SIKKERHEDSSTYRELSEN

TILSTANDSRAPPORT

Vestervang 12 - 4293 Dianalund

GYLDIGHEDSPERIODE: 22.06.2021 - 22.12.2021
LØBENUMMER: H-21-02833-0350

EJENDOMSINFORMATION



Ejendomstype:
Enfamilieshus
Ejendomsstatus:
Dødsbo
Byggeår:
1933

Kommune- og ejendomsnr.:
340-877
Matrikel/ejerlav:
18k, Tersløse By, Tersløse

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:
Anders Bruun Madsen
Firma:
ENERGIINGENIØRERNE ApS

Adresse:
Vestsjællandscentret 10A, 2. 202., 4200 Slagelse
Telefon:
28728728
E-mail:
kontakt@energiing.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 bygningssagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



Den bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige kan se eller kan kontrollere med enkle hjælpemidler.



Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem den vurdering, som den bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige kigger på skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan eksempelvis være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader.

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

El- og VVS-installationernes funktion • sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand • bagatelagtige 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 bygningssagkyndige.

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



KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Murermesterhuse – fra ca. 1900 – 1960

Murermesterhuse kendetegnes ikke ved en speciel byggemetode, men mere som et arkitektonisk udtryk. Muremesterhuse er fra en periode, hvor enkelthed og høj kvalitet præger de danske boliger. Ydre- og indervægge er bygget af tegl, og skillevæggene kan være lette vægge med puds eller tegl med puds.

Husene er ofte opført med kælder, hvor gulve og vægge er støbt i beton af varierende kvalitet. Etageadskillelser til krybekældre, kældre og mellem etagerne, er normalt udført af træbjælker med et indskud; et lag af tørret ler eller sand, som lyddæmper og brandsikrer. Oprindeligt har kælderen ikke været beregnet til beboelse, men i stedet som fyrrum, garage, vaskeri eller lignende.

Facaderne fremstår normalt med blank murværk; men kan også være pudsede, hvor ydervægge og indervægge tidligt i perioden er bygget sammen ved hjælp af mursten på tværs (faste bindere) samt sammenmuringer ved vinduer og døre. Fra ca. 1920 skiftes de faste bindere ud med trådbindere, hvorved omfanget af kuldebroerne bliver reduceret. De hule mure er typisk blevet efterisoleret. Pudsede og malede facader kan forekomme. Originalt er der sprossede vinduer af træ.

Taget er udført med et ret høj taghældning ca. 45˚, hvor belægningerne oftest er tegltagsten. Omkring 1920 begynder betontagsten at blive et alternativ til den traditionelle tegl. Mange af disse huse er oprindeligt opført uden indretning af 1. sal. Kviste er en typisk detalje i tagrummet og er udført i en kombination af træ, zink og tegl. Loftsrummet er oprindeligt uisoleret, men kan i større eller mindre omfang være efterisoleret og udnyttet til beboelse. Indvendigt er overfladerne på vægge og lofter normalt udført som pudsede, hvor gulve typisk er af massiv træ.

Fra 1920'erne og til 1970'erne blev der i byerne og mange steder på landet etableret offentlige kloakker i vejene, og de fleste nedsivningstanke sløjfes. De mere afsidesliggende ejendomme på landet vil dog stadig have egen rensetank og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning. Afløbsinstallationer fra ca. 1920 oftest udført af betonrør eller glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt kun ringe restlevetid.

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





Asbest

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af sine høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi det er modstanddygtig over for varme. Desværre er asbestfibre også sundhedsskadelige, hvorfor det i 1986 ikke længere var lovligt at bygge med asbestholdige materialer i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor materialet oprindeligt er indbygget. For denne hustype er der typisk anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og aftrækskanaler af eternit. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du dog være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Eksempelvis hvis du ændre på oprindelige VVS installationer eller skifter gulvbelægningen ud med nyt.



Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor pudsen skaller af eller der er nogle mindre revner. De fleste revner opstår oftest straks efter huset er bygget og er normalt nogle svindrevner i betonen. Kommer der eksempelvis forandringer i grundvandsniveauet, kan dette påvirke fundamentet. Revnerne kan også opstå i forbindelse unormale vejrforhold, som lange meget tørre eller fugtige perioder. Sokler uden revner er sjældne.



