

Tilstandsrapport for ejendommen...

Vej: <i>Kirkebjerg Alle 120</i>	Post nr.: <i>2605</i>	By: <i>Brøndby</i>
Kommunenr./Ejendomsnr.: <i>153 - 01174-5</i>	Ejer: <i>Gurli og Henning Larsen</i>	
Matr.nr./Ejerlav : <i>23 CI, Brøndbyvester By, Brøndbyvester</i>		
HE nr: <i>0012</i>	Lbnr.: <i>358569</i>	Dato: <i>18-12-98</i>



HUSEFTERSYNSORDNINGEN

INDHOLD:	SIDE:
Ejendomsidentifikation	1
Omfang og metode	2
Resumé	3
Registrering af skader	4
Sælgers oplysninger	6
Ejendommens hoveddata	10
Bygningsgennemgang	11
Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser	13



HE nr.: 0012

Lb.nr.: 358569

Side 1 af 13

Ejendomsidentifikation

Tilstandsrapport for ejendommen...

Vej: Kirkebjerg Alle 120	Post nr.: 2605	By: Brøndby
Kommunenr./Ejendomsnr.: 153 - 01174-5	Ejer: Gurli og Henning Larsen	
Matr.nr./Ejerlav : 23 Cl, Brøndbyvester By, Brøndbyvester		

Bestilt af...

Navn: Hallberg Bolig v/Poul Hallberg		
Vej: Hovedvejen 118	Post nr.: 2600	By: Glostrup
Telefon: 43 43 03 04	Mobiltelefon:	Telefax: 43 43 03 24

Udført af...

Navn: John Benny Larsen		Firma: John Benny Larsen ApS
Vej: Svend Grates Vej 6	Post nr.: 2690	By: Karlslunde
Telefon: 46 15 57 20	Mobiltelefon: 40 73 72 23	Telefax: 46 15 57 12

Følgende materiale forelå...

BBR ejermeddelse af: 13-07-96	Varmesynsrapport:
Tidligere tilstandsrapport lb.nr.:	Energimærke : 844422
Forsikringspolice:	
Andre bygningsoplysninger:	
Diverse tegninger.	

18-12-98

Dato

John Benny Larsen

- beskikket bygningsagkyndig



HE nr.: 0012

Lb.nr.: H358569

Side 2 af 13

Huseftersynets omfang og metode

Huseftersynet omfatter...

- Tilstandsrapporten har til formål at beskrive i hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.
- Rapporten er udarbejdet på grundlag af et eftersyn af bygningens synlige og alment tilgængelige bygningsdele samt sælgers oplysninger.
- Rapporten indeholder oplysninger om skader, tegn på mulige skader samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader.
- Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål. Eftersynet er foregået uden destruktive indgreb i bygningen.
- Termoruder og indendørs svømmebassiner er omfattet af eftersynet. Udover den almene tekniske gennemgang skal den bygningssagkyndige i rapporten gøre bemærkninger i det omfang, det ikke har været muligt at vurdere tilstanden.

Huseftersynet omfatter *ikke*...

- Eftersynet omfatter ikke besigtigelse af hårde hvidevarer, der ikke kan ses som del af bygningen, udendørs svømmebassiner og tilhørende pumpeanlæg, markiser, baldakiner, installationer/indretninger uden for selve bygningen, skelpæles placering, grundarealer og bygningers placering på grunden.
- Rapporten indeholder ikke oplysninger om forhold af bagatelagtig karakter, der kan henføres til normalt brug.
- Endvidere indeholder rapporten ikke oplysninger om æstetiske eller arkitektoniske forhold, sædvanligt slid, bygningens almindelige vedligeholdelsesstand eller om bygningens plan og indretning er mere eller mindre praktisk.
- Uden for huseftersynet falder også bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.

