



TILSTANDSRAPPORT

Ballevej 22 - 7182 Bredsten

GYLDIGHEDSPERIODE: 26.07.2024 - 26.01.2025

LØBENUMMER: H-24-04295-0182-01

REVISION 1 AF 28.08.2024

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamiliesthus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1948

Kommune- og BFE nr.:

630-4367026

Matrikel/ejerlav:

14q, Balle By, Bredsten



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Torben Rosenkvist

Firma:

NRGi Rådgivning A/S

Adresse:

Lautrupvang 2, 2750 Ballerup

Telefon:

70208686

E-mail:

info@nrgi.dk

REVISION

Der er i denne tilstandsrapport foretaget ændringer efter den er oprettet. En revision af den originale tilstandsrapport ændrer ikke på dens gyldighed og heller ikke på rapportens udløbsdato.

Der kan til en tilstandsrapport foretages ændringer til de generelle oplysninger om ejendommen eller der kan tilføjes og slettes skader i skadesoversigten. Nedenfor fremgår det hvad der er ændret i tilstandsrapporten og hvornår revisionen er foretaget.

REVISION 1 AF 28.08.2024

Bygningssagkyndigs bemærkninger til revisionen: Opførelsesår for litra B tilføjet. Navn på litra B ændret.

Beboelse - Tilbygning er slettet i bygningsoversigten

Der er foretaget ændringer til rum eller bygningsdele som er undtaget af bygningseftersynet.

Der er foretaget ændringer til skadesoversigten, se næste side for et overblik.

Beboelse - Sidebygning er tilføjet i bygningsoversigten

Der er foretaget ændringer til de registrerede bygninger i bygningsoversigten



SKADESHISTORIK

Skadesnr.	Aktivitet	Revision
47	Tilføjet	af 28.08.2024
46	Tilføjet	af 28.08.2024
45	Tilføjet	af 28.08.2024
44	Tilføjet	af 28.08.2024
43	Tilføjet	af 28.08.2024
42	Tilføjet	af 28.08.2024
41	Tilføjet	af 28.08.2024
40	Slettet/udbedret	af 28.08.2024
39	Slettet/udbedret	af 28.08.2024
38	Slettet/udbedret	af 28.08.2024
37	Slettet/udbedret	af 28.08.2024
36	Slettet/udbedret	af 28.08.2024
35	Slettet/udbedret	af 28.08.2024
34	Slettet/udbedret	af 28.08.2024

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

Enfamiliehuse – ca. 1940 – 1960

I efterkrigstidens Danmark blev der ikke opført mange boliger på landsplan. De der blev opført er bygget af solide materialer og med simpel arkitektur.

Huse fra denne periode er oftest opført med kælder, enten med fuld kælder eller med delvis kælder og krybekælder. Oprindeligt har kælderen ikke været udnyttet til beboelse, men i stedet til fyrrum, garage, vaskeri eller lignende. Kælders gulve og vægge er støbt i beton, uden fugtsikring eller isolering på ydersiden. Etageadskillelser til stueetagen er normalt også støbt i beton, lavet af teglelementer eller af bærende træbjælker.

Facaderne på denne type af huse fremstår meget ofte med blank murværk, men kan også være pudset og malet. Mængden af isolering i ydervæggene er oprindeligt ingen eller begrænset og datidens byggeteknik efterlader typisk kuldebroer omkring vinduer og døre. Indvendige vægge er i tegl eller som bræddeskillevægge med rørvæv og puds. Ydervægge vil i mange tilfælde være efterisoleret.

I mange af boligerne er tagkonstruktionen udført med høj rejsning og kan dermed være udnyttet til beboelse. Tagbelægningen er typisk røde tegl- eller betontagsten, men fra sidst i 40'erne bliver eternitbølgeplader også anvendt. Løfter er dengang udført som pudsede lofter på rørvæv, og er sandsynligvis uisolerede. I mange tilfælde vil lofterne være efterisoleret.

