



TILSTANDSRAPPORT

Kohavevej 24 - 4760 Vordingborg

GYLDIGHEDSPERIODE: 03.08.2023 - 03.02.2024

LØBENUMMER: H-23-02678-0145

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Dødsbo

Byggeår:

1900

Kommune- og ejendomsnr.:

390-18878

Matrikel/ejerlav:

87æ, Ørslev By, Ørslev



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningsagkyndig:

Claus Phillip Christensen

Firma:

ENERGIINGENIØRERNE ApS

Adresse:

Rådhuspladsen 9, 2. th., 4200 Slagelse

Telefon:

28728728

E-mail:

kontakt@energiing.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 tømningsskema. 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.



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.



Eternitskifer

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Eternitskifer 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.



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 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.



Letbeton elementer

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af letbetonelementer har ofte revner. Huset er bygget til at kunne tåle de små bevægelser, som typisk sker på grund af vindpåvirkning (stabilitet) og temperaturforskelle mellem husets materialer. Man kan reparere revnerne efter behov, men de vil sandsynligvis komme igen efter et år eller to.



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.

Vordingborg 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 - Eternitskifer med asbest

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

Inddækninger - Skotrender

Oplægningstidspunktet for den valgte inddækning 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	1900	120	-	1	36	84	-
B	Lade	1950	72	-	1	-	-	72
C	Stald	1950	35	-	1	-	-	35
D	Garage/udhus	1954	290	-	1	-	-	290
E	Maskinhus	1977	54	-	1	-	-	54
F	Udhus	-	6	-	-	-	-	-
G	Drivhus	-	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 bygnings sagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

Udhus: Undtaget pga. byggeteknisk værdi.

Drivhus: Fremstår som haveinventar.

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

Generelt: Skunke er ikke besigtiget pga. ingen lemme.

Værelse mod vest: Gulv er under væg til væg tæppe ikke besigtiget.

Loftrum: Loftrum er ikke besigtiget pga. interimistisk aflukning af plastmateriale og lign.

Trapperepos: Gulv er under tæppefliser ikke besigtiget.

Værelse mod vest: Gulv er under væg til væg tæppe ikke besigtiget.

Stue: Gulv er under væg til væg tæppe ikke besigtiget.

Trappeopgang: Gulv er under vinylbelægning ikke besigtiget.

Trappeopgang: Trappetrin er under vinylbelægning ikke besigtiget.

Køkken: Gulv er under vinylbelægning ikke besigtiget.

Lade

Ydervægge: Facade mod syd er begrænset besigtiget pga. megen bevoksning.

Stald

Ydervægge: Sokkel og facade er mod nord ikke besigtiget pga. megen bevoksning.

Garage/udhus

Tag: Tagbelægning er besigtiget fra terræn pga. husets højde.

Maskinhus

Loftrum: Loftrum er ikke besigtiget pga. risiko for faldulykker (begyndende nedbrudt etageadskillelse).

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

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

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

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

Beboelse

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningsagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Udhus: Ikke registeret i BBR - areal er skønnet.

Drivhus: Ikke registeret i BBR - areal er skønnet.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 24.07.2023