Ansvar

- Rapporten er ikke nogen garanti mod skjulte fejl og mangler.
- Ønskes yderligere sikkerhed, kan der i de fleste tilfælde tegnes en ejerskifteforsikring. Den bygningssagkyndige er ansvarlig efter sædvanlige erstatningsretslige regler.
- Den bygningssagkyndige kan ikke gøres ansvarlig for skjulte fejl og mangler, der ikke er mulighed for at konstatere efter besigtigelsesmetoden beskrevet i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om Huseftersynsordningen.
- Ansvarret ophører 6 år fra tilstandsrapportens datering.
- Den bygningssagkyndige har en rådgivningsansvarsforsikring med en dækningssum på minimum 2,5 mio. kr./skadesår.



HE nr.: 0012

Lb.nr.: 358569

Side 3 af 13

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/Installation:

Vurdering:

	IB	KO	K1	K2	K3	UN
1. Fundamenter/Sokler			1			
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk	X					
3. Yder- og indervægge	X					
4. Vinduer og døre			1	1		
5. Lofter/Etageadskillelser	X					
6. Gulvkonstruktion og gulve	X					
7. Indvendige trapper	X					
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			4	3	1	
9. Vådrum			2	1		
10. VVS-installationer	X					
11. El-installationer	X					

Bemærkninger til sekundære bygninger:

Generelle bemærkninger:

Der er ikke foretaget målinger ved gennemgangen eller udført undersøgelser, der kræver indgreb i bygningen, dens konstruktioner eller installationer.

Der er heller ikke flyttet rundt på møbler, tæpper og lign. eller nedtaget spejle for evt. defekter / el-installationer bag disse. Det kan derfor ikke udelukkes, at der vil / kan fremkomme fejl / mangler, som kunne være nævnt i tilstandsrapporten, når først ejendommen er tømt og fraflyttet. Den bygningssagkyndige kan ikke gøres ansvarlig vedr. rapportens oplysninger om ejendommens byggemetode (materialer, konstruktioner, installationer m.v.).

Karakter:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver kosmetiske skader, som kan påvirke en købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Behov for yderligere undersøgelse
Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere.



HE nr.: 0012

Lb.nr.: H358569

Side 4 af 13

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	1.2 Udvendige trapper	K1	Smådefekter i klinker på hovedtrappe.
A	4.3 Karm/ramme/dørblad	K1	Oplukkelige rammer kan trænge til justering / efterhjælp - på oprindelig del.
A	4.4 Glas	K2	Termorude til køkken er punkteret.
AB	8.1 Tagbelægning	K1 K2	A.K.1: Tagdækningen er den oprindelige over 20 år gamle bølgeeternit. Belægninger af denne art / alder er disponeret for utætheder. Dog ingen tegn på dette d.d.. B.K.2: Meget lav hældning på PVC-tagdækning. Mindre huller i PVC. Ekstra lag lagt på PVC over udhusdel (nederste del har mange huller).
A	8.3 Rygninger	K2	Rygningebånd mangler delvist. Blade o.lign. på gangbro. Pas på fygesne.
A	8.4 Skotrender	K3	Utætheder ved begge skotrender. rep. anbefales. Ingen tætning langs skotrender.
A	8.7 Sternbrædder	K2	Begyndende defekt i hjørner stjern / vindskeder. Nedbrudt træ i hjørne ved skotrende mod vej. Ingen tæt afdækning mellem bagkant stjern og skjult tagrende. Der er foretaget mindre rep. i stjern / vindskeder. Ud mod vej er et kortere stykke plade skiftet. Ikke samme tykkelse, samt defekter i finer overflader.
A	8.8 Vindskeder	K2	Se pkt. 8.7.
AB	8.11 Tagrender/tagnedløb	K1 K2	A.K.1: Tagnedløb i zink er "klemte" ved indkørsel. B.K.2: Ingen tagrende og ingen tætte inddækninger mellem stjernkanter og brædder.
A	8.20 Andet:	K1	Tynd loftlem.
A	8.24 Skorsten, inddækning	K1	Ikke fuget mellem zink og tegl på skorstene - 2 stk.
A	9.2 Vægkonstruktion	K1	Mindre felter med løse fliser på begge baderum.
A	9.4 Fuger	K2	Mindre åben fuge omkring badekar.

