



TILSTANDSRAPPORT

Sct. Laurentii Vej 45 - 8800 Viborg

GYLDIGHEDSPERIODE: 10.06.2025 - 10.12.2025

LØBENUMMER: H-25-02953-0174

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Dødsbo

Byggeår:

1948

Kommune- og BFE nr.:

791-5593301

Matrikel/ejerlav:

522an, Viborg Markjorder



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 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 renses tank 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.

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

husejerens 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 bygningssagkyndige, 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. Desværre er asbestfibre også sundhedsskadelige, og derfor har det siden 1986 ikke været 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 de oprindeligt er indbygget. For denne hustype er der typisk anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer samt i vinylgulve og aftrækskanaler af eternit, samt hvis taget er ændret til bølgeeternit- eller eternitskifertag. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du ændrer på oprindelige vvs-installationer eller skifter gulvbelægningen ud.

Du kan finde yderligere information om asbest på Asbest-huset.dk. Se, hvad du skal være særligt opmærksom på og hvordan du skal forholde dig, hvis du har mistanke om, at der er asbest i dit hus.



Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor 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.



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.



Indvendig efterisolering af kældervægge

Kældre opført frem til cirka 1980 er normalt uisolerede. Hvis der efterfølgende er isoleret indvendigt med en forsatsvæg, er det vigtigt, at den oprindelige udvendige kældervæg er fuldstændig tør, da der ellers kan danne sig fugt mellem den "nye" isolerede væg og den gamle kælderydervæg. Hvis der er fugtigt bag forsatsvæggen, kan der komme skimmel i konstruktionerne.



Kælder, vægge

På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og pudsens 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".



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 spærrene 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.



Tagpap

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Tagpap og tagduge tager normalt ikke skade af mos, men ved store mængder af mos kan der opstå vandansamlinger. Tagpap og tagduge kan ikke holde til større områder med konstant vand (total max 15%). Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det. De ældste paptage er af mindre god kvalitet og kræver derfor jævnligt opmærksomhed i forhold til slitage.



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.



Vådrumsmaling på vægge.

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

Viborg 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 - Røde vingetagsten

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

Inddækninger - Skotrender

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

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1948	68	50	1	40	108	-
B	Carport	2000	13	-	1	-	-	-
C	Overdækket terrasse	-	17	-	-	-	-	-
D	Skur	-	8	-	-	-	-	-
E	Brændeskur	-	4	-	-	-	-	-

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.

Overdækket terrasse: Undtaget grundet ringe stand, da der er flere kritiske/alvorlige skader i de primære bygningsdele, herunder facader.

Skur: Bygningen er undtaget grundet begrænset byggeteknisk værdi.

Brændeskur: Bygningen er undtaget grundet begrænset byggeteknisk værdi.

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

Fundament/sokkel: Sokkel mod vest er ikke besigtiget pga. træterrasse.

Kælderrum mod nordvest: Er begrænset besigtiget pga. opmagasinering som hindrer adgang.

Kælderrum/teknikrum mod vest: Er begrænset besigtiget pga. opmagasinering som hindrer adgang.

Stue: Gulv under væg til væg-tæpper er ikke besigtiget.

Fordelingsgang: Gulv under væg til væg-tæpper er ikke besigtiget.

Skunk mod syd: Er besigtiget fra adgangslem på grund af manglende fast underlag/for lidt friplads.

Carport

Ydervægge: Bygningen er opført mod skel, hvorfor det ikke er muligt at besigtige bygningsdele mod skel.

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)

Afviselserne 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.

Carport: Anvendelsen afviger fra BBR. Areal afviger fra BBR. Oplysningerne i rapporten er baseret på de faktuelle forhold på besigtigelsestidspunktet.

Overdækket terrasse: Bygningen er ikke angivet i BBR. Oplysningerne i rapporten er baseret på de faktuelle forhold på besigtigelsestidspunktet.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 28.05.2025

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-24-02953-0070

Andre bygningsoplysninger:

Tegning vedr. tilbygning var til rådighed ved huseftersynet. Materialet er dateret 19-06-1998.

Tidligere energimærke: lb.nr.: 311745109 af d. 13-03-2024 - energimærket var gældende ved besigtigelsen

ØVRIGE OPLYSNINGER:

A:

Kælderen anvendes delvist til beboelse, men er ej godkendt hertil, hvorfor kælderen er besigtiget som kælder og ikke beboelse.

