



TILSTANDSRAPPORT

Luneborgvej 74 - 9382 Tylstrup

GYLDIGHEDSPERIODE: 15.05.2024 - 15.11.2024

LØBENUMMER: H-24-02832-0063

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1895

Kommune- og BFE nr.:

851-3260820

Matrikel/ejerlav:

13r, Tylstrup By, Ajstrup



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygnings sagkyndig:

Michael Dissing Hornbeck

Firma:

BRIX & KAMP A/S

Adresse:

Nørrebro 11, 9800 Hjørring

Telefon:

98922888

E-mail:

brixkamp@brixkamp.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. Sålbænkene 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 tømningen 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.

Rotter lever bl.a. i kloakker og udgør et problem mange steder i Danmark. Rotter er skadedyr, som kan ødelægge rør, installationer og isolering og som desuden kan overføre smitsomme sygdomme. Derfor har husejere pligt til at anmelde tegn på rotter til kommunen.

Kommunerne har ansvaret for de offentlige kloakker, mens de private kloak- og stikledninger er de enkelte husejeres ansvar. Hvis der er mistanke om rotter i private kloak- og stikledninger, kan kloakkens tilstand afklares ved en kloakinspektion.

En kloakinspektion er ikke en del af huseftersynsordningen, og de beskikkede bygningsagkyndige, som udfører et huseftersyn, har ikke kompetence til at udføre en kloakinspektion. Hvis en huskøber ønsker en kloakinspektion, kan køberen bestille inspektionen hos en autoriseret kloakmestervirksomhed.

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

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

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

Du skal være opmærksom på, at det er

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

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

opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



Asbest

Denne hustype er opført i perioden, før asbestholdige byggematerialer bliver almindeligt anvendt. 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 de oprindeligt er indbygget. 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 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 tøer sætter jorden sig igen. Disse bevægelser kan også opstå, hvis der sker forandringer i grundvandsniveauet, eller i forbindelse med meget omskiftelige vejrforhold, 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.



Let konstruktion med celotex.

Træfiberplader (celotex) er i ældre huse typisk opsat på indervægge (bagmure) for at bremse grundfugt i at trænge gennem væggenes overflader. Celotexpladerne skal kunne afgive og optage fugten, men i området mellem indervæggene (bagmuren) og de opsatte plader vil der i de fleste tilfælde danne sig skimmel, som kan være skadeligt for indeklimaet.



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



Tegl

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



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.



Vådromsmaling på vægge.

Malede vægge i et vådrum kræver ekstra opmærksomhed specielt i og omkring bruseren. Vådromsmaling 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.

Aalborg kommune er i klasse 1 med et radonniveau i 0,3% - 1,0%. Du kan se et kort over radonniveau på www.radonguiden.dk. Her kan du også finde mere information om, hvordan du kan sikre dit hus mod radon og hvordan du får foretaget en præcis måling af radonniveauet.

TAGETS RESTLEVETID

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

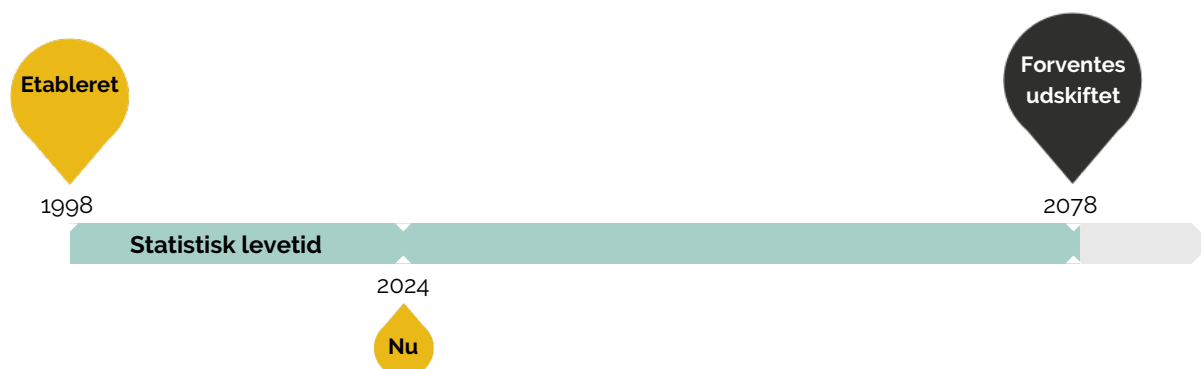
Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

