SIKKERHEDSSTYRELSEN

# TILSTANDSRAPPORT

Esrumvej 333A - 3000 Helsingør

**GYLDIGHEDSPERIODE:** 29.07.2021 - 29.01.2022
**LØBENUMMER:** H-21-04144-0343

## EJENDOMSINFORMATION



**Ejendomstype:**
Enfamilieshus
**Ejendomsstatus:**
Ejerbolig
**Byggeår:**
1937

**Kommune- og ejendomsnr.:**
217-24056
**Matrikel/ejerlav:**
6o, Horserød By, Tikøb

## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

**Bygningssagkyndig:**
Martin Grønvaldt
**Firma:**
Domutech A/S

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

# DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



Tilstandsrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen. De skader, der er beskrevet i skadesoversigten, er baseret på den bygningssagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



Den bygningssagkyndige vurderer ejendommen ud fra, hvad der kan forventes af en bygning af samme alder og type. Derfor fremgår forhold, der er almindelige for bygningens alder og type ikke som skader i tilstandsrapporten.



Tilstandsrapporten indeholder kun skader, den bygningssagkyndige kan se eller kan kontrollere med enkle hjælpemidler.




Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem den vurdering, som den bygningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Nogle skader kan udvikle sig over tid og dermed blive væsentligt dyrere at udbedre.

### HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

Den bygningssagkyndige kigger på skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan eksempelvis være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader.

**Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige IKKE kigger på:**

El- og VVS-installationernes funktion • sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand • bagatelagtige forhold, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi væsentligt • bygningens placering på grunden • bygningens planløsning • bygningens indretning • løsøre, eksempelvis hårde hvidevarer • udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg • markiser og baldakiner • installationer uden for bygningerne • bygningens æstetik og arkitektur • bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen).

## NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at det ikke kan sammenlignes med et nybygget hus. Tidligere byggemetoder var anderledes end i dag, og vind og vejr samt daglig brug har med tiden slidt på huset. Mange huse er renoveret og ombygget – nogle ad flere omgange. Der kan også være opført tilbygninger.

I tilstandsrapportens skadesoversigt får du et overblik over, hvilke synlige skader bygningerne har. De tidstypiske byggetekniske forhold, man må forvente af et hus af den pågældende type og alder, er som udgangspunkt **ikke** registreret i skadesoversigten. Derfor fremgår eksempelvis manglende maling på vinduer og døre, fugtige kældre i ældre huse og andre skønhedsfejl og kosmetiske skader typisk ikke, da det helt naturligt følger med et brugt hus.

# HUSTYPEBESKRIVELSE

Hustypebeskrivelsen giver dig **generel** information om kendetegn og byggeteknik ved huse af den pågældende type. Du skal være opmærksom på, at der er tale om standardiserede beskrivelser, der ikke er udarbejdet af den bygningssagkyndige.

Informationen om hustypen er generel, og den bygningssagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet i hustypebeskrivelsen. Den har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



## KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Murermesterhuse – fra ca. 1900 – 1960

Murermesterhuse kendetegnes ikke ved en speciel byggemetode, men mere som et arkitektonisk udtryk. Muremesterhuse er fra en periode, hvor enkelthed og høj kvalitet præger de danske boliger. Ydre- og indervægge er bygget af tegl, og skillevæggene kan være lette vægge med puds eller tegl med puds.

Husene er ofte opført med kælder, hvor gulve og vægge er støbt i beton af varierende kvalitet. Etageadskillelser til krybekældre, kældre og mellem etagerne, er normalt udført af træbjælker med et indskud; et lag af tørret ler eller sand, som lyddæmper og brandsikrer. Oprindeligt har kælderen ikke været beregnet til beboelse, men i stedet som fyrrum, garage, vaskeri eller lignende.

Facaderne fremstår normalt med blank murværk; men kan også være pudsede, hvor ydervægge og indervægge tidligt i perioden er bygget sammen ved hjælp af mursten på tværs (faste bindere) samt sammenmuringer ved vinduer og døre. Fra ca. 1920 skiftes de faste bindere ud med trådbindere, hvorved omfanget af kuldebroerne bliver reduceret. De hule mure er typisk blevet efterisoleret. Pudsede og malede facader kan forekomme. Originalt er der sprossede vinduer af træ.

