



TILSTANDSRAPPORT

Stolbjergvej 5A - 3070 Snekkersten

GYLDIGHEDSPERIODE: 29.04.2022 - 29.10.2022

LØBENUMMER: H-22-02708-0071

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1969

Kommune- og ejendomsnr.:

217-128307

Matrikel/ejerlav:

4bl, Snekkersten By,
Egebæksvang



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Preben Jacobsen

Firma:

ENERGIHUSET DANMARK ApS

Adresse:

Tørringvej 7, 1. th., 2610 Rødovre

Telefon:

82303222

E-mail:

info@energihuset-danmark.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

Enfamiliehuse fra perioden ca. 1960 – 1975

I denne periode er der stor efterspørgsel på enfamiliehuse i Danmark og tidens teknikker gør, at flere bygningsdele bliver præfabrikerede, såsom vægelementer til indvendige vægge, spær, døre og vinduer mm.

Facaderne på denne type af huse fremstår ofte meget karakteristiske med murværk op til overkanten af vinduer og døre. Oven på murværket ligger en bærende rem i træ hele vejen rundt om huset, hvorpå tagkonstruktionen ligger af på. Remmen er typisk synlig i facaden og giver sammen med forskellige træbeklædninger og vinduesopdelinger et varierende udtryk.

Fabriksfremstillede gitterspær med 25 grader taghældning og stort udhæng er meget normalt i denne periode. Typisk er der en del træ på både facader og tag som kræver vedligeholdelse. Tagbelæggningerne er oftest eternit, men kan også være af tegl- og betontagsten, dette afhænger af hældningen på taget. Flade tage med tagpap er også typisk for denne periode

Etageadskillelsen til taget er normalt isoleret, dog ikke svarende til nutidens krav. Energimæssige forbedrende tiltag kan være udført af tidligere ejere. Gulvkonstruktionen mod jorden er isoleret, enten under betonen eller i strøkonstruktionen. Krybekældere findes i en del af de tidligste boliger fra denne periode.

Indvendige vægge kan være udført af tegl, letbeton, men også som lette vægge af gips og andet.

Overflader på vægge, lofter og gulve er meget forskellige, alt efter hvornår i perioden huset er opført og hvor i landet boligen ligger.

Op 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 rens tank og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning. De ældste afløbsinstallationer er 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 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 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 lov til at blive siddende der, hvor materialet oprindeligt er indbygget. For denne hustype kan der være anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og fliselim samt aftrækskanaler af eternit. Eternitbølgeplader med asbest bliver anvendt helt frem til 1986. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du dog være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Eksempelvis hvis du skifter tagbelægning eller fjerner fliser fra vægge og gulve.



Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor pudsens skaller af eller der er nogle mindre revner. De fleste revner opstår oftest straks efter huset er bygget og er normalt nogle svindrevner i betonen. Kommer der eksempelvis forandringer i grundvandsniveauet, kan dette påvirke fundamentet. Revnerne kan også opstå i forbindelse unormale vejrforhold, som lange meget tørre eller fugtige perioder. Sokler uden revner er sjældne.



Gulvklinter 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 loftsrums vil ofte få noget mørkfarvning, der ses som mørke striber under spærrene 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.



Tegltagsten med undertag

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Tegltage 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 trænger ind på undertaget. Undertaget tåler ikke vedvarende fugt, og skader skal derfor udbedres snarest muligt. Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det. 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 på undertaget. Undertaget kan ikke holde til vedvarende fugt, og skader skal derfor udbedres snarest muligt. Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det.



Træbeklædte facader

Udvendigt træbeklædning opfugtes og udtørres, hver gang vejret skifter. Lange tørre perioder kan medføre revner og sprækker i træet, som igen kan forstærke en nedbrydning. Normalt skal der være god ventilation bag facadens beklædning.



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.

