



TILSTANDSRAPPORT

Tovhøjvej 4 - 8381 Tilst

GYLDIGHEDSPERIODE: 25.10.2024 - 25.04.2025

LØBENUMMER: H-24-02953-0316

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Ejendommen henligger
forladt

Byggeår:

1890

Kommune- og BFE nr.:

751-10150210

Matrikel/ejerlav:

10a, Geding By, Tilst



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Mark Weesch Nielsen

Firma:

OBH INGENIØRSERVICE A/S

Adresse:

Agerhatten 25, 5220 Odense SØ

Telefon:

70217240

E-mail:

obh@obh-gruppen.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

Udefineret hustype

De fleste huse i Danmark kan grupperes i forskellige typer. Dog er der enkelte ejendomme, som falder uden for det der er gængs.

Det kan være:

- huse som er bygget af alternative materialer
- en bygning som oprindeligt har haft et andet formål og som nu er bygget om til bolig
- en bygning som er forandret så meget at den består af flere typer på én gang
- et kolonihavehus, som traditionelt er lavet af enkle materialer og bygget af flere gange og ofte er udført meget som "gør det selv" arbejde

Hvis en ejendom vurderes ikke at være en gængs hustype, vil der sandsynligvis være konstruktioner, materialer eller byggeteknikker, som ikke er standard.

Er ejendommen ikke en "gængs" ejendom, anbefales det at søge gode råd hos en professionel rådgiver, således at specielle forhold kan afklares.

Generelt om afløb

Frem til ca. 1920 blev afløb oftest udført af glaserede lerrør hvor brønde var muret i tegl. Senere blev tegl og ler erstattet af betonrør og betonbrønde. Fra ca. 1970 er kloakrør og brønde primært udført i plast. De tidligste rør i glaseret ler eller beton er ofte udskiftet. Hvis ikke dette er sket, vil der være en begrænset restlevetid.

I byerne er afløb normalt ført fra grunden og ud i det offentlige kloaksystem. De mere afsidesliggende ejendomme på landet vil dog stadig have egen rens tank og nedslivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning.

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

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af de høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi asbest er modstandsdygtig over for varme. Asbest er blevet anvendt frem til 1986, hvor det blev forbudt i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. Asbest kan typisk være anvendt i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og fliselim samt i tagplader og aftrækskanaler af eternit. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom på, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Eksempelvis hvis du skifter tagbelægning eller fjerner fliser fra vægge og gulve.

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.



Bølgeeternitplade med asbest

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.

Da tagbelægningen indeholder asbest, skal der ved reparationer eller udskiftning tages forholdsregler vedrørende asbesthåndtering og bortskaffelse. Se evt. information på www.asbest-huset.dk.



Gulvklinter og vægfliser

Gulv- og vægoverflader beklædt med klinter skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader bag klinterne. Utætheder opstår oftest i fugerne mellem gulvet og væggene og i hjørnerne. Fugerne, især de elastiske, kan blive misfarvet af for eksempel skimmel, hvilket ikke er kønt, men uskadeligt. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



Let konstruktion med gips/fibergips

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af lette konstruktioner, hvor det bærende skelet er af træ eller stål beklædt med gips eller andre plader, får ofte nogle små revner. Revnerne kommer normalt i samlingerne mellem pladerne eller i overgangen mellem væg og loft.



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.



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.



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.

Aarhus kommune er i klasse 3 med et radonniveau i 3,0% - 10,0%. Du kan se et kort over radonniveau på www.radonguiden.dk. Her kan du også finde mere information om, hvordan du kan sikre dit hus mod radon og hvordan du får foretaget en præcis måling af radonniveauet.

TAGETS RESTLEVETID

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

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

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

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

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



Tagbelægning - Eternitbølgeplader med asbest

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	1890	175	-	1	80	255	-
B	Udestue	1990	21	-	1	-	-	-
C	Stald til kvæg, får mv. (C)	1920	420	-	1	-	-	420
D	Stald til kvæg, får mv. (bygn. mod vest) (D)	1962	240	-	1	-	-	335
E	Lade til foder, afgrøder mv. (E)	1965	490	-	1	-	-	490
F	Maskinhus, garage mv. (bygn. øst for hus) (F)	1975	350	-	1	-	-	350
G	Lade til foder, afgrøder mv. (bygn. mod nord) (G)	1972	180	-	-	-	-	240
H	Lade til foder, afgrøder mv. (bygn. mod øst) (H)	1991	389	-	1	-	-	389

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.