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

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

BEBOELSE - TAG



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1	 RØD	Tagbelægning mod syd er begyndende nedslidt/udtjent og ses med mat overflade. Der ses interimistisk udført reparationer ved ovenlysvinduer langs skotrender. Umiddelbart under skorsten mod syd er der en tagplade som er revnet/knækket. Der er enkelte tagplader som ses lettere forskubbet. Østligste rygningsten er vippende - ej helt fastgjorte..	Der kan være risiko for utætheder og vandnedtrængning.	-
2	 RØD	På udragende del mod syd mangler vestligste vindskede. Der mangler afskærmning. Østligste vindskede er med begyndende råd. Lægteender ses opfugtet..	Der kan være risiko for opfugtning af de bagvedliggende konstruktioner.	-
3	 RØD	Bølgeplader er mod nord begyndende nedslidte/udtjente og fremstår med overfladeforvittringer og begyndende mikrorevner. Fiberskiver er porøse/nedslidte..	Der kan være risiko for vandnedtrængning til de underliggende konstruktioner.	-
4	 RØD	Skorstenspipecorsten er stedvis med løstsiddende puds. Der er afskalninger. Der ses smårevner især langs bunden mod nord..	Der kan på sigt være risiko for vandnedtrængning.	-
5	 RØD	Omkring skorsten mangler der korrekt inddækning - pudset kant ned til tagplader..	Der kan være risiko for vandnedtrængning.	-
6	 GUL	Vindskede mod øst er nedslidt/udtjent. Afdækningsbrædder er her med en del råd/defekter..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Nedløb afvander ned i vandtanke..	-	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Facadepuds er stedvis med lidt afskalninger og der er områder hvor facadepuds er med svigtende vedhæftning. Bl.a. på udragende del mod syd..	Der kan være risiko for frostskeer.	-
9		Umiddelbart vest for hoveddør mod nord, ses facade med mindre smårevner som vurderes skyldes tidligere reparation..	-	-
10		Under gavlvindue mod øst er der ikke udført sålbænk - pudset kant..	-	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Ved terrassedør mod syd er vindue umiddelbart vest for, med løs glasliste. Der er lidt mørkt træværk i karmtræet. Vindue umiddelbart øst for terrassedør er med rådskadet karmtræ/rammetræ..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
12		De ældre vinduer er stedvis med lidt løse glaslister og der er partielt sprødhed/begyndende trænedbrydning..	-	-


BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Ældre betontrappe mod nord som ikke længere er i brug er med småafskalninger..	-	-


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		I gavl mod øst ses nederste del af facade lettere opfugtet - terræn ud fra vej hælder ned mod bygningen..	Der kan være risiko for opfugtning af de bagvedliggende konstruktioner.	-

SKADER INDE I BEBOELSE




BEBOELSE - 1. sal - Generelt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Ældre etageadskillelse/gulvkonstruktion er med aldersrelaterede ujævnheder og lunker. Der forekommer ujævnheder og knirkelyde..	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod vest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Vinduer lever ikke op til gældende krav for redningsåbninger..	Der kan ved brand være risiko for personskade.	-




BEBOELSE - 1. sal - Trapperepos

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Skorstenspipecan ses med sodskader og lidt opfugtning som vurderes skønnes at skyldes ikke helt tæt inddækning/skorstenspipe..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
18		Støttestolpe ved faldsikring omkring trappehul er ej i lod..	-	-
19		Ovenlysvindue vurderes med begyndende punkteret termorude..	-	-


BEBOELSE - Stueplan - Værelse mod vest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Vægbeklædning er omkring vindue - lysning, med lidt skjolder..	-	-


BEBOELSE - Stueplan - Stue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Væg til væg tæppe er med en del småpletter..	.	-
22		Terrassedør mod syd er indvendigt med kondensskjolder..	-	-
23		Vægbeklædning ses stedvis med mindre afrivninger/flosninger..	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Trappeopgang

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24		Trappe til 1. sal er noget stejl og der er ikke udført håndliste..	Der kan være risiko for faldulykker.	-

BEBOELSE - Stueplan - Køkken



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Under vask ses der rør med begyndende tæringer/nedslidninger..	Der kan på sigt være risiko for lækage.	-

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
26		Der er en del vægfliser med svigtende vedhæftning til underlaget (hulhed)..	Der kan være risiko for opfugtning af de bagvedliggende og omkringliggende konstruktioner.	-
27		Der er en del gulvfliser med svigtende vedhæftning/begyndende løshed..	Der kan være risiko for defekte fuger og opfugtning af underliggende og omkringliggende konstruktioner.	-
28		I gulv afløb er der ru beton udstøbning mellem afløbsrist og afløbsskål..	Der kan være risiko for vandindsivning til de omkringliggende konstruktioner.	-