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

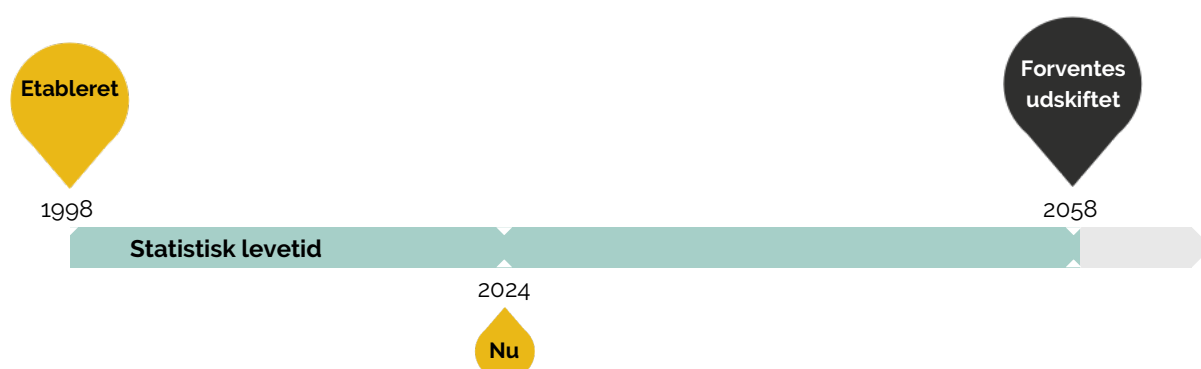
De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



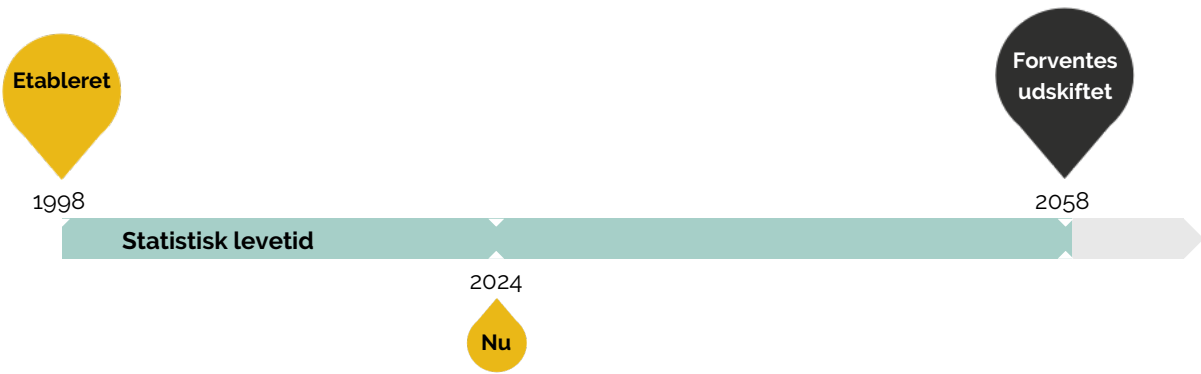
Tagbelægning - Betontagsten



Undertag - Banevare/bitumen/pap f.eks. oliehardede træfiberplader



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/erhverv	1895	243	-	2	91	232	102
B	Garage	1895	30	-	1	-	-	-
C	Carport	1000	20	-	1	-	-	-
D	Overdækket terrasse	1000	12	-	1	-	-	-
E	Overdækning	1000	18	-	-	-	-	-
F	Havestue	2015	24	-	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 bygnings sagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

Overdækning: Overdækning er mere simpelt opført.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

Beboelse/erhverv

Indvendigt: Gulve i gang og værelser er belagt med væg til væg tæpper der gør, at der ikke kan udføres besigtigelse af de underliggende trægulvkonstruktioner.

