isolering, afsluttet med kantisolering / kuldebro afbrydelse mod facaderanden og mod adskillende vægge.

Gulvet er iht. kontrolmaterialet udstøbt i strategiske støbefelter med tilhørende radonsikring og dilatationsfuge.

Terrændækket i overdækket varegård og affaldsgård er opført på komprimeret sandpude med betonfliser. Se i øvrigt under pkt. 3.5 Øvrigt befæstede arealer.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



3.2

Tekniske installationer

Kloakering

Materiale og opbygning

Jf. projektmaterialet delt i datarummet, er kloakeringen separeret iht. lokalplanen. For regnvand se afsnit herom.

Jf. projektmaterialet er kloakeringen udført i PVC-rør.

Der er synlige rensebrønde på grunden.

Jf. de geotekniske forhold, er der ikke behov for pumpebrønde.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Brugsvandsinstallationer

Materiale og opbygning

Vandstik er fremført til teknikrum, hvor der fordeles ud til personalerum, toiletter, kontor, teknikrum/rengøring og udehane.

Sanitet består af kummer og vaske af glaseret porcelæn og en vask i depot/rengøringsrum og i køkken samt tekøkkener af stål.

Fordeler for vand fremstår uden korrekt isolering, og der fremstår aftegninger fra en utæthed på fittings og isolering.

Anbefaling

Det anbefales, at det korrekte isolering etableres samt at årsagen til utætheden udbedres.

Det er oplyst af sælger, at sælger foranstalter udbedring, hvorfor forholdet ikke er kapitaliseret i nærværende rapport.

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.	Korrekt isolering og udbedring af utæthed	God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Varme, ventilation og køl

Materiale og opbygning

Bygningens varmforsyning sker ved fjernvarme der er indført i teknikrum samt ved supplerende varmepumper og splitkølsanlæg, der er tilsluttet fancoils. Splitkøl er tilsluttet på taget og forsyner 4 fancoils i butikken.

Varmegivere i butikslokalet samt lagerområdet sker via strålevarme.

Butikslokalet har derudover et supplement i vindfanget, bestående af varmlufttæppe.

Varmer i velfærdsområderne er etableret med radiatorer.

Den overdækkede varegård er uopvarmet.

I fbm. gennemgangen kunne det konstateres, at der er manglende isolering på fordelinger i teknikrum ligesom der ikke er opmærkning af rør.

Det efterspørges, om bæring af varmeinstallation er tilstrækkelig robust.

Anbefaling

Det anbefales, at den manglende isolering etableres og at rør afmærkes samt at bæring af varmeinstallation er tilstrækkelig robust.

Det er oplyst af sælger, at sælger foranstalter udbedring, hvorfor forholdet ikke er kapitaliseret i nærværende rapport.

Omkostninger for arbejdet

0-2 år	- kr.
3-5 år	- kr.
6-10 år	- kr.

Evt. bemærkninger

Vurderet stand, generelt

God

Risikovurdering

N/A

FOTO



Elektriske installationer

Materiale og opbygning

Elinstallationer er tilsluttet hovedtavlen i teknikrummet, hvorfra forsyningen fordeles til undertavler.

Lysarmaturer i butik og lager er nedstropperede fra den bærende konstruktion.
Øvrige lysarmaturer er monteret i det nedhængte systemloft.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at kapselinddækningen ikke er udført tæt over elskabet.

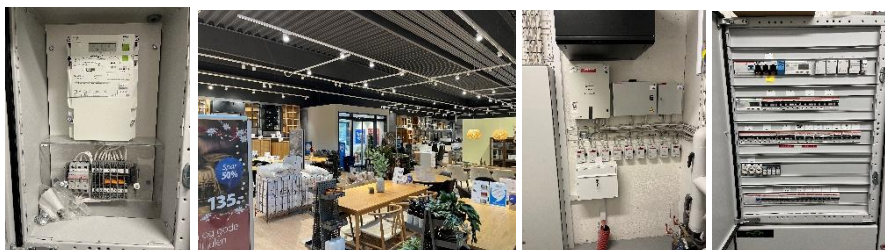
Anbefaling

Det anbefales kapselinddækninger udføres tæt.

