

198059 - Tilstandsvurdering

Bundgarnet 121, 4780, Stege



Adresse

Bundgarnet 121
4780 Stege

Rådgiver

Thomas Jul Larsen
NRGi Rådgivning A/S
Lautrupvang 2, 2750 Ballerup
Tlf. 70 20 86 86, info@nrgi.dk

Til dig som skal købe

Nærværende rapport er ikke en tilstandsrapport omfattet af huseftersynsordningen.

Du kan bruge tilstandsvurderingen som hjælp til at vurdere den fysiske tilstand af den ejendom, du er interesseret i at købe. Når sælger har fået foretaget en tilstandsvurdering, skriver den bygnings-sagkyndige en rapport. Rapporten beskriver de skader eller tegn på skader, som den bygnings-sagkyndige har fundet ved gennemgangen. Derudover består rapporten af sælgers oplysninger om ejendommens tilstand.

Hver skade i rapporten har en karakter, der viser, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af bygningen.

Karaktererne er en byggeteknisk vurdering. Den siger ikke noget om, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

Sådan foregår en tilstandsvurdering

Den bygnings-sagkyndige vurderer huset ud fra det, han umiddelbart kan se. Han bruger enkle tekniske hjælpemidler, men fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter osv. Derfor kan der være skader, som den bygnings-sagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke fremgår af rapporten.

Hvad kigger den bygnings-sagkyndige efter?

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

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygnings-sagkyndige IKKE kigger efter:

- El installationer (det anbefales at få udført et separat el-tjek)
- VVS - installationernes funktion
- Sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand
- Småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi nævneværdigt
- Bygningens placering på grunden
- Bygningens planløsning og indretning
- Løsøre, f.eks. hårde hvidevarer
- Udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg
- Markiser og baldakiner
- Installationer uden for bygningerne
- Bygningens æstetik og arkitektur
- Bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser).

Karaktersystemet

Den bygnings-sagkyndige giver hver skadeskarakter (tilsvarende for almindelige tilstandsrapporter) - og de forhold der kan medføre skader - en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

 Mindre alvorlige skader (grå)  Alvorlige skader (gul)  Kritiske skader (rød)  Bør undersøges nærmere (sort)

Du skal være opmærksom på, at der kan være skader i et hus, som den bygnings-sagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i rapporten. Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i rapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderens på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i rapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Til dig, som skal sælge

Ved en tilstandsvurdering vurderer en bygnings-sagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygnings-sagkyndige gennemgår hver enkelt del af bygningen for at afdække synlige skader og tegn på skader.

En tilstandsvurdering fritager dig IKKE for dit 10-årige sælgeransvar.

Bygninger

Litra	Bygning	Opført i år	Etager udover kælder	Bebygget areal total	Bebygget areal kælder	Udnyttet tagetage	Areal bolig	Areal erhverv
A	Beboelse	1908	1	110	0	72	182	0
B	Carport	2006	1	50	0	0	0	0
C	Udhus	1750	1	52	0	21	0	0
D	Drivhus	2006	1	7	0	0	0	0
E	Udhus	2007	1	49	0	0	0	0
G	Overdækning	0	1	20	0	0	0	0

Eftersyn

BBR-dato

10-12-2024

Andet materiale

Der forelå ikke tegningsmateriale ved besigtigelsen.

Bemærkninger

Tilstandsrapporten er udarbejdet efter sælgers ønske, trods der er tale om en erhvervsejendom, som ikke er omfattet af husefterordningen. I fald ejendommen efterfølgende ommatrikuleres til en ejendomstype omfattet af huseftersynsordningen, er det NREGI uvedkommende, om den udarbejdede tilstandsrapport kan anvendes til brug for indhentelse af et ejerskifteforsikringsstilbud. Tages ejendommen ikke i anvendelse som bolig af køber, er tilstandsrapporten at anse som værende ugyldig.

Besigtigelsesdato

11-12-2024

Bemærkninger vedrørende termoruder

Der kan forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres på besigtigelsestidspunktet. Synligt punkterede ruder vil fremgå af skadesoversigten.

Beboelse

Carport

Udhus

Undtagelser

Litra**Undtagelse**

D

Litra D er ikke besigtiget pga. størrelse og værdi.

