



TILSTANDSRAPPORT

Rævebakken 13 - 9500 Hobro

GYLDIGHEDSPERIODE: 20.09.2021 - 20.03.2022

LØBENUMMER: H-21-04135-0277

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1880

Kommune- og ejendomsnr.:

846-15307

Matrikel/ejerlav:

4p, Nr. Onsild By, Nr. Onsild



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Rasmus Christensen

Firma:

Domutech A/S

Adresse:

Bryggernes Plads 2, st, 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 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

Landhuse og mindre byhuse – frem til ca. 1920

Huse fra denne periode er traditionelt bygget af gode materialer og med teknisk simple løsninger. Omkring år 1900 vinder betonsoklerne indpas i den danske byggeteknik, og materialet erstatter mursten, som den bærende del i jorden.

Landhuse og mindre byhuse er bygget i mursten både inde og ude. Facaderne er enten opført med hulrum eller som massivt murværk, og de fremstår enten som pudset murværk eller rå mursten. De pudsede facader er enten malet eller kalket og kan være pyntet med gesimser og detaljer omkring vinduer og døre. Såløbene er typisk udført i mursten eller støbt i beton, og vinduerne er normalt af træ.

Tagbelægningen er oprindeligt naturskifer eller tegl. Tagstene er understrøget med mørtel (det som tætnet mellem stenene) og skiferpladerne er kittet i samlingerne. Loftrummet er oprindeligt ikke indrettet og er derfor ikke isoleret, hvilket dog kan være sket efterfølgende. Etageadskillelsen er udført af bærende træbjælker, som lofter og gulve er fastgjort på.

Indvendige vægge og lofter har oprindeligt pudsede overflader, og gulvene er typisk af træ.

For land- og stuehuse er det normalt, at gulvkonstruktionen er udført med en opklodsning direkte oven på jorden, og der kan derfor trænge fugt og kulde op i gulvene. Det ses dog sjældent i dag. Ofte har huset en krybekælder, som kan være nedlagt i forbindelse med efterisolering af gulvene.

Ejendomme på landet og i sommerhusområder er opført med et nedsivningsanlæg på grunden. Spildevandet fra bygningerne renses i en tank, hvorefter det siver ned i undergrunden. Typisk sker tømningsen af disse tanke via en kommunal tømningsordning. I byerne sker afledningen af spildevandet til den offentlige kloakledning i gaden. Afløbsinstallationer på ejendomme fra før 1920 er typisk udført i glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt ingen eller 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 bygnings sagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



Asbest

Denne hustype er opført i perioden før asbestholdige byggematerialer bliver en realitet. Derfor er der oprindeligt ingen asbest indbygget, men er huset senere renoveret, kan der være indbygget asbestholdige materialer. Hvis der eksempelvis er indlagt vand og varme i huset omkring 1940'erne, kan isoleringsmaterialerne være asbestholdige. Det samme gælder nyere materialer som vinyl, fliselim eller aftrækskanaler i eternit. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor materialet oprindeligt er indbygget.

Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du dog være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Eksempelvis hvis du ændre på oprindelige VVS installationer eller skifter gulvbelægningen ud med nyt.



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.



Kampesten / syldsten

Kampestensfundamenter (syldsten) er normalt ikke ført til frostfri dybde, hvorfor der forekommer normale sætninger af soklen. Det sker, fordi jorden udvider sig, når det fryser, og når det tører sætter jorden sig igen. Disse bevægelser kan også opstå, hvis der sker forandringer i grundvandsniveauet, eller i forbindelse med meget omskiftelige vejforhold, med lange tørre eller fugtige perioder. Foran kampestenene ligger der normalt en stenbelægning med fald væk fra bygningen, som medvirker til at fugt holdes væk fra bygningen.



