



TILSTANDSRAPPORT

Toftagervej 6, St. Spjellerup - 4653 Karise

GYLDIGHEDSPERIODE: 30.12.2024 - 30.06.2025

LØBENUMMER: H-24-02906-0456

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Dødsbo

Byggeår:

1890

Kommune- og BFE nr.:

320-7332317

Matrikel/ejerlav:

10a, 300852



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Lasse Poulsen

Firma:

Botjek Center København Syd ApS

Adresse:

Østre Strandvej 13, 2670 Greve

Telefon:

31310756

E-mail:

kbhsyd@botjek.dk

DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



Tilstandsrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen. De skader, der er beskrevet i skadesoversigten, er baseret på den bygningsagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



Den bygningsagkyndige vurderer ejendommen ud fra, hvad der kan forventes af en bygning af samme alder og type. Derfor fremgår forhold, der er almindelige for bygningens alder og type ikke som skader i tilstandsrapporten.



Tilstandsrapporten indeholder kun skader, den bygningsagkyndige kan se eller kan kontrollere med enkle hjælpemidler.



Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem den vurdering, som den bygningsagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Nogle skader kan udvikle sig over tid og dermed blive væsentligt dyrere at udbedre.

HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

Den bygningsagkyndige kigger på skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan eksempelvis være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningskader.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningsagkyndige IKKE kigger på:

El- og VVS-installationernes funktion • sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand • bagatelagte forhold, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi væsentligt • bygningens placering på grunden • bygningens planløsning • bygningens indretning • løsøre, eksempelvis hårde hvidevarer • udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg • markiser og baldakiner • installationer uden for bygningerne • bygningens æstetik og arkitektur • bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen).

NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at det ikke kan sammenlignes med et nybygget hus. Tidligere byggemetoder var anderledes end i dag, og vind og vejr samt daglig brug har med tiden slidt på huset. Mange huse er renoveret og ombygget – nogle ad flere omgange. Der kan også være opført tilbygninger.

I tilstandsrapportens skadesoversigt får du et overblik over, hvilke synlige skader bygningerne har. De tidstypiske byggetekniske forhold, man må forvente af et hus af den pågældende type og alder, er som udgangspunkt **ikke** registreret i skadesoversigten. Derfor fremgår eksempelvis manglende maling på vinduer og døre, fugtige kældre i ældre huse og andre skønhedsfejl og kosmetiske skader typisk ikke, da det helt naturligt følger med et brugt hus.

HUSTYPEBESKRIVELSE

Hustypebeskrivelsen giver dig **generel** information om kendetegn og byggeteknik ved huse af den pågældende type. Du skal være opmærksom på, at der er tale om standardiserede beskrivelser, der ikke er udarbejdet af den bygningsagkyndige.

Informationen om hustypen er generel, og den bygningsagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet i hustypebeskrivelsen. Den har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Landhuse og mindre byhuse – frem til ca. 1920

Huse fra denne periode er traditionelt bygget af gode materialer og med teknisk simple løsninger. Omkring år 1900 vinder betonsoklerne indpas i den danske byggeteknik, og materialet erstatter mursten, som den bærende del i jorden.

Landhuse og mindre byhuse er bygget i mursten både inde og ude. Facaderne er enten opført med hulrum eller som massivt murværk, og de fremstår enten som pudset murværk eller rå mursten. De pudsede facader er enten malet eller kalket og kan være pyntet med gesimser og detaljer omkring vinduer og døre. Såløbene er typisk udført i mursten eller støbt i beton, og vinduerne er normalt af træ.

Tagbelægningen er oprindeligt naturskifer eller tegl. Tagstene er understrøget med mørtel (det som tætnet mellem stenene) og skiferpladerne er kittet i samlingerne. Loftrummet er oprindeligt ikke indrettet og er derfor ikke isoleret, hvilket dog kan være sket efterfølgende. Etageadskillelsen er udført af bærende træbjælker, som lofter og gulve er fastgjort på.

Indvendige vægge og lofter har oprindeligt pudsede overflader, og gulvene er typisk af træ.

For land- og stuehuse er det normalt, at gulvkonstruktionen er udført med en opklodsning direkte oven på jorden, og der kan derfor trænge fugt og kulde op i gulvene. Det ses dog sjældent i dag. Ofte har huset en krybekælder, som kan være nedlagt i forbindelse med efterisolering af gulvene.

Ejendomme på landet og i sommerhusområder er opført med et nedsivningsanlæg på grunden. Spildevandet fra bygningerne renses i en tank, hvorefter det siver ned i undergrunden. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsskema. I byerne sker afledningen af spildevandet til den offentlige kloakledning i gaden. Afløbsinstallationer på ejendomme fra før 1920 er typisk udført i glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

Rotter lever bl.a. i kloakker og udgør et problem mange steder i Danmark. Rotter er skadedyr, som kan ødelægge rør, installationer og isolering og som desuden kan overføre smitsomme sygdomme. Derfor har husejere pligt til at anmelde tegn på rotter til kommunen.