Tagrum og skunkrum: Tagrum over tagetagen er ikke besigtiget pga. meget lille passage og der er ikke udført gangbro i tagrummet.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygnings sagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

Der kan forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synligt punkterede ruder vil fremgå af skadesoversigten.

Beboelse/erhverv

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.

Beboelse/erhverv: Faktiske arealer er opmålt ved energimærkning, og de stemmer ikke overens med BBR. Arealerne er tilrettet i denne rapport.

Garage: Garagen er sammenbygget med bolig/erhvervsbygning. Arealet stemmer ikke med BBR. Arealet er skønnet og tilrettet i denne rapport.

Carport: Carport fremgår ikke på BBR. Arealet er skønnet.

Overdækket terrasse: Overdækket terrasse fremgår ikke på BBR. Arealet er skønnet.

Overdækning: Overdækning fremgår ikke på BBR. Arealet er skønnet.

Havestue: Havestue fremgår ikke på BBR. Arealet er skønnet.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 14.05.2024

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H244160

Andre bygningsoplysninger:

Der er rekvireret tegninger ved eftersynet. Energimærke er udarbejdet tidligere og det er gennemlæst.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Ingen øvrige oplysninger.

SKADESOVERSIGT

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

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

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



SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

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

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



Kritiske skader

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



Alvorlige skader

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



Mindre alvorlige skader

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



Mulige skader

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

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






SKADER UDEN PÅ BEBOELSE/ERHVERV

BEBOELSE/ERHVERV - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Inddækninger under de skrå ovenlysvinduer er ikke tæt til de underliggende tagsten.	Der er risiko for, at vinden kan løfte inddækninger, og at vand kan presses ind til de underliggende konstruktioner.	-
2		Skorstenen har afskalninger af puds.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind i skorstenen og de underliggende bygningsdele.	-
3		Tagrender har rustdannelse indvendigt. Stedvist er der små begyndende gennemtæringer og pletter med rust.	Forholdet vil udvikle sig med tiden.	-
4		Rundt ved rygningen er der stedvist rygningbånd, der ikke er tæt til de underliggende tagsten, se især ind mod haven.	Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.	Der er ingen skader at se ved eftersynet
5		Den lave skotrende til højre for det lave tag, er samlet af flere forskellige stykker blik og alu. Det hele er ikke dækket af tagstenene.	På sigt vurderes der risiko for, at fugt kan trænge ind til de underliggende bygningsdele.	Skotrende ser lidt interimistisk udført ud.
6		Fodblik under det lave tag, er samlet af flere stykker blik, og fodblikket når ikke helt ud over tagrenden.	På sigt vurderes der risiko for, at fugt kan trænge ind til de underliggende bygningsdele.	Fodblikket ser lidt interimistisk udført ud.
7		Bunden af skotrenden mod vest, er ikke udført med tætsluttende blik nederst ved tagrenden. Der er indsat et stykke tagpap under den nederste del.	Der er risiko for, at vand kan trække ind og give fugtskader på bagvedliggende konstruktioner.	-
8		Tagrenden over vinduer til erhvervsdelen er ikke monteret korrekt i rendejernene.	-	-







Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Ved et skrå hjørne mod sydvest, er der ikke tagrende til afvanding af tagvand fra den del af taget.	Vandet vil påvirke facaden unødigt det sted.	-

