



TILSTANDSRAPPORT

Åsvej 16 - 4540 Fårevejle

GYLDIGHEDSPERIODE: 14.09.2022 - 14.03.2023

LØBENUMMER: H-22-04115-0093

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1967

Kommune- og ejendomsnr.:

306-8840

Matrikel/ejerlav:

29c, Fårevejle By, Fårevejle



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Janus Tøttrup

Firma:

FACTUM2 A/S

Adresse:

Blumersgade 5B, 8700 Horsens

Telefon:

70255757

E-mail:

info@factum2.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

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 renses tank 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.

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 sine høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi det er modstanddygtig over for varme. Desværre er asbestfibre også sundhedsskadelige, hvorfor det i 1986 ikke længere var lovligt at bygge med asbestholdige materialer i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne lov til at blive siddende der, hvor materialet oprindeligt er indbygget. For denne hustype kan der være anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og fliselim samt aftrækskanaler af eternit. Eternitbølgeplader med asbest bliver anvendt helt frem til 1986. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du dog være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Eksempelvis hvis du skifter tagbelægning eller fjerner fliser fra vægge og gulve.



Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor pudsens 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.



Bølgeeternitplader

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.



Gulvklinter og vægfliser

Gulv- og vægoverflader beklædt med klinter skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader bag klinterne. 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.



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 loftsrums vil ofte få noget mørkefarvning, der ses som mørke striber under spærrene eller langs loftets kant mod ydervæggen, hvor der er en kuldebro på grund af mindre god isolering.



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.



Vådrumsmaling på vægge.

Malede vægge i et vådrum kræver ekstra opmærksomhed specielt i og omkring bruseren. Vådrumsmaling i belastede områder bliver slidt, og malerbehandlingen skal derfor være intakt, så man undgår fugtrelaterede følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner. 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.

Odsherred 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.

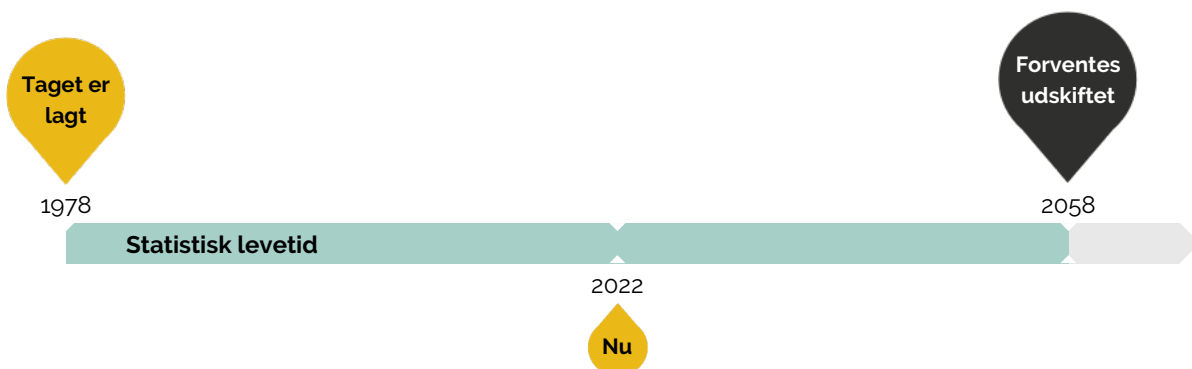
Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