Det er oplyst af sælger, at sælger foranstalter udbedring, hvorfor forholdet ikke er kapitaliseret i nærværende rapport.

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.	Udbedring af kapselinddækning	God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Spildevand og sanitet

Materiale og opbygning

Sanitet består af kummer og vaske af glaseret porcelæn for personale- og HC-toilet.

Udslagsvask i depot/teknik rum samt i køkken af rustfri stål.

Der er i depot/teknik rum etableret gulvbrønd for tømning af gulv vaskemaskine, 60 x 60 cm, installationer af rustfrit stål.

For alle armatur gælder det, at de er leveret med manuel 1-grebs betjening i krom.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Regnvand

Materiale og opbygning

Al regnvand fra tag, facader og befæstede arealer ledes via bufferbassiner til den offentlige kloakering. Al øvrigt regnvand nedsives på grunden.

Regnvand fra tag ledes via UV-tagbrønde og indvendige faldstammer til faskine via kloakeringsledninger.

Det kunne konstateres, at en enkelt tagbrønd var beskadiget.

Det kunne konstateres, at udvendige afløbsriste var tilstoppede af blade.

Anbefaling

Det anbefales tagbrønd udbedres og at udvendige afløbsriste renses.

Det er oplyst af sælger, at sælger foranstalter udbedring, hvorfor forholdet ikke er kapitaliseret i nærværende rapport.

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.	Udbedring af tagbrønd samt drift af brønd	God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



El ladestander

Materiale og opbygning

I det sydøstlige hjørne af parkeringspladsen er der etableret 1 ladestander med 2 udtag.

Der er forberedt med føringsrør til yderligere 8 parkeringspladser

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



3.3

Indvendige forhold

Lofter

Materiale og opbygning

Butiks- og lagerområderne fremstår uden lofter, men med synlige malede og bærende konstruktioner. Lofter i velfærdsområder består af nedhængte mineraluldsplader.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Indvendige vægge

Materiale og opbygning

De bærende vægge fremstår glatte og malede, de lette vægge fremstår spartlede, fildede og malede. Vægge i badeværelse / toiletter fremstår med hvide keramiske klinker.

Anbefaling

Ingen.

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Indvendige døre

Materiale og opbygning

Indvendige døre består af malede pladedøre der er klassificerede i den bandmæssige korrekte type.
Indvendig hurtigkørende rulleport med portdug i PVC, suppleret med brandskydeport suppleret med ABDL.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Gulve

Materiale og opbygning

Gulve fremstår som vinyl i salgslokalet.
Gulve fremstår med linoleum i velfærdsområder samt kontor.
Gulve fremstår med keramiske klinter i vådrum.
Gulve fremstår med epoxy i teknik rum.
Gulve fremstår som støvbinder på beton i lager samt indskudt dæk.

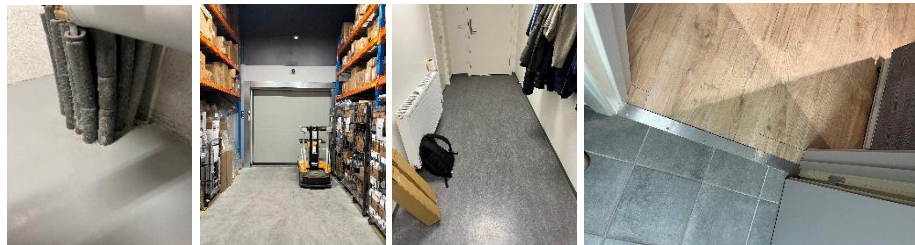
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at en del af vinylgulvet ved indgangen var monteret på den udvendige side af skydedøren.