BBR-afvigelser

Litra	BBR-afvigelse
A	-
B	-
C	-
D	-
E	-
G	Litra G er ikke anført i BBR-systemet. Det angivende areal er vejledende og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

LITRA A - Beboelse

```
on first load\r\n<croplImage(https://webfield.ebas.dk/ebasimages/198059-704435-LitraA-c12b2d96-ab01-47a8-a0c3-9b547bedc  
vas\r\n//(\x3cbillede\x3e,0,-1.3333333333333357,300,406,1.3)\r\nfunction croplImage(imagePath, downloadName, newX, newY,   
e());\r\noriginalImage.src = imagePath;\r\nconst canvas = document.getElementById(\x27canvas\x27);\r\nconst ctx = canvas.get  
\x27load\x27, function() {\r\n\r\nconst originalWidth = originalImage.naturalWidth;\r\nconst originalHeight = originalImage.natura  
f(newHeight === undefined) {\r\nnewHeight = newWidth/aspectRatio;\r\n}\r\ncanvas.width = newWidth;\r\ncanvas.height = new  
newX, newY, newWidth, newHeight, 0, 0, newWidth, newHeight);\r\nvar dataURL = document.getElementById(\x27canvas\x27).to
```

Webfield_Core_wt1_block_UltimatePDF_TraditionalWeb_wt194_block_wtMainContent_wtBuildingRecordsList_ctl00_wt179_wt46
ipt\x3e

Litra	A	Bebygget areal kælder	0 m ²
Bygning	Beboelse	Udnyttet tagetage	72 m ²
Opført i året	1908	Areal bolig	182 m ²
Etager udover kælder	1	Areal erhverv	0 m ²
Bebygget areal total	110 m ²	Termoruder	Ja

Vinduer



Placering

1. sal - Gavlværelse mod nord

Skade

Vinduet opfylder ikke kravet til en redningsåbning

Risiko

Forholdet giver risiko for personskade.

Bemærkning

Den fri åbning skal opfylde bygningsreglementets krav. Forholdet gør det svært eller umuligt at komme ud af huset ved brand, og ligeledes gør det svært eller umuligt for redningsmandskab at komme ind i huset.

Andet



Placering

Døre/vinduer/porte

Skade

Der er en revnet rude i altandøren

Risiko

Ruden er svækket med risiko for yderligere skadesudvikling.

Bemærkning

-

Facader/gavle



Placering

Ydervægge

Skade

Der er enkelte områder på facaden, hvor pudsen har mangelfuld vedhæftning og er skallet af i mindre omfang, se f.eks. til venstre for hoveddøren

Risiko

-

Bemærkning

Forholdet vurderes, at være af mindre alvorlig karakter.

Gulvkonstruktion/-belægning



Placering

Stueplan - Bryggers

Skade

Der er enkelte gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget ved dørene

Risiko

-

Bemærkning

På grund af den lave vandbelastning, i området, vurderes forholdet mindre alvorligt.

Vandinstallationer



Placering

Stueplan - Bryggers

Skade

Der er tæring på røring under varmtvandsbeholder

Risiko

Det vurderes, at tæringen på sigt kan medføre utæthed og risiko for vandskader.

Bemærkning

-

Tag

Tagtype

Sadeltag

Tagkonstruktion

Hanebåndspær / manzard

Taghældning

Over 35°

Tagbelægning

Falstagsten

Inddækning mv.

Skotrender, Tagrender og nedløb i metal

Skorsten

Muret

Udvendigt

Ydervægskonstruktion

Hulmur, Trækonstruktion

Facader

Tegl/kalksandsten, Træbeklædning

Fundament

Beton/fundablokke/lecablokke

Vinduer, døre og porte

Træ

Indvendigt

Gulve i vådrum

Fliser på uorganisk materiale

Vægge i vådrum

Fliser på uorganisk konstruktion, Maling på uorganisk konstruktion

Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion)

Ukendt

Gulvkonstruktion

Beton, Strøer

Etageadskillelser

Bjælkekonstruktion

Gulvbelægning

Svømmende gulve, Fliser

Bagmure og indervægge

Murværk, Let væg med gips eller lignende

Lofter

Gips, Profilbrædder

VVS-installationer

Luft/vand varmepumpe, Gulvvarme, vand

Indvendige trapper

Træ

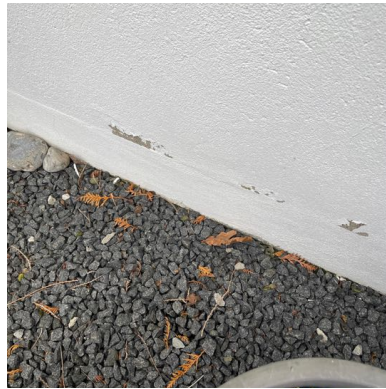
LITRA B - Carport

```
on first load\r\n<croplImage(https://webfield.ebas.dk/ebasimages/198059-704435-LitraB-cbf2d051-b3a2-4bc5-ab3f-989725f8af9  
vas\r\n//(\x3cbillede\x3e,0,-1.3333333333333357,300,406,1.3)\r\nfunction croplImage(imagePath, downloadName, newX, newY,   
e());\r\noriginalImage.src = imagePath;\r\n const canvas = document.getElementById(\x27canvas\x27);\r\n const ctx = canvas.get  
\x27load\x27, function() {\r\n \r\n const originalWidth = originalImage.naturalWidth;\r\n const originalHeight = originalImage.natura  
f(newHeight === undefined) {\r\n newHeight = newWidth/aspectRatio;\r\n }\r\n canvas.width = newWidth;\r\n canvas.height = new  
newX, newY, newWidth, newHeight, 0, 0, newWidth, newHeight);\r\n var dataURL = document.getElementById(\x27canvas\x27).to
```