Bygning:

A: Beboelse	D: _____
B: Carport/udhus	E: _____
C: _____	F: _____



Side 5 af 13

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	9.5 Gulvafløb	K1	Lille betonstøbning i gulvafløb under håndvask.



HE nr.: 0012

Lb.nr.: 358569

Side 6 af 13

Sælgers oplysninger om ejendommen

Adresse: Kirkebjerg Alle 120, 2605 Brøndby

1. Fundamenter/Sokler

JA NEJ ?

1.A Er der eller har der været udbedringer af tidligere sætningsskader eller har der tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader?☐ ☐ ☐

1.B Har der været foretaget efterfunderinger?☐ ☐ ☐

2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk

2.A Er der grundvandspumpe?☐ ☐ ☐

2.B Er der eller har der været problemer med opstigende kloakvand?☐ ☐ ☐

2.C Trænger der vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?☐ ☐ ☐

2.D Er der eller har der været lukket for ventilationshuller i krybekælder?☐ ☐ ☐

3. Yder- og indervægge

3.A Er der foretaget bygningsændringer/ombygninger?☐ ☐ ☐

3.B Er der foretaget reparationer efter svamp, insekt-, rør-, fugt- eller vandskade?☐ ☐ ☐



HE nr.: 0012

Lb.nr.: 358569

Side 7 af 13

Sælgers oplysninger om ejendommen

4. Vinduer og døre

JA	NEJ	?
☐	☐	☐

4.A Er De bekendt med punkterede termoruder?

4.B Er De bekendt med fejl/mangler ved vinduer og døres lukketøj, eller øvrige funktion?

5. Lofter/Etageadskillelser

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

5.A Er der eller har der været problemer med lofter eller etageadskillelser?

6. Gulvkonstruktion og gulve

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

6.A Er der fejl og mangler ved de gulve, der er tildækket med en belægning (f.eks. trægulv under tæppebelægning)?

7. Indvendige trapper

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

7.A Er der eller har der været problemer med indvendige trapper?

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

8.A Er eller har taget været utæt?

9. Vådrum

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

9.A Er der eller har der været problemer med vådrum?



HE nr.: 0012

Lb.nr.: 358569

Side 8 af 13

Sælgers oplysninger om ejendommen

10. VVS-installationer

	JA	NEJ	?
10.A Er der kloakpumpe? _____ _____	☐	☐	☐
10.B Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang om året? - Hvor ofte? _____ _____	☐	☐	☐
10.C Er dele af VVS-, afløbs- eller el-installationen, som ellers skal udføres af autoriserede installatører, udført af personer uden autorisation? _____ _____	☐	☐	☐
10.D Er der eller har der været fejl ved eller problemer med vand, varme eller sanitet? _____ _____	☐	☐	☐

11. El-installationer

11.A Er der eller har der været problemer med el-installationen? _____ _____	☐	☐	☐
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------

12. Andet

12.A Er grunden periodevis oversvømmet? _____ _____	☐	☐	☐
12.B Har der været tvister, retsager eller syns- og skønsager vedrørende evt. fejl og mangler ved ejendommen? _____ _____	☐	☐	☐
12.C Er der tidligere udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen efter Huseftersynsordningen? _____ _____	☐	☐	☐



HE nr.: 0012

Lb.nr.: 358569

Side 9 af 13

Sælgers oplysninger om ejendommen

12. Andet

12.D Er der tidligere udarbejdet varmesynsrapport/energimærke for ejendommen?

JA NEJ ?
☐ ☐ ☐

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

--

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Disse oplysninger gives efter ejerens bedste overbevisning, men det kan ikke forventes, at ejeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke, hvis de ligger før ejendommens overtagelse eller ligger adskillige år tilbage.