Kommunerne har ansvaret for de offentlige kloakker, mens de private kloak- og stikledninger er de enkelte husejeres ansvar. Hvis der er mistanke om rotter i private kloak- og stikledninger, kan kloakkens tilstand afklares ved en kloakinspektion.

En kloakinspektion er ikke en del af huseftersynsordningen, og de beskikkede bygningsagkyndige, som udfører et huseftersyn, har ikke kompetence til at udføre en kloakinspektion. Hvis en huskøber ønsker en kloakinspektion, kan køberen bestille inspektionen hos en autoriseret kloakmestervirksomhed.

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

Hustypebeskrivelsen indeholder en række konkrete opmærksomhedspunkter, der relaterer sig til beliggenheden og materialerne i huset i denne tilstandsrapport.

Opmærksomhedspunkterne tager højde for eventuelle ændringer som følge af til- eller ombygninger.

Du skal være opmærksom på, at det er **standardiserede beskrivelser**, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten.

Den bygnings sagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



Asbest

Denne hustype er opført i perioden, før asbestholdige byggematerialer bliver almindeligt anvendt. Derfor er der oprindeligt ingen asbest indbygget, men er huset senere renoveret, kan der være indbygget asbestholdige materialer. Hvis der eksempelvis er indlagt vand og varme i huset omkring 1940'erne, kan isoleringsmaterialerne være asbestholdige. Det samme gælder nyere materialer som vinyl, fliselim eller aftrækskanaler i eternit, samt hvis taget er ændret til bølgeeternit- eller eternitskifertag. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du ændrer på oprindelige vvs-installationer eller skifter gulvbelægningen ud.

Du kan finde yderligere information om asbest på Asbest-huset.dk. Se, hvad du skal være særligt opmærksom på og hvordan du skal forholde dig, hvis du har mistanke om, at der er asbest i dit hus.



Eternitskifer med asbest

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Eternitskifer tager normalt ikke skade af dette, men ved store mængder af mos, er der risiko for, at tagvandet ikke kan løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind i tagkonstruktionen. Ved en eventuel afrensning af mos skal det sikres, at taget kan holde til det. En malerbehandling af eternit forlænger normalt ikke tagbelægningens levetid, men kan ændre på tagets ventilation, så det bliver for tæt.

Da tagbelægningen indeholder asbest, skal der ved reparationer eller udskiftning tages forholdsregler vedrørende asbesthåndtering og bortskaffelse. Se evt. information på www.asbest-huset.dk.



Gulvklinter og vægfliser

Gulv- og vægoverflader beklædt med klinter skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader bag klinterne. Utætheder opstår oftest i fugerne mellem gulvet og væggene og i hjørnerne. Fugerne, især de elastiske, kan blive misfarvet af for eksempel skimmel, hvilket ikke er kønt, men uskadeligt. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



Kampesten / syldsten

Kampestensfundamenter (syldsten) er normalt ikke ført til frostfri dybde, hvorfor der forekommer normale sætninger af soklen. Det sker, fordi jorden udvider sig, når det fryser, og når det tører sætter jorden sig igen. Disse bevægelser kan også opstå, hvis der sker forandringer i grundvandsniveauet, eller i forbindelse med meget omskiftelige vejrforhold, med lange tørre eller fugtige perioder. Foran kampestenene ligger der normalt en stenbelægning med fald væk fra bygningen, som medvirker til at fugt holdes væk fra bygningen.



Let konstruktion med celotex.

Træfiberplader (celotex) er i ældre huse typisk opsat på indervægge (bagmure) for at bremse grundfugt i at trænge gennem væggenes overflader. Celotexpladerne skal kunne afgive og optage fugten, men i området mellem indervæggene (bagmuren) og de opsatte plader vil der i de fleste tilfælde danne sig skimmel, som kan være skadeligt for indeklimaet.



Lofter

Lofter med pudsede overflader eller af gips vil med tiden få nogle mindre revner. I gipslofter opstår revnerne oftest i samlingerne mellem pladerne, mod væggene og i hjørnerne. Lofter mod uisolerede eller ringe isolerede loftsrum vil ofte få noget mørkfarvning, der ses som mørke striber under spærerne eller langs loftets kant mod ydervæggen, hvor der er en kuldebro på grund af mindre god isolering.



Tegl

Oprindeligt var murede facader udført massive. Senere blev de udført som delvist hule mure. Fra ca. 1920'erne bliver facader udført som hule mure med ståltrådsbindere. Fra 1960'erne er alle huse udført med isolerede facader. Helt frem til 1970'erne er der kuldebroer i væggene – steder hvor for- og bagmure er bygget sammen. Disse kuldebroer kan medføre mørkfarvninger. Dette kan også ske, hvis møbler står tæt til kolde vægge. Uisolerede vægge er naturligt kolde, hvilket også kan opfattes som trækgener. Fugtsikring mellem fundament og facader kommer først omkring 1900, hvilket gør, at fugt trænger op i muren i de ældre huse, fra før den tid.