Lade til foder, afgrøder mv. (bygn. mod nord) (G): Undtaget grundet ringe stand, da der er flere kritiske/alvorlige skader i de primære bygningsdele, herunder facader og sokkel.

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

Værelse mod øst: Gulv under væg til væg-tæpper er ikke besigtiget.

Værelse mod sydøst: Gulv under væg til væg-tæpper er ikke besigtiget.

Værelse mod syd: Gulv under væg til væg-tæpper er ikke besigtiget.

Loftrum: Hanebåndsloft er besigtiget fra uudnyttet loftrum på grund af manglende gangbro/sikkert underlag.

Skunk mod nord: Er besigtiget fra uudnyttet loftrum på grund af manglende gangbro/sikkert underlag.

Skunk mod sydøst: Er ikke besigtiget på grund af manglende adgangslem.

Stald til kvæg, får mv. (C)

Stald: Er besigtiget fra vindueshuller og døråbninger, da etageadskillelsen er i fare for kollaps.

Loftrum: Er ikke besigtiget på grund af fare for bygningskollaps.

Maskinhus, garage mv. (bygn. øst for hus) (F)

Ydervægge: Ydervæg mod nord er ikke besigtiget på grund af beplantning.

Lade til foder, afgrøder mv. (bygn. mod øst) (H)

Ydervægge: Sokkel og ydervæg mod øst og vest er delvist besigtiget på grund af beplantning.

Fundament/sokkel: Sokkel mod nord er ikke besigtiget på grund af beplantning.

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

Udestue

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.

Udestue: Opførelsesår blev aflæst på tegning(er).

Stald til kvæg, får mv. (bygn. mod vest) (D): Areal afviger fra BBR. Oplysningerne i rapporten er baseret på de faktuelle forhold på besigtigelsestidspunktet.

Lade til foder, afgrøder mv. (bygn. mod nord) (G): Areal afviger fra BBR. Oplysningerne i rapporten er baseret på de faktuelle forhold på besigtigelsestidspunktet.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 22.10.2024

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

Andre bygningsoplysninger:

Relevante tegninger var ikke til rådighed ved huseftersynet.

Tidligere energimærke: lb.nr.: 311541039 af d. 16-08-2021 - energimærket var gældende ved besigtigelsen

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Tilstandsrapporten er kun omfattet af "Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv." under forudsætning af at ejendommen tages i anvendelse som bolig for køber. Hvis dette ikke sker er tilstandsrapporten ugyldig.

Der er på besigtigelsestidspunktet ikke tilsluttet en opvarmingskilde til husets varmfordelingsanlæg. Eneste opvarmingskilde er en luft/luft varmepumpe i stueplan.

Bygning 6 i BBR er kun betragtet på afstand og ikke besigtiget i tilstandsrapporten, da adgang til bygningen vurderes forbundet med fare på grund af risiko for kollaps.

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		Tagplader og rygningsplader har begyndende nedbrydning i overfladen mod nord, mod syd og mosbegroning mod nord.	Yderligere skadesudvikling må forventes.	-
2		Tagnedløb er ikke ført til tagbrønd mod syd og er manglende mod sydøst.	Der kan ikke konstateres opfugtning eller følgeskader ved besigtigelsen. Der vurderes dog at være risiko herfor på længere sigt.	-
3		Tagnedløb er ikke fastgjort korrekt mod nord.	-	-
4		Der er trænedbrydning i vindskeder mod øst og mod vest.	Skaden vil fortsat udvikle sig.	-
5		Der er trænedbrydning i et spær mod syd nær nedløbsrør.	Skaden vil fortsat udvikle sig.	-
6		Kvistsider er med trænedbrydning mod syd, mod øst og mod vest.	Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling. Der er dog ikke konstateret følgeskader på andre bygningsdele.	-
7		Inddækning er utæt ved kvist mod sydvest.	Der er konstateret fugtindtrængning og følgeskader på andre bygningsdele.	Underliggende spær er med trænedbrydning som følge heraf.

