



TILSTANDSRAPPORT

Ladegårdsvej 3 - 9210 Aalborg SØ

GYLDIGHEDSPERIODE: 24.03.2026 - 24.09.2026

LØBENUMMER: H-26-03479-0034

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Dødsbo

Byggeår:

1963

Kommune- og BFE nr.:

851-3324757

Matrikel/ejerlav:

3æ, Visse By, Nøvling



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Torben Angermann Küttemann

Firma:

NRGi Rådgivning A/S

Adresse:

Lautrupvang 2, 2750 Ballerup

Telefon:

70208686

E-mail:

info@nrgi.dk

DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



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



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



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



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

HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

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

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

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

NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

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

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

HUSTYPEBESKRIVELSE

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

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



KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Enfamiliehuse fra perioden ca. 1960 – 1975

I denne periode er der stor efterspørgsel på enfamiliehuse i Danmark og tidens teknikker gør, at flere bygningsdele bliver præfabrikerede, såsom vægelementer til indvendige vægge, spær, døre og vinduer mm.

Facaderne på denne type af huse fremstår ofte meget karakteristiske med murværk op til overkanten af vinduer og døre. Oven på murværket ligger en bærende rem i træ hele vejen rundt om huset, hvorpå tagkonstruktionen ligger af på. Remmen er typisk synlig i facaden og giver sammen med forskellige træbeklædninger og vinduesopdelinger et varierende udtryk.

Fabriksfremstillede gitterspær med 25 grader taghældning og stort udhæng er meget normalt i denne periode. Typisk er der en del træ på både facader og tag som kræver vedligeholdelse. Tagbelæggningerne er oftest eternit, men kan også være af tegl- og betontagsten, dette afhænger af hældningen på taget. Flade tage med tagpap er også typisk for denne periode

Etageadskillelsen til taget er normalt isoleret, dog ikke svarende til nutidens krav. Energimæssige forbedrende tiltag kan være udført af tidligere ejere. Gulvkonstruktionen mod jorden er isoleret, enten under betonen eller i strøkonstruktionen. Krybekældere findes i en del af de tidligste boliger fra denne periode.

Indvendige vægge kan være udført af tegl, letbeton, men også som lette vægge af gips og andet.

Overflader på vægge, lofter og gulve er meget forskellige, alt efter hvornår i perioden huset er opført og hvor i landet boligen ligger.

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 rens tank og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsskema. 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 bygningsagkyndige, som udfører et huseftersyn, har ikke kompetence til at udføre en kloakinspektion. Hvis en huskøber ønsker en kloakinspektion, kan køberen bestille inspektionen hos en autoriseret kloakmestervirksomhed.

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

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

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

Du skal være opmærksom på, at det er

standardiserede beskrivelser, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten.

Den bygnings sagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og

opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



Asbest

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 kan der være 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.



Bølgeeternitplade med asbest

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Bølgeeternitplader 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.



Lofter

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



Tegl

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



Træbeklædte facader

Udvendigt træbeklædning opfugtes og udtørres, hver gang vejret skifter. Lange tørre perioder kan medføre revner og sprækker i træet, som igen kan forstærke en nedbrydning. Normalt skal der være god ventilation bag facadens beklædning.



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.

Aalborg kommune er i klasse 1 med et radonniveau i 0,3% - 1,0%. 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.

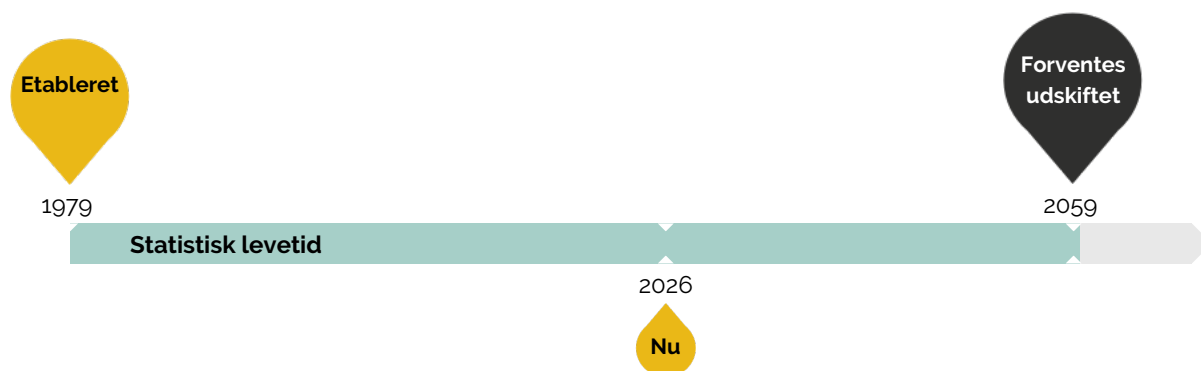
Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