BEBOELSE/ERHVERV - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Stedvist på facaderne er der områder med overfladeafskalninger, se f.eks. under vinduet til toilet i erhvervsdelen og på gesims over den overdækkede terrasse ved køkkenet. Andre steder er der mindre områder med afskalninger.	Skaden vil fortsat udvikle sig, og mængden af afskalninger vil sandsynligvis vokse, hvis der ikke vedligeholdes.	Se sælgers bemærkning vedr. afskalninger på facader.
11		Rundt på facaderne er der områder med tynde revnedannelser.	Revnerne er ikke så store, men de ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner, hvis der ikke vedligeholdes.	-
12		Over vinduer og dør til erhvervsdelen er der vandrette revnedannelser over teglstenoverliggeren og begyndende afskalning af puds.	Forholdet vil udvikle sig, hvis der ikke vedligeholdes.	-
13		I gavl mod nord er et hul i ydervæggen stoppet med en plastikpose.	Den er ikke vejrbestandig og vil nedbrydes med tiden.	-
14		På gavl mod øst er der begyndende afskalninger på overfladen.	Skaden vil fortsat udvikle sig, og mængden af afskalninger vil sandsynligvis vokse.	-






BEBOELSE/ERHVERV - DØRE/VINDUER/PORTE

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

15		Vinduer til værelse i gavl mod øst på tagetagen opfylder ikke kravet til redningsåbninger fra beboelsesrum.	Der er tale om en redningsåbning, og der er derfor risiko for personskade i tilfælde af brand.	-
16		Ældre vinduer mod vejen og til værelse i gavl mod vest har overfladeslid og påvirkning efter alder og vejrlig.	Forholdet vil udvikle sig, hvis der ikke vedligeholdes.	-
17		Rundt ved vinduer og døre, er der fuger med slip og revnedannelser, se f.eks. ved vinduer i gavl mod øst.	Ved større revnedannelser de steder, er der risiko for, at der kan trænge fugt og vand ind til de bagvedliggende konstruktioner.	-
18		Under entredøren, er der ikke udført afsluttende fuge udvendigt.	Der er risiko for, at der kan trænge fugt og vand ind i de bagvedliggende konstruktioner.	-
19		I de gamle vinduer til garagen, er enkelte ruder med revnedannelser.	Hvis glas er med revner, kan der komme fugt ind, som skader de omkringliggende konstruktioner.	-
20		Dele mangler ved vinduet i gavlen mod nord over garagen. Der er blot monteret en plexiplade indvendigt.	Når glasset mangler, kan der komme fugt og vand ind og skade de omkringliggende konstruktioner.	-


SKADER INDE I BEBOELSE/ERHVERV

BEBOELSE/ERHVERV - 1. sal - Badeværelset




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Gulvet er ikke korrekt udført. Der er ikke tilstrækkelig stabilitet til belægning med gulvklinker. Der er flere klinker med begrænset vedhæftning til underlaget, og flere flisefuger er med huller og revnedannelser. Gulvet udenfor brusenichen har faldet væk fra brusenichen hvor gulvafløbet er placeret. Der er ikke udført gulvafløb på gulv udenfor brusenichen.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.	-
22		I gulvafløb i brusenichen er der anvendt forhøjeringer i samlingen mellem afløbsskålen og risten. Dele i afløbsskålen er tætnet med elastisk fuge.	Der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i bagved- og underliggende konstruktioner.	Forholdet er ikke udført håndværksmæssigt korrekt.
23		I overgang mellem gulv og vægge i brusenichen er fuger med fugeslip og revnedannelse.	Der er risiko for, at fugt kan trænge ned gennem fugerne og opfugte bagvedliggende konstruktioner.	-
24		Rundt på repos ved badekaret er der huller og revnede flisefuger. Bag ved badekaret mangler den afsluttende fuge op mod badekaret.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind og skade de bagvedliggende konstruktioner.	-
25		Under det ene vindue, er væggen med en tynd revnedannelse i en pladesamling.	Der vurderes ikke nærliggende risiko for skadesudvikling.	-