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Der er revnedannelse i murværk under altan mod syd samt nedbøjning over et vindue under altanen.	Der er risiko for skadesudvikling.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Der er revnedannelse i murværk over et vindue mod nord.	-	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader
10		Der er trænedbrydning i værn og større flækskader i bjælker på altan mod syd.	Yderligere skadesudvikling må forventes.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der er nedslidt overfladebehandling i flere vinduer mod syd.	Der er risiko for opfugtning og trænedbrydning.	-
12		Der er trænedbrydning i dør mod øst.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
13		Glas er revnet i dør mod syd og i to vinduer mod nord.	-	-
14		Fuger er manglende ved dør mod syd og øst, ved to vinduer mod nord samt ved tre vinduer mod øst.	Der er risiko for fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.	-
15		Elastiske fuger er revnede og er med fugeslip ved flere vinduer mod syd.	Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling, fugtindtrængning eller følgeskader på længere sigt.	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Sokkel og sokkelpuds er revnet enkelte steder mod syd.	-	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse mod nordøst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Fuger er manglende mellem vægge og gulv uden for vådzone.	-	Da fugerne er uden for det direkte vandbelastede område, vurderes ikke at være risiko for følgeskader
18		Der er ikke rumaftræk i badeværelse mod nordøst.	Der er risiko for fugtophobning og dermed følgeskader.	Loft står med åbent hul op til etageadskillelsen.



BEBOELSE - Stueplan - Bryggers/entré


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Sokkelklinker er med mangler/defekter ved døre.	-	-
20		Varmerør er med tæring under varmtvandsbeholderen mod nordvest.	Der er på sigt risiko for gennemtæring og dermed følgeskader.	-

BEBOELSE - Stueplan - Depot mod sydøst


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Sokkelklinker er med mangler/defekter ved dør.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse mod nord



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Fuger er manglende i brusenichen mellem vægge og mellem vægge og gulv.	Da forholdet er inden for det vandbelastede område, vurderes der at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele.	-
23		Fuger er manglende mellem vægge og gulv uden for vådzone, og sokkelklinker er manglende ved dør.	-	Da fugerne er uden for det direkte vandbelastede område, vurderes ikke at være risiko for følgeskader

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24		Der er ikke rumaftræk i badeværelse mod nord.	Der er risiko for fugtophobning og dermed følgeskader.	Loft står med åbent hul op til etageadskillelsen.

BEBOEELSE - Stueplan - Alrum/trapperum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Døre mangler lister/fugning mod nord og mod øst.	-	-
26		Loft er med mangler/manglende finish mod øst.	-	-



BEBOEELSE - 1. sal - Værelse mod øst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Loft er gået fra i samlinger (fer og not) mod syd.	-	-
28		Loft er med fugtskjolder mod øst.	Der er ikke målt forhøjet fugt, men forholdet indikerer at der findes ovenliggende utætheder.	-




BEBOEELSE - 1. sal - Fordelingsgang/trapperum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Dør mangler lister/fugning mod øst.	-	-


BEBOEELSE - 1. sal - Værelse mod sydøst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Lister mangler ved et vindue mod syd.	-	-
31		Væg har mindre skade bag dør.	-	-

BEBOEELSE - 1. sal - Loftrum



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Skumbølgeklodser mangler langs rygning i tagrum.	Der vurderes at være nærliggende risiko for fugtgennemtrængning og følgeskade.	-
33		Spær har huller efter borebiller og der er synligt boremel i loftrum.	-	Skaden vurderes at være uden betydning for konstruktionens bæreevne
34		Væg har revnedannelse ved vindue mod vest.	-	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.