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:



HE nr.: 0012

Lb.nr.: H358569

Side 10 af 13

Ejendommens hoveddata

Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

Bolig type: <u>Fritliggende enfamiliehus</u> ☒ Typehus hvis ja - hvilket? <u>Conta Type 129</u> ☐ Selvbygger ☐ Medbygger hvis ja - hvilke fag? _____	☐ Nedlagt landbrug ☐ Fredet/bevaringsværdig ejendom ☐ Dødsbo ☐ Tvangsauktion ☐ Konkursbo ☐ Ejendommen henligger forladt
---	--

Bygning	Anvendelse	Opført år	Bebygget areal m ²		Areal m ²		Etager ud over kælder og tagetage	Udnyttet tagetage m ²
			Total	Kælder	Bolig	Erhverv		
A	Beboelse	1969	153	0	153	0	1	0
B	Carport/udhus	1977	27	0	0	0	1	0
C								
D								
E								
F								

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende.

	JA	NEJ	BYGNING
1. Er der utilgængelige bygninger eller bygningsdele? Angiv årsag/begrundelse/er den normalt tilgængelig.	☒	☐	A _____
2. Er der specielle bemærkninger til termoruder?	☒	☐	A _____
3. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?	☐	☒	_____

Bemærkninger:

1/A: Gulve under væg- til vægtæpper er ikke synet.

2/A: Der tages forbehold for evt. punkterede termoruder, da dette kan være vanskeligt at kontrollere.

Oplysninger til udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring:

Den oprindelige ejendom er opført i 1969, med en tilbygning i 1980 ca. 21 m².

Der er ca. 4 m² terrasseoverdækning under husets tag.



Bygningsgennemgang - Forsikringsoplysninger

1. Fundamenter/Sokler

Bygning

1.0 Beton	☒	A
Fundamentblokke	☐	
Andet; <u>Stolper i jord.</u>	☒	B
Kommentar	☐	
Bemærkninger nej ☐ ja ☒		
1.1 Sokkel	☐	
1.2 Udvendige trapper	☒	A
1.3 Andet:	☐	

2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk

2.0 Støbt i beton	☒	A
Muret i bloksten eller klinker	☐	
Andet; Type:	☐	
Kælder	☐	
Krybekælder	☐	
Terrændæk	☒	AB
Andet; Type:	☐	
Drænlag/kapillarbrydende lag	☐	
Type: <u>Singels.</u>	☒	A
Ingen adgang til krybekælder	☐	
Kommentar	☐	
Bemærkninger nej ☒ ja ☐		
2.1 Vægge	☐	
2.2 Drænlag/kapillarbrydende lag	☐	
2.3 Ventilation	☐	
2.4 Indvendig isolering	☐	
2.5 Indvendig beklædning	☐	
2.6 Etageadskillelse	☐	
2.7 Lyskasser	☐	
2.8 Andet:	☐	

3. Yder- og indervægge

3.0 Beton	☐	
Hulmur	☒	A
Massiv mur	☐	
Træ	☒	B
Andet; Type:	☐	
<u>Formur</u>		
Tegl/kalksandsten	☒	A
Murværk med puds	☐	
Letbetonblokke	☐	
Træ	☒	A
Træ med puds	☐	
Træbeton med puds	☐	
Bjælkekonstruktion	☐	
Andet; Type:	☐	
<u>Bagmur</u>		
Tegl/kalksandsten	☐	
Letbetonelementer	☒	A
Træelementer	☒	A
Andet; Type:	☐	
<u>Indervægge/Skillevægge</u>		
Beton	☐	
Letbeton	☒	A
Let pladekonstruktion	☒	A

Bygning

Blank mur	☒	A
Murværk med puds	☐	
Andet; Type:	☐	
Kommentar	☐	
Bemærkninger nej ☒ ja ☐		
3.1 Facader	☐	
3.2 Gavle	☐	
3.3 Læmure	☐	
3.4 Indervægge	☐	
3.5 Udvendig efterisolering	☐	
3.6 Indvendig efterisolering	☐	
3.7 Vægbeklædninger/-materialer	☐	
3.8 Andet:	☐	