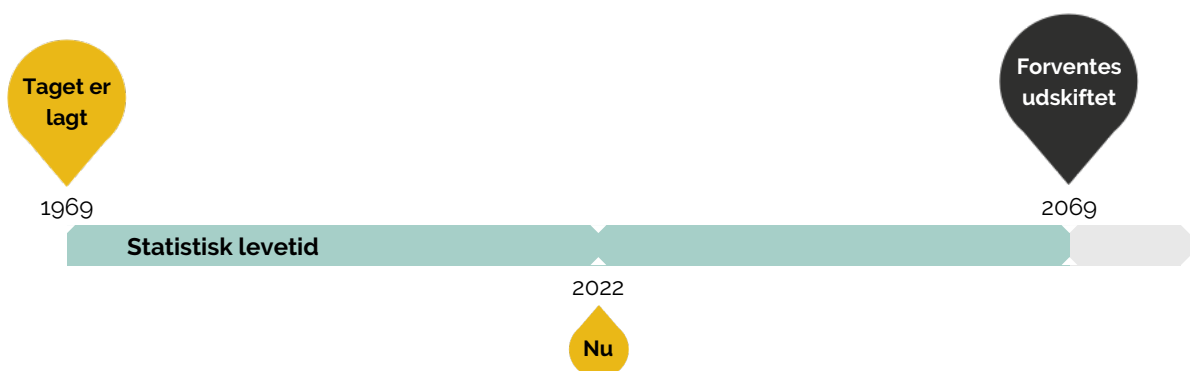
Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

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

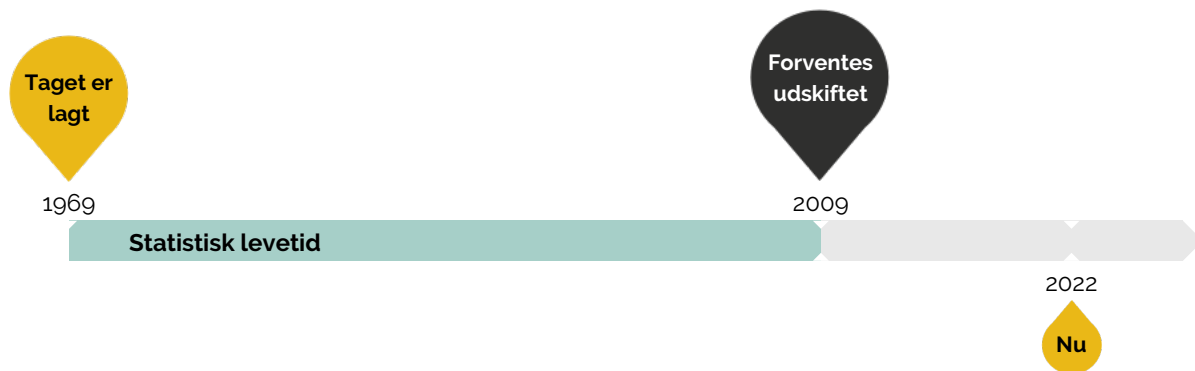
De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



Tagbelægning - Falstagsten



Undertag - Banevare/plast



Inddækninger



BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1969	136	66	1	-	136	-
B	Carport/udhus	1971	31	-	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.

Beboelse

Tagrum: Tagrum over vestfløj er ikke besigtiget på grund af manglende gangbro

Kældertrapperum: Gulv og vægge bagved oplag af indbo, flyttekasser og gulvbelægning af tæppefliser er ikke besigtiget

Kælderrum nordvest: Gulv og vægge bagved oplag af indbo og flyttekasser er ikke besigtiget

Carport/udhus

Ydervægge: Bygningen er opført i skel mod nord, bygningsdele i naboskel er ikke besigtiget

Indvendigt: Det midterste udhus er ikke besigtiget på grund af meget oplag af indbo og materialer

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

Carport/udhus

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 29.03.2022

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-12-02243-0071

Andre bygningsoplysninger:

Bygningstegninger årgang 1967 er indhentet på kommunens filarkiv via internettet.

BBR-meddelelse af dato 29-04-2022

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Kælder er ikke godkendt til beboelse og er i denne tilstandsrapport derfor behandlet som en kælder iht. gældende lovgivning.

Bygningskonstruktioner er beskrevet ud fra tegninger, hvad der kunne ses ved tilsynet, samt tidligere rapport-beskrivelse og BBR-meddelelse.

Der er ændringer i tekster og skader i forhold til sidste Huseftersynsrapport.