BEBØELSE - 1. sal - Skunk mod nord




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Aftrækslange i tagrum er løstliggende og ikke ført til det fri mod nord.	Der vurderes at være nærliggende risiko for fugtgennemtrængning og følgeskader.	-

SKADER UDEN PÅ UDESTUE


UDESTUE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36		Tagedløb er utæt over terræn mod nordvest.	Der er konstateret opfugtning og følgeskader på andre bygningsdele.	-
37		Der er trænedbrydning i stern mod syd.	Skaden vil fortsat udvikle sig.	-

UDESTUE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Der er trænedbrydning i bunden af stolper ved vindue mod vest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
39		Glas er revnet i vindue mod vest.	-	-
40		Elastiske fuger er revnede og er med fugeslip ved et vindue mod vest.	Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling, fugtindtrængning eller følgeskader på længere sigt.	-

UDESTUE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41		Overkant af sokkel er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn ved hjørnet mod nordvest.	Der er konstateret opfugtning af fundamenter. Der er øget risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader.	-

SKADER INDE I UDESTUE

UDESTUE - Stueplan - Udestue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
42		Spær og lægter har misfarvning.	-	Der er ikke målt forhøjet fugt i konstruktionen

SKADER UDEN PÅ STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (C)

STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (C) - TAG


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
43		Tagplader og rygningsplader har revnedannelse, afskalninger og mos- og algebegrøning flere steder mod øst og mod vest.	Der er risiko for fugtgennemtrængning og dermed følgeskader.	-
44		Tagrender er ved besigtigelsen fyldt med vand og bladfyld og adskilt i samlinger mod vest.	Der vurderes at være risiko for overløb og derved følgeskade på underliggende bygningsdele på længere sigt.	-
45		Tagnedløb er ikke ført til tagbrønd mod vest.	Der kan ikke konstateres opfugtning eller følgeskader ved besigtigelsen. Der vurderes dog at være risiko herfor på længere sigt.	-
46		Tagflade har nedbøjning mod vest og mod øst.	Skaden vurderes at have et omfang, så der er risiko for svigt i konstruktionen på sigt.	-
47		Der er trænedbrydning i vindskeder mod nord, mod syd og i lægter og spærender mod øst og syd.	Skaden vil fortsat udvikle sig.	-

STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (C) - YDERVÆGGE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48		Der er afskalninger og udfaldne fuger i murværk flere steder mod syd, mod øst og mod vest.	Der er risiko for skadesudvikling.	-
49		Der er revnedannelse og nedbøjning i tegloverligger over vinduer mod øst, mod vest og mod syd.	Der er svigt i overligger, hvilket medfører nærliggende risiko for følgeskader i de underliggende bygningsdele.	-
50		Der er hul i murværk mod syd og nær vinduer mod vest, og murværk er nær kollaps i et område mod syd.	Der vurderes at være nærliggende risiko for, at fugt kan trænge ind og medføre følgeskader.	-


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
51		Der er rustdannelse i ståloverligger over dør mod nord.	Skadesudvikling må påregnes.	-
52		Der er revnedannelse i murværk midt på facaden mod nord og ved et vindue mod sydvest.	-	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader
53		Sålbænklinker er manglende og med defekte fuger ved flere vinduer mod vest.	Forholdet er af væsentligt omfang, men vurderes ikke at medføre følgeskader.	-
54		Sålbænklinker er skårede og med defekte fuger ved flere vinduer mod nord.	-	-
55		Beklædning er med revner på facade mod øst.	-	-

STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (C) - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
56		Der er manglende vinduer i vindueshuller mod syd, mod øst og mod vest.	Der er risiko for vandindtrængen og følgeskade på øvrige bygningsdele.	-
57		Der er trænedbrydning i flere vinduer mod nord.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
58		Der er trænedbrydning i døre og i lemme mod nord, mod vest og mod syd.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-



STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (C) - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
59		Sokkel er med afskalninger flere steder mod vest.	Yderligere skadesudvikling må forventes på længere sigt.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
60		Overkant af sokkel er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn ved hjørnet mod sydvest.	Der er konstateret opfugtning af fundamenter. Der er øget risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader.	-

SKADER INDE I STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (C)

STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (C) - Stueplan - Stald



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
61		Stålsøjler har er med tæring flere steder.	Der vurderes at være nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling samt følgeskader på andre bygningsdele, på kortere sigt.	Der er risiko for kollaps.
62		In situ støbt betondæk har revnedannelse, afskalninger, tæring i armering og med kraftig nedbøjning flere steder.	Der er risiko for svigt af konstruktionen.	-

STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (C) - Stueplan - Skyllerum mod øst


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
63		Gulv er med revner og manglende klinker flere steder.	Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-
64		Vægfliser er delvist nedfalden flere steder mod syd, mod vest og mod øst.	Da forholdet er inden for det vandbelastede område, vurderes der at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele.	-
65		Væg har revnedannelse og afskalning ved dør mod nord.	-	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.
66		Loft er skadet og nedfalden i flere områder.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-

SKADER UDEN PÅ STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (BYGN. MOD VEST) (D)


STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (BYGN. MOD VEST) (D) - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
67		Rygningsplade har revnedannelse mod syd.	Der er risiko for fugtgennemtrængning og dermed følgeskader.	Skaden er konstateret indvendigt i bygningen.
68		Tagedløb er ikke ført til tagbrønd mod øst og mod vest.	Der kan ikke konstateres opfugtning eller følgeskader ved besigtigelsen. Der vurderes dog at være risiko herfor på længere sigt.	-



STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (BYGN. MOD VEST) (D) - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
69		Der er revnedannelse og sten med afskalning i murværk flere steder mod vest, f.eks. nær hushjørne mod nordvest, midt på facaden, mod sydvest og under glasbyggesten mod vest.	Der er risiko for skadesudvikling.	-

STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (BYGN. MOD VEST) (D) - DØRE/VINDUER/PORTE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
70		Glasbyggesten er revnet flere steder mod vest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-

STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (BYGN. MOD VEST) (D) - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
71		Sokkel er revnet og revnen går videre op i facaden flere steder mod vest.	Skaden vurderes at være af ældre dato, men mindre bevægelser i revnedannelser må forventes.	-
72		Overkant af sokkel er uden afstand til terræn mod vest.	-	Der er ikke målt forhøjet fugt i konstruktionen

SKADER INDE I STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (BYGN. MOD VEST) (D)

STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (BYGN. MOD VEST) (D) - Stueplan - Stald




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
73		Stålrammer har tæring flere steder særligt i bunden, f.eks. mod øst.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og på sigt følgeskader.	-
74		Der er revner i gulv f.eks. mod syd.	-	-
75		Væg har revnedannelse og afskalning flere steder mod vest.	Der er risiko for skadesudvikling.	-

SKADER UDEN PÅ LADE TIL FODER, AFGRØDER MV. (E)

LADE TIL FODER, AFGRØDER MV. (E) - TAG




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
76		Rygningsplader mangler langs hele rygningen.	Der er konstateret fugtindtrængning og følgeskader på andre bygningsdele.	-
77		Tagrende er revnet og delvist manglende mod syd.	Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling. Der er dog ikke konstateret følgeskader på andre bygningsdele.	-
78		Tagnedløb er ikke ført til tagbrønd mod nord.	Der er konstateret opfugtning og følgeskader på andre bygningsdele.	-
79		Tagrender og skotrender er ved besigtigelsen fyldt med vand og bladfyld mod nord.	Der er konstateret opfugtning og følgeskader på andre bygningsdele.	-
80		Der er trænedbrydning i lægter i udhæng mod sydøst og i tagudhæng mod nord, bla. under skotrende samt manglende beklædning i vindskeden mod øst.	Skaden vil fortsat udvikle sig.	-

LADE TIL FODER, AFGRØDER MV. (E) - YDERVÆGGE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
81		Der er revnedannelse i facade mod vest og revner og afskalninger flere steder mod nord.	Der er risiko for skadesudvikling.	-
82		Stålplader har buler og mindre skader i mindre områder mod syd, mod øst og mod vest.	-	-
83		Sålbænke er manglende ved et vindue mod nord.	Der er risiko for fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
84		Sålbænksklinker er skårede og med defekte fuger ved flere vinduer mod nord.	-	-