Taget er udført med et ret høj taghældning ca. 45˚, hvor belægningerne oftest er tegltagsten. Omkring 1920 begynder betontagsten at blive et alternativ til den traditionelle tegl. Mange af disse huse er oprindeligt opført uden indretning af 1. sal. Kviste er en typisk detalje i tagrummet og er udført i en kombination af træ, zink og tegl. Loftsrummet er oprindeligt uisoleret, men kan i større eller mindre omfang være efterisoleret og udnyttet til beboelse. Indvendigt er overfladerne på vægge og lofter normalt udført som pudsede, hvor gulve typisk er af massiv træ.

Fra 1920'erne og til 1970'erne blev der i byerne og mange steder på landet etableret offentlige kloakker i vejene, og de fleste nedsivningstanke sløjfes. De mere afsidesliggende ejendomme på landet vil dog stadig have egen rensetank og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning. Afløbsinstallationer fra ca. 1920 oftest udført af betonrør eller glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt kun ringe restlevetid.

# OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

### OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

Hustypebeskrivelsen indeholder en række konkrete opmærksomhedspunkter, der relaterer sig til beliggenheden og materialerne i huset i denne tilstandsrapport.
Opmærksomhedspunkterne tager højde for eventuelle ændringer som følge af til- eller ombygninger.
Du skal være opmærksom på, at det er **standardiserede beskrivelser**, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.





### Asbest

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af sine høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi det er modstanddygtig over for varme. Desværre er asbestfibre også sundhedsskadelige, hvorfor det i 1986 ikke længere var lovligt at bygge med asbestholdige materialer i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor materialet oprindeligt er indbygget. For denne hustype er der typisk anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og aftrækskanaler af eternit. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du dog være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Eksempelvis hvis du ændre på oprindelige VVS installationer eller skifter gulvbelægningen ud med nyt.



### Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor pudsen 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.



### Gulvklinker og vægfliser

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



### Kælder, vægge

På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og pudsen kan være lidt løs. Det sker, når grundfugt trænger ind i kælderydervæggen eller op i gulvet og skillevægge. Kældervægge og kældergulve kan i sommerperioden blive fugtige på overfladen på grund af sommerkondens. Dette sker, når den varme fugtige sommerluft rammer den kolde kældervæg.
Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummet kan medføre "kælderlugt".



### Let konstruktion med gips/fibergips

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



### Lofter

Lofter med pudsede overflader eller af gips vil med tiden få nogle mindre revner. I gipslofter opstår revnerne oftest i samlingerne mellem pladerne, mod væggene og i hjørnerne. Lofter mod uisolerede eller ringe isolerede loftsrum vil ofte få noget mørkfarvning, der ses som mørke striber under spærene eller langs loftets kant mod ydervæggen, hvor der er en kuldebro på grund af mindre god isolering.



### Metalplader

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Metalplader tager normalt ikke skade af mos, men ved store mængder af mos kan tagvandet ikke løbe hurtigt nok af, og der kan opstå risiko for, at fugt og vand via samlingerne trænger ind på loftet. Ved en eventuel afrensning af mos, skal det sikres, at taget kan holde til det.



### 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.

### Tegltagsten med under- og/eller overstrygning

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Tegltage 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 man sikre sig, at taget kan holde til det. Det er vigtigt at vedligeholde den indvendige mørtel (understrygning) og den eventuelle udvendige mørtel (overstrygning), så samlingerne mellem tagstenene forbliver tætte.

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

# TAGETS RESTLEVETID

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



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

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

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

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

**Tagbelægning - Falstagsten**



# BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

| Litra | Anvendelse | Opført | Bebygget areal m2 | | Etager udover kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Total | Kælder | | | Bolig | Erhverv |
| A | **Beboelse** | 1937 | 92 | 65 | 1 | 60 | 132 | - |
| B | **Garage** | 1960 | 15 | - | 1 | - | - | - |
| C | **Udhus** | 1950 | 32 | - | 1 | - | - | - |
| D | **Overdækning** | 1000 | 5 | - | 1 | - | - | - |

## BEMÆRKNINGER

Nedenfor kan du læse om bygninger og bygningsdele, som af forskellige årsager ikke er besigtiget.
**Du skal være opmærksom på, at der er forskel på, hvordan du er dækket i ejerskifteforsikringen i forhold til disse undtagelser. Du kan læse mere i forsikringsbetingelserne.**

### BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

*Alle bygninger er som udgangspunkt en del af eftersynet. Men den bygningssagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.*

**Der er ingen bygninger der er undtaget fra dette eftersyn**

### BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

**Alle rum og bygningsdele var tilgængelige**

### BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

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

**Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige**

## BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

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

**Beboelse**

## AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

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

**Der er ingen afvigelser fra BBR**

## FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 30.06.2021
Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-19-02023-0112
Andre bygningsoplysninger:
tegninger af udestue dateret 2003.