Op 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 rensesetank og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning. De ældste afløbsinstallationer er oftest udført af betonrør eller glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt 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 bygningssagkyndige, 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

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af de høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi asbest er modstandsdygtig over for varme. Desværre er asbestfibre også sundhedsskadelige, og derfor har det siden 1986 ikke været 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 de oprindeligt er indbygget. For denne hustype er der typisk anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og fliselim samt i aftrækskanaler af eternit. Eternittagplader med asbest er blevet anvendt helt frem til 1986. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom på, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du skifter tagbelægning eller fjerner fliser fra vægge og gulve. 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.



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.



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 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.



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".



Let konstruktion med gips/fibergips

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af lette konstruktioner, hvor det bærende skelet er af træ eller stål beklædt med gips eller andre plader, får ofte nogle små revner. Revnerne kommer normalt i samlingerne mellem pladerne eller i overgangen mellem væg og loft.



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 spærrene eller langs loftets kant mod ydervæggen, hvor der er en kuldebro på grund af mindre god isolering.



Metalplader

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Metalplader tager normalt ikke skade af mos, men ved store mængder af mos kan tagvandet ikke løbe hurtigt nok af, og der kan opstå risiko for, at fugt og vand via samlingerne trænger ind på loftet. Ved en eventuel afrensning af mos, skal det sikres, at taget kan holde til det.



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.



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.

Vejle 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 - Stål- og aluminium

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	1948	63	63	1	40	103	-
B	Beboelse - Tilbygning	-	20	-	-	-	20	-
B	Beboelse - Sidebygning	1948	20	-	1	-	20	-
C	Carport / Udhus	-	45	-	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.

Der er ingen bygninger der er undtaget fra dette eftersyn

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

Tagrum: Tagrum er alene besigtiget fra loftlem pga. manglende gangbro.

Skunkrum: Skunkrum mod vej er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed. (Lem kunne ikke åbnes). Skunkrum mod have er ikke eftersat pga. isoleringsopfyld i åbning

Beboelse - Sidebygning

Ydervægge: Litra B er placeret i skel, hvorfor bygningsdele mod nabo ikke er besigtiget.

Ydervægge: Litra B er placeret i skel, hvorfor bygningsdele mod nabo ikke er besigtiget.

Carport / Udhus

Ydervægge: Litra C er placeret i skel, hvorfor bygningsdele mod nabo ikke er besigtiget.

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

Beboelse - Tilbygning

Beboelse - Sidebygning

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.

Carport / Udhus: Arealet på Litra C afviger fra BBR. Det angivende areal er vejledende og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 28.08.2024

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-10-02113-0047

Andre bygningsoplysninger:

Der forelå ikke tegningsmateriale ved besigtigelsen, kun enkelte skitsetegninger var tilgængelig ved besigtigelsen.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Kælder er ikke godkendt til beboelse og er i denne tilstandsrapport derfor behandlet som en kælder iht. gældende lovgivning.

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 - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Vinduer i kvist mod have binder og går stramt i karm. Desuden er greb defekt på det ene vindue.	-	Ved daglig brug vil vinduet med tiden blive sværre at betjene.
2		Vindue i kvist mod have er med begyndende nedbrydning.	Yderligere nedbrydning må forventes.	-
3		Fuger omkring døre og vinduer har fugeslip, er porøse og er stedvis udfaldne/revnede, se f.eks. vindue mod vej, vindue i gavl mod nord samt vindue mod have.	Åbne fuger kan medføre fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Udvendig trappe til kælder har revnedannelser/afskalninger og revnede klinker i begrænset omfang, hvilket er konstateret i trin og i vanger.	-	Årsagen vurderes hovedsageligt at være fugt- og frostskaader.
5		Klinker på trappesten ved trappe til hoveddør har begrænset vedhæftning, og der ses revnede klinker.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling i trappen.	-
6		Betondæk over kældertrappe har revner og afskallet/løstsiddende beton.	Forholdet medfører fugtindtrængning og tæring i indstøbte armeringsjern på sigt.	-