Teglstensfundament

Fundamenter af mursten var normalt frem til cirka år 1900. Fundamenter af mursten har normalt en del mindre revner, da denne type fundament vil følge eventuelle små forandringer i jorden. Det kan være frost, lange tørre eller fugtige perioder, små ændringer i grundvandsniveauet. Sokler uden revner er sjældne. Selv om der er anvendt hårdtbrændte mursten suger disse fugt, og der kan derfor trænge fugt op i facaderne og eventuelt ud i gulvene.



Trægulve

Trægulve, der ligger på træbjælker, er påvirket af temperaturskiftet hen over året. Om vinteren, hvor luften er tør, vil træet trække sig sammen, og det vil igen udvide sig om sommeren, når luften er fugtig. Afhængigt af bjælkeafstanden vil gulvet fjedre og sandsynligvis knirke. Er mængden af isolering i gulvkonstruktionen begrænset, kan gulvene opleves som fodkolde.



Vinylbelægning

Vinyl på vægge og gulve skal altid være intakt, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader bag vinylen. Vinyl bliver ofte anvendt, når konstruktionerne er lavet af lette materialer eksempelvis træ og gips, etc.. Vinylen er limet på konstruktionerne og svejst i samlingerne. Der skal holdes øje med, om overfladerne, svejsningerne og vedhæftningen er intakt. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



Radon

Radon er en radioaktiv gas, som findes i den danske undergrund. Du kan ikke se, lugte eller smage gasarten, men den er sundhedsskadelig, og radon kan fremkalde kræft. Radon kan trække op i boligen fra undergrunden, hvis ikke der er lavet en "radonspærre". Huse bygget efter 1998 er udført med radonspærre for at minimere risikoen for forhøjet radonniveau indendørs.

Radonniveauet i undergrunden varierer, alt efter hvor i landet du befinder dig.

TAGETS RESTLEVETID

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



Tagbelægning - Eternitskifer med asbest

Oplægningstidspunktet for den valgte tagtype er ukendt, hvorfor den statistiske restlevetid ikke kan beregnes.

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1890	193	-	2	127	320	-
B	Overdækket terrasse	-	20	-	1	-	-	-
C	Udestue	-	14	-	1	-	-	-
D	Carport	2000	25	-	1	-	-	-
E	Fyrrum med portgennemgang	1890	50	-	1	-	-	-
F	Cafe	1890	225	-	1	-	-	-
G	Værksted og lager	1930	275	-	1	-	-	-
H	Stald	1890	125	-	1	-	-	-
K	Lade mod nordøst	1967	300	-	1	-	-	-
L	Brændeskur	2010	65	-	-	-	-	-
M	Højtbrændeskur	2010	50	-	-	-	-	-

BEMÆRKNINGER

Nedenfor kan du læse om bygninger og bygningsdele, som af forskellige årsager ikke er besigtiget.

Du skal være opmærksom på, at der er forskel på, hvordan du er dækket i ejerskifteforsikringen i forhold til disse undtagelser. Du kan læse mere i forsikringsbetingelserne.

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.

Brændeskur: Undtages på grund af ringe byggeteknisk værdi.

Højtbrændeskur: Bygningen undtages for besigtigelse på grund af nedslidning og ustabilitet. Der er blandt andet skader i tagkonstruktionen og sætning i vægge.

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: Generelt for stueetagen: Gulv under belægning (væg-til-væg tæppe, løse tæpper, vinyl eller lignende), kunne ikke besigtiges i køkken, gange, værelse mod nordvest, bryggers og depotrum.

1. sal: Skunkrum: Skunkrum mod syd er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsforhold.

1. sal: Generelt for 1. sal: Gulv under belægning (væg-til-væg tæppe, løse tæpper, vinyl eller lignende), kunne ikke besigtiges i gang.

1. sal: Tagrum: Tagrummet er besigtiget fra loftlem (placeret i værelse mod nord), på grund af manglende gangbro.

Fyrrum med portgennemgang

Bygningsdele: Bygningsdele mod øst i fyrrum er ikke besigtiget på grund af beplantning.

Cafe

Bygningsdele: Sokkel og ydervæg mod øst er kun delvist besigtiget på grund af beplantning.

Stueplan: Tagrum: Tagrum er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsforhold.

Værksted og lager

Stueplan: Tagrum: Tagrum er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsforhold.

Stald

Stueplan: Tagrum: Tagrummet er besigtiget fra loftlem, på grund af manglende gangbro og oplag.

Lade mod nordøst

Bygningsdele: Sokkel og nederste del af ydervæg mod øst er kun delvist besigtiget på grund af beplantning.

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

Cafe

Værksted og lager

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningssagkyndiges 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.