Webfield_Core_wt1_block_UltimatePDF_TraditionalWeb_wt194_block_wtMainContent_wtBuildingRecordsList_ctl02_wt179_wt46
ipt\x3e

Litra	B	Bebygget areal kælder	0 m2
Bygning	Carport	Udnyttet tagetage	0 m2
Opført i året	2006	Areal bolig	0 m2
Etager udover kælder	1	Areal erhverv	0 m2
Bebygget areal total	50 m2	Termoruder	Ja

Facader/gavle



Placering

Ydervægge

Skade

Der er enkelte områder på facaden, hvor pudsens vedhæftning er mangelfuld og er skallet af i mindre omfang, se f.eks. mod syd under vinduet

Risiko

-

Bemærkning

Forholdet vurderes, at være af mindre alvorlig karakter.

Tag

Tagtype

Sadeltag

Tagkonstruktion

Hanebåndspær / manzard

Taghældning

15-35°

Tagbelægning

Falstagsten

Inddækning mv.

Tagrender og nedløb i metal

Udvendigt

Ydervægskonstruktion

Hulmur, Trækonstruktion

Facader

Tegl/kalksandsten, Murværk med puds, Træbeklædning

Fundament

Beton/fundablokke/lecablokke

Vinduer, døre og porte

Træ

Indvendigt

Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion)

Ukendt

Gulvkonstruktion

Beton

Bagmure og indervægge

Letbeton/porebeton, Let væg med træbeklædning

Løfter

Profilbrædder

LITRA C - Udhus

```
on first load\r\n<croplImage(https://webfield.ebas.dk/ebasimages/198059-704435-LitraC-3bd4ccd5-cedc-4669-842c-65ceb19790
vas\r\n//(\x3cbillede\x3e,0,-1.3333333333333357,300,406,1.3)\r\nfunction croplImage(imagePath, downloadName, newX, newY,
e());\r\n originalImage.src = imagePath;\r\n const canvas = document.getElementById(\x27canvas\x27);\r\n const ctx = canvas.get
\x27load\x27, function() {\r\n \r\n const originalWidth = originalImage.naturalWidth;\r\n const originalHeight = originalImage.natura
f(newHeight === undefined) {\r\n newHeight = newWidth/aspectRatio;\r\n }\r\n canvas.width = newWidth;\r\n canvas.height = new
newX, newY, newWidth, newHeight, 0, 0, newWidth, newHeight);\r\n var dataURL = document.getElementById(\x27canvas\x27).to
```

webfield_Core_wt1_block_UltimatePDF_TraditionalWeb_wt194_block_wtMainContent_wtBuildingRecordsList_ctl04_wt179_wt46
ipt\x3e

Litra	C	Bebygget areal kælder	0 m2
Bygning	Udhus	Udnyttet tagetage	21 m2
Opført i året	1750	Areal bolig	0 m2
Etager udover kælder	1	Areal erhverv	0 m2
Bebygget areal total	52 m2	Termoruder	Ja

Facader/gavle



Placering

Ydervægge

Skade

Der er trænedbrydning i bindingsværk mod se f.eks ved døren mod nordøst

Risiko

Yderligere nedbrydning i bindingsværket må forventes.

Bemærkning

-

Døre



Placering

Døre/vinduer/porte

Skade

De gamle porte mod nord er med nedbrydning

Risiko

Yderligere nedbrydning må forventes.

Bemærkning

-

Indvendige vægge



Placering

Stueplan - Entre

Skade

Der er revnedannelse over døren ved trappe

Risiko

-

Bemærkning

Det vurderes, at revnedannelsen skyldes naturligt forekommende bevægelser, som normalt ikke har konstruktiv betydning.

Tag

Tagtype

Sadeltag

Tagkonstruktion

Hanebåndspær / manzard

Taghældning

Over 35°

Tagbelægning

Falstagsten

Inddækning mv.