BEBOELSE - TAG

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

7		Stålpladetag er bulet/nedtrådt enkelte steder mod vej under kvist.	Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner på sigt.	-
8		Skorsten fremstår med løse og defekte fuger.	Skaderne på skorstenspiiben giver risiko for vandindtrængen og nedfaldende mursten mv.	-
9		Sternbrædder og underbeklædning mod have fremstår med nedbrydning i nordlig ende.	Yderligere nedbrydning må forventes.	-
10		Vindskeder mod syd fremstår udtørret, med større vindridser og med nedslidt overfladebehandling.	Forholdene er af et sådant omfang, at der er væsentlig øget risiko for trænedbrydning.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Træbeklædningen på kviste fremstår udtørret, med større vindridser og med nedslidt overfladebehandling, se kvist mod have og kvist mod vej.	Forholdene er af et sådant omfang, at der er væsentlig øget risiko for trænedbrydning.	-
12		Der er områder med flere porøse og udfaldne fuger, samt skader på mursten i murværket, se f.eks. gavl mod syd, facade mod vej, gavl mod nord og facade mod have.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling i murværket.	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Kælder - Bad i kælder

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Der er flere revnede vægfliser samt vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Desuden mangler der vægflise øverst i det ene hjørne. Forholdene er registreret i bruseniche.	Der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.	-
14		Der er flere vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget, se f.eks. vægge omkring toilet.	-	På grund af den lave vandbelastning, i området, vurderes forholdet mindre alvorligt.
15		Der er enkelte gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, se f.eks. gulv lige udenfor bruseniche.	Der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE - Kælder - Trapperum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Der mangler værn på trappe.	Forholdet giver risiko for personskaade.	-

BEBOELSE - Kælder - Varmerum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Samlingen mellem afløbsskål og risteramme er ikke tætsluttende i gulv afløb.	-	Da beton ikke er vandtæt kan der trænge fugt ind i underliggende konstruktioner, men pga. den lave vandbelastning, i området, vurderes forholdet mindre alvorligt.

BEBOELSE - Kælder - Kælder indvendig generelt

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

18		Der er i mindre omfang løst og afskallet puds samt, fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervæg Se f.eks. i varmerum.	-	Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
19		Kældervægge er beklædt med plade-/træbeklædning. Der er målt et forhøjet fugtniveau i omkringliggende konstruktioner, se f.eks. i det store disponible rum, og i the-køkken.	Beklædning på ældre kældrevægge giver risiko for opfugtning og følgeskader i bagvedliggende konstruktion.	-
20		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Forholdet er konstateret i større omfang, se f.eks. i trapperum, gang, fyrrum og the-køkken.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling på fuger og fliser.	-

BEBOELSE - Kælder - Stort disponibelt rum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Der er udlagt fugttæt gulvbelægning på gulvflade.	Belægningen holder på opstigende grundfugt som kan give fugtrelaterede følgeskader i konstruktionen samt tilstødende konstruktioner	-
22		Svømmede gulvbelægning fjedrer og er partielt eftergivende ved belastning.	-	Forholdet kan skyldes utilstrækkelig spartling af undergulv, men det vurderes uden risiko for skadesudvikling.

BEBOELSE - Stueplan - Stueetage indvendig generelt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Svømmede gulvbelægning slår lidt fra i samlingerne. Desuden fjedrer gulvet og er partielt eftergivende ved belastning.	-	Forholdet kan skyldes utilstrækkelig spartling af undergulv, men det vurderes uden risiko for skadesudvikling.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24		Der er opsat pladebeklædning på indvendige vægge i stue.	Konstruktion er uhensigtsmæssig, og det kan ikke udelukkes, at der er, eller vil, opstå skader mellem beklædningen og væggen samt de omkringliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE - Stueplan - Entre

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget samt revnede og porøse fuger. Forholdet er i større omfang.	Yderligere skadesudvikling i klinkegulvet må forventes over tid.	-

BEBOELSE - 1. sal - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
26		I tagrum er der konstateret stumper af eternit, der med stor sandsynlighed indeholder asbest.	-	Da tagrummet ikke er til ophold har det ingen eller begrænset skadevirkning. Hvis man vil fjerne stumperne uden professionelt udstyr og -metode, kan det dog være forbundet med personrisiko.
27		Isoleringen i tagrum er trykket/ujævn og der ligger papirrester og ubrugte isoleringspakker på isoleringen.	-	Isolering der ikke ligger urørt og jævnt har en reduceret isoleringsevne.
28		Der er ikke tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen, da isolering langs skråvægge er ført tæt mod det gamle eternitskifertag.	-	Ventilation af konstruktionen er mindre end anbefalinger angiver, men der kan ikke konstateres skader eller tegn på opfugtning.
29		Loftlem defekt og utæt.	Der er risiko for at loftlemmen falder ned pga. løse kantlister samt opfugtning i tagrum i område omkring loftlem	-

