



TILSTANDSRAPPORT

Danmarksgade 10 - 6500 Vojens

GYLDIGHEDSPERIODE: 09.04.2025 - 09.10.2025

LØBENUMMER: H-25-04210-0108

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Dødsbo

Byggeår:

1914

Kommune- og BFE nr.:

510-5192232

Matrikel/ejerlav:

128, Vojens Ejerslav, Vojens



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Nanna Klok Pedersen

Firma:

TÜV SÜD Domutech A/S

Adresse:

Johanne Møllers Passage 1, 1799 København V

Telefon:

60555444

E-mail:

kontakt@domutech.dk

DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



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



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



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



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

HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

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

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

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

NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

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

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

HUSTYPEBESKRIVELSE

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

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



KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Murermesterhuse – fra ca. 1900 – 1960

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

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

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

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

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

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

husejerens 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 bygningsagkyndige 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 samt i vinylgulve og aftrækskanaler af eternit, samt hvis taget er ændret til bølgeeternit- eller eternitskifetag. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du ændrer på oprindelige vvs-installationer eller skifter gulvbelægningen ud.

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.



Betontagsten med undertag

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Betontagsten tager normalt ikke skade af mos, men ved store mængder af mos kan tagvandet ikke løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind på undertaget. Undertaget tåler ikke vedvarende fugt, og skader skal derfor udbedres snarest muligt. Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det.



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.



Krybekælder

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



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.



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.



Teglstensfundament

Fundamenter af mursten var normalt frem til cirka år 1900. Fundamenter af mursten har normalt en del mindre revner, da denne type fundament vil følge eventuelle små forandringer i jorden. Det kan være frost, lange tørre eller fugtige perioder, små ændringer i grundvandsniveauet. Sokler uden revner er sjældne. Selv om der er anvendt hårdtbrændte mursten suger disse fugt, og der kan derfor trænge fugt op i facaderne og eventuelt ud i gulvene.



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.



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.

Haderslev 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.

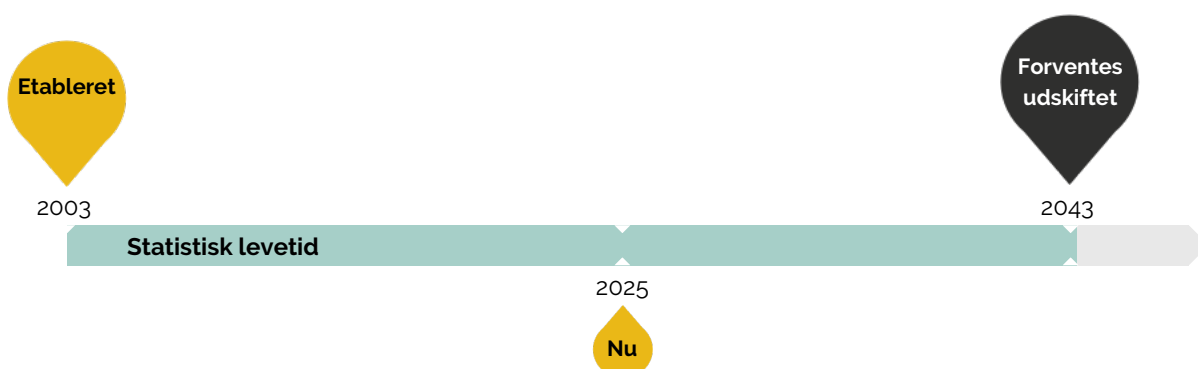
De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



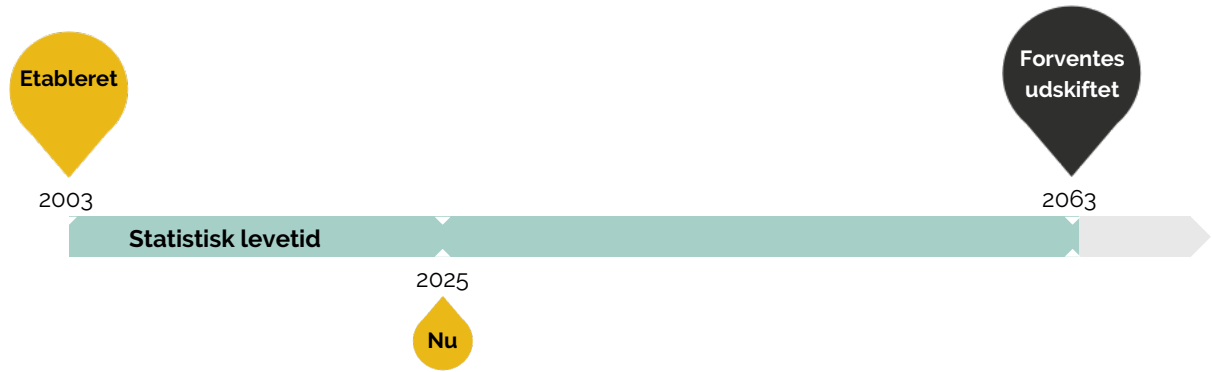
Tagbelægning - Betontagsten



Undertag - Banevare/tekstil



Inddækninger



BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1914	80	6	1	48	128	-
B	Baghus	1000	25	-	1	-	-	-
C	Udhus mod carport	1914	15	-	1	-	-	-
D	Carport	1988	21	-	1	-	-	-
E	Træskur	1000	10	-	-	-	-	-
F	Drivhus i skel	1000	6	-	-	-	-	-
G	Drivhus	1000	15	-	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.