Anbefaling

Det anbefales, at vinylgulv ved hovedindgang udbedres.
Det er oplyst, at etableringen er foretaget af lejer selv, hvorfor nærværende punkt ikke er behandlet yderligere.

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Trapper

Materiale og opbygning

Til lager på det indskudte dæk, er etableret en ligeløbs galvaniseret ståltrappe, værn på det indskudte dæk, er udført med låge for indlæsning af vare.

Adgang til taget er placeret i affaldsgården og sker via stallejder, der er monteret mekanisk til facaden.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



3.4

Brand og sikring

Passiv brandsikring

Materiale og opbygning

Den passive brandsikring er udført i overensstemmelse med brandstrategirapporten og består af strategisk opdeling af ejendommen med brandceller og -sektioner, tætninger af gennemføringer og ved tydelig skiltning.

Det kunne konstateres, at der var enkelte gennembrydninger i brandlukningen.

Anbefaling

Det anbefales, at gennembrydninger i brandlukninger tætnes.

Det blev oplyst, at forholdet er lejer selv, der har forårsaget gennembrydningen, hvorfor nærværende forhold ikke behandles yderligere.

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Aktiv brandsikring

Materiale og opbygning

Den aktive brandsikring er udført i overensstemmelse med brandstrategirapporten og består af automatisk brandventilation (ABV), Automatisk dørlukning (ABDL) og røgudluftsanlæg (RU).

I butiksarealet er der etableret erstatomsluft i facader med aerodynamisk åbningsareal på mindst 10 m².

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



ADK og sikring

Materiale og opbygning

Lejemålet er etableret med ADK og sikringsanlæg, der administreres af lejer.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at alarmer i den overdækkede varegård ikke har funktionel.

Anbefaling

Det anbefales, at alarmer idriftsættes. Det blev oplyst, at dette forhold er et lejeransvar, hvorfor nærværende forhold ikke behandles yderligere.

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

3.5

Udvendige forhold

Parkeringspladsen

Materiale og opbygning

Parkeringspladsen fremstår med fast belægning af coloc-sten.

Der er i alt 41 parkeringspladser, der er markeret med hvid maling.

Heraf er i alt 1 dedikerede handikapparkeringsplads til bil og 2 til handikapbusser.

Parkeringspladser fordelt som følgende:

Der er i alt 2 dedikerede parkeringspladser, der er dedikerede el-biler i sammenhæng med ladestanderen.

Der er forberedt med tomrør for yderligere 8 elladepladser.

Der er et område dedikerede cykelparkering med plads til i alt 10 cykler.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Øvrig befæstede arealer

Materiale og opbygning

Gangarealerne omkring bygningen og mellem parkeringspladsen og bygningen er befæstet med coloc-sten i beton.

Ankomst areal foran hovedindgang, overdækket varegård og affaldsgård, gangarealerne samt udgange fra flugtvejsdøre er forhøjet og belagt med 40x40 cm grå betonfliser og afsluttet med kantsten.

Langs bygningen tæt mod soklen, er befæstet med 30x60 cm betonfliser.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Øvrige udvendige arealer

Materiale og opbygning

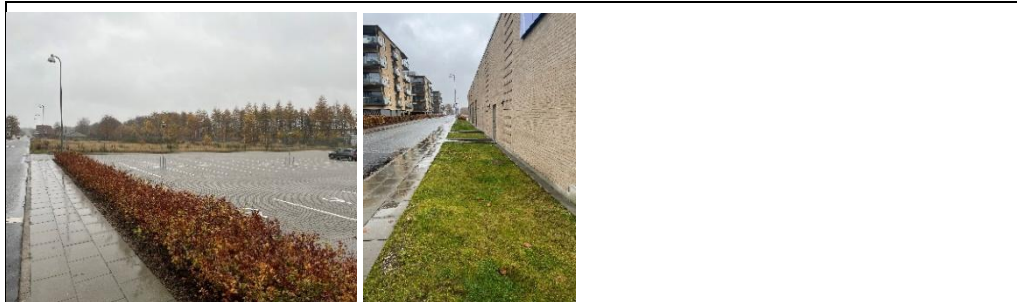
Ikke befæstede arealer er begrønnede med græs eller buske iht. lokalplanen.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år	- kr.	God
3-5 år	- kr.	Risikovurdering
6-10 år	- kr.	N/A