4. Vinduer og døre

4.0 Træ	☒	A
Plast	☐	
Metal	☐	
Metal/træ	☐	
Andet; Type:	☐	
Kommentar	☐	
Bemærkninger nej ☐ ja ☒		
4.1 Funktion	☐	
4.2 Konstruktion	☐	
4.3 Karm/ramme/dørblad	☒	A
4.4 Glas	☒	A
4.5 Glaslister	☐	
4.6 Topforsegling	☐	
4.7 Kitning	☐	
4.8 Fugning	☐	
4.9 Sålbenke	☐	
4.10 Andet:	☐	

5. Lofter/Etageadskillelser

Bemærkninger nej ☒ ja ☐		
5.1 Lofter/etageadskillelser	☐	
5.2 Loftbeklædninger/-materialer	☐	
5.3 Efterisolering	☐	
5.4 Andet:	☐	

6. Gulvkonstruktion og gulv

6.0 Gulv på strøer	☒	A
Gulv på bjælker	☐	
Trægulv på beton	☐	
Tæppe på beton	☐	
Klinkegulv på beton	☒	A
Klinkegulv på træ	☐	
Væg-til-væg tæppe	☒	A
Andet; Type: <u>Korkvinyl på træ.</u>	☒	A
Kommentar	☐	
Bemærkninger nej ☒ ja ☐		
6.1 Gulvkonstruktion	☐	
6.2 Belægninger	☐	
6.3 Andet:	☐	



Bygningsgennemgang - Forsikringsoplysninger

7. Indvendige trapper

Bygning

Bemærkninger	nej ☒ ja ☐
7.1 Funktion	☐ _____
7.2 Konstruktion	☐ _____
7.3 Andet:	☐ _____

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten

8.0 Tagkonstruktion		
Ensidigt fald	☒	B
Fladt tag	☐	
Sadeltag	☒	A
Åskonstruktion	☐	
Hanebåndsspær	☐	
Gitterspær	☒	A
Bjælkespær	☒	B
Andet;Type:	☐	
Taghældning		
0 grader	☐	
1-15 grader	☒	B
15-35 grader	☒	A
> 35 grader	☐	
Tagbelægning		
Tegl	☐	
Betonsten	☐	
Fiberarmerede bølgeplader	☒	A
Fiberarmeret skifer	☐	
Metalplader	☐	
Tagpap/tagduge	☐	
Stråtag	☐	
Plastplader	☒	B
Andet;Type:	☐	
Kommentar	☐	

Bemærkninger	nej ☐ ja ☒
8.1 Tagbelægning	☒ AB
8.2 Tagfald	☐ _____
8.3 Rygninger	☒ A
8.4 Skotrender	☒ A
8.5 Inddækninger	☐ _____
8.6 Hætter/aftræk	☐ _____
8.7 Sternbrædder	☒ A
8.8 Vindskeder	☒ A
8.9 Dækbrædder	☐ _____
8.10 Udhængsbeklædning	☐ _____
8.11 Tagrender/tagnedløb	☒ AB
8.12 Kviste	☐ _____
8.13 Remender	☐ _____
8.14 Spær/lægter	☐ _____
8.15 Undertag/understrygning	☐ _____
8.16 Ventilation	☐ _____
8.17 Isolering	☐ _____
8.18 Dampspærre	☐ _____
8.19 Gangbro	☐ _____
8.20 Andet:	☒ A

Bygning

Skorsten	
Elementer	☐ _____
Muret	☒ A
Stål	☐ _____
Andet;Type:	☐ _____
Kommentar	☐ _____
Bemærkninger	nej ☐ ja ☒
8.21 Skorsten, overflader	☐ _____
8.22 Skorsten, afdækning - top	☐ _____
8.23 Skorsten, indvendige overflader	☐ _____
8.24 Skorsten, inddækninger - tag	☒ A
8.25 Andet:	☐ _____

9. Vådrum

Bemærkninger	nej ☐ ja ☒
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	☐ _____
9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	☒ A
9.3 Installationers tilslutninger	☐ _____
9.4 Fuger, brusekabine/badekar	☒ A
9.5 Gulvafløb	☒ A
9.6 Fald mod gulvafløb	☐ _____
9.7 Rumafræk	☐ _____
9.8 Andet:	☐ _____