Gulvklinker og vægfliser

Gulv- og vægoverflader beklædt med klinker skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader bag klinkerne. 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.



Krybekælder

En krybekælder skal være tør og må ikke lugte eller "opleves" fugtig. Krybekældre er altid ventilerede vha. riste / huller i soklen. Disse må ikke stoppes til eller lukkes, da krybekælderen kræver en konstant ventilation, for at bortventilere eventuel fugtig luft. Der kan ellers ophobe sig fugt i konstruktionerne, som vil medføre nedbrydning i trædelene. Derudover kan opfugtet beton og murværk lede fugten videre op i boligen.



Kælder, vægge

På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og pudsen kan være lidt løs. Det sker, når grundfugt trænger ind i kælderydervæggen eller op i gulvet og skillevægge. Kældervægge og kældergulve kan i sommerperioden blive fugtige på overfladen på grund af sommerkondens. Dette sker, når den varme fugtige sommerluft rammer den kolde kældervæg.
Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummet kan medføre "kælderlugt".



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 spærene 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.



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.
Sorø kommune er i klasse 3 med et radonniveau i 3,0% - 10,0%. Du kan se et kort over radonniveau på www.radonguiden.dk. Her kan du også finde mere information om, hvordan du kan sikre dit hus mod radon og hvordan du får foretaget en præcis måling af radonniveauet.

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.

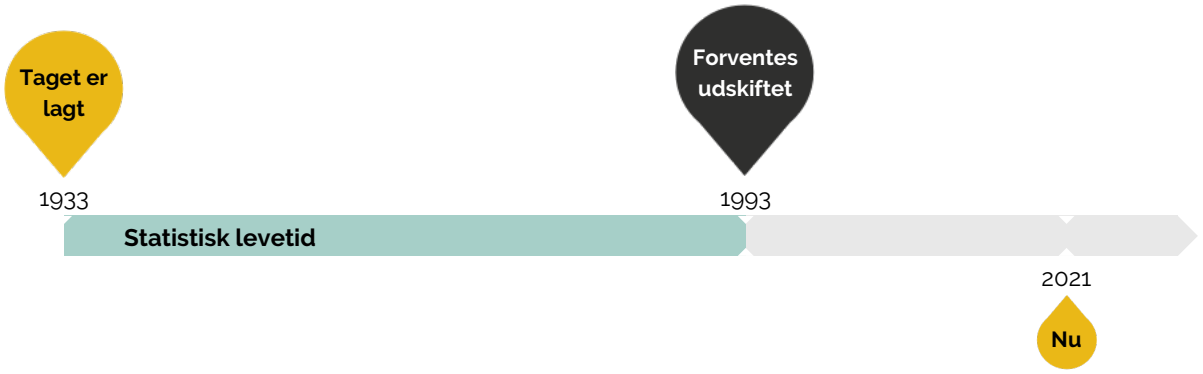
Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

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

Tagbelægning - Røde vingetagsten



Inddækninger



BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	**Beboelse**	1933	164	25	2	30	164	-
B	**Garage**	1959	38	-	1	-	-	-
C	**Garage**	1000	21	-	1	-	-	-
D	**Anneks**	-	12	-	1	-	-	-
E	**Skur**	-	6	-	-	-	-	-
F	**Overdækket terrasse**	-	14	-	1	-	-	-

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 bygningssagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

Skur: Bygningen er ikke medtaget i rapport grundet ringe byggebetingelses værdi samt at bygningen fremstår som haveinventar.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Fundament/sokkel: Fundament ud mod vej på hovedhus er ikke besigtiget grundet beplantning.
Generelt rum på førstesal: Skunkrum ved indervægge er ikke besigtiget grundet manglende skunklemme eller grundet ufremkommelighed ved skunkrum på førstesals værelse mod sydvest.
Generelt rum: Indervægge samt gulvbelægningen har ikke kunnet besigtiges til fuld udstrækning grundet opmagasineringen af materialer.