SKADER UDEN PÅ LADE




LADE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Nedløb ved nordgavlen er ført ned i vandtank - der er opfugtet facade i umiddelbar nærhed..	Der kan være risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner.	-
30		Ældre tagbelægning er med en del overfladeforvittringer - begyndende nedslidt. Der ses fiberskiver som vipper. Der er mos lag stedvist på tagplader..	Der kan være risiko for utætheder og vandhedtrængning.	-


LADE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
31		Gavlfacade af metalplader er begyndende nedslidt/udtjent og fremstår med en del overfladeafskalninger og mindre småbuler..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
32		Facade er ved vandtank mod nord med en del opfugtning..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
33		Over tag på bygning 3 - vest, ses facade med en del revner..	Der kan være risiko for skadesudvikling og frostskaeder.	-

LADE - DØRE/VINDUER/PORTE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Facadedør mod nord - vestligst, er begyndende nedslidt/udtjent..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
35		Ældre staldvinduer er stedvis med flækruder..	-	-
36		Skydedør mod nord er med en del ormehuller..	-	-

LADE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Der mangler især mod nordvest friholdt sokkel - opfugtet nederste del af facade..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-

SKADER INDE I LADE

LADE - Indvendigt. - Indvendigt



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Ældre etageadskillelse er med ujævnheder og stedvis ormehuller. Der er sprøde brædder..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
39		Betondæk er med revner - af ældre dato..	-	-

SKADER UDEN PÅ STALD

STALD - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
40		Ældre tagbelægning er nedslidt/udtjent og med en del overfladeforvittringer og nedbøjning - lunger. Der er afskalninger. Der er en del mosvækst..	Der kan være risiko for utætheder.	-
41		Nedløb mod syd er ført til opsamlingstank. Der ses opfugtet facade i umiddelbar nærhed af vandtank..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
42		Tagrende er mod syd - ca. 2 ½ til 3 m. fra vestlige hjørne, med ikke tæt samling - drypper..	Der kan være risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	-
43		Inddækning over tag langs facadevæg på bygning 2 er ej udført korrekt - mangelfuld..	Der kan være risiko for vandnedtrængning.	-
44		Vindskede mod vest er med trænedbrydning - nedslidt..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-

STALD - YDERVÆGGE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Mod syd er facade ca. midt på med en del afskalninger og fugtskader. Der kan måles kritisk fugt..	Der kan være risiko for skadesudvikling og vandindtrængning.	-
46		Under vestligste vindue mod syd er sålbænk revnet..	-	-

STALD - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
47		Mod syd er der flækruder..	-	-



SKADER INDE I STALD

STALD - Indvendigt. - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48		Betondæk er med en del revner og sætninger. Der ses en del grundfugt langs kanter..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
49		Loft/etageadskillelse er med større fugtskjolder og der kan stedvis måles kritisk fugt..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	Forholdet vurderes at skyldes ikke helt tæt tag/utæthed.

SKADER UDEN PÅ GARAGE/UDHUS

GARAGE/UDHUS - TAG




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
50		Ældre tagplader er begyndende nedslidte/udtjente og fremstår med en del overfladeforvittringer og lunker/ujævnheder. Der er overfladeafskalninger. Der er begyndende mikrorevner..	Der kan være risiko for vandnedtrængning.	-
51		På den østligste del ved ensidig taghældning, er tagplader lagt med for lidt fald i henhold til producentens anvisninger..	Der kan være risiko for utætheder og vandnedtrængning.	-

GARAGE/UDHUS - YDERVÆGGE





Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
52		Ældre facadebeklædning er begyndende nedslidt/udtjent og fremstår med en del sprødhed nederst i brædderne. Der er brædder som ikke sidder helt fast. Der er gabende samlinger..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
53		Bærebjælke over overdækning - vestligst, er med nedbøjning..	.	Forholdet vurderes for nuværende af mindre betydning.
54		Bærende stolper mod syd - vestligst, er nederst med en del begyndende nedslidt træværk..	Der kan på sigt være risiko for konstruktionssvigt.	-