## ØVRIGE OPLYSNINGER:

Ingen øvrige oplysninger.

# SKADESOVERSIGT

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

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

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



## SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

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

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:




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




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




**Mindre alvorlige skader**
Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.




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

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

# SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

## BEBOELSE - TAG

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 1 | GRÅ | Isolering blokerer i et enkelt spærfag for ventilation ved tagfod.. | Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være risiko. | - |
| 2 | GRÅ | Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller.. | Angrebet skønnes at være inaktivt. | - |

## BEBOELSE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 3 | GUL | Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod vest.. | Der kan forekomme yderligere afskalninger. | - |

## BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 4 | RØD | Vinduer i værelse mod nordøst på 1.sal overholder ikke krav til redningsåbninger.. | Der er risiko for personskade. | - |
| 5 | RØD | Vindue ved kælderbadeværelse har underkant under omgivende terræn.. | Der er risiko for at vand kan trænge ind her. | - |

## BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 6 | GUL | Trappe til vinterstue har revnedannelser, løst puds og pudsafskalninge.. | Skaden vil fortsat udvikle sig, og mængden af afskalninger vil sandsynligvis vokse. | - |

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 7 | GRÅ | Terræn hælder ind mod huset nogen steder mod nord og ved kælderbad.. | Dette kan give anledning til periodiske opfugtninger, der er dog etableret dræn omkring kælderen. | - |
| 8 | GUL | Klinker på trappe til hoveddør har begrænset vedhæftning.. | Skaden vil udvikle sig over en længere årrække. | - |
| 9 | GUL | Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod nord og syd.. | Skaden vil fortsat udvikle sig. | Revner og afskalninger i sokkelpuds kan skyldes for hurtig udtørring efter op-pudsning. Sokkelpuds skal være intakt af hensyn til tæthed |
| 10 | GUL | Trappe til kælder har revnedannelser, løst puds og pudsafskalninger særligt i vanger og kælderydervæg.. | Skaden vil fortsat udvikle sig, og mængden af afskalninger vil sandsynligvis vokse. | - |

# SKADER INDE I BEBOELSE

## BEBOELSE - Stueplan - Alrum

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 11 | GRÅ | Et enkelt gulvbræt mangler et stykke i samlingen.. | - | - |

## BEBOELSE - 1.sal - Badeværelse

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 12 | RØD | Der er vægfliser med skruehuller, samt vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i brusenichen.. | Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer. | - |
| 13 | GRÅ | Der er kun rumaftræk gennem vindue i rummet.. | Indeklimaet vil blive påvirket negativt ved den manglende ventilation. | - |

## BEBOELSE - 1.sal - Tagrum/loftrum

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 14 | GRÅ | Loftlem mangler tætningslister og er uisoleret.. | Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden tegn på følgevirkninger, der vurderes derfor ikke at være risiko for skader. | - |

## BEBOELSE - Kælder - Fyrrum

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 15 | GUL | Der kan ses kalksaltpeterudslag og afskalninger på vægge.. | Skaden vil fortsat udvikle sig, og mængden af afskalninger vil sandsynligvis vokse. | - |

## BEBOELSE - Kælder - Generelt

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 16 |  | Der er pladebeklædning på kældervægge. I bryggers måles der forhøjet fugt.. | Der er risiko for fugtophobning/skimmeldannelse bag beklædningen. | - |

| **BEBOELSE** - Kælder - Badeværelse | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Nr.** | **Vurdering** | **Skade** | **Risiko** | **Bemærkning** |
| 17 |  | Der er gulvklinker med mindre god vedhæftning til underlaget.. | Der er tale om et mindre område, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være umiddelbar risiko for skader. | - |

| **BEBOELSE** - Kælder - Gang | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Nr.** | **Vurdering** | **Skade** | **Risiko** | **Bemærkning** |
| 18 |  | Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning.. | Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko. | - |

| **BEBOELSE** - Kælder - Bryggers | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Nr.** | **Vurdering** | **Skade** | **Risiko** | **Bemærkning** |
| 19 |  | Der er revnede gulvklinker samt gulvklinker med begrænset vedhæftning til underlaget.. | Skaden vil udvikle sig, flere klinker vil sandsynligvis løsne sig. | - |