10. VVS-installationer

10.0 Olie/centralvarme	☐ _____
Gas/centralvarme	☐ _____
Fjernvarme	☒ A
El-varme	☐ _____
Gulvvarme;Type:	☐ _____
Andet;Type: <u>Åben pejs.</u>	☒ A
Kommentar	☐ _____
Bemærkninger	nej ☒ ja ☐
10.1 Vandinstallationer	☐ _____
10.2 Varmeinstallationer	☐ _____
10.3 Afløbsinstallationer	☐ _____
10.4 Oliekanke	☐ _____
10.5 Vandstop	☐ _____
10.6 Lækagemelder	☐ _____
10.7 Andet:	☐ _____

11. El-installationer

11.0 Kommentar	☐ _____
Bemærkninger	nej ☒ ja ☐
11.1 Andet:	☐ _____

HE nr.: 0012Lb.nr.: H358569Side 13 af 13

Forsikringsoplysninger

Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser

Bygning	Bygningsdel	Bemærkninger



Allonge

Side 1 af 1

Vej: <i>Kirkebjerg Alle 120</i>	Post nr.: <i>2605</i>	By: <i>Brøndby</i>
Kommunenr./Ejendomsnr.: <i>153 - 01174-5</i>	Ejer: <i>Gurli og Henning Larsen</i>	
Matr.nr./Ejerlav : <i>23 CI, Brøndbyvester By, Brøndbyvester</i>		
HE nr: <i>0012</i>	Lbnr.: <i>358569</i>	Dato: <i>18-12-98</i>

Bemærkninger til tilstandsrapport :

ORIENTERING TIL KØBER.

En tilstandsrapport er en beskrivelse af en ejendoms væsentlige skader, som har betydning for en ejendoms fortsatte virke. Det vil sige at mindre betydende skader, der må betragtes som "bagateller", ikke nødvendigvis vil blive nævnt i rapporten. (Jvnf. "huseftersynets omfang og metode", beskrevet på side 2 i tilstandsrapporten).

Definitionen af, hvad der kan betegnes som en "bagatel" kan til tider være vanskelig. En defekt eller mangel, som en sælger gennem mange år har affundet sig med og derfor ikke tillægger nogen betydning, kan virke og opfattes af en ny køber, som en "væsentlig" skade / fejl eller mangel. - Som hovedregel vil skader, der kan relateres til en værdi svarende til en ejendoms normale årlige vedligeholdelsesomkostninger (ca. 1 - 2% af ejendommens købspris), blive betragtet som en "bagatel", der ikke kan gøres retskrav for. Det er derfor vigtigt, at man som køber gør sig klart, at man har anskaffet sig en "brugt" ejendom, hvor man altid selv må forvente at skulle bekoste lidt på, for at bringe den i en sådan stand man selv ønsker.

Endvidere skal der gøres opmærksom på, at tilstandsrapporten er udarbejdet på baggrund af den enkelte byggesagkyndiges personlige erfaring og vurdering. Samme ejendom vurderet af en anden byggesagkyndig kan derfor udvise forskelle, med hensyn til benævnelsen og vurderingen af de mindre betydende fejl og mangler, uden at der hermed er tale om en rådgiverfejl, hvis en evt. defekt af "bagatelagtig karakter" ikke bliver omtalt.

Gennemgangen af ejendommen, som danner baggrund for den skriftlige tilstandsrapport, er foretaget af en uvildig beskikket byggesagkyndig (ingeniør - arkitekt eller konstruktør) med flere års rådgivende og praktisk virke. Tilstandsrapporten er derfor et godt "værktøj" at have i hånden, når man skal handle ejendom. Men man må som køber selv "have øjne og ører med sig" for fuldt ud at sikre sig at den aktuelle ejendom nu også har den stand og finish man selv ønsker sig.

John Benny Larsen
Arkitekt dpa ADA
Byggesagkyndig