BEBOELSE/ERHVERV - 1. sal - Tagrum og skunkrum


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

26		I skumrum mod haven er kanalen fra emhætten ikke isoleret.	Der kan opstå kondens på aftrækskanalens side, og der er risiko for fugtophobning i de omkringliggende bygningsdele.	Der er ingen skader at se ved eftersynet.
----	---	--	--	---


BEBOELSE/ERHVERV - Stueplan - Bryggerstet




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Mellem yderdør og dør til gang, er flere gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget.	-	-
28		I bunden af vaskeskabet er der tegn efter tidl. fugtpåvirkning. Bunden af skabet er fjernet.	-	-
29		I skab under vaskemaskinen er betongulvet ikke støbt færdigt omkring gulvafløb og fjernvarmestik.	Der vurderes ingen risiko heraf.	-

BEBOELSE/ERHVERV - Stueplan - Værelse ved badeværelse



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Der er ikke flugtvejsmulighed til det fri eller andet rum der gør, at værelset ikke opfylder kravet til redningsåbninger.	Der er tale om en manglende redningsåbning, og der er derfor risiko for personskade i tilfælde af brand.	-

BEBOELSE/ERHVERV - Stueplan - Badeværelset


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
31		Rundt på gulvet er nogle gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget. I bruseområdet er to stk. uden fuld vedhæftning til underlaget.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Samlingen mellem afløbsskålen og risten i brusenichen er lavet med beton.	Da betonen ikke er vandtæt, er der risiko for fugtindtrængning i de omkringliggende konstruktioner.	-
33		I brusenichen er fuger i overgang mellem gulv og vægge og omkring afløbsristen med fugeslip og revnedannelser.	Der er risiko for, at fugt kan trænge ned gennem fugerne og opfugte bagvedliggende konstruktioner.	-
34		Afløbsrør under håndvasken har begyndende tæring.	Røret er ikke gennemtæret, men det kan blive det på sigt.	-



BEBOELSE/ERHVERV - Stueplan - Teknikrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Rundt på væggene er der områder med afskalning af puds.	Der vurderes ikke nærliggende risiko for skadesudvikling.	Rummet fremstår ufærdigt.
36		Vand- og varmerør er rodet og uden orden. Rørene er ført ud og ind mellem hinanden.	Der vurderes ikke nærliggende risiko for skadesudvikling.	Rummet fremstår ufærdigt.

BEBOELSE/ERHVERV - Stueplan - Erhverv, stort lokale

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Ved vinduer og dør mod vejen er der områder med løst og revnet tapet.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig langsomt.	Vurderes at være fra tiden med de gamle vinduer.

BEBOELSE/ERHVERV - Stueplan - Erhverv, baglokale





Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Afløbsrør under køkkenvasken har tegn på lidt utæthed.	Der er tegn på periodevis dryp fra afløbsrøret.	-
39		Skab under køkkenvasken har tegn på gammel fugtpåvirkning.	-	-

BEBOELSE/ERHVERV - Stueplan - Erhverv, badeværelset





Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
40		Der kommer lidt dryp fra et vandrør under håndvasken.	Det drypper fra vandrøret ned på gulvet.	-


SKADER INDE I GARAGE

GARAGE - Stueplan - Garage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41		Betongulvet har nogle revnedannelse og afskalninger.	-	-
42		Væggene har varierende områder med afskalning af puds og nogle revnedannelser.	Der vurderes ikke risiko for alvorlig skadesudvikling.	-
43		Bjælkerne i etageadskillelsen har slid og påvirkning efter alder og gammel fugtpåvirkning.	Skaden vurderes ikke at udvikle sig.	Vurderes fra tiden med det gamle tag.
44		Der er enkelte steder angreb af borebiller i bjælkerne i etageadskillelsen.	Der vurderes ikke at være risiko for videre skadesudvikling.	Der er tale om et ældre insektangreb, og der skønnes ikke at være aktive insekter.