Stråtage

Strå er et naturprodukt, som har været anvendt til tagbelægning i mange hundrede år. Stråtage bliver normalt lagt på tage med en hældning over 45 grader for at sikre, at vandet kan løbe af taget, og holdbarhed dermed bliver bevaret. Hvis der gror mos, eller kommer alger på dette tag, kan man rense det af, men man skal vurdere, om det enkelte tag kan holde til det. Hvis der er undertag under stråtaget, er det typisk en del af brandsikringen, og det skal derfor være intakt.

På de ældste stråtækte huse kan spærene være opført meget simple og vil ved en eventuel reovering skulle forstærkes.



Tegl

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



Trægulve

Trægulve, der ligger på træbjælker, er påvirket af temperaturskiftet hen over året. Om vinteren, hvor luften er tør, vil træet trække sig sammen, og det vil igen udvide sig om sommeren, når luften er fugtig. Afhængigt af bjælkeafstanden vil gulvet fjedre og sandsynligvis knirke. Er mængden af isolering i gulvkonstruktionen begrænset, kan gulvene opleves som fodkolde.



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.

Mariagerfjord kommune er i klasse 2 med et radonniveau i 1,0% - 3,0%. 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 - Stråtag

Oplægningstidspunktet for den valgte tagtype er ukendt, hvorfor den statistiske restlevetid ikke kan beregnes.

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

| Litra | Anvendelse | Opført | Bebygget areal m2 | | Etager udover kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 | |
|-------|------------|--------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|---------|
| | | | Total | Kælder | | | Bolig | Erhverv |
| A | Beboelse | 1880 | 133 | - | 1 | 30 | 163 | - |
| B | Udhus | 1880 | 77 | - | 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 bygningsagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

Der er ingen bygninger der er undtaget fra dette eftersyn

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

Beboelse

Skunkrum: Skunkrum er ikke besigtiget pga. skunklemme ikke kunne afmonteres under besøget.

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 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.

Udhus: Bygning B og C er samme bygning.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 15.09.2021

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-19-02566-0120

Andre bygningsoplysninger:

Der forelå ikke andet relevant materiale.

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 |  | Stråtagets mønning fremstår nedslidt med reduceret tykkelse.. | Der er risiko for skader på de underliggende skader på kortere sigt. | - |
| 2 |  | Stråtaget fremstår generelt nedslidt med lunger og reduceret tykkelse. Stråene mangler og taglægter er blotlagt i mindre område f.eks. ved gavl mod sydøst.. | Skaden vil fortsat udvikle sig og der er nærliggende risiko for skader på andre byningsdele. | - |
| 3 |  | Tagfladen i hjørnet ind mod stråtaget mod nordøst har bagfald og samling med stråtaget er ikke udført byggeteknisk korrekt.. | Skaden har medført skader på andre byningsdele, f.eks. nedbrydninger i lægter og trækonstruktion samt fugtskader i murværk og indvendige gulvbrædder/ gulvkonstruktion. | - |
| 4 |  | Der er meget mos på taget.. | Mosbegroningen er så udtalt, at der er tale om risiko for vandindtrængen og skader i tagkonstruktion og underliggende konstruktioner. | - |
| 5 |  | Zinkinddækning/ murindskud ved gavl mod øst er defekt flere steder.. | Skaden vil fortsat udvikle sig og der er nærliggende risiko for skader på andre byningsdele. | - |
| 6 |  | Tagpappen har bagfald mod nord og større fordybning/ vandansamling.. | Dette medføre stillestående vand på tagfladen og dermed en øget nedslidning og forringet restlevetid. | - |
| 7 |  | Underbeklædning på tilbygning har nedbrydninger enkelte steder f.eks mod øst.. | - | Forhold vurderes at være ældre skade. |





| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|-------------------------------------|------------|
| 8 |  | Remender fremstår med nedbrydninger enkelte steder især mod syd.. | Nedbrydningen skønnes at fortsætte. | - |