SKADER UDEN PÅ MASKINHUS

MASKINHUS - TAG




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
55		Ældre tagbelægning er begyndende nedslidt/udtjent og fremstår med en del overfladeforvittringer og begyndende mikrorevner. Der er lunger. Der er større områder med afskalninger..	Der kan være risiko for vandnedtrængning.	-
56		Metalplader på den vestligste lille udragende del er nedslidt/udtjent og med større huller..	Der kan være risiko for vandnedtrængning.	-
57		Inddækning er over tag ved lille udragende del mod vest, mangelfuld..	Der kan være risiko for vandnedtrængning.	-

MASKINHUS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
58		Facader er med forskydninger/deformationer. Puds er med afskalninger og områder med svigtende vedhæftning..	Der kan være risiko for frostskeer.	-
59		Bærebjælke i gavle ses med en del ormehuller og begyndende trænedbrydning..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
60		Ældre trempelbeklædning er stedvis med lidt gabende samlinger og lidt kant sprødhed..	-	-
61		Gavl mod øst er med en del forskydninger og der ses en del skrårevner - større skrårevner..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-



MASKINHUS - DØRE/VINDUER/PORTE

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

62		Dør mod vest er begyndende nedslidt/udtjent og fremstår i bunden med en del trænedbrydning. Dør mod syd hænger og har gabende samlinger. Der er stedvis sprødhed..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
63		Ældre staldvinduer er med smådefekter - smårevner..	-	-
64		Det vestligste metalvindue mod nord er uden ruder..	Der kan være risiko for vandindtrængning.	-

SKADER INDE I MASKINHUS

MASKINHUS - Indvendigt - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
65		Ældre etagebjælker og brædder på etageadskillelsen er med større nedbøjninger og begyndende trænedbrydning/borebillehuller..	Der kan på sigt være risiko for konstruktionssvigt.	-
66		Ældre betondæk er med aldersrelaterede ujævnheder og lunger..	-	-

SÆLGEROPLYSNINGER

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

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

OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN		SVAR
1.1	Hvordan fandt du den bygnings sagkyndige?	
	Vælg	Min ejendomsmægler bad et forsikrings selskab 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	Henrik Ejby
	Lokal afdeling og adresse	-

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

SÆLGER:

Boet efter: Aase Andersen

Kohavevej 24
4760 Vordingborg

Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen

Dødsbo.

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

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



BYGNINGSEFTERSYN

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 frem-lagte 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: ENERGIINGENIØRERNE ApS
Beskikket bygningssagkyndig: Claus Phillip Christensen

Adresse: Rådhuspladsen 9, 2. th., 4200 Slagelse
Telefon: 28728728
E-mail: kontakt@energiing.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Etu forsikring

Besigtigelsesdato: 01.08.2023

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

BEBØELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, tagbelægning af eternitskifer med asbest, skotrender, muret skorsten.
Ydervægge	Kampesten, massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syltsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, væg til væg tæpper, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Letbeton / porebeton, let væg med træbeklædning.
Lofter	Panellofter, profilbrædder.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Biobrændsel.

LADE

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, muret skorsten.
Ydervægge	Massiv murværk, trækonstruktion, metalplader, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	Murværk.
Lofter	Gips.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Biobrændsel.

STALD

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

GARAGE/UDHUS

Tag	Sadeltag, ensidigt fald, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Trækonstruktion, plastplader, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ, plast.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

MASKINHUS

Tag	Sadeltag, ensidigt fald, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, tagbelægning af metalplader.
Ydervægge	Trempel, massiv murværk, facader af murværk med puds, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Kampesten / syldesten.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion.
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-