Beboelse: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

Overdækket terrasse: Bygningen er ikke anført på BBR. Arealerne er skønsmæssigt anført i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

Udestue: 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:

BBR-ejermeddelelse 20.12.2024

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-22-02906-0311

Andre bygningsoplysninger:

Der var ingen relevante bygningstegninger eller beskrivelser tilgængelige for ejendommen, ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Overdækning mod syd er ikke omfattet af ordningen da den skønnes under 5 m².

Pergola mod vest er ikke gennemgået, da denne er at betragte som haveindretning og dermed ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

Træterrasse i gården er ikke gennemgået, da denne er at betragte som haveindretning og dermed ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

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.

Vær opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker de registrerede skader.



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 tilstandsrapporten 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 kan 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.





SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG





Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Træbeklædningen har begyndende nedbrydninger og udtørningsrevner ved kvisten mod have.	Skaden vil forsat udvikle sig.	-
2		Tagrende og tagnedløb mod have på kvisten har enkelte tæring og utætheder.	Forholdet skønnes ikke at give anledning til følgeskader.	-
3		Tagbelægningen har nogle plader med mosbegroning blandt andet mod nord.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-
4		Skorstenen har utæt inddækning og revnet inddækning.	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
5		Tagbelægningen har enkelte manglende plader, ved ovenlys mod sydøst.	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
6		Inddækningen mellem kvisttag og det høje tag er utæt.	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Vinduer i stueetagen og på første sal opfylder generelt ikke gældende krav til redningsåbninger.	Forholdet kan gøre det svært eller umuligt, at komme ud af huset ved brand og for redningsmandskab at komme ind i huset. Beboelsesrum og køkken i selvstændigt rum skal have redningsåbning direkte til det fri enten som vindue, dør eller lem.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Ovenlys mod sydvest har nedbrydning.	Nedbrydningen er så omfattende, at der er risiko for at der kan trænge vand ind og skade omkringliggende bygningsdele.	-
9		Fuger omkring gavlvinduer mod vest er nogle steder med fugeslip.	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på omkringliggende konstruktioner.	-
10		Termorude i ovenlysvindue mod nord er punkteret.	-	En punkteret termorude bliver med tiden uklar.
11		Der er ikke tætnet med fuger omkring bagdør.	Der er risiko for indtrængning af fugt til omkringliggende konstruktioner.	-
12		Sålbænken ved kvisten har mistet vedhæftning og er gledet ned.	Forholdet giver risiko for vand indtrængen og skader de underliggende bygningsdele.	-

BEOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Soklen har nogle fugeskader blandt andet mod nord.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.	-
14		Trappe til bagdør har enkelte revner og steder med puds med manglende vedhæftning.	Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.	-
15		Soklen har enkelte revner og sætninger ved hushjørne mod sydøst.	Forholdet skønnes ikke at være i ro og har medført følgeskade på ydervæggen.	-
16		Trappe til hoveddør har enkelte revner.	Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.	-

BEOELSE - YDERVÆGGE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Murværket har enkelte afskalninger og nogle revner, fugerevner og porøse og udfaldne fuger blandt andet på gavl mod øst.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Generelt for stueetagen




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Gulvet fjedrer og knirker enkelte steder ved belastning blandt andet i stue.	-	-
19		Gulvbelægningen har enkelte spor efter borebiller blandt andet i værelse mod nord.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Generelt for 1. sal


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Gulvet fjedrer og knirker enkelte steder ved belastning blandt andet i stue.	-	-
21		Gulvbelægningen har enkelte spor efter borebiller blandt andet i stue.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse mod vest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Der er flere vægfliser med manglende vedhæftning til underlag ved badekar. Der er enkelte uudnyttede skruehuller i væggen ved badekar.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
23		Der er nogle gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag blandt andet ved håndvasken.	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.	-
24		Der er rust og tæring i varmerør ved radiator.	Forholdet medfører på længere sigt risiko for følgeskader.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		I gulvafløb under håndvask er der tæring.	Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.	-
26		Fuge i væghjørner og mellem gulv og væg uden for brusenichen er med revner.	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.	-
27		Der er flere vægfliser med manglende vedhæftning til underlag blandt andet ved ydervæg.	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.	-

BEBOELSE - Stueplan - Depotrum ved køkken


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
28		På loftet er der enkelte skjolder efter fugt.	-	Der er ikke målt fugt, og der er ikke forhold ved den overliggende konstruktion der indikere, at der skulle komme vand ind, hvorfor forholdet skønnes at være fra tidligere skade.