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		Tagbelægningen er revnet og med afskalninger enkelte steder mod nord og mod syd.	Der vurderes at være nærliggende risiko for fugtgennemtrængning og følgeskader.	-
2		Rygningssten og mørtel er revnet og er faldet ud ved rygning.	Der vurderes at være nærliggende risiko for fugtgennemtrængning og følgeskader.	-
3		Tagpap har nedslidt overflade over tilbygningen mod syd.	Der kunne ikke konstateres utætheder i taget, men der vurderes nærliggende risiko herfor, grundet alder og nedslidning. Bygningsdelen har overskredet sin forventede restlevetid.	-
4		Tagfald er mindre end anbefalet af producenten over vindfanget mod nord og tætning mod stern er revnet.	Den lave taghældning giver risiko for fugtindtrængning i den underliggende konstruktion, indenfor nærmeste fremtid.	-
5		Lægter har misfarvning.	Skaden vurderes at være overfladisk, men yderligere skadesudvikling må forventes.	-
6		Tagrende er revnet mod syd og mod vest.	-	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader
7		Rendejern er defekte mod nord og mod vest.	-	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader
8		Overstrygning er manglende i større områder bl.a. ved skotrende mod syd og understrygning er nedfalden i mindre områder i loftrummet..	Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Skotrende er utæt mod syd(konstateret udvendigt).	Der er konstateret fugtindtrængning og følgeskader på andre bygningsdele.	-
10		Sternkapsel er nedslidt og delvist manglende langs vindskede mod vest.	Der er konstateret fugtindtrængning og følgeskader på andre bygningsdele.	-
11		Der er trænedbrydning i spær og udhæng mod syd.	Skaden vil fortsat udvikle sig.	Skaden er opstået på grund af ovenliggende utæthed.
12		Der er trænedbrydning i vindskeder, remender og dækbrædder mod øst og mod vest.	Skaden vil fortsat udvikle sig.	-
13		Der er afskalninger i skorsten.	Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling på sigt må forventes.	-
14		Skorstensinddækning er revnet og utæt.	Der vurderes at være nærliggende risiko for følgeskader på øvrige bygningsdele.	-
15		Udluftning/ventilation er utilstrækkelig i loftrum.	Den mangelfulde ventilation har medført opfugtning af taglægter.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Der er revnedannelse i facade flere steder mod nord, mod syd, mod øst og vest, f.eks. nær hjørnet mod sydøst.	Der er risiko for skadesudvikling.	Revnedannelsen skyldes sætning i fundament. Se skade/skader vedrørende udvendig sokkel.
17		Puds er revnet i mindre områder mod nord.	-	-
18		Sålbænke er revnede ved fransk altan mod øst.	-	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Der er trænedbrydning i to vinduer mod øst og i tre vinduer mod vest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
20		Lister mangler ved et vindue i vindfanget mod nord.	Der er risiko for skadesudvikling og følgeskader på længere sigt.	-
21		Der er trænedbrydning i terrassedør mod vest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
22		Der er utæthed ved altandøren mod øst.	Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.	Der er konstateret vand på gulvet under besigtigelsen.
23		Elastiske fuger er revnede og er med fugeslip ved fransk altan mod øst og ved vindue på 1. sal mod vest.	Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling, fugtindtrængning eller følgeskader på længere sigt.	-
24		Rude er revnet i ovenlys mod nord.	Der er risiko for følgeskade på længere sigt.	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Sokkel er revnet og revnerne går videre op i facaden flere steder mod syd, mod øst og vest, f.eks. ved hjørne mod sydøst.	Skaden vurderes at være af ældre dato, men mindre bevægelser i revnedannelser må forventes.	-
26		Sokkel er revnet og revnen går videre op i facaden mod nord.	-	Skaden vurderes at være af ældre dato og uden risiko for væsentlig udvikling.
27		Der er revnedannelse i lyskasse mod øst.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
28		Klinker er med mangelfuld vedhæftning og defekt fuge på hovedtrappe mod nord.	-	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Der er revnedannelse, afskalninger og fugtudtræk i puds og beton på kældertrappe mod nord.	Yderligere skadesudvikling må forventes på længere sigt.	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Kælderplan - Bryggers

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Der er opsat beklædning (forsatsvæg) på ydervæg.	Der er risiko for følgeskader, herunder opfugtning og skimmeldannelse bag beklædningen.	Der er konstateret fugt/tegn på fugt på vægge uden beklædning.
31		Gulvklinker er med mangelfuld vedhæftning enkelte steder f.eks. ved ydervæg mod øst.	-	Da der ikke er vandbelastet område i rummet, udgør dette ingen risiko for følgeskader
32		Gulvafløb er med beton mellem gulvafløbets rist og afløbsskålen under vask.	-	Da gulvet ikke er under daglig vandbelastning, vurderes der konkret ikke at være nærliggende risiko for fugtindtrængning i tilstødende bygningsdele

BEBOELSE - Kælderplan - Kælderrum mod sydvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
33		Der er opsat beklædning (forsatsvæg) på ydervæg.	Der er risiko for følgeskader, herunder opfugtning og skimmeldannelse bag beklædningen.	Der er konstateret fugt/tegn på fugt på vægge uden beklædning.

BEBOELSE - Kælderplan - Kælderrum/gang mod nord

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Flisegulv er med mangelfuld vedhæftning ved dør mod syd.	-	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.