BEBØELSE - 1. sal - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30	 GRÅ	Rumaftræk er blokeret for ventilation.	-	Ventilationen forringes som følge heraf. Der er dog et oplukkeligt vindue til udluftning af rummet - og der er ikke konstateret følgeskader.
31	 RØD	Vinylbelægningen har revne lige over svejsesamlinger i bruseniche.	Der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.	-
32	 GRÅ	Vinylbelægningen har defekte svejsesamlinger, se opkant ved gulv i hjørne ved håndvask. Desuden samt vinylbelægningen delvis vedhæftning mod skråvæg og kvist.	-	På grund af den lave vandbelastning, i området, vurderes forholdet mindre alvorligt.

BEBØELSE - 1. sal - 1. sal indvendig generelt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
33	 GRÅ	Svømmede gulvbelægning fjedrer og er partielt eftergivende ved belastning.	-	Forholdet kan skyldes, at afstanden mellem strøerne/bjælkerne er for stor eller utilstrækkelig spartling af undergulv, men det vurderes uden risiko for skadesudvikling.

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE - TILBYGNING

BEBOELSE - TILBYGNING - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Der er områder med flere porøse og udfaldne fuger, samt skader på mursten i murværket, se f.eks. mod vej, mod nord samt mod have.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling i murværket.	-
35		Udformningen af rækværk ved altan på det flade tag opfylder ikke gældende krav / anbefalinger om sikkerhed, da værnhøjden er for lav.	Det vurderes, at udformningen kan give anledning til personskaade.	-

BEBOELSE - TILBYGNING - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36		Der er revner i sokkel mod vej.	-	Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

BEBOELSE - TILBYGNING - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Dør mod have er med nedbrydning. Desuden er dørgreb defekt.	Yderligere nedbrydning må forventes.	-
38		Fuger omkring vindue mod vej har fugeslip, er porøse og er stedvis udfaldne/revnede. Desuden mangler fuge under vinduets bundkarm.	Åbne fuger kan medføre fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.	-
39		Der er defekte fuger i sålbænke ved vindue mod vej.	Forholdet er af en sådan karakter, at det giver risiko for fugtindtrængning i sålbænken og følgeskader i den underliggende konstruktion.	-

SKADER INDE I BEBOELSE - TILBYGNING

BEBOELSE - TILBYGNING - Stueplan - Rum mod have

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
40		Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget samt revnede og porøse fuger. Forholdet er i større omfang.	Yderligere skadesudvikling i klinkegulvet må forventes over tid.	-

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE - SIDEBYGNING

BEBOELSE - SIDEBYGNING - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41		Der er områder med flere porøse og udfaldne fuger, samt skader på mursten i murværket, se f.eks. mod vej, mod nord samt mod have.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling i murværket.	-
42		Udformningen af rækværk ved altan på det flade tag opfylder ikke gældende krav /anbefalinger om sikkerhed, da værnhøjden er for lav.	Det vurderes, at udformningen kan give anledning til personskaade.	-

BEBOELSE - SIDEBYGNING - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
43		Der er defekte fuger i sålbænke ved vindue mod vej.	Forholdet er af en sådan karakter, at det giver risiko for fugtindtrængning i sålbænken og følgeskader i den underliggende konstruktion.	-
44		Fuger omkring vindue mod vej har fugeslip, er porøse og er stedvis udfaldne/revnede. Desuden mangler fuge under vinduets bundkarm.	Åbne fuger kan medføre fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.	-
45		Dør mod have er med nedbrydning. Desuden er dørgreb defekt.	Yderligere nedbrydning må forventes.	-

BEBOELSE - SIDEBYGNING - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
46		Der er revner i sokkel mod vej.	-	Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

SKADER INDE I BEBOELSE - SIDEBYGNING

BEBOELSE - SIDEBYGNING - Stueplan - Rum mod have

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
47		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget samt revnede og porøse fuger. Forholdet er i større omfang.	Yderligere skadesudvikling i klinkegulvet må forventes over tid.	-