BEBOELSE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|---|---|
| 9 |  | Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning og revnedannelser f.eks. mod syd.. | Skaden vil udvikle sig over en længere årrække. Der vil på sigt være risiko for skader på andre bygningsdele. | - |
| 10 |  | Der kan ses enkelte åben sætningsrevne f.eks. ved vindue mod syd og mod nordvest.. | Sætningsrevnen fortsætter ned i soklen og skønnes at være aktiv og der er risiko for følgeskader på andre bygningsdele. | - |
| 11 |  | Der er større område mod nord med opfugtet murværk hvor vægpuds mangler.. | Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på kortere sigt. | Forhold er følgeskade af utætheder i tagfladen. |
| 12 |  | Mørtelinddækning omkring gennemføring af skorstensrør har revnedannelser.. | - | - |

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|---|------------|
| 13 |  | Der mangler fuger omkring vindue mod nordøst.. | Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner. | - |
| 14 |  | Der kan ses nedbrydninger i ældre trævinduer enkelte f.eks. ved tilbygning mod vest og i kvistvinduer mod syd.. | Nedbrydningen vurderes at fortsætte. | - |


| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|--|------------|
| 15 |  | Træsålbænke under kvistvinduer mod syd er løse/ skredet ned og har mistet sin funktion.. | Utæthederne har medført nedbrydninger og opfugtninger på loftet Der er risiko for skader på den underliggende konstruktion. | - |
| 16 |  | Der kunne konstateres enkelte punkterede termoruder, f.eks. mod øst.. | - | - |
| 17 |  | Der er løse klinker og defekte fuger i sålbænke ved vinduer mod syd.. | Skaden vil udvikle sig over en længere årrække. Der vil på sigt være risiko for skader på andre bygningsdele. | - |
| 18 |  | Der mangler værn foran dør i gavl mod vest.. | Der er risiko for personskade. | - |

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL


| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|--------|------------|
| 19 |  | Sokkelpuds er ikke ført under terræn i mindre områder f.eks. mod syd.. | - | - |
| 20 |  | Der er enkelte mindre revner i sokkel på tilbygning f.eks. mod nord.. | - | - |

SKADER INDE I BEBOELSE



BEBOELSE - Stueplan - Gang

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|---|--|
| 21 |  | Gulvet er opfugtet og med nedbrydninger i mindre område ved ydervæggen ved dør til bad gulvet buler op og ligger løst.. | Skaden vil fortsat udvikle sig på længere sigt. | Forhold skyldes følgeskade af utætheder i tag og ydervæggen. |

BEBOELSE - Stueplan - Generelle rum


| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|--|--|
| 22 |  | Der er monteret forsatsvægge på massive vægge flere steder i den ældre del af beboelsen, f.eks. i værelser og gavl mod vest.. | Der vurderes at være risiko for fugtophobninger og kondensdannelse og dermed følgeskader tilstødende bygningsdele på kortere sigt. | Der kunne måles øget fugtniveau under besigtigelsen. |

BEBOELSE - Stueplan - Køkken

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|---|------------|
| 23 |  | Der er konstateret områder, hvor vægpuds har manglende/begrænset vedhæftning til underlaget ved vindue mod øst.. | - | - |
| 24 |  | Der er misfarvninger og område med organisk materiale og letter opfugtning i køkkenskabet under vasken.. | Det var ikke muligt at fastslå årsagen til forhold. | - |

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse

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

| | | | | |
|----|---|--|--|---|
| 25 |  | Der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget i badeværelset f.eks. i brusenichen.. | Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer. | - |
| 26 |  | Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb.. | Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer. | - |
| 27 |  | Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelset f.eks. i brusenichen.. | Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer. | - |
| 28 |  | Der er ikke tilstrækkeligt fald mod gulv afløb i området ved døren.. | Det kan medføre, at der står vand på gulvet efter brug. | - |

BEBOELSE - Stueplan - Trapperum





| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|--------|------------|
| 29 |  | Der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget i trapperum f.eks. ved yderdøren.. | - | - |