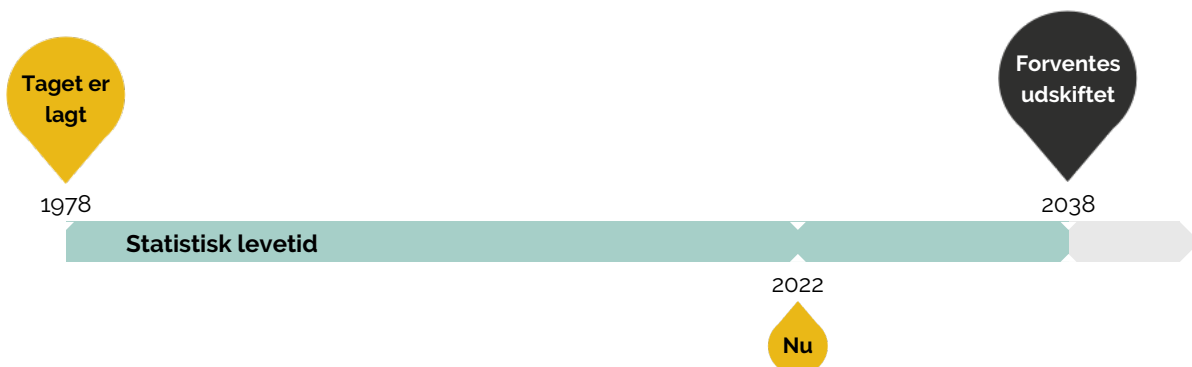
De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



Tagbelægning - Eternitbølgeplader med asbest



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/overdækket terrasse	1967	166	-	2	109	260	-
B	Udhus/skur	-	32	-	1	-	-	-
C	Drivhus	-	9	-	1	-	-	-
D	Udhus/silo	-	4	-	-	-	-	-
E	Udhus	-	6	-	-	-	-	-

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.

Udhus/silo: Bygning er under 4 m² og indgår ikke i tilstandsvurderingen i henhold til gældende bestemmelser og er derfor ikke besigtiget.

Udhus: Bygningen er ikke besigtiget på grund af dårlig stand og ringe byggeteknisk værdi.

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/overdækket terrasse

Ydervægge: Sokkel og ydervægge mod øst og mod nord er ikke besigtiget i fuldt omfang pga. kraftig bevoksning

Badeværelse 1. sal: Konstruktioner og installationer, herunder gulvfløb er ikke besigtiget under/bag brusekabine.

Skunke: Skunkrum er besigtiget fra skunklemme og 2 meter frem pga. manglende adgangsforhold

Udhus/skur

Ydervægge: Bygningsdele mod nord og mod vest er ikke besigtiget pga. kraftig bevoksning

Drivhus

Ydervægge: Drivhus er ikke besigtiget i fuldt omfang pga. kraftig bevoksning

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/overdækket terrasse

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afviselserne 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.

Beboelse/overdækket terrasse: Ifølge BBR er der foretaget til-/ombygninger i 1978. Areal for overdækket terrasse er i BBR ikke tillagt det bebyggede areal.

Udhus/skur: Areal på udhuse er større end angivet på BBR

Drivhus: Bygning fremgår ikke af BBR

Udhus/silo: Bygning fremgår ikke af BBR

Udhus: Bygning fremgår ikke af BBR

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 09.09.2022

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-20-01989-0198

Andre bygningsoplysninger:

Der forelå følgende bygningstegninger rekvireret ved kommunen:

- Plan, snit og facader stemplet 4. maj 1977

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/OVERDÆKKET TERRASSE

BEBOELSE/OVERDÆKKET TERRASSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Inddækninger under kviste er stedvist tætnet med elastisk fugemasse..	Tætning med elastisk fugemasse har kortvarig levetid, og er ikke iht. gældende krav/forskrifter. Der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader på tilstødende bygningsdele.	-
2		Der er stedvist nedbrydning i træværk ved udhæng, f.eks. vindskeder mod syd..	Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere.	-
3		Over fyrrum fremstår bølgeeternitplader med nedbrydning i kanter og overflader. Der er en revnet tagplade nær taghætte ved fyrrum (fuget). Der er revnet tagplade ved kvist mod øst, samt løstsiddende tilskåret tagplade ved skotrende ved kvist mod øst..	Der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader på tilstødende bygningsdele.	-
4		Der er defekte/udfaldne fuger i skorstenspipe..	Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere.	-