GARAGE - Stueplan - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Der er enkelte steder angreb af borebiller i tagkonstruktionen.	Der vurderes ikke at være risiko for videre skadesudvikling.	Der er tale om et ældre insektangreb, og der skønnes ikke at være aktive insekter.
46		Ved den lave skotrende hen mod den lave del af taget over bryggerset, er der tegn på fugtpåvirkning i bunden af undertaget.	Undertagspladerne vil kunne nedbryde mere og miste sin funktion som undertag med tiden.	Vurderes at være følgeskade pga. den lave hældning på skotrenden det sted.
47		Til højde over loftlemmen er undertaget revnet ved rygningen.	Der er ikke tegn på følgeskader heraf, men undertaget er ikke tæt det sted.	-
48		Der er flere steder angreb af borebiller i tagkonstruktionen.	Der vurderes ikke at være risiko for videre skadesudvikling.	Der er tale om et ældre insektangreb, og der skønnes ikke at være aktive insekter.


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		Rundt på de gamle spærdele er der områder med gamle påvirkninger fra tiden med det gamle tag. Der er lidt områder med nedbrydning og områder med hvide skjolder.	Der vurderes ikke at være risiko for yderligere skadesudvikling.	Spærene er oprettet og forstærket med nye trædele ved oplægning det nuværende tag.

SKADER UDEN PÅ CARPORT

CARPORT - TAG



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
50		Der er ikke udført tagrende.	-	-

CARPORT - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
51		De bærende træstolper er nedbrudte ved jorden.	Der er risiko for at træstøjlerne vil nedbryde helt og miste sin bæreevne.	-




SKADER UDEN PÅ OVERDÆKKET TERRASSE

OVERDÆKKET TERRASSE - TAG


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
52		Det midterste spær har nedbrydning.	Forholdet vurderes at være fra tiden før det nuværende tag.	-
53		Der er ikke udført tæt samling mellem taget og facaden på boligen.	Vand kan presses ind herved.	-

SKADER UDEN PÅ HAVESTUE

HAVESTUE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
54	 RØD	Nedløbsrør er ikke ført til afløb i terrænet.	Vandet plasker ned på terrænet, og facadebeklædningen opfugtes unødigt.	-
55	 GRÅ	Udragende remender har udtørring.	Forholdet vil udvikle sig, hvis der ikke vedligeholdes.	-
56	 GUL	Tagbelægningen er ikke fastgjort og monteret korrekt. Der er monteret skruer i pladerne, og skinnerne har flere huller der ikke er tætte.	Der vurderes risiko for indtrængende fugt i perioder af året.	Skinne vurderes at være bundskinner, der er benyttet som topskinne.

HAVESTUE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
57	 RØD	Bundstykker udvendigt ved vinduerne har utætheder, se f.eks. ved vinduet ved døren, hvor bundstykket ikke er tæt.	Der kan trænge vand ned til de underliggende konstruktioner.	-

SÆLGEROPLYSNINGER

Sælgeren af en ejendom skal give oplysninger om alle bygninger på grunden ud fra sit kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Oplysningerne er grundlag for den bygnings sagkyndiges gennemgang af ejendommen, når der skal udarbejdes en tilstandsrapport.

Du skal være opmærksom på, at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN		SVAR
1.1	Hvordan fandt du den bygnings sagkyndige?	
	Vælg	På en liste over bygnings sagkyndige udleveret af min ejendomsmægler
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	Keld Westergaard
	Lokal afdeling og adresse	Bredgade 76 9700 Brønderslev

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	27
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Hele perioden.

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.	Hele huset er totalrenoveret fra 1997 til 2009. Delvist udført som selvbyg af min afdøde mand. Alle installationer er udført med autorisation.
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.	Se svar ovenfor.
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Ja
	Beskriv hvilke bygninger der er blevet opført, byggeåret og om det er selvbyg.	Havehus udført i 2015 som selvbyg.