Garage

Fundament/sokkel: Fundament rundt på bygning over mod hovedhus samt om mod have har ikke kunnet besigtiges grundet beplantning.
Ydervægge: Hele facaden mod syd er ikke besigtiget i fuld udstrækningen grundet placeringen i skel.
Ydervægge: Facade mod nord er ikke besigtiget grundet placerings skel/ved nabo og facade mod vest er har ikke kunnet besigtiges grundet beplantning.
Indvendigt: Indervægge er besigtiget i begrænset omfang grundet opmagasinering af materialer.

Anneks

Ydervægge: Facade mod syd har ikke kunnet besigtiges i den nederste ca. halvanden meter grundet beplantning.

Overdækket terrasse

Ydervægge: Hele facaden mod nord samt mod øst og vest er ikke besigtiget grundet placering af skel og grundet beplantning.
Indvendigt: Indervægge har ikke kunnet besigtiges i den nederste ca. halvanden meter mod nord grundet opmagasinering af brænde.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige 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

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: Litra A: Litra A fremstår areal arealmæssigt større end angivet i BBR (første sal fremstår større end angivet i BBR).
Anneks: Nyoprettet bygning
Skur: Nyoprettet bygning
Overdækket terrasse: Nyoprettet bygning

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 27.05.2021
Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen
Andre bygningsoplysninger:
Der foreligger ikke relevante materiale ved gennemgang.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Ingen øvrige oplysninger.

SKADESOVERSIGT

I dette afsnit finder du en oversigt over de skader, der er fundet ved gennemgangen.

Den bygningssagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygningssagkyndiges 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 bygningssagkyndige 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	RØD	Der er flere steder rundt på bygningens grater/mørtelpudder revner og udfald af materiale, og der ses flere steder at være afknækket/skadet grattegl..	Der er dermed risiko for fugtindtrængning til de bagvedliggende konstruktioner og bygningsdele.	-
2	RØD	Der er flere steder rundt på bygningen mindre afknæk og skader på kanter af tegl (mest udbredt ved skotrender)..	Der er dermed risiko for følgeskader til de bagvedliggende konstruktioner og bygningsdele.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3	GRÅ	Der en lille revne i facade over vindue i stueplan på det nordøstlige hjørne ud mod vej..	-	-
4	GRÅ	Der er mindre revner i murede gesimser rundt på bygningen..	-	-
5	GRÅ	Der er flere steder på sålbænke rundt på bygningen revner..	-	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6	GRÅ	De ældre vinduer rundt på bygningen er med begyndende nedslidning/krakeleringer og revner i kitning m.m..	-	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

7		Der er ved lyskasse rundt på bygningen flere steder revner og ødelagt beton.	Der er dermed risiko for fugtindtrængninger og følgeskader.	-
8		Der er rundt på bygningen flere steder mindre revner i fundament/sokkel..	Dette skyldes uden konstruktionsmæssig betydning.	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - 1. sal - Generelt rum på førstesal

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9	GRÅ	Der er ved personbelastning på førstesals gulve mindre knirken og eftergivelse og der er tillige mindre ujævnheder. Der er ligeledes mindre overflade skjolder på gulvbelægning i soveværelse mod sydøst på førstesal..	-	-
10	GRÅ	Der er flere steder på trægulve på førstesal synlige tegn efter skønnede inaktive borebilleangreb..	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod sydvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11	RØD	Vinduer lever ikke op til brandredningskrav..	Der er dermed ved brandudvikling risiko for personskadefare..	-

BEBOELSE - 1. sal - Toilet-bad

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12	GRÅ	Der er en del synlige forhøjerringe i gulvafløb i bund af bruseniche..	Der er dermed risiko for fugtindtrængning til de bagvedliggende konstruktioner og bygningsdele.	-
13	RØD	Der er revnede fuge i nærhed af vindue/i nærhed af direkte vådzone..	Der kan dermed ved vandbelastning være risiko for fugt indtrængelse til de bagvedliggende konstruktioner og bygningsdele.	-

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14	GRÅ	Der er ikke tætningsliste ved loftlem..	-	-
15	GRÅ	Der er væsentlige udtræk løbesod og rust på synlige murret skorstene i tagrum..	-	-
16	GUL	Der er på spær lægter i tagrum skønnede aktive borebilleangreb..	.	-
17	RØD	Der er flere steder udfald af understrygning på tagflader og ved skotrender (lysindfald ved besigtigelsen)..	Der er dermed risiko for fugtindtrængning til de bagvedliggende konstruktioner og bygningsdele.	-