BEBOELSE/OVERDÆKKET TERRASSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Der er revnedannelse og nedbøjning ved teglstensoverligger over vindue mod nord, over vinduesparti mod øst, og over terrassedør mod syd..	Det vurderes at revnedannelse/nedbrydning i teglstensoverligger skyldes rustdannelse i indstøbte armeringsjern og/eller at teglstensoverligger er underdimensioneret. Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Træbeklædning i gavle er stedvis med vindridser/revner i den nederste del.	Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere.	-
7		Rækværk på altan mod syd fremstår med nedbrydning og svækkelse..	Der er foretaget forstærkning med stålvinkler, og det vurderes ikke at der er nærliggende risiko for personskaade. Der er risiko for at trænedbrydning vil udvikle sig yderligere.	-
8		Der er revne i ydervæg mod øst, nær hushjørne mod sydøst..	Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere	-
9		Murværk mod østvendt terrasse, er tæt til terræn, med manglende fri sokkelkant.	-	Der er ikke registreret tegn på skadelig opfugtning af murværk
10		Der er kraftig bevoksning ved ydervæg/tagudhæng ved hushjørne mod nordøst..	Det vurderes at bevoksningens omfang medføre risiko for følgeskader på bygningsdele.	-

BEBOELSE/OVERDÆKKET TERRASSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Skydedør mod syd ved altan på 1. sal, samt terrassedør mod syd i stueetage fremstår med begyndende dellaminering. Terrassedør mod nord på 1. sal er med mindre skade nederst i hjørne i gående dørbld..	-	-
12		Der er stedvist punkterede termoruder, f.eks. mod øst i værelser, og i badeværelse i stueetage..	.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Vinduer fremstår stedvist med udpint træværk og nedbrydning samt defekte/nedslidte tætningsbånd Vindue mod nord fremstår med borebilleangreb..	Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere.	-
14		Der er et mindre skår/afslag på sålbænk mod vest (fyrrum).	-	-

BEBØELSE/OVERDÆKKET TERRASSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Der er pudsafskalning og revnedannelse på sokkel nær østvendt terrasse. Der er stedvist mindre revner i sokkel, f.eks. ved hushjørne mod nordøst, hushjørne mod sydvest, og under vindue mod øst (værelse)..	-	-

SKADER INDE I BEBOELSE/OVERDÆKKET TERRASSE

BEBOELSE/OVERDÆKKET TERRASSE - 1. sal - Hanebåndsloft

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Der er foretaget tætning med mineraluld ved rygning.	-	-
17		Gangbro/gulvbelægning i tagrum fremstår eftergivende ved betrædning og med løse parketstave.	-	-

BEBOELSE/OVERDÆKKET TERRASSE - 1. sal - Stue på 1. sal

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Der er stedvist slitage på trægulve. Gulve er stedvist let eftergivende/knirkende ved betrædning. Der er mindre revnedannelse i gulvbrædder på 1. sal ud for trappenedgang og ældre misfarvninger ud for altandør.	-	Skaden er generel og forekommer i flere rum på 1. sal
19		Der ses fugtskjolder på loftbeklædning nær stålskorsten og omkring loftlem..	.	Det vurderes at der er tale om ældre skader, idet der ikke er målt forhøjet fugtindhold ved besigtigelsen.
20		Der mangler tætning mellem loftbeklædning og loftskrave ved stålskorsten..	.	Der er ikke registreret tegn på følgeskader

BEBOELSE/OVERDÆKKET TERRASSE - Stueplan - Badeværelse stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Der er fugtskjolder ved rumaftræk/klapventil i loft..	.	Det vurderes at skaden er af ældre dato idet der ikke er målt forhøjet fugtindhold

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Der er vægfliser med nedsat vedhæftning i vådbelastet område ved badekar.	Der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader på tilstødende bygningsdele.	-

BEBOELSE/OVERDÆKKET TERRASSE - Stueplan - Stue i stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Trægulve er er stedvist eftergivende/knirkende ved betrædning..	-	Skaden er generel og forekommer i flere rum i stueetage

BEBOELSE/OVERDÆKKET TERRASSE - Stueplan - Gang

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24		Der er stedvist mindre finérskader i indvendige døre..	-	Skaden er generel og forekommer i flere rum