Skotrender, Tagrender og nedløb i metal

Udvendigt

Ydervægskonstruktion

Bindingsværk, Trækonstruktion

Facader

Tegl/kalksandsten, Massive træbjælker, Træbeklædning

Fundament

Kampesten/syldsten

Vinduer, døre og porte

Træ

Indvendigt

Kapillarbrydende lag (gulvkonstruktion)

Ukendt

Gulvkonstruktion

Beton, Strøer

Etageadskillelser

Bjælkekonstruktion

Gulvbelægning

Svømmende gulve

Bagmure og indervægge

Letbeton/porebeton, Let væg med gips eller lignende

Lofter

Gips

VVS-installationer

El-varme

Indvendige trapper

Træ

LITRA D - Drivhus

```
on first load\r\n<croplImage(https://webfield.ebas.dk/ebasimages/198059-704435-LitraD-b2a16f1d-5282-48c6-a640-848a71a8a4  
vas\r\n//(\x3cbillede\x3e,0,-1.3333333333333357,300,406,1.3)\r\nfunction croplImage(imagePath, downloadName, newX, newY,   
e());\r\noriginalImage.src = imagePath;\r\nconst canvas = document.getElementById(\x27canvas\x27);\r\nconst ctx = canvas.get  
\x27load\x27, function() {\r\n\r\nconst originalWidth = originalImage.naturalWidth;\r\nconst originalHeight = originalImage.natura  
f(newHeight === undefined) {\r\nnewHeight = newWidth/aspectRatio;\r\n}\r\ncanvas.width = newWidth;\r\ncanvas.height = new  
newX, newY, newWidth, newHeight, 0, 0, newWidth, newHeight);\r\nvar dataURL = document.getElementById(\x27canvas\x27).to
```

Webfield_Core_wt1_block_UltimatePDF_TraditionalWeb_wt194_block_wtMainContent_wtBuildingRecordsList_ctl06_wt179_wt46
ipt\x3e

Litra	D	Bebygget areal kælder	0 m2
Bygning	Drivhus	Udnyttet tagetage	0 m2
Opført i året	2006	Areal bolig	0 m2
Etager udover kælder	1	Areal erhverv	0 m2
Bebygget areal total	7 m2	Termoruder	Nej

LITRA E - Udhus

```
on first load\r\n<croplImage(https://webfield.ebas.dk/ebasimages/198059-704435-LitraE-7b52ecc8-e07a-42a0-b85e-0207da97c  
vas\r\n//(\x3cbillede\x3e,0,-1.33333333333333357,300,406,1.3)\r\nfunction croplImage(imagePath, downloadName, newX, newY,   
e);\r\noriginalImage.src = imagePath;\r\nconst canvas = document.getElementById(\x27canvas\x27);\r\nconst ctx = canvas.get  
\x27load\x27, function() {\r\n\r\nconst originalWidth = originalImage.naturalWidth;\r\nconst originalHeight = originalImage.natura  
f(newHeight === undefined) {\r\nnewHeight = newWidth/aspectRatio;\r\n}\r\ncanvas.width = newWidth;\r\ncanvas.height = new  
newX, newY, newWidth, newHeight, 0, 0, newWidth, newHeight);\r\nvar dataURL = document.getElementById(\x27canvas\x27).to
```

Webfield_Core_wt1_block_UltimatePDF_TraditionalWeb_wt194_block_wtMainContent_wtBuildingRecordsList_ctl08_wt179_wt46
ipt\x3e

Litra	E	Bebygget areal kælder	0 m2
Bygning	Udhus	Udnyttet tagetage	0 m2
Opført i året	2007	Areal bolig	0 m2
Etager udover kælder	1	Areal erhverv	0 m2
Bebygget areal total	49 m2	Termoruder	Nej

Skotrender/inddækninger



Placering

Tag

Skade

Der mangler dækbredder langs tagkanter

Risiko

Det vurderes, at der på sigt er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner.

Bemærkning

-

Tag

Tagtype

Ensidigt fald

Tagkonstruktion

Bjælkespær

Taghældning

1-15°

Tagbelægning

Stål- og aluminium

Udvendigt

Ydervægskonstruktion

Trækonstruktion

Facader

Træbeklædning

Fundament

Stolper i jord, Punktfundamenter

Vinduer, døre og porte

Træ

Tag

Tagtype

Ensidigt fald

Tagkonstruktion

Bjælkespær

Taghældning

1-15°

Tagbelægning

Plastplader, 1 lag

Udvendigt

Ydervægskonstruktion

Trækonstruktion

Facader

Pladebeklædning

Fundament

Stolper i jord

SÆLGEROPLYSNINGER

0.

Sælger er i stand til at besvare spørgsmål om boligen

Nej

1.1

Hvordan fandt du den bygningsagkyndige?

På anden vis

1.2

Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?

Ja - EDC, Stege

Eventuelle bemærkninger

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

-

Underskrevet af:



Sælger var tilstede

-