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 - Eternitbølgeplader med asbest



BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m ²		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m ²	Brutto etageareal m ²	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1963	104	-	1	88	192	-
B	Garage	-	18	-	1	-	-	-
C	Udhus	1996	8	-	-	-	-	-

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

Udhus: Udhus i baghaven er ikke besigtiget pga. den ubetydelige byggetekniske værdi.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

Beboelse

Ydervægge: Murværket og sokkel mod sydvest er begrænset besigtiget pga. beplantninger.

Gulv afløbet i badeværelset: Gulv afløb er ikke besigtiget pga. faststøbt rist.

Skunkrum: Skunkrum mod nord og syd er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.

Tagrum: Tagrum er ikke besigtiget pga. opmagasinering.

Garage

Indvendige bygningsdele: Vægge er ikke besigtiget pga. opmagasinering.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygnings sagkyndige 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 bygnings sagkyndiges 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.

Der er ingen afvigelser fra BBR

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 24.03.2026

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-24-03479-0299

Andre bygningsoplysninger:

Facade-, plan- og snittegning dateret 1960 og 1978 er indhentet digitalt på www.weblager.dk

Energimærke med energimærkningsnummer 311803633.

Gyldighedsperiode 19. december 2024 - 19. december 2034.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Ved retningsangivelser, i rapporten, er huset orienteret med hoveddøren mod syd.

SKADESOVERSIGT

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

Den bygningsagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygningsagkyndiges skøn og vurdering af skadesårsag og konstruktioner.

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



SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.




Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.


Kort sigt er, når den bygningsagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE


BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Trappe ved bagdøren fremstår med revnedannelser.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling i trappen.	Årsagen vurderes hovedsageligt at være fugt- og frostskeer.

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Altandøren mod øst er nedslidt/udtjent.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling i døren.	-
3		Vinduerne på 1. sal mod øst fremstår nederst med nedbrydning.	Yderligere nedbrydning må forventes.	-
4		Mørtelfuger ved vinduer mod nord er porøse og er stedvis udfaldne.	Åbne fuger kan medføre fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.	-
5		Der mangler værn foran altandøren mod øst.	Manglende værn giver risiko for personskeer.	-




BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Eternittagpladerne fremstår med begyndende nedbrydning på kanter og på overflader og der er nogle tagplader med revner og mindre afskalninger. det ses f.eks. ved skotrenden mod nordøst og nordvest og ved nogle af rygningpladerne.	Forholdet giver risiko for fugtindtrængning og følgeskeer i underliggende konstruktion.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Topafdækning på begge skorstenspiber fremstår med ru/afskallet overflade. begge skorstenspiber fremstår på områder med løse og delvis udfaldne fuger samt frostsprængte sten. skorstensoverfladen i stuen på 1. sal fremstår med revnet og løst pudslag. skorstensoverfladen i stuen i stueplan fremstår med misfarvninger-/spor efter løbesod.	Skaderne er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i skorstenspiben må forventes på sigt.	-
8		Tagrender fremstår nogle steder med begyndende rustskader, se f.eks mod nord ved altanen.	-	Forholdet vurderes, at være af mindre alvorlig karakter.
9		Udvendigt træværk ved tag fremstår nogle steder med begyndende nedbrydning, se f.eks ved vindskeder mod nord og vest samt ved udragende remende mod nordøst og sydvest.	Yderligere nedbrydning må forventes.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Der er nogle revnedannelser i murværket, f.eks øverst ved bagdøren og terrassedøren i alrum, under altandøren mod øst og øverst på gavlen mod vest.	På sigt er der risiko for yderligere skadesudvikling i murværket.	-