LADE TIL FODER, AFGRØDER MV. (E) - DØRE/VINDUER/PORTE





Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
85		Der er skade i dørbblad i skydeporte mod syd.	-	-
86		Der er trænedbrydning i dør mod nord.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
87		Der er manglende vinduer i vindueshuller mod nord.	Der er risiko for vandindtrængen og følgeskade på øvrige bygningsdele.	-

LADE TIL FODER, AFGRØDER MV. (E) - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
88		Overkant af sokkel er uden afstand til terræn mod vest.	-	Der er ikke målt forhøjet fugt i konstruktionen
89		Sokkel er med afskalninger og revnet flere steder mod nord.	Yderligere skadesudvikling må forventes på længere sigt.	-




SKADER INDE I LADE TIL FODER, AFGRØDER MV. (E)

LADE TIL FODER, AFGRØDER MV. (E) - Stueplan - Stald


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
90		Spær har opfugtning og nedbrydning nær rygningen.	Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling. Der er dog ikke konstateret følgeskader på andre bygningsdele.	-
91		Der er revner og afskalninger i gulvpladen f.eks. mod vest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling, men der vurderes ikke risiko for følgeskade på øvrige bygningsdele.	-
92		Reglar har skader efter husdyr særligt mod syd.	-	-
93		Væg har fugtopstigning, revnedannelse og nedbrydning mod øst.	Der er risiko for skadesudvikling.	-

SKADER UDEN PÅ MASKINHUS, GARAGE MV. (BYGN. ØST FOR HUS) (F)

MASKINHUS, GARAGE MV. (BYGN. ØST FOR HUS) (F) - TAG




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
94		Tagplader har revnedannelse og mos- og algebegrøning mod nord og mod syd.	Der er risiko for fugtgennemtrængning og dermed følgeskader.	-
95		Der er trænedbrydning i spærender og vindskede mod øst og vest, og i stern mod nord.	Skaden vil fortsat udvikle sig.	-
96		Tagrende er revnet, med deformationer og delvist manglende mod nord.	Der er konstateret opfugtning og følgeskader på andre bygningsdele.	-

MASKINHUS, GARAGE MV. (BYGN. ØST FOR HUS) (F) - YDERVÆGGE




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
97		Stålplader har buler, defekter, rust og skader flere steder hele bygningen rundt og bagvedliggende reglar er med trænedbrydning og defekter flere steder.	Der er risiko for vandindtrængning og dermed følgeskader.	-

SKADER INDE I MASKINHUS, GARAGE MV. (BYGN. ØST FOR HUS) (F)

MASKINHUS, GARAGE MV. (BYGN. ØST FOR HUS) (F) - Stueplan - Maskinhus mod øst





Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
98		Stålrammer har tæring flere steder særligt i bunden.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og på sigt følgeskader.	-
99		Der er revner og afskalninger i gulvpladen.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling, men der vurderes ikke risiko for følgeskade på øvrige bygningsdele.	-
100		Væg har revnedannelse mod vest.	-	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.

MASKINHUS, GARAGE MV. (BYGN. ØST FOR HUS) (F) - Stueplan - Fyrrum mod vest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
101		Stålrammer har tæring flere steder.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og på sigt følgeskader.	-
102		Der er revner i gulvpladen f.eks. mod syd.	-	-
103		Væg har revnedannelse mod øst.	-	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.

SKADER UDEN PÅ LADE TIL FODER, AFGRØDER MV. (BYGN. MOD ØST) (H)


LADE TIL FODER, AFGRØDER MV. (BYGN. MOD ØST) (H) - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
104	 RØD	Tagplader har revnedannelse og afskalninger flere steder mod øst og mod vest.	Der er risiko for fugtgennemtrængning og dermed følgeskader.	-
105	 GRÅ	Der er manglende fastgørelse i underbrædder mod syd.	-	-
106	 GUL	Der er trænedbrydning i lægter i udhæng mod nordvest.	Skaden vil fortsat udvikle sig.	-
107	 GUL	Tagrender er ved besigtigelsen fyldt med vand og bladfyld mod øst og mod vest.	Der vurderes at være risiko for overløb og derved følgeskade på underliggende bygningsdele på længere sigt.	-