SKADER UDEN PÅ UDHUS/SKUR

UDHUS/SKUR - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Tagpapdækning over ældre udhus vest fremtår med fremskreden nedbrydning og lunkedannelse..	Der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader på tilstødende bygningsdele.	-
26		Der er stedvist nedbrydning i træværk ved udhæng.	Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere.	-

UDHUS/SKUR - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Der er nedbrydning i dør mod syd..	Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere.	-

UDHUS/SKUR - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
28		Der mangler afdækning/sokkelplader for sikring imod skadedyr under gulvkonstruktion..	.	-

SKADER INDE I UDHUS/SKUR

UDHUS/SKUR - Stueplan - Udhus mod indkørsel

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Vægge i udhus er kraftigt nedbrudt og opfugtet.	Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere	-
30		Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere..	Skaden vil ved fortsat fugttilførsel udvikle sig og kan give nedbrydning og rådskader.	-

SKADER UDEN PÅ DRIVHUS

DRIVHUS - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
31		Der er flere defekte ruder i drivhus.	Bygningsdelen er defekt	-

DRIVHUS - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Der er stedvist nedbrydning i bundrem af træ.	Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere.	-

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	Realmæglerne
	Lokal afdeling og adresse	Vig, Vig Hovedgade 41

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	55
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	1967-2019

UDFØRTE BYGGEGARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Ja
	Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og om det er udført som selvbyg.	1977 blev der indrettet en tagetage. Udført at tømrer Agner Holm i Vig.
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?	I loftet lige over trappen til første etagen.
4.5	Er huset med skunkrum?	Ja
4.6	Er der adgang til skunkrummet?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	Fire forskellige steder
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?	Nej
8.2	Er der krybekælder?	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?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke type skader - I hvilke rum er skaderne	Der har været vandskade i entreen, så ved den lejlighed er gulvet udskiftet.
VINDUER OG DØRE		SVAR
10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor de punkterede ruder er placeret?	I et af de små værelser
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?	Biokedel
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

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☒ Sælger var til stede

SÆLGER:

Hans Karl Borgen Hertzog

Åsvej 16

4540 Fårevejle

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 lovgivningsmæssig oplysning af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovgivningsmæssig oplysning 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: FACTUM2 A/S
Beskikket bygningssagkyndig: Janus Tøttrup

Adresse: Blumersgade 5B, 8700 Horsens
Telefon: 70255757
E-mail: info@factum2.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Gjensidige

Besigtigelsesdato: 13.09.2022

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/OVERDÆKKET TERRASSE	
Tag	Sadeltag, ensidigt fald, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 15° og 35°, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader, skotrender, stålskorsten isoleret i tagrum, muret skorsten, stålskorsten.
Ydervægge	Lecablokke med udvendig skalmur i tegl indvendigt beklædt med gipsplader/træbeklædning i hovedhus, trækonstruktion, facader af tegl/kalksandsten, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Støbt dæk i bad på 1 sal ifølge ejer, gulvfliser på uorganisk konstruktion, 1 sal med lukket brusekabine, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion, træbeklædning på vægge.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, terrændæk, etageadskillelse af betondæk, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, betongulv i fyrrum/bryggers, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Lecabeton, let væg med træbeklædning, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Træpanel, gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Centralvarme, biobrændsel, gulvvarme, vand.

UDHUS/SKUR	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af metalplader, tagbelægning af tagpap eller -dug.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Stolper i jord, punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Hævet trægulv "krybekælder", gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve.
Bagmure og indervægge	Let væg med træbeklædning, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	El-varme.

DRIVHUS	
Tag	Sadeltag, metal/glas, taghældning mellem 15° og 35°, metal/glas.
Ydervægge	Metal/glas, metal/glas.
Vinduer, døre og porte	Metal.
Fundament/sokler	Metalramme på træbjæler.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Terrændæk, terræn.
Bagmure og indervægge	Metal/glas.
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-