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Søjler ved værn fremstår nederst med begyndende rustskader. selve udformningen af rækværket ved altanen mod nord opfylder ikke gældende krav-/anbefalinger om sikkerhed. værn skal udføres, så den indbyrdes afstand mellem alle typer balustre, både lodrette og vandrette ikke giver anledning til personskader. i den forbindelse skal der i særlig grad tages hensyn til, at børn ikke må kunne klatre på værnet eller komme i klemme mellem balustre..	Det vurderes, at udformningen kan give anledning til personskade.	-
12		Træbeklædningen på gavlen mod øst og vest fremstår på områder med nedbrydning.	Der er risiko for yderligere nedbrydning.	-
13		Der er områder med porøse og begyndende udfaldne fuger samt frostsprængte sten i murværket, se f.eks. mod øst og vest.	Forholdet er i mindre omfang men på sigt kan stærkt nedbrudte og løse fuger øger risikoen for frostsikader samt angreb af murbier.	-

SKADER INDE I BEBOELSE


BEBOELSE - Stueplan - Køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Der er nogle få vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget.	-	Forholdet vurderes at være af begrænset betydning for væggenes funktion.


BEBOELSE - Stueplan - Stuen




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Ved brændeovnen er der nogle gulvklinter med revner og mangelfuld vedhæftning til underlaget.	-	Forholdet vurderes uden betydning for gulvets funktion.
16		I område ved skorstenen er der nogle fugtskjolder på træloftet og, ved besigtigelsen, kunne der måles forhøjet fugtindhold i konstruktionen.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig over tid.	-

BEBOELSE - Stueplan - Trægulve.




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Trægulve fremstår flere steder med sprækker ved samlinger, småskader og er partielt skæve og eftergivende ved belastning, f.eks i alrum, køkken, stuen, vindfang/entre og værelser.	Forholdet kan skyldes svind i understøtningen.	-

BEBOELSE - Stueplan - Bryggers

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		I område ved døren til alrum fremstår rør med rustskader og begyndende tæring.	Det vurderes, at forholdet på sigt kan medføre utæthed og vandskade på andre bygningsdele.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Nederst ved vandmåleren er der monteret jernrør efter messing-/kobberrør i vandets løbsretning.	Forholdet kan give risiko for utæthed og vandskade på længere sigt.	Jernrør placeret efter messing-/kobberrør på brugsvandsledninger giver galvanisk tæring.
20		Der er nogle revnedannelse øverst ved døre og i hjørnet mod badeværelset.	-	Det vurderes, at revnedannelserne skyldes naturligt forekommende bevægelser, som normalt ikke har konstruktiv betydning.
21		Terrazzobelægningen er revnet, f.eks i område ved døren til alrum.	-	På grund af den lave vandbelastning, i området, vurderes forholdet mindre alvorligt.

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Der er defekte fuger omkring badekaret og mellem flere af vægfliserne.	Der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.	-
23		Der er flere vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks i område over badekaret.	Der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.	-
24		Der er ikke monteret et rumaftræk i rummet til sikring af et normalt fugtniveau.	-	Ventilationen forringes som følge heraf. Der er dog et oplukkeligt vindue til udluftning af rummet og der er ikke konstateret følgeskader.
25		Afløbsrøret under vasken er utæt.	Der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE - 1. sal - Toilet


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

26		Afløbsrøret under vasken fremstår med korrosion og begyndende tæring.	Forholdt kan på sigt give risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
----	---	---	--	---


BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod sydvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Indvendig væg mellem stuen og værelse mod sydvest har revner i pladesamlinger over døren.	-	Det vurderes, at revnedannelserne skyldes naturligt forekommende bevægelser, som normalt ikke har konstruktiv betydning.
28		Loftlem er uisoleret og slutter ikke tæt.	Der er fugtskader i området ved adgangslem og omgivelser.	-

BEBOELSE - 1. sal - Trægulve


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Trægulve fremstår flere steder med sprækker ved samlinger, småskader og er partielt skæve og eftergivende ved belastning, f.eks i alrum, køkken, stuen, vindfang/entre og værelser.	Forholdet kan skyldes svind i understøtningen.	-

BEBOELSE - 1. sal - Loftbeklædning/skråvægge


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Loftbeklædningen og skråvægge fremstår nogle steder med fugtskjolder, f.eks i stuen i område ud for altandøren og under begge skotrender mod nord samt i værelse mod sydvest i område ved loftlemmen.	-	Skjolder antages forårsaget af utæthed i taget. Der er dog ikke målt forhøjet fugtniveau i konstruktionen på besigtigelsestidspunktet.

BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod nordvest

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

31		I område ved tagvinduet er der nogle fugtskjolder på skråvæggen og, ved besigtigelsen, kunne der måles forhøjet fugtindhold i konstruktionen.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig over tid.	-
----	---	---	---	---

BEBOELSE - 1. sal - Tagrum



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Aftrækskanal fra emhætten er gledet af taghætten og er derved ikke ført til det fri, men ender i tagrum.	Forholdet kan medføre fugtskader i tagrum på grund af kondensdannelse.	-

BEBOELSE - 1. sal - Stuen


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
33		Indvendig væg mellem stuen og værelse mod sydvest har revner i pladesamlinger over døren.	-	Det vurderes, at revnedannelserne skyldes naturligt forekommende bevægelser, som normalt ikke har konstruktiv betydning.
34		Trægulvet fremstår nogle steder med fugtskjold, f.eks i område ved skorstenen, ved altandøren samt under begge skotrender mod nord.	-	Skjolder antages forårsaget af utæthed i taget. Der er dog ikke målt forhøjet fugtniveau i konstruktionen på besigtigelsestidspunktet.

SKADER UDEN PÅ GARAGE





GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Garageporten fremstår nederst med nedbrydning.	Yderligere nedbrydning må forventes.	-
36		Der mangler fuger omkring porten.	Åbne fuger kan på sigt medføre fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.	-

GARAGE - YDERVÆGGE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Der er områder med porøse og delvis udfaldne fuger samt frostsprængte sten i murværket i murværket, se f.eks. mod øst.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling i murværket.	-

GARAGE - TAG


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Tagpladerne fremstår enkelte steder med revner. det ses f.eks. øverst på tagfladen mod nord og syd samt ved en rygningssplade.	Forholdet giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion.	-
39		Spær og lægter fremstår nogle steder med misfarvninger-/har spor efter fugt, se f.eks. ved rygningen.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	Forholdet vurderes at stamme fra utætheder i tagbelægningen.
40		Vindskeder mod øst fremstår på områder med nedbrydning.	Yderligere nedbrydning må forventes.	-
41		Inddækningen mellem tagbelægningen og murværket på beboelsen er utæt.	Det vurderes, at der på sigt er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner.	-

SKADER INDE I GARAGE

GARAGE - Stueplan - Betongulv

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
42	 GRÅ	Betongulvet fremstår med nogle få fine revner og områder med lidt ru/afskallet overflade. jernskinne-/opkant ved porten fremstår med rustskader og tæring.	-	Det vurderes, at forholdet er uden betydning for gulvets funktion.

GARAGE - Stueplan - Loftbeklædningen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
43	 GUL	Loftbeklædningen fremstår med nedbøjning og fugtskjolder-/fugtskader og, ved besigtigelsen, kunne der måles forhøjet fugtindhold i konstruktionen omkring hjørne mod nordvest.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig 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 bygnings sagkyndiges 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 bygnings sagkyndige?	
	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	Realmæglerne Aalborg
	Lokal afdeling og adresse	Nielsmindevej 16, 9210 Aalborg

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER

Sælgeroplysninger er ikke udfyldt, da der er tale om et dødsbo.

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

SÆLGER:

Boet efter Staffan Delmar Zetterholm

v/Haugaard Braad Advokatfirma Skibbrogade 3, 3.

9000 Aalborg

Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen

Besvarelsen kunne ikke fremskaffes.

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

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



BYGNINGSEFTERSYN

Tilstandsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 6 måneder



ELEFTERSYN

Elinstillationsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 12 måneder

EJERSKIFTEFORSIKRING

Sælger bestiller rapporter og indhenter forsikringstilbud.

Køber vælger og bestiller forsikring.

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

Sælger fritages herefter for det normale 10-årige sælgeransvar.



BYGNINGSEFTERSYN

Hvordan er bygningseftersynet udført?

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

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

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

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

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

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

OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

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

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

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

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

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

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

VVS-installationer

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

Elinstallationer

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

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

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

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

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 Angermann Küttemann

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

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 24.03.2026

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

BEBØELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skorstenselementer, muret skorsten.
Ydervægge	Hulmur, trækonstruktion, facader af tegl/kalksandsten, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ, træ / alu.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vinylgulv på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på organisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med træbeklædning.
Lofter	Gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	Træ, stål.
VVS-installationer	Brændeovn, fjernvarme, gulvvarme, vand.

GARAGE

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Hulmur, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	Murværk.
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-