De angivende arealer er vejledende og beror ikke på en egentlig opmåling

Ejendommen er opført i et område med forskel i terræn niveau og har terrænfald ind mod ejendommen fra nord

Det vurderes at sælger oplysninger er udfyldt af en person med mindre kendskab til huset og til tidligere tilstandsrapport

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		Der er utæthed i samling på tagrenden mod nord ved vest-fløjen.	-	-
2		K21 teglsten er med afskalninger og har mangler ved skotrende-skæringer. Det ses i området ved skotrenden mod sydvest.	Der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader på underliggende konstruktioner i området ved skotrenden mod sydvest	Der er små ubetydelige afskalninger på tegltaget flere andre steder, blandt andet ved rygning mod nordvest
3		Der er nedbøjning på tagkonstruktion ved udhænget mod vest.	Der er risiko for yderligere skader i tagkonstruktionen	Årsag vurderes at skyldes udførelsen og en under dimensionering af konstruktionen på det store udhæng

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Der er opfugtning og begyndende nedbrydning nederst i træbeklædning ved sålbænke. Det ses flere steder blandt andet mod øst og vest.	Der er risiko for yderligere skader i beklædningen	Årsag vurderes at skyldes manglende afstand mellem træbeklædning og klinke-sålbænke samt manglende vedligeholdelse
5		Der er revner i murværk mod øst, samt reparationer efter tidligere revner i murværk mod øst og nord.	Der er risiko for yderligere skader i konstruktionen	Årsag til revner og reparationer vurderes blandt andet at skyldes sætninger i soklen
6		Der mangler fugemateriale ved enkelte af de lodretlister ved vinduer, det ses blandt andet mod øst.	Der er risiko for fugt- og følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Der ses ingen udkradset studsfiger i facaderne i området ved soklerne til ventilation af skalmuren.	Der er risiko for fugtskader i bagmuren på grund af manglende ventilation	Jf. tegninger er huset opført med en fiberplank i bagmur med 30 mm. ventilations-hulrum

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		De ældre vinduer er med nedbrydning og mangler i overfladebehandling. Det ses flere steder og særligt på vandnæser nederst ved sålbænke.	Der er på sigt risiko for trænedbrud	-
9		Der er trænedbrydning i terrassedør mod syd ved stuen.	Der er risiko for, at træet nedbryder helt	-
10		Kældervinduer i lyskasserne mod vest er med opfugtning og nedbrydning i overfladen.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der er revner i betonkonstruktionen mod terræn ved kælderskakt mod nord. det ses ca. midt i kælderskakten samt på pudslaget ved den øverste kant ved terræn.	Revnedannelserne kan udvikle sig og blive større	Det ses lodret og ved topafdækning
12		Der er revner i soklen mod sydvest, samt flere steder mod øst. Sokkel mod nord er med nyere puds reparationer.	Det vurderes at skyldes sætninger i bygningen. Der er risiko for yderligere skader i bygningen.	Der ses skævheder og skader på gulve inde i bygningen og murværk mod øst er med revner og der er reparationer i murværk mod øst og nord. Disse skader vurderes at skyldes sætninger i bygningen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Lyskasse mod vest udført af tegl er med nedbrydning i overfladen.	Der er risiko for yderligere skader i konstruktionen	-
14		Klinker på trappe ved hovedindgang mangler vedhæftning og klinkefuger er med revner.	-	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Det oprindelige plast-monarfol-undertag er med flere utætheder, skader og defekter. Det ses blandt andet ved gennemføringer i undertaget og ved glastegl.	Vandindtrængning i tagrummet kan og har medført vandskader på de underliggende bygningsdele.	Spær. lægter og isolering er flere steder misfarvet efter fugt. Undertaget er uden restlevetid
16		Isoleringen ligger generelt ujævnt.	.	Den ujævne isolering medfører et øget varmetab, men ikke skader.
17		Vindpap på bagsiden af gavlbeklædningen ved sydgavl, er med skader, fugt og nedbrydning.	Der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader på underliggende bygningsdele. Der er risiko for yderligere skader i vindpap	-
18		Loftlemmen er ikke isoleret.	.	Lemmen udgør en kuldebro, men der skønnes ikke at være risiko for følgeskade.