BEBOELSE - Stueplan - Rum mod nord

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18	GRÅ	Der er mindre ujævnheder på trægulv i rum mod nord i stueplan. Der er enkelte steder afstanden i længdesamlinger på trægulvsbelægning..	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Toilet

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19	GRÅ	Der er flere vægfliser der har manglende vedhæftning til underlaget og der er tillige løstsiddende vægflise på lille udmuret kant til venstre for toilet. Der er revne i hjørnefuge..	.	-
20	GRÅ	Der er minder revne ved loft/i loft..	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21	GRÅ	Der er mindre smådefekter på gulvbelægningen under radiatorer og et lille skjold..	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Bryggers

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22	GRÅ	Der er gulvklinker der har manglende vedhæftning til underlaget og der er tillige revne i gulvklinke på hjørne ud mod brune gulvklinker..	.	-
23	GRÅ	Der er vægfliser der mangler vedhæftning til underlaget..	-	-
24	GRÅ	Der er mindre revne i indervægge over dør ud til toilet..	-	-
25	GRÅ	Der er mindre ujævnheder i loftplade ved lampe ind imod værelse mod nord og der ses tillige og være mindre revne i loft indover dør ind mod køkken..	.	-

BEBOELSE - Stueplan - Stue i stueplan

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
26	GRÅ	Der er ved personbelastning lettere eftergivelse af gulve..	-	-
27	GRÅ	Der er mindre revner i pudsede lofter..	-	-

BEBOELSE - Kælder - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

28	GRÅ	Der er ujævnheder og små defekter/skader på kælderloft (mest udbreddet ved skade ved rørgennemføringer fra gasfyr,.	-	-
29	GRÅ	Der er en del sort skønnede sod m.m. ved ældre skorsten og der ses til lige at være mindre skader på muret skorsten i kælder..	-	-

BEBOELSE - Kælder - Generelt rum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30	GUL	Der er flere steder tegn på fugtpåvirkning af kældervægge med nedfalden/løst siddende puds m.m..	.	-
31	GUL	Indervægge i krybekælder er med fugtpåvirkning..	.	-
32	GUL	Der er ikke tætningsliste ved stor lem ind til krybekælder..	Dette kan være uhensigtsmæssigt og der kan tilgå varm luft til kold krybekælder.	-
33	GRÅ	Der er ujævnheder og minder revner på kældergulve..	-	-

BEBOELSE - Kælder - Fyrrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34	GRÅ	Der er rust på ældre afproppede rør i kælder..	-	-
35	GRÅ	Der er overflade rust på faldstamme..	-	-

BEBOELSE - Kælder - Viktualierum mod vest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36	GRÅ	Der er nedfaldene puds på loft..	-	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Der er opsat lette trævægge på indervægge..	Dette kan være uhensigtsmæssigt i en kælder ved denne type som er formodet ikke og være grundsikkert mod fugt og der ses i den nederste del af kældervægge af træ at være en del tegn på fugtpåvirkning.	-

SKADER UDEN PÅ GARAGE

GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38	GRÅ	Der er begyndende nedslidning/mørning i den nederste del af trærammer omkring garageporte ud mod vej..	-	-
39	GRÅ	Ældre vinduer rundt på bygningen er med begyndende overfladerevner i kipning..	-	-

GARAGE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
40	GUL	Der nedbrydning i træliste ved tagfod rundt på bygning..	.	-
41	GUL	Inddækning på karm mod syd er med ødelagt tagpap og er ikke helt tætsluttende..	Der er dermed på sigt risiko for følgeskader.	-
42	RØD	Tagnedløb på det sydøstlige hjørne er ikke ført til afløbsinstallation eller faskine..	Der er dermed risiko for følgeskader til de omkringliggende konstruktioner og bygningsdele.	-
43	GRÅ	Der er på enkelte udragende spærender lidt synlige tegn på skønnede inaktive borebilleangreb..	.	-

GARAGE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
44	GRÅ	Der er enkelte steder rundt på facader mindre hårdfine revner..	-	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45	GRÅ	Der er revne i sålbænk om mod have i den nordligste sålbænk..	-	-