# SKADER UDEN PÅ GARAGE

## GARAGE - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 20 | GUL | Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget.. | Skaden vil udvikle sig over en længere årrække. | - |

## GARAGE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 21 | GUL | Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner.. | Afskalningerne er formentlig forårsaget af manglende bæredygtighed i underlag. Der kan forekomme yderligere afskalninger. | - |

# SKADER UDEN PÅ UDHUS

## UDHUS - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 22 | GUL | Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner.. | Afskalningerne er formentlig forårsaget af manglende bæredygtighed i underlag. Der kan forekomme yderligere afskalninger. | - |

## UDHUS - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 23 | GUL | Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget.. | Skaden vil udvikle sig over en længere årrække. | - |

# SÆLGEROPLYSNINGER

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

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

| OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN | | SVAR |
|---|---|---|
| 1.1 | Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? | |
| | Vælg | På anden vis |
| 1.2 | Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom? | Ja |
| | Firma navn | LokalBolig |
| | Lokal afdeling og adresse | Helsingør, Kongensgade 14 3000 Helsingør |

| GENERELLE OPLYSNINGER | | SVAR |
|---|---|---|
| 2.1 | Hvor mange år har du ejet ejendommen? | 1.5 |
| 2.2 | I hvilken periode har du boet på ejendommen? | Fra november 2019 |

| 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? | Repos 1. sal |
| 4.5 | Er huset med skunkrum? | Ja |
| 4.6 | Er der adgang til skunkrummet? | Ja |
| | Hvor i huset er adgangen placeret? | repos 1. sal |
| 4.7 | Er der skorsten på huset? | Ja |
| 4.8 | Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen? | Nej |
| 4.9 | Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer? | Nej |

| YDERMUR | | SVAR |
|---|---|---|
| 5.1 | Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur? | 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? | Ja |
| | Beskriv placeringen af revner | Tynd revne i gasbeton skillevæg - repareret |
| 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? | Ja |
| 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 kælderens vægge? | Ja |
| 8.5 | Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe? | Ja |
| | Vi vil gerne vide:<br>- Hvor er pumpen placeret<br>- Virker pumpen | På nordvesthjørnet af huset udenfor samt i kælderens teknikrum - begge pumper virker |
| 8.6 | Er der krybekælder? | Nej |

| GULVE | | SVAR |
|---|---|---|
| 9.1 | Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Nej |
| 9.2 | Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve? | Ja |
| | Vi vil gerne vide:<br>- Hvilke type skader<br>- I hvilke rum er skaderne | fjedrende gulv i lille værelse på 1. sal |

| 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? | Ja |
| | Hvor mange gange årligt? | 1 |
| 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 |
| | Eventuelle bemærkninger | Efter udskiftning af oliefyr til varmepumpe har der ikke været behov for at fylde vand på varmeanlægget |

20-07-2021
Dato

Underskrevet med NemID
Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

[X] Sælger var til stede

**SÆLGER:**

**Ida Kock Møller og Jesper Lyngsøe Christensen**
Esrumvej 333A
3000 Helsingør

# 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 rapporterne inden deres udløbsdatoer, skal der ikke udarbejdes nye rapporter, selvom købet gennemføres efter gyldighedsperiodens udløb.




## BYGNINGSEFTERSYN

### Hvordan er bygningseftersynet udført?

Bygningerne vurderes ud fra det, den bygningssagkyndige umiddelbart kan se.
Eksempelvis løftes væg-til-væg-tæpper ikke, og isolering i skunke eller tagrum fjernes ikke for at kigge på de bagvedliggende konstruktioner.

Derfor kan der være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke kan se, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

### Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

Forhold, der er typiske for boligens type og alder, samt almindeligt slid er ikke en del af bygningseftersynet og fremgår ikke af tilstandsrapporten. Disse forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.
Derudover undersøger den bygningssagkyndige ikke bagatelagtige forhold og løsøre. Det er eksempelvis hårde hvidevarer, almindeligt slid, udendørs svømmebassiner, markiser og baldakiner med mere.

## OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

### Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

Når du køber et hus, kan du købe en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport. Rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen.

Det er køber, der afgør, om der skal købes en forsikring. Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af det fremlagte tilbud. Du kan, som køber, indhente tilbud fra andre forsikringsselskaber, men uanset om du vælger et dyrere eller billigere tilbud, skal sælger betale halvdelen af præmien af sit fremlagte forsikringstilbud.

### Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

Hvis du som køber ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej. Sælger kan i visse tilfælde stadig have et ansvar - se afsnittet om "sælgeransvar".

### Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

***Skader og fysiske forhold***

Ejerskifteforsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader. Såvel skader som de fysiske forhold skal afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og type, for at forsikringen dækker. Størrelsen på erstatningen afhænger af bygningsdelens alder og forsikringsbetingelserne. Det er dog en forudsætning, at skaden var tilstede inden du som køber overtog ejendommen, og at du ikke kendte til skaden på overtagelsestidspunktet.

***VVS-installationer***

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger ud til ydersiden af bygningens fundament, samt 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 forsikringsselskabet. Det er derfor en god ide at læse disse betingelser. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang, herunder en forsikringsperiode på minimum 5 år. Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

### Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

Skader og fysiske forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket, medmindre disse forhold er klart forkert beskrevet i rapporten. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, hvornår et forhold anses for klart forkert beskrevet. Hvis det fremgår af en af rapporterne, at der er forhold, som er gjort utilgængelige, vil de ikke være omfattet af forsikringen. Herudover kan der være andre undtagelser for dækningen, som fremgår af forsikringsbetingelserne og bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Eventuelle forbehold for forsikringens dækning vil fremgå af forsikringspolicen.

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

## TILLÆG OG REVISIONER

### Hvad er en revision?

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

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

### Hvad er et tillæg?

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

## KLAGER

### Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

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

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

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

## VIL DU VIDE MERE?

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

## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: Domutech A/S
Beskikket bygningssagkyndig: Martin Grønvaldt

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

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Dansk boligforsikring

Besigtigelsesdato: 20.07.2021

# OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.
Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

| BEBOELSE | |
|---|---|
| **Tag** | Sadeltag, ensidigt fald, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning over 35°, tagbelægning af tegltagsten, tagbelægning af metalplader, under- / overstrygning mørtel, muret skorsten. |
| **Ydervægge** | Hulmur, glaspartier, facader af tegl/kalksandsten. |
| **Vinduer, døre og porte** | Træ. |
| **Fundament/sokler** | Beton / fundablokke / lecablokke. |
| **Kældre/krybekældre** | Kælder, kælderydervægge af beton / lecablokke, kapillarbrydende lag af singels eller leca, betongulv. |
| **Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)** | Gulvfliser på uorganisk konstruktion, gulvfliser på organisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion. |
| **Gulvkonstruktion og etageadskillelser** | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser. |
| **Bagmure og indervægge** | Murværk, let væg med gips eller lignende. |
| **Lofter** | Gips. |
| **Indvendige trapper** | - |
| **VVS-installationer** | Gas/centralvarme, gulvvarme, vand. |

| GARAGE | |
|---|---|
| **Tag** | Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af tagpap eller -dug. |
| **Ydervægge** | Massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds. |
| **Vinduer, døre og porte** | Træ. |
| **Fundament/sokler** | Beton / fundablokke / lecablokke. |
| **Kældre/krybekældre** | - |
| **Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)** | - |
| **Gulvkonstruktion og etageadskillelser** | - |
| **Bagmure og indervægge** | - |
| **Lofter** | - |
| **Indvendige trapper** | - |
| **VVS-installationer** | - |

| UDHUS | |
|---|---|
| **Tag** | Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af tagpap eller -dug. |
| **Ydervægge** | Massiv murværk, facader af murværk med puds, facader af gasbetonblokke, facader af pladebeklædning. |
| **Vinduer, døre og porte** | Træ. |
| **Fundament/sokler** | Beton / fundablokke / lecablokke. |
| **Kældre/krybekældre** | - |
| **Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)** | - |
| **Gulvkonstruktion og etageadskillelser** | Gulvkonstruktion med strøer. |
| **Bagmure og indervægge** | Let væg med gips eller lignende. |
| **Lofter** | - |
| **Indvendige trapper** | - |
| **VVS-installationer** | - |

| OVERDÆKNING | |
|---|---|
| **Tag** | Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af tagpap eller -dug. |
| **Ydervægge** | Trækonstruktion. |
| **Vinduer, døre og porte** | - |
| **Fundament/sokler** | Punktfundamenter. |
| **Kældre/krybekældre** | - |
| **Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)** | - |
| **Gulvkonstruktion og etageadskillelser** | - |
| **Bagmure og indervægge** | - |
| **Lofter** | - |
| **Indvendige trapper** | - |
| **VVS-installationer** | - |