SKADER UDEN PÅ CARPORT / UDHUS

CARPORT / UDHUS - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48		Tagpapbelægning fremstår med nedslidt overflade i enkelte områder, se f.eks. mod indkørsel.	Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner.	-

CARPORT / UDHUS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		Træbeklædningen fremstår udtørret, med større vindridser og med nedslidt overfladebehandling, se f.eks. mod syd.	Forholdene er af et sådant omfang, at der er væsentlig øget risiko for trænedbrydning.	-

SKADER INDE I CARPORT / UDHUS

CARPORT / UDHUS - Stueplan - Carport

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
50		Der er revner og afskalninger i betongulvet. Skaderne er konstateret i større omfang.	Yderligere skadesudvikling i betongulvet må forventes over tid.	-

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	Nybolig Vejle
	Lokal afdeling og adresse	Vejle Enghave vej

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	14
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	2010-2011

UDFØRTE BYGGEGARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Nej
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Nej
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Nej

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Nej
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Er huset med tagrum (loftsrums)?	Ja
4.4	Er der adgang til tagrummet (lofttrummet)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	Værelset på 1 sal
4.5	Er huset med skunkrum?	Ja
4.6	Er der adgang til skunkrummet?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	Sove værelse samt værelse 1sal
4.7	Er der skorsten på huset?	Ja
4.8	Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?	Nej
4.9	Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?	Nej

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Nej
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Nej
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Nej
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Nej
6.3	Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR
7.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?	Nej
7.2	Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen?	Nej
7.3	Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Ja
8.2	Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?	Nej
8.3	Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.4	Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælders vægge?	Nej
8.5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Nej
8.6	Er der krybekælder?	Nej
8.7	Har du kendskab til at der har trukket vand (ikke kun fugt) ind i krybekælderen?	Nej
8.8	Har du kendskab til at krybekælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.9	Har du kendskab til at der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af krybekælders vægge?	Nej

GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9.2	Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?	Nej

VINDUER OG DØRE		SVAR
10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	Nej



LOFTER/ETAGEADSKILLELSER		SVAR
11.1	Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader	Nej
11.2	Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter?	Nej

VÅDRUM		SVAR
12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Nej

VVS		SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Fjernvarme
13.2	FylDES der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt?	Nej
13.3	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge?	Nej
13.4	Har du kendskab til, at der indenfor de sidste 5 år har været behov for at rense kloakerne, fx ved hjælp af slamsuger?	Nej
13.5	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?	Nej
13.6	Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?	Nej

ROTTER OG ASBEST		SVAR
14.1	Har du kendskab til, at der er brugt asbestholdige materialer i huset?	Nej
14.2	Har du kendskab til, at der har været eller er rotter på ejendommen?	Nej

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☐ Sælger var til stede

SÆLGER:

Michael Gregersen

Ballevej 22

7182 Bredsten

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 lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovgiggørelse 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 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: NRGi Rådgivning A/S
Beskikket bygningssagkyndig: Torben Rosenkvist

Adresse: Lautrupvang 2, 2750 Ballerup
Telefon: 70208686
E-mail: info@nrgi.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Dansk boligforsikring

Besigtigelsesdato: 28.08.2024

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.

BEBOELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning mellem 15° og 35°, taghældning over 35°, stålplader er monteret ovenpå det gamle eternitskifertag, tagbelægning af eternitskifer med asbest, tagbelægning af metalplader, tagrender og nedløb i metal, muret skorsten.
Ydervægge	Hulmur, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ, plast.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	Kælder, kælderydervægge af beton / lecablokke, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv.
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vinylgulv på organisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, vinyl på organisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med træbeklædning, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Pudsede, profilbrædder.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Fjernvarme, biobrændsel, gulvvarme, vand.

BEBOELSE - SIDEBYGNING

Tag	Fladt tag, tagkonstruktion af beton, taghældning mellem 0° og 1°, tagbelægning af tagpap eller -dug.
Ydervægge	Hulmur, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ, plast.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk.
Løfter	Profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Fjernvarme.

CARPORT / UDHUS

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 0° og 1°, tagbelægning af tagpap eller -dug.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning, facader af pladebeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	Let væg med træbeklædning.
Løfter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-