Træskur: Bygningen (drivhus/udhus) er ikke medtaget, da den skønnes at have en materialeværdi på under 10.000 kr. ekskl. montage, jf. vejledning.

Drivhus i skel: Bygningen (drivhus/udhus) er ikke medtaget, da den skønnes at have en materialeværdi på under 10.000 kr. ekskl. montage, jf. vejledning.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

Beboelse

Skunkrum: Skunkrum er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsvej.

Baghus

Rum: Rummet er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter

Rum med lem til loft: Rummet er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter

Tagrum / Lofttrum: Tagrum/lofttrum er besigtiget fra lem, pga. manglende sikkert underlag og opmagasinerede effekter.

Udhus mod carport

Ydervægge: Facade i skel er ikke besigtiget, pga. manglende adgang.

Redskabsrum: Rummet er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter

Carport

Ydervægge: Facade i skel er ikke besigtiget, pga. manglende adgang.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndiges 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.

Træskur: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling.

Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

Drivhus i skel: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling.

Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling.

Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 29.11.2024

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

Andre bygningsoplysninger:

Plan-, snit- og facadetegninger, dateret 2003

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Ingen øvrige oplysninger.

SKADESOVERSIGT

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

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

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



SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

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

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



Kritiske skader

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



Alvorlige skader

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



Mindre alvorlige skader

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



Mulige skader

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

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

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagsten har revner b.l.a. tv. for kvist mod vejen.	Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Udformningen af rækværk ved altan opfylder ikke gældende krav i bygningsreglementet om sikkerhed.	Der er risiko for personskade.	-
3		Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, b.l.a. mod vejen.	-	Forholdet skønnes p.t. begrænset, men på længere sigt kan der ske udvikling.
4		Ydervægge har flere revner, b.l.a. over vinduerne mod vejen.	-	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Fuger omkring døre og vinduer har flere steder mistet elasticiteten og er med fugeslip b.l.a. mod altan på 1. sal.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
6		Der er løst puds og revner i sålbænke især ved vinduer mod vejen.	-	-
7		Der er nedbrydning i vinduerne enkelte steder, b.l.a. i gavlfjernest carport.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

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

8		Der er stedvise revner i sokkelpudsen, f.eks. mod vejen.	-	-
9		Trappe til entre har revner i samlingen med fundament.	-	-
10		Lyskasser har revnedannelse og afskalninger i puds/beton.	-	-
11		Sokkeludluftning fra krybekælder sidder meget tæt på terræn b.l.a. mod carport.	-	Der måles ingen fugt indvendig ved besigtigelsen, hvorfor afstanden skønnes tilstrækkelig.

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Der er registreret revner i vægge i flere rum b.l.a. i køkken.	-	-
13		Der er revnedannelser/løs puds i pudsede lofter b.l.a. i stue mod vejen.	-	Forholdet er begrænset og skønnes ikke at vil udvikle sig. Mindre revnedannelser er normalt forekommende i pudsede overflader.

BEBOELSE - Kælder - Generelt for kælder

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Der er revnet/løst og afskallet loftspuds.	-	-
15		Der kan ses rust i armering/jernprofiler i etageadskillelse.	-	-
16		Der kan konstateres afskalninger og opfugtninger i bunden af vægge, samt løst og afskallet puds, bl.a. ved trappen.	Forholdet kan udvikle sig på længere sigt.	-
17		Der er ikke udført håndliste ved trappen til kældertrappen.	Der er risiko for personskaade.	-

BEBOELSE - 1. sal - Repos

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Der kan konstateres områder med misfarvning af skråvægge.	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod trappe

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Der er ikke den påbudte redningsåbning i værelse.	Der er risiko for personskaade i tilfælde af brand.	-

BEBOELSE - 1. sal - Tagrum / Loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20	 GRÅ	Der er spor af fugt på spær mod skorsten.	-	-
21	 GRÅ	Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller..	-	-
22	 GUL	Undertaget har større misfarvninger flere steder.	Det skønnes at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	Årsagen skønnes at være utilstrækkelig ventilation.
23	 GUL	Tagrummets ventilation er begrænset.	Forholdet kan medføre fugtproblemer i tagkonstruktionen på længere sigt.	-
24	 RØD	Undertaget mangler tætsluttende samlinger/undertagskraver ved gennemføring af aftræksrør/skorsten.	Der er risiko for fugt/vandindtrængen i den underliggende konstruktion.	-
25	 GRÅ	Aftrækskanal fra bad mangler isolering øverst ved tilslutning til taghætten.	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Generelt for 1. Sal