FOTO



4. Økonomi

I nærværende afsnit beskrives de økonomiske konklusioner for gennemgangen af Ejendommen

Istandsættelsesarbejder og anbefalede tiltag er angivet ud fra Byggeomkostningsindeks for boliger 2. kv. 2025 til indeks 119,5. (BYG43, hvor Indeks, 2021=100)

4.1 Bagatelgrænse

Bagatelgrænsen for vurderinger i nærværende rapport er bestemt til DKK 1.000 ekskl. Moms.

Kun i særlige tilfælde vil omkostninger under bagatelgrænsen være medtaget i rapporten.

4.2 Istandsættelsesarbejder

Istandsættelsesarbejder inkluderer de arbejder, hvor det vurderes at der bør foretages udbedring eller reparation for at sikre, at forholdet ikke udvikler sig eller forværrer bygningen eller bygningsdelen.

Istandsættelsesarbejder er ligeledes akutte forhold, der skal håndteres med kort varsel.

For nærværende ejendom er der, fra sælgers side, iværksat udbedrende foranstaltninger, der må betragtes som istandsættelsesarbejder, ligesom enkelte forhold hører under lejers ansvar.

Da alle forhold er af sælger under udbedring eller hører under lejers ansvar, er der i nærværende rapport ikke kapitaliseret nogen fejl og mangler.

4.3 Anbefalede tiltag

Anbefalede tiltag kan være energimæssige tiltag eller lignende tiltag, der i forbindelse med ombygning eller renovering bør overvejes indarbejdet.

Der er for nærværende ejendom ingen anbefalede tiltag.

5. Afgrænsning, virkemåde og ansvarsbegrænsning

INGENIØR'NE A/S har gennemført en Teknisk Due Diligence på adressen Østergade 6, 8850 Bjerringbro den 04. november 2025.

Nærværende rapport beskriver de centrale registreringer, der er foretaget ved den generelle, visuelle bygningsgennemgang samt ved analyse af ejendomsdata. Den fysiske visuelle gennemgang indbefatter besigtigelse af klimaskærmen, de indvendige forhold, bygningens tekniske installationer samt brand- og sikringsforhold og udenomsarealer.

Analyse af ejendomsdata indbefatter gennemgang af modtaget dokumenter, hvor det vurderes om bygningen og udenomsarealer lever op til lovgivning og normer, om ejendommen er i strid med lokalplaner eller servitutter samt en indledende analyse af miljøforhold, energiforhold og en indledende vurdering af sikring af bygning ift. vejforhold.

Med fysisk, visuel besigtigelse præciseres, at de bygningsdele, der er vurderet, har været tilgængelige med det blotte øje. Der er ikke foretaget målinger, miljøscreeninger eller destruktive undersøgelser.

Rådgiveren har intet ansvar for vurdering af bygningsdele, tekniske installationer og lignende, hvor der ikke var uhindret adgang, ligesom INGENIØR'NE intet ansvar har overfor tredje part i forbindelse med vore ydelse for nærværende rapport eller besigtigelse.

Det oplyses, at der har været adgang til alle bygnings rum, installationer mv.

Som led i de indledende undersøgelser og den fysiske besigtigelse har INGENIØR'NE vurderet, om der er behov for yderligere undersøgelser eller tillægsydelser i forbindelse med den samlede tekniske rådgivning. Dette har INGENIØR'NE ikke fundet relevant i nærværende opgave.