BEBOELSE - Stueplan - Bryggers




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Vægfliser er enkelte steder med begrænset vedhæftning til underlaget.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse mod øst


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

30		Der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag og en revnet gulvflise i brusenichen.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
31		Der er flere vægfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
32		Fuge i væghjørne i brusenichen og ved gulvafløb er revnet.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
33		Fuge mellem gulv og væg uden for brusenichen er med revner.	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.	-







BEBOELSE - 1. sal - Skunkrum


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Skunklem mod nordøst er uisoleret og ikke tætsluttende.	Forholdet medfører risiko for at der trænger fugtig rumluft op i tagrummet. Der er ikke konstateret følgeskader heraf, hvorfor forholdet ikke skønnes at give anledning til problemer.	-
35		Isoleringen er nogle steder trykket, i uorden og ødelagt af skadedyr.	-	-
36		Træværk i tagkonstruktionen har spor efter borebiller.	-	Borebiller er normalt forekommende i ældre bygninger og fører normalt ikke til følgeskader.

BEBOELSE - 1. sal - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Der er ikke tilstrækkelig niveauforskel mellem gulv ved dør og overkant af gulv afløb i brusenichen.	Ved ingen eller begrænset bassinvirkning, er der risiko for at vand løber ud ad døren og skader andre bygningsdele.	For at sikre, at der ikke ved tilstopning af afløb straks løber vand ud ad døren, skal vådrum udføres med bassinvirkning. Det betyder at der kan opsamles en del vand på gulvet, så der bliver tid til at gribe ind.
38		Fuge mellem gulv og dør er med revner og med slib.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-

BEBØELSE - 1. sal - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
39		Isoleringen er flere steder trykket og i uorden.	-	-
40		Tagkonstruktionen ved kvisten har fugtskjolder og begyndende nedbrydninger.	Skaden vil forsat udvikle sig.	-
41		Træværk i tagkonstruktionen har spor efter borebiller.	-	Borebiller er normalt forekommende i ældre bygninger og fører normalt ikke til følgeskader.
42		I tagrummet er der rester af tagbelægning.	-	Resterne skønnes at indeholde asbest. Ved fjernelse af resterne, kan der opstå støv, som kan indeholde asbestfibre.
43		Isoleringen ved skråvægge er ført helt ud mod tagflade og blokerer for ventilationen.	Forholdet kan på længere sigt give risiko for fugtproblemer i tagkonstruktionen.	-
44		Spær og lægter har nogle misfarvninger.	-	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Loftslem er ikke tætsluttende.	-	Forholdet medfører risiko for at der trænger fugtig rumluft op i tagrummet. Der er ikke konstateret følgeskader heraf, hvorfor forholdet ikke skønnes at give anledning til problemer.

SKADER UDEN PÅ OVERDÆKKET TERRASSE


OVERDÆKKET TERRASSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
46		Lægter mod have har begyndende nedbrydninger.	Skaden vil forsat udvikle sig.	-

OVERDÆKKET TERRASSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
47		Der er begyndende nedbrydning i vinduer.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-

OVERDÆKKET TERRASSE - YDERVÆGGE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48		Træbeklædningen og stolper er nogle steder med begyndende nedbrydning.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-

SKADER UDEN PÅ CARPORT

CARPORT - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		Tagrende har ujævnheder mod nordøst.	Forholdet skønnes ikke at give anledning til følgeskader.	-

CARPORT - YDERVÆGGE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
50		Læmuren har enkelte revner.	Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.	-

SKADER UDEN PÅ FYRRUM MED PORTGENNEMGANG


FYRRUM MED PORTGENNEMGANG - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
51		Tagrende mod øst har en utæthed i samlinger.	Forholdet skønnes ikke at give anledning til følgeskader.	-
52		Ved rygningen er der tætninger med afskalninger, utætheder og huller.	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
53		Tagbelægningen har nogle plader med overfladerevner, afskalninger og begyndende forvitring.	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
54		Skorstenen har nogle defekte fuger og revner.	Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.	-
55		Vindskeder har begyndende nedbrydninger.	Skaden vil forsat udvikle sig.	-

FYRRUM MED PORTGENNEMGANG - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
56		Udhusdør mod syd har begyndende nedbrydning.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-
57		Der er revnede ruder i vindue mod syd.	-	-

FYRRUM MED PORTGENNEMGANG - FUNDAMENT/SOKKEL



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
58		Soklen har nogle fugeskader blandt andet mod vest.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.

FYRRUM MED PORTGENNEMGANG - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
59		Murværket har enkelte revner og nogle puksafskalninger og porøse og nedbrudte fuger blandt andet mod vest.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.