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)?	Ja
4.4	Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	Via trappe i garage.
4.5	Er huset med skunkrum?	Ja
4.6	Er der adgang til skunkrummet?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	I gangen på 1 sal.
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?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	Der er nogen tynde revner og områder med afskalninger. Facader er senest malet for 4 år siden.
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?	Nej
VINDUER OG DØRE		SVAR
10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	Nej
LOFTER/ETAGEADSKILLELSER		SVAR
11.1	Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
11.2	Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter?	Nej
VÅDRUM		SVAR
12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum - Hvor i rummet	På badeværelset ovenpå og i køkkenet.



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

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

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

SÆLGER:

Susan Andersen

Luneborgvej 74

9382 Tylstrup

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 forsikringspolicyen.

Når man køber et brugt hus, må man forvente, at huset er præget af alder og brug. Derfor vil ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, der alene består i slid og manglende vedligeholdelse, forhold der er normale for husets type og alder, eller forhold, som køber havde kendskab til ved handlens indgåelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke købers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Rapportens gyldighedsperiode

Tilstandsrapporten er gyldig i 6 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Elinstallationsrapporten har en gyldighedsperiode på 12 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Sælgeransvar

Sælger kan blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar, hvis sælger præsenterer en gyldig tilstandsrapport og elinstallationsrapport for køber sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen.

Sælger skal sikre sig, at køber er klar over, at det 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

- Forhold uden for bygningen (eksempelvis. forurenede jord)
- Ulovligheder (eksempelvis bygninger eller bygningsdele, der er opført i strid med gældende regler)
- Hvis sælger bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet (eksempelvis ved at fortie skjulte skader, som sælger har kendskab til)

TILLÆG OG REVISIONER

Hvad er en revision?

En revision betyder, at den bygningssagkyndige har ændret en eller flere oplysninger i tilstandsrapporten efter at den første gang er inddateret. Det er kun muligt at foretage en revision af rapporten inden for tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Hvis der er foretaget en revision af rapporten fremgår det af rapportens side 2, hvad der er ændret. Revisionen ændrer ikke på rapportens gyldighedsperiode.

Hvad er et tillæg?

Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af huseftersynsordningen.

KLAGER

Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

Den bygningssagkyndige bør finde alle synlige skader og forhold, som kan give skader. Du kan naturligvis klage, hvis den sagkyndige har overset synlige skader eller lavet andre fejl, så tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af huset.

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, der er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige.

Du skal forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet www.husklage.dk.

VIL DU VIDE MERE?

Vil du vide mere om huseftersynsordningen generelt og om bygningseftersynet, kan du finde flere informationer og detaljer på www.boligejer.dk sammen med de digitale rapporter.

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: BRIX & KAMP A/S
Beskikket bygningssagkyndig: Michael Dissing Hornbeck

Adresse: Nørrebro 11, 9800 Hjørring
Telefon: 98922888
E-mail: brikkamp@brikkamp.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 14.05.2024

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.

BEBØELSE/ERHVERV	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af betontagsten, undertag af plast (bitumen), skotrender, muret skorsten.
Ydervægge	Hulmur, massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ, plast.
Fundament/sokler	Teglsten, kampesten / syldesten.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, gulvfliser på organisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion, vægfliser på organisk konstruktion, maling på organisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag af polystyren, kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med træbeklædning, let væg med gips eller lignende, væg beklædt med celotex, isoleret forsatsvæg af gips eller lignende.
Lofter	Gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Fjernvarme, luft/luft varmepumpe, gulvvarme, vand.

GARAGE

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af betontagsten, undertag af plast (bitumen).
Ydervægge	Hulmur, massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Teglsten, kampesten / syldesten.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	-
Lofter	Profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

CARPORT

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af metalplader.
Ydervægge	Trækonstruktion.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Stolper i jord.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

OVERDÆKKET TERRASSE

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af plastplader.
Ydervægge	Trækonstruktion.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Stolper i jord, punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

HAVESTUE

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af plastplader.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Plast.
Fundament/sokler	Stolper i jord, punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-