Nærværende rapport med forudgående besigtigelse er foretaget i overensstemmelse med INGENIØR'NEs tilbud, der blev accepteret af Nicolai Ravn Andersen, Blue Capital.

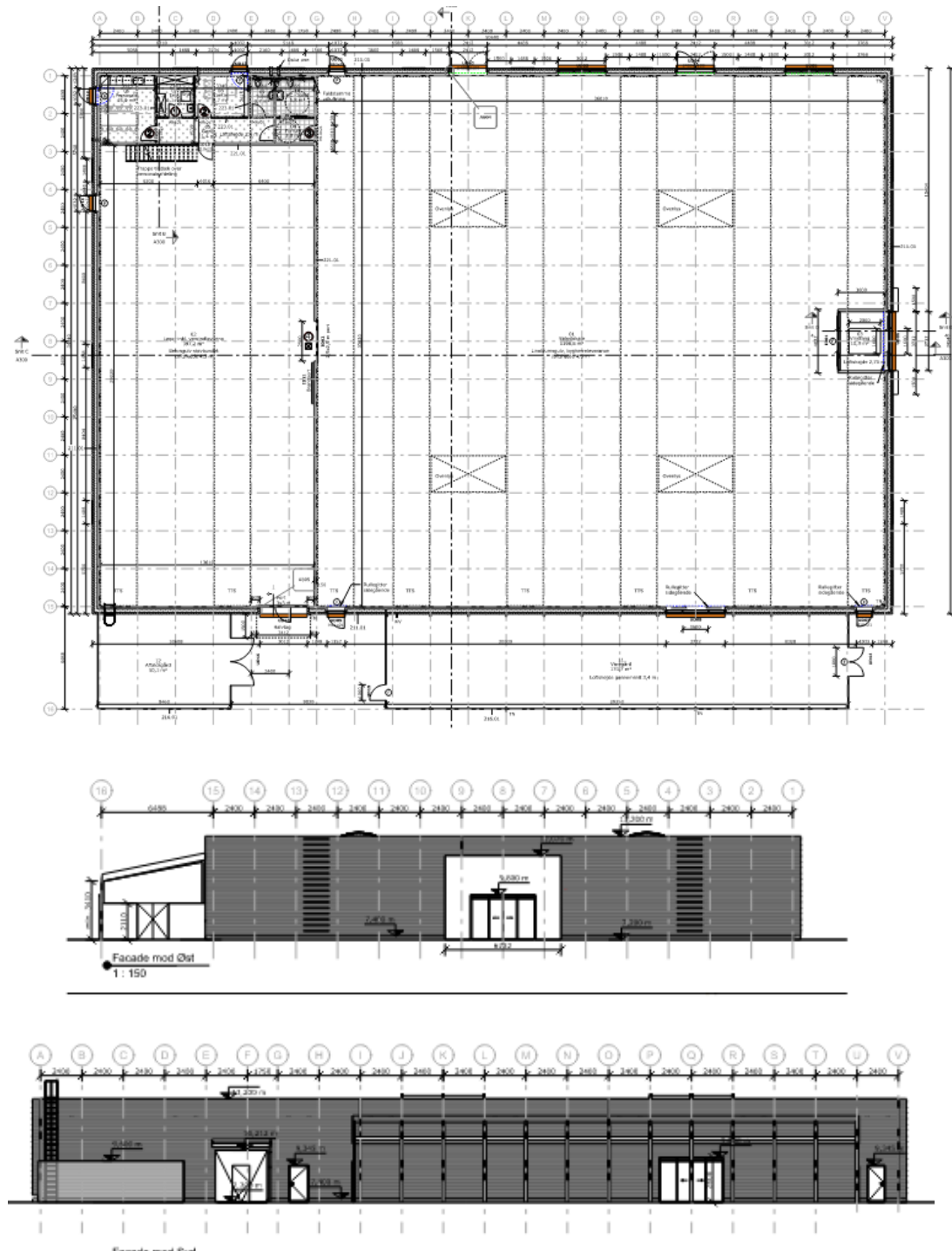
Nærværende rapport er udarbejdet af INGENIØR'NE udelukkende til brug for K/S Bjerringbro, Østergade.