BEBOELSE - Stueplan - Mellemgang

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Dørpladen mangler på karm til køkkenet ved besigtigelsen.	-	Døren var ikke at se i kælder-, skur- eller loftrum ved besigtigelsen
20		Der er flere revner mellem gulvbrædderne samt gulvet knirker og har skævheder i overfladen.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Stue

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

21		Vindue mod nord binder og har svært ved at åbne.	-	Vindue trænger til justering
22		Loftlister ved væg/loft mod nord mangler i områder.	-	Årsag vurderes at skyldes manglende færdiggørelse af arbejdet
23		Der er revner i pladesamlinger på ydervæg mod syd over vinduesparti.	-	Skaderne er af mindre betydning

BEBOELSE - Stueplan - Gæstetoilet

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24		Der er revner i klinkgulvet i området mellem gulv afløb og radiator.	Skaderne er ikke i brusenichen, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de underliggende konstruktioner.	Gulvet er ikke vandbelastet
25		Gulv afløb under vask er med rust/tæring og beton i kanten mellem risteramme og afløbsskål af stål. Rist kunne ikke demonteres ved besigtigelsen.	Der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i bagved- og underliggende konstruktioner med risiko for følgeskader.	Gulv afløbet er ikke udført byggeteknisk korrekt iht. afløbsnorm og SBI-anvisninger
26		Der er hul i loftbeklædning og skyggeliste mod entré.	-	Årsag vurderes at være en mekanisk skade efter gamle installationer

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse med bruseniche

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Gulvklinter mangler vedhæftning flere steder i rummet, samt der er ikke tilstrækkeligt med fald på gulvet væk fra døren i brusenichen.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.	Årsagen skyldes sandsynligvis fejl ved lægningen af klinterne.
28		Der er tæring, rust og beton kanter i begge gulv afløb i badeværelset.	Rust har medført, at afløbsskålen er utæt og der er risiko for at der kan trænge vand ud i omkringliggende konstruktioner.	Gulv afløbene er ikke udført byggeteknisk korrekt iht. afløbsnorm og SBI-anvisninger

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Der er revner i de hårde mørtelfuger i hjørner og mellem klinker flere steder. Det ses blandt andet i brusenichen og ved gulv/væg udenfor det vandbelastet område.	Der er risiko for, at fugt kan trænge ned gennem fugerne og opfugte bagvedliggende konstruktioner.	Selv om der eventuelt er lavet en ekstra fugtsikring mellem fliser og beton, er denne ikke beregnet til, at der kan stå konstant vand.

BEBOELSE - Stueplan - Værelse sydøst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Gulvet er skadet i overfladen og er skævt med fald mod sydøst, samt der er stor afstand mellem gulvbrædder og fodlister.	Der er risiko for yderligere skader i gulvkonstruktionen	Årsag vurderes at skyldes sætninger i bygningen
31		Der er ujævnheder og revner i pladesamlinger på gavl ydervæg mod syd.	Der er risiko for yderligere skader i konstruktionen	Årsag vurderes at skyldes sætninger i bygningen eller manglende ventilation af skalmuren

BEBOELSE - Stueplan - Værelse sydvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Der er åbninger i samlinger og overfladen af finer er med misfarvning og der er skævheder i gulvet som har fald mod sydøst. Der er afstand mellem fodliste og gulvbelægning mod syd.	Der er risiko for yderligere skader i konstruktionen	Årsag vurderes at skyldes sætninger i bygningen

BEBOELSE - Stueplan - Værelse vest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
33		Gulv er med skævhed og falder mod øst.	Skaderne har indflydelse på gulvets funktion	Årsag vurderes at skyldes sætninger i bygningen

BEBOELSE - Kælder - Kælder ydervægge generelt

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

34		Der er større områder med fugtudtrækninger, misfarvninger og løs puds på de fleste kældervægge i alle kælderrum.	Der er risiko for yderligere skader i konstruktionerne	-
----	---	--	--	---

BEBOELSE - Kælder - Kældertrapperum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Vinduerne mod nord binder og er svære at åbne og lukke.	-	-

BEBOELSE - Kælder - Kælderrum nordvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36		Der er revner i betongulvet.	-	Skaderne vurderes ikke at have indflydelse på gulvets funktion