BEBOELSE - Kælderplan - Kælderrum/trapperum

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

35		Der er opsat beklædning (forsatsvæg) på ydervæg.	Der er risiko for følgeskader, herunder opfugtning og skimmeldannelse bag beklædningen.	Der er konstateret fugt/tegn på fugt på vægge uden beklædning.
----	---	--	---	--

BEBOELSE - Kælderplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36		Der er opsat beklædning (forsatsvæg) på ydervæg.	Der er risiko for følgeskader, herunder opfugtning og skimmeldannelse bag beklædningen.	Der er konstateret fugt/tegn på fugt på vægge uden beklædning.
37		Vægfliser er med mangelfuld vedhæftning, revnet og med revnede flisefuger i bruseniche f.eks. nær gulv.	Da forholdet er inden for det vandbelastede område, vurderes der at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele.	-
38		Klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning, med defekte flisefuger og med revner uden for det vandbelastede område f.eks. nær toilet.	-	Skaden er placeret udenfor det vandbelastede område
39		Elastiske fuger er med fugeslip ved gulv i bruseniche.	Da forholdet er inden for det vandbelastede område, vurderes der at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele.	-

BEBOELSE - Kælderplan - Kælderrum mod nordvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
40		Der er opsat beklædning (forsatsvæg) på ydervæg.	Der er risiko for følgeskader, herunder opfugtning og skimmeldannelse bag beklædningen.	Der er konstateret fugt/tegn på fugt på vægge uden beklædning.

BEBOELSE - Kælderplan - Kælderrum/teknikum mod vest

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

41		Der er opsat beklædning (forsatsvæg) på ydervæg.	Der er risiko for følgeskader, herunder opfugtning og skimmeldannelse bag beklædningen.	Der er konstateret fugt/tegn på fugt på vægge uden beklædning.
----	---	--	---	--

BEBOELSE - Stueplan - Stue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
42		Væg har revnedannelse mod tilbygningen mod syd.	-	Skaden er af mindre omfang.

BEBOELSE - Stueplan - Vindfang

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
43		Klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning i hele gulvarealet og enkelte steder med revner.	Skadesudvikling må påregnes.	-

BEBOELSE - Stueplan - Køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
44		Vægfliser har revner og mangelfuld vedhæftning enkelte steder, f.eks. mod nord.	-	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.

BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod sydøst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Trægulv er med misfarvninger og er opfugtet ved dør mod fransk altan.	Der er risiko for skadesudvikling på længere sigt.	Altandør slutter ikke tæt.

BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod syd

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
46		Ovenlys har misfarvninger.	-	Der er ikke målt forhøjet fugt.
47		Laminatgulv er med adskilte samlinger flere steder.	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod sydvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48		Vindue kan ikke lukkes helt i..	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		Klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning uden for det vandbelastede område f.eks. nær toilet.	-	Skaden er placeret udenfor det vandbelastede område
50		Vægfliser er med mangelfuld vedhæftning i bruseniche f.eks. nær gulv.	Da forholdet er inden for det vandbelastede område, vurderes der at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele.	-
51		Elastiske fuger er med fugeslip ved gulv og omkring gulvafløbet i bruseniche.	Da forholdet er inden for det vandbelastede område, vurderes der at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele.	-
52		Der er ikke tilstrækkeligt fald mod gulvafløb i bruseniche.	Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	Forholdet skyldes den håndværksmæssige udførelse.

BEBOELSE - 1. sal - Skunk mod nord

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
53		Isolering er faldet ned i et mindre område.	Forholdet kan medføre reduceret isoleringsevne.	-

SKADER UDEN PÅ CARPORT

CARPORT - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
54		Der er manglende fastgørelse i stern mod vest.	-	-



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	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	LokalBolig Viborg ApS
	Lokal afdeling og adresse	LokalBolig Viborg ApS

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☐ Sælger var til stede

SÆLGER:

Boet efter Bode Hjortshøj Jacobsen

Sct. Laurentii Vej 45

8800 Viborg

Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen

Sælgeroplysningerne foreligger ikke, da der er tale om et dødsbo

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

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



BYGNINGSEFTERSYN

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 lovgivningsmæssig oplysning af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovgivningsmæssig oplysning 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 forsikringspolicyen.

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

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

Rapportens gyldighedsperiode

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

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

Sælgeransvar

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

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

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

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

TILLÆG OG REVISIONER

Hvad er en revision?

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

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

Hvad er et tillæg?

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

KLAGER

Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

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

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

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

VIL DU VIDE MERE?

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

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: OBH INGENIØRSERVICE A/S
Beskikket bygningssagkyndig: Mark Weesch Nielsen

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

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 06.06.2025

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, inddækning, tagrender/nedløb, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning over 35°, tagbelægning af tegltagsten, vindfang mod nord, tilbygning mod syd, under- / overstrygning mørtel, skotrender, skorstenselementer.
Ydervægge	Hulmur, træ, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	Kælder, kælderydervægge af beton / lecablokke, kælderydervægge er isoleret og beklædt indvendigt, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv.
Vådrum (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, gulvkonstruktion med strøer, laminatgulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med træbeklædning.
Lofter	Panelloft, pudsede, profilbrædder, celotex.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Brændeovn, fjernvarme, gulvvarme, vand.

CARPORT	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af metalplader.
Ydervægge	Trækonstruktion, træ, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Stolper i jord.
Kældre/krybekældre	-
Vædrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Terrændæk - betonfliser.
Bagmure og indervægge	-
Løfter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-