Rapporten i brudstykker eller i sin helhed må ikke anvendes af andre end K/S Bjerringbro, Østergade uden særlig, skriftlig aftale med INGENIØR'NE.

Der tages forbehold i vurderingerne af ejendommen, for at brugen af ejendommen forbliver den samme eller at brugen kan sidestilles med samme.

Konklusioner, vurdering og anbefalinger anført i nærværende rapport, der er anført på baggrund af udtalelser eller dokumenter i eks. forelagt eller delt datarum eller lignende, indestår INGENIØR'NE ikke for rigtigheden af.

6. Bygningstegninger





7. BBR



Viborg Kommune
Byggeri

Afsender
Viborg Kommune, Byggeri
Prinsens Alle 5, 8800 Viborg

BBR-meddelelse

Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 7721232
Udskriftsdato: 01.12.2025

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: bbr-register@viborg.dk eller tlf. 87 87 52 13.
Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.
Yderligere information om BBR-meddelelsen findes til sidst i dette dokument.

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 7721232
BBR-adresse: Østergade 6 (vejkode 1909), 8850 Bjerringbro
Ejendommen består af: 1 grund
Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 791-234235

Oplysninger om grund

Adresse: Østergade 6, 8850 Bjerringbro

Grundens areal: 4655 m²
Matrikelnummer: 8am, Ejerslavnavn: Hjerminde By, Bjerringbro (ejerslavskode 780252)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg (kode 2)
Grundens afløbsforhold: Separatloakeret: spildevand + tag- og overfladevand (kode 5)

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 1

Bygningens anvendelse: Bygning til detailhandel (kode 322)
Opførelsesår: 2024
Antal etager: 1
Afvigende etager: Bygningen indeholder indskudt etage (kode 13)

Beliggenhed

Adresse: Østergade 6, 8850 Bjerringbro
Matrikelnummer: 8am, Ejerslavnavn: Hjerminde By, Bjerringbro (ejerslavskode 780252)
Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)
Tagdækningsmateriale: Tagpap med lille hældning (kode 1)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

BBR-meddelelse

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 7721232

Udskriftsdato: 01.12.2025

Side 1 af 5

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	0 m ²
heraf Areal af lovlig beboelse i kælder:	0 m ²
Bygningens samlede erhvervsareal:	1812 m ²
heraf Areal af erhverv i kælder:	0 m ²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	1812 m ²
Kælders areal:	0 m ²
heraf Kælders udnyttede areal:	0 m ²
heraf Areal af dyb kælder:	0 m ²
heraf Areal af garage i kælder:	0 m ²
Tagetagens areal:	0 m ²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	0 m ²

Bemærkninger om bygning

JYSK

Der er indskudt etage på 60 m²

Overdækket varegård udgør 176 m²

Enheder tilknyttet Bygning 1

Enhed: Østergade 6

Enhedens anvendelse: Enhed til detailhandel (kode 322)

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

Enhedens samlede areal:	1812 m ²
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²
heraf Enhedens erhvervsareal:	1812 m ²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	1752 m ²
Overdækket areal:	181 m ²

Andre arealer

Samlet andet areal:	0 m ²
heraf Areal af indbygget affaldsrum:	0 m ²
heraf Areal af indbygget garage:	0 m ²
heraf Areal af indbygget carport:	0 m ²
heraf Areal af indbygget udhus:	0 m ²
heraf Areal af indbygget udestue:	0 m ²
heraf Areal af lukkede overdækninger:	0 m ²
heraf Areal af udvendig efterisolering:	0 m ²
heraf Øvrige arealer:	0 m ²

BBR-meddelelse

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 7721232

Udskriftsdato: 01.12.2025

Side 2 af 5

Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

Bygninger og tekniske anlæg, der er registreret i BBR, vises med prikker samt B1 for Bygning 1, T1 for Teknisk anlæg 1 osv.