BEBOELSE - Kælder - Bryggers

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Der mangler låsekasse og greb på døren til bryggers.	-	-
38		Der er tæring, plastforhøjelsesrammer og beton i gulv afløb under vasken.	Der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i omkringliggende konstruktioner.	Gulv afløbet i kældergulvet er ikke udført byggeteknisk korrekt i henhold til afløbsnorm og SBI anvisninger. Gulvet er dog ikke vandbelastet
39		Gulvklinterne har begrænset vedhæftning.	-	Skaderne vurderes ikke at have indflydelse på gulvets funktion
40		Afløbet fra vasken er utæt.	Der er risiko for opfugtning af materialer under vasken.	Der er dog et gulv afløb lige under vasken, men ved besigtigelsen stod der plastikkasser med indbo og vasketøj under afløbet

SKADER UDEN PÅ CARPORT/UDHUS

CARPORT/UDHUS - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41		Der er trænedbrud i sternbrædder mod øst og vest.	Skaden vil forsat udvikle sig	-
42		Tagrende er revnet mod syd.	-	-
43		Tagpap afdækningen på murkrone mod nordvest er utæt og er løs.	Der er risiko for at vand kan trække ind og give fugtskader på bagvedliggende konstruktioner	Loftbeklædning i underliggende udhus er misfarvet af fugt

CARPORT/UDHUS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
44		Der er trænedbrud i træbeklædningen ved terræn mod vest, samt beklædning er opfugtet nederst ved terræn mod syd.	Der er risiko for yderligere skader i beklædning og stolper	-

SKADER INDE I CARPORT/UDHUS

CARPORT/UDHUS - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Loftbeklædning er misfarvet af fugt og har begyndende nedbrydning.	Skaden vil forsat udvikle sig.	Årsag vurderes at skyldes utætheder i taget

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 internettet, i aviser eller andre medier
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

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	10
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 (loftsrums)?	Ja
4.4	Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	I entreen
4.5	Er huset med skunkrum?	Nej
4.6	Er der skorsten på huset?	Ja
4.7	Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?	Nej
4.8	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?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor er eller har der været revner - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	Under køkkenvindue mod øst. Gammelsætningsskade hvor kælderen ophører under huset.
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?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor har der været skader - Hvornår har der været skader - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	Udtræk et par steder i kælderen.
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?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor er pumpen placeret - Virker pumpen	Der er ikke grundvandspumpe, men en pumpe der tager tagvand og afløb i kælderen.
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?	Nej

VINDUER OG DØRE		SVAR
10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	Nej

LOFTER/ETAGEADSKILLELSER		SVAR
11.1	Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader	Nej
11.2	Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter?	Nej

VÅDRUM		SVAR
12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum - Hvor i rummet	Toilet, revnet golvflise

VVS		SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Gasfyr
13.2	Fylles der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt?	Nej
13.3	Har du kendskab til, at der er eller har været rørska-der (utætte rør) i gulve eller vægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum er rørene placeret og hvor i rummet - Er skaden udbedret og hvornår - Er skaden udbedret som selvbyg	Under køkkengulv ca en meter indenfor døren. Forsikringsskade. 2018
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

31-03-2022

Dato

Underskrevet med NemID

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☐

Sælger var til stede

SÆLGER:

Niels Kegel Sørensen

Stolbjergvej 5A

3070 Snekkersten

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

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 lovgivning af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovgivning 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 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: ENERGIHUSET DANMARK ApS
Beskikket bygningssagkyndig: Preben Jacobsen

Adresse: Tørringvej 7, 1. th., 2610 Rødovre
Telefon: 82303222
E-mail: info@energihuset-danmark.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Ingen samarbejde

Besigtigelsesdato: 29.04.2022

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, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, k21 tegl, tagbelægning af tegltagsten, undertag af plast (banevare), skotrender, muret skorsten, stålskorsten.
Ydervægge	Skalmur, hulmur, trækonstruktion, facader af tegl/kalksandsten, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	Kælder, kælderydervægge af beton / lecablokke, grus, filtfliser, linoleum på trappetrin, malet, betongulv.
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på organisk konstruktion, maling på organisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Grus, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, leca-elementdæk, etageadskillelse af betondæk, krydsfiner parket, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Fiberplank, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Lecadæk, 40x60 loftfliser, pudsede, gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Brændeovn, gas/centralvarme, gulvvarme, vand.

CARPORT/UDHUS	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af tagpap eller -dug.
Ydervægge	Massiv murværk, trækonstruktion, facader af tegl/kalksandsten, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, stolper i jord, punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	Let væg med træbeklædning.
Løfter	Træ.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-