SKADER INDE I FYRRUM MED PORTGENNEMGANG

FYRRUM MED PORTGENNEMGANG - Stueplan - Fyrrum




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
60		Olietanken er over 30 år gammel og skulle have været skiftet eller sløjftet.	Forholdet medfører risiko for utætheder og olieforurening.	-
61		Indervægge har nogle revner og afskalninger.	Forholdet skønnes ikke at give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.	-

SKADER UDEN PÅ CAFE

CAFE - TAG


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
62		Tagrende mod vest har nogle utætheder i samlinger.	Forholdet skønnes ikke at give anledning til følgeskader.	-
63		Ved rygningen er der manglende tætning mellem rygning og tagplader.	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
64		Tagbelægningen har nogle plader med overfladerevner, afskalninger og begyndende forvitring.	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
65		Tagkonstruktionen har nogle ujævnheder og nedbøjninger blandt andet mod nordvest.	Forholdet har medført mindre svigt i konstruktionen, men skønnes ikke at medføre nærliggende risiko for følgeskader på kort sigt.	-
66		Ved inddækningen ved ovenlysvinduet mod vest er der opbøjninger.	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
67		Vindskeder har begyndende nedbrydninger.	Skaden vil forsat udvikle sig.	-

CAFE - DØRE/VINDUER/PORTE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
68		Yderdøre mod øst har defekte glaslister.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-
69		Fuger under døre mod vest er manglende.	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på omkringliggende konstruktioner.	-
70		Sålbænk mod vest har nogle revner og afskalninger.	-	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
71		Fuger omkring et vindue mod vest er enkelte steder porøse og revnede.	-	-


CAFE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
72		Beton udstøbning mod vest har nogle revner og pudsafskalninger.	Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.	-

CAFE - YDERVÆGGE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
73		Murværket har enkelte revner og afskalninger blandt andet mod syd.	Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling.	Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
74		Murværket har flere pudsafskalninger og puds med manglende vedhæftning blandt andet mod vest.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.

CAFE - TOILETRUM

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
75		Aftræksrør fra toiletter er uisoleret og ikke ført til det fri.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-


SKADER INDE I CAFE

CAFE - Stueplan - Hele etagen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
76		Der er fliser med manglende vedhæftning til underlaget ved enkelte yderdør.	Forholdet vurderes uden betydning for gulvets funktion.	-

SKADER UDEN PÅ VÆRKSTED OG LAGER

VÆRKSTED OG LAGER - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
77		Tagbelægningen har nogle plader med overfladerevner, afskalninger, mosbegroning og begyndende forvitring.	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-

VÆRKSTED OG LAGER - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
78		Bagdør mod nord har begyndende nedbrydning og delamineringer.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-

VÆRKSTED OG LAGER - FUNDAMENT/SOKKEL





Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
79		Soklen har enkelte revner blandt andet mod vest.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.	-

VÆRKSTED OG LAGER - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
80		Murværket har enkelte revner blandt andet mod vest.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.




SKADER INDE I VÆRKSTED OG LAGER

VÆRKSTED OG LAGER - Stueplan - Hele etagen




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
81		Gulve har nogle revner, afskalninger og overfladeskader.	Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-
82		Indervægge har nogle revner og afskalninger.	Forholdet skønnes ikke at give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.	-
83		På loftet er der flere skjolder efter fugt.	Der er risiko for at skaden udvikler sig.	Der kunne måles forøget fugt og det skønnes at årsagen ikke er udbedret.
84		Indervægge har forhøjet fugt og fugtgennemslag mod vest.	-	Forholdet skønnes at være opstigning af grundfugt eller kuldebro, som vurderes at være normalt for denne type ejendom.

SKADER UDEN PÅ STALD


STALD - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
85		Der er ingen tagrender og nedløb mod sydøst.	Forholdet giver risiko for opfugtning og følgeskader på de underliggende bygningsdele.	-
86		Ved rygningen er der tætninger med afskalninger, utætheder og huller.	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
87		Tagbelægningen har nogle plader med overfladerevner, afskalninger, mosbegroning og begyndende forvittringer.	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-



STALD - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
88		Udhusdør mod syd har begyndende nedbrydning.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-
89		Der er manglende ruder mod nordøst.	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
90		Udhusdør og port mod nord har nedbrydning.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-

STALD - FUNDAMENT/SOKKEL




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
91		Soklen har enkelte revner og fugeskader blandt andet ved hushjørne mod sydøst.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.

STALD - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
92		Murværket har nogle revner, pudsafskalninger og puds med manglende vedhæftning blandt andet mod syd.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.
93		Bindingsværk har nogle begyndende nedbrydninger og murfelter med afskalninger blandt andet mod nord.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling. Forholdet skønnes ikke at give anledning til følgeskader.	-

SKADER INDE I STALD

STALD - Stueplan - Hele etagen



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
94		Gulve har nogle revner, afskalninger og overfladeskader.	Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-
95		Etageadskillelsen har spor efter borebiller, forhøjet fugt og begyndende nedbrydning blandt andet i gang.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-
96		Indervægge har nogle revner og afskalninger.	Forholdet skønnes ikke at give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.	-

STALD - Stueplan - Generelt for stueetagen




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
97		Etageadskillelsen har forhøjet fugt og nedbrydning mod vest.	Forholdet kan medføre skader på andre bygningsdele og risiko for konstruktionssvigt.	Etageadskillelsen skønnes at være underdimensioneret.