BEBOELSE - 1 sal - Stue




| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|--|------------|
| 30 |  | Der kan ses spor efter skadedyr i form af gnaveskader i isolering omkring rør samt i form af ekskrementer.. | Det vurderes ikke, at skaden vil udvikle sig yderligere. | - |
| 31 |  | Vandvarmerens afløb fra sikkerhedsventil er ikke ført til afløb. | Det kan give anledning til vandskader hvis sikkerhedsventilen åbner. | - |

SKADER UDEN PÅ UDHUS

UDHUS - TAG

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|---|------------|
| 32 |  | Udvendigt træværk ved og omkring tag har nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i vindskeder.. | Nedbrydningen vurderes at fortsætte | - |
| 33 |  | Skorstenen har enkelte revner f.eks. mod øst og i afdækningspladen.. | Skaden vil udvikle sig over en længere årrække. Der vil på sigt være risiko for skader på andre bygningsdele | - |
| 34 |  | Tagpladerne har revner flere steder på begge tagflader.. | Skaden vil fortsat udvikle sig og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele. | - |
| 35 |  | Der er meget mos på taget.. | Mosbegroningen er så udtalt, at der er tale om risiko for vandindtrængen og skader i tagkonstruktion og underliggende konstruktioner. | - |

UDHUS - YDERVÆGGE








| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|---|------------|
| 36 |  | Træbeklædningen ved gavle har nedbrydninger især langs bunden.. | Nedbrydningen vurderes at fortsætte | - |
| 37 |  | Ydervægge har enkelte revner, f.eks. mod nord.. | Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil på sigt kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner. | - |
| 38 |  | Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod syd.. | Skaden vil udvikle sig over en længere årrække. Der vil på sigt være risiko for skader på andre bygningsdele. | - |

UDHUS - DØRE/VINDUER/PORTE



| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|--------------------------------------|------------|
| 39 |  | Der kan ses nedbrydninger i ældre vinduer og døre.. | Nedbrydningen vurderes at fortsætte. | - |

SKADER INDE I UDHUS




UDHUS - Stueplan - Fyrrum

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|---|---|
| 40 |  | Yderdøren på indvendig side er hullet og ødelagt.. | Det vurderes ikke, at skaden vil udvikle sig yderligere. | - |
| 41 |  | Der kan ses misfarvninger og fugtskjolder på indvendig forsatsvæg ved yderdøren. Der er enkelte huller ved vinduer mod syd.. | Skaden vil udvikle sig over en længere årrække. Der vil på sigt være risiko for skader på andre bygningsdele. | Forhold skyldes formentlig kondens. |
| 42 |  | Der er flere gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget f.eks. omkring fyret. Der mangler en del klinker på gulvet i den lave del.. | - | - |
| 43 |  | Der er områder med nedbrydninger og opfugtninger på lofterne i fyrrum omkring fyr. Der er opfugtede områder på flisegulvet. | Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på kortere sigt. | Forhold er følgeskade at utætheder i tagfladen. |
| 44 |  | Der er registreret enkelte revner i indvendige vægge f.eks. mod syd.. | - | - |
| 45 |  | Dele af loftbeklædningen er faldet ned i område omkring trappen.. | Skaden vil udvikle sig over en længere årrække. | - |
| 46 |  | Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb.. | Hvis gulvafløbet fremover bliver belastet af vand fra gulvoverflade, kan dette give anledning til vandudsivning og skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer. | - |

UDHUS - Stueplan - Toilet

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|--|------------|
| 47 |  | Der er enkelte gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget.. | - | - |
| 48 |  | Enkelte loftbrædder hænger/ er faldet ned.. | Det vurderes ikke, at skaden vil udvikle sig yderligere. | - |

UDHUS - Stueplan - Disp rum.