Hvis prikken er rød, er der brug for ejers medvirken til at flytte prikken til den korrekte beliggenhed af bygning eller teknisk anlæg. Dette gøres af ejer på www.bbr.dk, hvor der kan zoomes ind på kortet.

Det er kun prikkerne, ejer skal forholde sig til i BBR. Alle streger, grænser og bygningsomrids er baggrundsdata fra andre kilder. Matrikelkortet er vejledende, og skellenes nøjagtige placering falder ikke altid sammen med hække m.m. på luftfotoet. Se www.matriklen.dk.

Luftfoto optages om foråret, og de hvide bygningsomrids tegnes på baggrund heraf. Derfor kan der ses forsinkelser, hvor fx en bygning stadig er tegnet med et hvidt bygningsomrids, selvom bygningen er nedrevet og slettet fra BBR. Se www.geodanmark.dk.



Forkortelser

B# Bygning #
T# Teknisk anlæg #
NY Nybyggeri

Prikker på kortet

● Bygning/teknisk anlæg er sikkert placeret
● Bygning/teknisk anlæg er usikkert placeret
* Bygning på fremmed grund

Streger i kortet

— Ejendom
— Matrikelskel
— Bygningsomrids

BBR-meddelelse

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 7721232

Udskriftsdato: 01.12.2025

Side 3 af 5

Om BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen er en udskrift af de aktuelle oplysninger, som er registreret om en ejendoms bygninger, boliger og tekniske anlæg i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Oplysningerne i BBR anvendes til mange formål i både stat, kommuner og private virksomheder. I det offentlige gælder det fx ejendomsvurdering og

bloktilskud til kommunerne samt boligstøtte. I det private gælder det fx låntagning og ejendomshandel i finans- og ejendomssektoren.

For nyere bygninger stammer oplysningerne i BBR primært fra byggesagsbehandlingen. For ældre bygninger stammer oplysningerne typisk fra nuværende eller tidligere ejere af en ejendom.

Ejers oplysningspligt

Det er altid den aktuelle ejer af en ejendom, der har ansvar for at indberette oplysninger til BBR for at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Derfor er det vigtigt, at du som ejer læser BBR-meddelelsen og kontrollerer, om alle bygninger, boliger og tekniske anlæg på ejendommen er registreret rigtigt.

Ved køb af ejendom eller ved ændringer vedrørende bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne i BBR er korrekte.

Hvis oplysningerne er mangelfulde eller forkerte, har du som ejer pligt til at meddele de rigtige oplysninger til kommunen. Dette kan fx gøres via selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.

Det er kommunen, som er ansvarlig for at registrere oplysningerne i BBR.

Kommunen har lov til at kontrollere oplysningerne, der indberettes til BBR. Kontrollen kan ske ved besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med andre kilder, fx folkeregistret eller luftfotos.

Reglerne om Bygnings- og Boligregistret står i lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven) (lovbekendtgørelse nr. 797 af 6. august 2019).

Der kan gives en bøde efter BBR-loven, hvis oplysninger ikke indberettes til BBR, eller hvis der gives forkerte oplysninger.

En registrering i BBR betyder ikke nødvendigvis, at et forhold er lovligt i henhold til anden lovgivning.

Særlige oplysninger

For bygninger til bolig eller erhverv kræver blandt andet disse oplysninger opmærksomhed:

- Opførelsesår
- Om- og tilbygningsår
- Bebygget areal
- Antal etager
- Samlet boligareal og erhvervsareal
- Areal af udnyttet tagetage
- Areal af indbygget udestue
- Tagdækningsmateriale (kodeliste)
- Ydervægsmateriale (kodeliste)
- Varmeinstallation (kodeliste)
- Opvarmningsmiddel (kodeliste)
- Antal badeværelser
- Antal vandskyllende toiletter.