SKADER UDEN PÅ LADE MOD NORDØST

LADE MOD NORDØST - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
98		Ved rygningen er der manglende tætning mellem rygning og tagplader.	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
99		Tagnedløb mod vest er ikke ført til afløb.	Der er risiko for opfugtning og følgeskader på omkringliggende bygningsdele.	-

LADE MOD NORDØST - DØRE/VINDUER/PORTE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
100		Der er manglende ruder mod nord og sydøst.	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
101		Port mod nord og øst har begyndende nedbrydning.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-
102		Der er begyndende nedbrydning i vinduer mod syd.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-
103		Udhusdør mod syd har begyndende nedbrydning.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-
104		Garageport mod vest har revnede og manglende ruder.	-	-

LADE MOD NORDØST - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
105		Soklen har revner og sætninger ved hushjørne mod nordøst.	Forholdet skønnes ikke at være i ro og der kan være risiko for skade på andre bygningsdele.	-



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
106		Soklen har nogle revner blandt andet mod nordvest.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.	-

LADE MOD NORDØST - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
107		Træbeklædningen er nogle steder med begyndende nedbrydning blandt andet mod nord.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-
108		Murværket har enkelte revner, pudsafskalninger og puds med manglende vedhæftning blandt andet ved hjørne mod sydøst.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.

SKADER INDE I LADE MOD NORDØST

LADE MOD NORDØST - Stueplan - Hele etagen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
109		Gulve har nogle revner, afskalninger og overfladeskader.	Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-
110		Indervægge har nogle revner og afskalninger.	Forholdet skønnes ikke at give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.	-

SÆLGEROPLYSNINGER

Sælgeren af en ejendom skal give oplysninger om alle bygninger på grunden ud fra sit kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Oplysningerne er grundlag for den bygningsagkyndiges gennemgang af ejendommen, når der skal udarbejdes en tilstandsrapport.

Du skal være opmærksom på, at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN		SVAR
1.1	Hvordan fandt du den bygningsagkyndige?	
	Vælg	Jeg kender den bygningsagkyndige i forvejen
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	Danske Bolig
	Lokal afdeling og adresse	Fakse

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

SÆLGER:

Annebet Sofia Viktoria Holbak & Boet efter Johan Aage Smith

Toftagervej 6

4653 Karise

Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen

Dødbo

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

Huseftersynsordningen omfatter en gennemgang af bygningernes tilstand og elinstallationer. Det resulterer i en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, som er en forudsætning for at tegne en ejerskifteforsikring. Når sælger gør brug af huseftersynsordningen, er sælger fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar. Det vil sige, at der skal udarbejdes en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport, og sælger skal give køber et tilbud om ejerskifteforsikring samt tilbyde at betale halvdelen af den tilbudte ejerskifteforsikring.

Bemærk: Har du som køber modtaget rapporterne inden deres udløbsdatoer, skal der ikke udarbejdes nye rapporter, selvom købet gennemføres efter gyldighedsperiodens udløb.



BYGNINGSEFTERSYN

Tilstandsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 6 måneder



ELEFTERSYN

Elinstillationsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 12 måneder

EJERSKIFTEFORSIKRING

Sælger bestiller rapporter og indhenter forsikringstilbud.

Køber vælger og bestiller forsikring.

Sælger betaler halvdelen af sit fremlagte forsikringstilbud. Køber betaler det resterende beløb.

Sælger fritages herefter for det normale 10-årige sælgeransvar.



BYGNINGSEFTERSYN

Hvordan er bygningseftersynet udført?

Bygningerne vurderes ud fra det, den bygningssagkyndige umiddelbart kan se.

Eksempelvis løftes væg-til-væg-tæpper ikke, og isolering i skunke eller tagrum fjernes ikke for at kigge på de bagvedliggende konstruktioner.

Derfor kan der være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke kan se, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

Forhold, der er typiske for boligens type og alder, samt almindeligt slid er ikke en del af bygningseftersynet og fremgår ikke af tilstandsrapporten. Disse forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Derudover undersøger den bygningssagkyndige ikke bagatelagtige forhold og løsøre. Det er eksempelvis hårde hvidevarer, almindeligt slid, udendørs svømmebassiner, markiser og baldakiner med mere.

OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

Når du køber et hus, kan du købe en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport. Rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen.

Det er køber, der afgør, om der skal købes en forsikring. Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af det fremlagte tilbud. Du kan, som køber, indhente tilbud fra andre forsikringselskaber, men uanset om du vælger et dyrere eller billigere tilbud, skal sælger betale halvdelen af præmien af sit fremlagte forsikringstilbud.

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

Hvis du som køber ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej. Sælger kan i visse tilfælde stadig have et ansvar - se afsnittet om "sælgeransvar".

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

Ejerskifteforsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader. Såvel skader som de fysiske forhold skal afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og type, for at forsikringen dækker. Størrelsen på erstatningen afhænger af bygningsdelens alder og forsikringsbetingelserne. Det er dog en forudsætning, at skaden var tilstede inden du som køber overtog ejendommen, og at du ikke kendte til skaden på overtagelsestidspunktet.