SKADER INDE I GARAGE

GARAGE - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
46	RØD	Der er væsentlig nedbrydning i det sydvestlige hjørne samt mod syd op mod kip på træbrædder i loft..	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
47	GRÅ	Der er enkelte steder mindre hårdfine revner på indervægge..	-	-

SKADER UDEN PÅ GARAGE

GARAGE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48	GRÅ	Der er flere steder synlige skønnede inaktive borebilleangreb i spær og lægter..	-	-

GARAGE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49	GRÅ	Der er ved synlige murværk ved dør om mod have nedfald af puds samt revner i fuger m.m..	-	-

GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
50	GUL	Der er nedbrydning i port samt dør ved port..	.	-
51	GRÅ	Der er en del skjolder på indvendige side af dør om mod have..	-	-
52	GUL	Der er mørning i træ omkring dør om mod have..	.	-

SKADER INDE I GARAGE

GARAGE - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
53		Der er flere steder på indervægge tegn på fugtpåvirkning og skader på puds/reparation af puds m.m..	-	-
54		Der er flere steder skjolder og defekte loftbrædder..	.	-

SKADER UDEN PÅ ANNEKS

ANNEKS - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
55	GUL	Stråtag er rundt på bygningen til den lave side af anbefalede lavtykkelse..	Der kan dermed på sigt være risiko for fugt indtrængelse til de bagvedliggende konstruktioner og bygningsdele.	-

ANNEKS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
56	GRÅ	Der er rundt på bygningen enkelte steder lidt begyndende mørning i træværk i bindingsværket..	-	-
57	GRÅ	Der er mindre revner i murede felt på bindingsværk i gavl mod nord..	.	-

ANNEKS - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
58	GRÅ	Der er nedslidning i kitning på vinduer..	-	-

SKADER INDE I ANNEKS

ANNEKS - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
59	GRÅ	Der er mindre revner ved indervægge omkring dør..	-	-

SKADER UDEN PÅ OVERDÆKKET TERRASSE

OVERDÆKKET TERRASSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
60	GRÅ	Der er hul i tagbelægningen mod øst..	-	-
61	GRÅ	Stålramme indvendigt ved tagkonstruktion er med overfladerust og skævheder..	-	-

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 bygningssagkyndiges 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 bygningssagkyndige?	
	Vælg	Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde en efter aftale med mig
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	PeterDueBolig
	Lokal afdeling og adresse	4293 Dianalund

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☐ Sælger var til stede

SÆLGER:

Boet efter: Helmer Breindahl
Vestervang 12
4293 Dianalund

Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen
Dødsbo

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

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 forsikringsselskaber, 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 forsikringsselskabet. 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 forsikringspolicen.

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. forurenet 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: ENERGIINGENIØRERNE ApS
Beskikket bygningssagkyndig: Anders Bruun Madsen

Adresse: Vestsjællandscentret 10A, 2. 202., 4200 Slagelse
Telefon: 28728728
E-mail: kontakt@energiing.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Etu forsikring

Besigtigelsesdato: 14.06.2021

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.

BEBOELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af tegltagsten, beton understrygning, skotrender, muret skorsten.
Ydervægge	Hulmur, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	Kælder, krybekælder / ventileret hulrum, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv.
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, bjælker, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Let pladekonstruktioner, murværk.
Lofter	Træpladelofter, pudsede, gips.
Indvendige trapper	Trappe til førstesal og en trappe til kælder, træ.
VVS-installationer	Naturgasfyr og brændeovn, gas/centralvarme, gulvvarme, vand.

GARAGE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 15° og 35°, stålpladetag, træbrædder.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	Murværk.
Lofter	Træ bræddelofter.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

GARAGE	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af tagpap eller -dug.
Ydervægge	Massiv murværk, trækonstruktion, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	Murværk.
Lofter	Træ bræddelofter.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

ANNEKS	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning over 35°, tagbelægning af strå.
Ydervægge	Massiv murværk, bindingsværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	Let pladekonstruktioner.
Lofter	Træ bræddelofter.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

OVERDÆKKET TERRASSE	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af plastplader.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Træ.
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-