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode. Oversigt over koder kan ses på www.bbr.dk/kodelister.

Opførelsesår

Det år, hvor bygningen er opført. For nogle bygninger står år 1000, fordi opførelsesåret ikke er oplyst.

Antal etager

Alle etager i bygningen – bortset fra kælder og tagetage.

Varmeinstallation og opvarmningsmiddel

Den varmeinstallation og det opvarmningsmiddel, der kan opvarme bygningen. Hvis varmeinstallationen er fjernvarme, registreres ikke opvarmningsmiddel.

Antal badeværelser

Antal rum, der er indrettet til at tage bad i.

Antal vandskyllende toiletter

Antal toilet-kummer (wc'er), der er i en bolig.

Registrering i BBR

I BBR registreres oplysninger om grunde, bygninger, enheder og tekniske anlæg:

Grund

Grunden er et sammenhængende stykke jord og er normalt det samme som en matrikel. Nogle grunde kan dog bestå af flere matrikler. Større ejendomme, fx landbrugsejendomme, kan bestå af flere grunde. På grunden registreres oplysninger om fx vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. På bygningen registreres fx oplysninger om bygningens anvendelse, opførelsesår, varmeinstallation, arealer samt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Arealer i BBR

Arealer i BBR måles til ydersiden af ydervæggene. Det vil sige inklusive arealer af alle vægge. Areal af vægge mellem boliger deles ligeligt. Arealer måles i niveau med færdigt gulv, dog undtaget for tagetager, der måles 1,5 meter over færdigt gulv til den udvendige side af taget.

Boligareal

Boligarealet er det areal, som er indrettet til boligformål. Det omfatter værelser og stuer, køkken, bade- og toiletrum, entré, interne trapper og gangarealer m.m. samt udnyttet areal i en tagetage.

I boligarealet indgår desuden areal af kælderrum, der anvendes til boligformål, dvs. opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum, samt areal af bade- og toiletrum i kælderen.

For lejligheder indgår ofte en andel af bygningens adgangsareal i boligarealet, fx en andel af trappeopgangen, elevatoren eller altangangen. Adgangsarealer fordeles ligeligt mellem de enkelte boliger.

For institutionsboliger indgår desuden en andel af fælles boligarealer i boligarealet.

Enhed

En enhed er betegnelsen for fx en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller et erhvervslejemål. En enhed ligger inde i en bygning og har sin egen adresse. Enfamiliehuse har typisk én boligenhed, en etageejendom har en enhed for hver beboelseslejlighed og hvert erhvervslejemål. På enheden registreres fx enhedens anvendelse, bolig- og erhvervsareal samt køkken-, toilet- og badeforhold.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg er fx olietanke, vindmøller, gyllebeholdere samt slanger til jordvarme og solcelleanlæg. Tekniske anlæg er som regel beliggende på en grund, men kan også være knyttet til en bygning.

Bebygget areal

Det areal, som bygningen fylder på grunden set oppefra. Tagudhæng og halvtage medregnes normalt ikke. Bebygget areal svarer typisk til stueetagens areal – inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Samlet bygningsareal

Summen af alle bygningens regulære etagers areal – uden areal af tagetage, kældere, åbne altaner og åbne overdækkede terrasser, men inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Tagetagens areal

Samlet areal af hele tagetagen – både bolig- og erhvervsareal samt det areal, der potentielt kan indrettes til bolig- eller erhvervsformål. Åbne altaner og tagterrasser medregnes ikke.

Tagetagens udnyttede areal

Den del af tagetagens areal, der er indrettet til boligformål eller anvendes til erhvervsformål og indgår i enhedens bolig- eller erhvervsareal.

Kælderens areal

Samlet areal af hele kælderen. Arealer i krybekældre medtages ikke.