LADE TIL FODER, AFGRØDER MV. (BYGN. MOD ØST) (H) - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
108	 GRÅ	Stålblader har buler og defekter flere steder mod syd.	-	-

LADE TIL FODER, AFGRØDER MV. (BYGN. MOD ØST) (H) - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
109	 GUL	Der er skade i dørbblad i skydeport mod syd og skydeporten kan ikke længere lukkes..	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og på sigt følgeskader.	-

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 forsikringsselskab om at finde en efter aftale med mig
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	Home Åbyhøj - Aarhus V - Brabrand
	Lokal afdeling og adresse	Home Åbyhøj - Aarhus V - Brabrand Silkeborgvej 253 8230 Åbyhøj

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	3
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	0

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?	Nej
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Nej
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Nej

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Nej
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Er huset med tagrum (loftsrum)?	Ja
4.4	Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	1. sal - spørg evt. vicevært.
4.5	Er huset med skunkrum?	Nej
4.6	Er der adgang til skunkrummet?	Nej
4.7	Er der skorsten på huset?	Nej
4.8	Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?	Nej
4.9	Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?	Nej

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Nej
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Nej
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Nej
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Nej
6.3	Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR
7.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?	Nej
7.2	Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen?	Nej
7.3	Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Nej
8.2	Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?	Nej
8.3	Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.4	Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælders vægge?	Nej
8.5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Nej
8.6	Er der krybekælder?	Nej
8.7	Har du kendskab til at der har trukket vand (ikke kun fugt) ind i krybekælderen?	Nej
8.8	Har du kendskab til at krybekælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.9	Har du kendskab til at der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af krybekælders vægge?	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?	Nej

VVS		SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Luft/vand varmepumpe
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
	Eventuelle bemærkninger	Freja Ejendomme har på intet tidspunkt beboet ejendommen, og har således intet kendskab til den.

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

SÆLGER:

Naturstyrelsen

Tovhøjvej 4

Geding

8381 Tilst

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: OBH INGENIØRSERVICE A/S
Beskikket bygningsagkyndig: Mark Weesch Nielsen

Adresse: Agerhatten 25, 5220 Odense SØ
Telefon: 70217240
E-mail: obh@obh-gruppen.dk

Den beskikkede bygningsagkyndige har en samarbejdsaftale med: Gjensidige

Besigtigelsesdato: 24.10.2024

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	
Tag	Sadeltag, inddækning, tagrender/nedløb, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Massiv murværk, træ, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Teglsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, letbeton / porebeton, let væg med gips eller lignende, isoleret forsatsvæg af gips eller lignende.
Lofter	Gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Gulvvarme, vand.

UDESTUE

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af plastplader, skjulte tagrender.
Ydervægge	Glaspartier, hulmur, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv.
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (C)

Tag	Sadeltag, tagrender/nedløb, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader, skotrender.
Ydervægge	Hulmur, eternitplader, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af betondæk, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Stålsøjler, murværk, letbeton / porebeton.
Lofter	Pudsede, gips.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

STALD TIL KVÆG, FÅR MV. (BYGN. MOD VEST) (D)

Tag	Sadeltag, tagrender/nedløb, metalkonstruktion, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader, skotrender.
Ydervægge	Hulmur, metalprofiler, træ, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Glasbyggesten, 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, beton eller betonelementer.
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

LADE TIL FODER, AFGRØDER MV. (E)

Tag	Sadeltag, tagrender/nedløb, metalkonstruktion, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader, skotrender.
Ydervægge	Massiv murværk, metalprofiler, facader af tegl/kalksandsten.
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, let væg med træbeklædning.
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

MASKINHUS, GARAGE MV. (BYGN. ØST FOR HUS) (F)

Tag	Sadeltag, tagrender/nedløb, metalkonstruktion, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Metalkonstruktion, metalprofiler.
Vinduer, døre og porte	Metal.
Fundament/sokler	Punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	Letbeton / porebeton.
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

LADE TIL FODER, AFGRØDER MV. (BYGN. MOD ØST) (H)

Tag	Sadeltag, tagrender/nedløb, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader.
Ydervægge	Trækonstruktion, metalprofiler.
Vinduer, døre og porte	Metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-