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|--|--|
| 49 |  | Døren er hullet og ødelagt.. | - | - |
| 50 |  | Der er konstateret områder, hvor vægpuds har begrænset vedhæftning til underlaget f.eks. ved vinduet.. | - | - |
| 51 |  | Der er enkelte områder med misfarvninger/ skimmelafsætninger på loftsbrædderne.. | Det vurderes ikke, at skaden vil udvikle sig yderligere. | Forhold skyldes formentlig manglende udluftning. |

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 bygningsagkyndiges 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 bygningsagkyndige? | |
| | Vælg | Min ejendomsmægler bad et forsikringselskab 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 | Estaldo |
| | Lokal afdeling og adresse | Hobrovej 42 D, 9000 Aalborg |

| GENERELLE OPLYSNINGER | | SVAR |
|-----------------------|--|---------------------------------|
| 2.1 | Hvor mange år har du ejet ejendommen? | 14 |
| 2.2 | I hvilken periode har du boet på ejendommen? | 1/2-2007 til d. 2 november 2020 |

| UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN | | SVAR |
|-------------------------------------|---|---|
| 3.1 | Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål? | Nej |
| 3.2 | Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig? | Ja |
| | Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg. | Overetage sat i stand til at bo der. |
| 3.3 | Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen? | Ja |
| | Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg. | Nyt tag og sternbrædder på det flade tag. Stue og 2 værelser forneden sat i stand |
| 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 (loftsrum)? | Nej |
| 4.4 | Er huset med skunkrum? | Nej |
| 4.5 | Er der skorsten på huset? | Ja |
| 4.6 | Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen? | Nej |
| 4.7 | 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? | Ja |
| | Beskriv placeringen af revner | Foran på huset og er repareret af en murer. |
| 5.2 | Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene? | Ja |
| | Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret | Det ene hjørne ved bagdøren, men er det eneste sted. |
| 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 | Skade i trægulv ved baggang. |
| VINDUER OG DØRE | | SVAR |
| 10.1 | Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.? | Nej |
| LOFTER/ETAGEADSKILLELSER | | SVAR |
| 11.1 | Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader | Nej |
| 11.2 | Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter? | Nej |
| VÅDRUM | | SVAR |
| 12.1 | Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge? | Nej |



| VVS | | SVAR |
|------|--|-------|
| 13.1 | Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen? | Andet |
| 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 |

15-09-2021

Dato

Underskrevet med NemID

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

SÆLGER:

Elisabeth Jensen

Rævebakken 13

9500 Hobro

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

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 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: Domutech A/S
Beskikket bygningsagkyndig: Rasmus Christensen

Adresse: Bryggernes Plads 2, st, 1799 København V
Telefon: 60555444
E-mail: kontakt@domutech.dk

Den beskikkede bygningsagkyndige har en samarbejdsaftale med: Dansk boligforsikring

Besigtigelsesdato: 16.09.2021

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.

| BEOELSE | |
|---|--|
| Tag | Sadeltag, ensidigt fald, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 0° og 1°, taghældning over 35°, tagbelægning af strå, stålskorsten. |
| Ydervægge | Hulmur, massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds. |
| Vinduer, døre og porte | Træ. |
| Fundament/sokler | Kampesten / syldsten. |
| Kældre/krybekældre | - |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på organisk konstruktion. |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af fliser. |
| Bagmure og indervægge | Murværk, isoleret forsatsvæg af gips eller lignende. |
| Lofter | Profilbrædder. |
| Indvendige trapper | Træ. |
| VVS-installationer | Biobrændsel, gulvvarme, vand. |

UDHUS

| | |
|--|--|
| Tag | Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader, skorstenselementer. |
| Ydervægge | Massiv murværk, facader af murværk med puds. |
| Vinduer, døre og porte | Træ. |
| Fundament/sokler | Kampesten / syldsten. |
| Kældre/krybekældre | - |
| Vådum (badeværelse, toilet og bryggers) | Gulvliser på uorganisk konstruktion. |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser | Gulvkonstruktion af beton. |
| Bægmure og indervægge | Isoleret forsatsvæg af gips eller lignende. |
| Lofter | Profilbrædder. |
| Indvendige trapper | - |
| VVS-installationer | - |