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
26	 GRÅ	Der er registreret revner i vægge b.l.a. over dør mod værelse.	-	-

SKADER UDEN PÅ BAGHUS

BAGHUS - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Tagsten har revner, det ses især mod terrassen.	Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.	-

BAGHUS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
28		Ydervægge har enkelte revner, bl.a. over vinduerne mod terrassen.	-	-

BAGHUS - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Sokkelpuds er i områder revnet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod terrassen.	Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	-

SKADER INDE I BAGHUS

BAGHUS - Stueplan - Baggang

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget b.l.a. mod redskabsrum.	-	-
31		Der kan konstateres områder med misfarvning af vægge samt områder med løst uds/tapet b.l.a. mod bad.	-	-

BAGHUS - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Der er gulvklinter og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen samt defekte fuger.	Der er tale om gulv og væg med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
33		Samlingen mellem afløbsskål og rist er ikke tætsluttende i gulv afløb i brusenichen.	Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen, og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer.	-

BAGHUS - Stueplan - Rum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Der er revner og afskalninger i overfladen på betongulvet.	-	-
35		Der er konstateret områder, hvor vægpuds har begrænset vedhæftning til underlaget og afskalning.	-	-

BAGHUS - Stueplan - Rum med lem til loft

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36		Etageadskillelsens træværk har huller efter angreb af borebiller.	-	-

BAGHUS - Stueplan - Tagrum / Loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller..	-	-
38		Der er spor af fugt på spær mod gavl.	-	-
39		Der er registreret revner i murværk i gavl.	-	-
40		Undertaget mangler tætsluttende samlinger omkring ovenlysvindue.	Der er risiko for fugt/vandindtrængen i den underliggende konstruktion.	-
41		Undertag har enkelte huller b.l.a. bag lem.	-	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko da det er i det inderste lag undertag.

SKADER UDEN PÅ UDHUS MOD CARPORT

UDHUS MOD CARPORT - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
42		Tagvand bliver ledt ud på terræn ved nedløb.	-	Forholdet vurderes at have været sådan i mange år, uden at der er tegn på skade.
43		Plasttagplader har huller, revner og defekter og der er ikke udført inddækning mellem tagbelægningen og ydervæggen på baghuset.	Der er nærliggende risiko for skader på de underliggende bygningsdele.	-
44		Der er konstateret nedbrydning i spær/lægter b.l.a. mod skel.	Der vurderes at være nærliggende risiko for yderligere udvikling på kort sigt.	-

UDHUS MOD CARPORT - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Ydervægge har flere revner, bl.a. mod skur.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
46		Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se især mod skur.	Der kan forekomme yderligere udvikling i forholdet på længere sigt.	-

UDHUS MOD CARPORT - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
47		Der mangler ruder i vindue mod haven.	-	-

SKADER INDE I UDHUS MOD CARPORT

UDHUS MOD CARPORT - Stueplan - Redskabsrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48	 GRÅ	Der er revner og afskalninger i overfladen på betongulvet.	-	-

SKADER UDEN PÅ CARPORT

CARPORT - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49	 RØD	Der er konstateret nedbrydning i spær/lægter.	Der vurderes at være nærliggende risiko for yderligere udvikling på kort sigt.	-
50	 RØD	Plasttagplader har huller, revner og defekter og der er ikke udført inddækning mellem tagbelægningen og ydervæggen på baghuset.	Der er nærliggende risiko for skader på de underliggende bygningsdele.	-



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	Mikkelsens Ejendomskontor
	Lokal afdeling og adresse	Mikkelsens Ejendomskontor

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☐ Sælger var til stede

SÆLGER:

Boet efter Claus Andersen v/ Berg Advokater
Danmarksgade 10
6500 Vojens

Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen
Dødsbo

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

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



BYGNINGSEFTERSYN

Hvordan er bygningseftersynet udført?

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

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

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

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

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

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

OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

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

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

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

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

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

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

VVS-installationer

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

Elinstallationer

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

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

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

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

Adresse: Johanne Møllers Passage 1, 1799 København V
Telefon: 60555444
E-mail: kontakt@domutech.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Dansk boligforsikring

Besigtigelsesdato: 11.12.2024

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 over 35°, tagbelægning af betontagsten, undertag af plast (tekstil), skotrender, muret skorsten.
Ydervægge	Hulmur, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ, træ / alu.
Fundament/sokler	Teglsten.
Kældre/krybekældre	Kælder, krybekælder / ventileret hulrum, kælderydervægge af teglsten, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv.
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Svømmende gulve, vægfliser på uorganisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende.
Løfter	Pudsede, gips.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Brændeovn, fjernvarme.

BAGHUS	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af betontagsten, skotrender.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Teglsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	-
Løfter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

UDHUS MOD CARPORT	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af plastplader.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Teglsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Løfter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

CARPORT	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af plastplader.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Løfter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

DRIVHUS	
Tag	Sadeltag, alu, taghældning mellem 15° og 35°, glas.
Ydervægge	Alu/glas, alu/glas.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Løfter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-