VVS-installationer

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger ud til ydersiden af bygningens fundament, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringselskabet. Det er derfor en god ide at læse disse betingelser. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang, herunder en forsikringsperiode på minimum 5 år. Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

Skader og fysiske forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket, medmindre disse forhold er klart forkert beskrevet i rapporten. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, hvornår et forhold anses for klart forkert beskrevet. Hvis det fremgår af en af rapporterne, at der er forhold, som er gjort utilgængelige, vil de ikke være omfattet af forsikringen. Herudover kan der være andre undtagelser for dækningen, som fremgår af forsikringsbetingelserne og bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Eventuelle forbehold for forsikringens dækning vil fremgå af forsikringspolisen.

Når man køber et brugt hus, må man forvente, at huset er præget af alder og brug. Derfor vil ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, der alene består i slid og manglende vedligeholdelse, forhold der er normale for husets type og alder, eller forhold, som køber havde kendskab til ved handlens indgåelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke købers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Rapportens gyldighedsperiode

Tilstandsrapporten er gyldig i 6 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Elinstallationsrapporten har en gyldighedsperiode på 12 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Sælgeransvar

Sælger kan blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar, hvis sælger præsenterer en gyldig tilstandsrapport og elinstallationsrapport for køber sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen.

Sælger skal sikre sig, at køber er klar over, at det 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

- Forhold uden for bygningen (eksempelvis. forurenede jord)
- Ulovligheder (eksempelvis bygninger eller bygningsdele, der er opført i strid med gældende regler)
- Hvis sælger bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet (eksempelvis ved at fortie skjulte skader, som sælger har kendskab til)

TILLÆG OG REVISIONER

Hvad er en revision?

En revision betyder, at den bygningssagkyndige har ændret en eller flere oplysninger i tilstandsrapporten efter at den første gang er inddateret. Det er kun muligt at foretage en revision af rapporten inden for tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Hvis der er foretaget en revision af rapporten fremgår det af rapportens side 2, hvad der er ændret. Revisionen ændrer ikke på rapportens gyldighedsperiode.

Hvad er et tillæg?

Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af huseftersynsordningen.

KLAGER

Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

Den bygningssagkyndige bør finde alle synlige skader og forhold, som kan give skader. Du kan naturligvis klage, hvis den sagkyndige har overset synlige skader eller lavet andre fejl, så tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af huset.

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, der er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige.

Du skal forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet www.husklage.dk.

VIL DU VIDE MERE?

Vil du vide mere om huseftersynsordningen generelt og om bygningseftersynet, kan du finde flere informationer og detaljer på www.boligejer.dk sammen med de digitale rapporter.

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: Botjek Center København Syd ApS
Beskikket bygningsagkyndig: Lasse Poulsen

Adresse: Østre Strandvej 13, 2670 Greve
Telefon: 31310756
E-mail: kbhsyd@botjek.dk

Den beskikkede bygningsagkyndige har en samarbejdsaftale med: Etu forsikring

Besigtigelsesdato: 30.12.2024

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

BEBØELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitskifer med asbest, muret skorsten.
Ydervægge	Hulmur, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ, plast.
Fundament/sokler	Teglsten, kampesten / syldsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vinylgulv på organisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på organisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, væg beklædt med celotex.
Lofter	Pudsede, gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Fastbrændselsfyr og solfanger, frakoblet, olie/centralvarme, biobrændsel, gulvvarme, vand.

OVERDÆKKET TERRASSE

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af plastplader.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Stolper i jord.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

UDESTUE

Tag	Sadeltag, alurammer, taghældning mellem 15° og 35°, glas.
Ydervægge	Alurammer.
Vinduer, døre og porte	Metal.
Fundament/sokler	Punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

CARPORT

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af plastplader.
Ydervægge	Massiv murværk, trækonstruktion, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, stolper i jord.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

FYRRUM MED PORTGENNEMGANG

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, muret skorsten.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Kampesten / syldsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion.
Bagmure og indervægge	Murværk.
Lofter	Gips.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Fastbrændselsfyr, olie/centralvarme.

CAFE

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning mellem 15° og 35°, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldesten.
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag af polystyren, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Letbeton / porebeton.
Lofter	Gips.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Træpillefyr, olie/centralvarme, biobrændsel, gulvvarme, vand.

VÆRKSTED OG LAGER

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, stålskorsten.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag af polystyren, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion.
Bagmure og indervægge	Murværk.
Lofter	Gips.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Brændeovn.

STALD

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender.
Ydervægge	Massiv murværk, bindingsværk, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Kampesten / syldsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion.
Bagmure og indervægge	Murværk.
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

LADE MOD NORDØST

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af metalplader.
Ydervægge	Massiv murværk, trækonstruktion, facader af gasbetonblokke, facader af træbeklædning, facader af pladebeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion.
Bagmure og indervægge	Murværk, letbeton / porebeton.
Lofter	-
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	-