



TILSTANDSRAPPORT

Ørre Byvej 40 - 7400 Herning

GYLDIGHEDSPERIODE: 20.04.2022 - 20.10.2022

LØBENUMMER: H-22-04196-0126

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamiliesthus

Ejendomsstatus:

Dødsbo

Byggeår:

1919

Kommune- og ejendomsnr.:

657-161942

Matrikel/ejerlav:

2e, Ørre Gde., Ørre



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Thomas Vindelbo

Firma:

Domutech A/S

Adresse:

Bryggernes Plads 2, st, 1799 København V

Telefon:

60555444

E-mail:

kontakt@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 rens 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.

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 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.



Betontagsten med under- og/eller overstrygning

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Betontagsten 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.



Gulvklinter og vægfliser

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



Krybekælder

En krybekælder skal være tør og må ikke lugte eller "opleves" fugtig. Krybekældre er altid ventilerede vha. riste / huller i soklen. Disse må ikke stoppes til eller lukkes, da krybekælderen kræver en konstant ventilation, for at bortventilere eventuel fugtig luft. Der kan ellers ophobe sig fugt i konstruktionerne, som vil medføre nedbrydning i trædelene. Derudover kan opfugtet beton og murværk lede fugten videre op i boligen.



Let konstruktion med celotex.

Træfiberplader (celotex) er i ældre huse typisk opsat på indervægge (bagmure) for at bremse grundfugt i at trænge gennem væggenes overflader. Celotexpladerne skal kunne afgive og optage fugten, men i området mellem indervæggene (bagmuren) og de opsatte plader vil der i de fleste tilfælde danne sig skimmel, som kan være skadeligt for indeklimaet.



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.



Tegl

Oprindeligt var murede facader udført massive. Senere blev de udført som delvist hule mure. Fra ca. 1920'erne bliver facader udført som hule mure med ståltrådsbindere. Fra 1960'erne er alle huse udført med isolerede facader. Helt frem til 1970'erne er der kuldebroer i væggene – steder hvor for- og bagmure er bygget sammen. Disse kuldebroer kan medføre mørkfarvninger. Dette kan også ske, hvis møbler står tæt til kolde vægge. Uisolerede vægge er naturligt kolde, hvilket også kan opfattes som trækgener. Fugtsikring mellem fundament og facader kommer først omkring 1900, hvilket gør, at fugt trænger op i muren i de ældre huse, fra før den tid.



Trægulve

Trægulve, der ligger på træbjælker, er påvirket af temperaturskiftet hen over året. Om vinteren, hvor luften er tør, vil træet trække sig sammen, og det vil igen udvide sig om sommeren, når luften er fugtig. Afhængigt af bjælkeafstanden vil gulvet fjedre og sandsynligvis knirke. Er mængden af isolering i gulvkonstruktionen begrænset, kan gulvene opleves som fodkolde.



Radon

Radon er en radioaktiv gas, som findes i den danske undergrund. Du kan ikke se, lugte eller smage gasarten, men den er sundhedsskadelig, og radon kan fremkalde kræft. Radon kan trække op i boligen fra undergrunden, hvis ikke der er lavet en "radonspærre". Huse bygget efter 1998 er udført med radonspærre for at minimere risikoen for forhøjet radonniveau indendørs.

Radonniveauet i undergrunden varierer, alt efter hvor i landet du befinder dig.

Herning kommune er i klasse 2 med et radonniveau i 1,0% - 3,0%. 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 - Betontagsten

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

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1919	95	-	1	59	106	48
B	Udhus	1000	44	-	2	-	-	-
C	Garage	1000	19	-	1	-	-	-
D	Drivhus	1000	8	-	-	-	-	-

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.

Drivhus: Bygningen (Drivhus/udhus) er ikke medtaget, da det ikke har fast sokkel og derfor betragtes som haveinventar.

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

Krybekælder: Krybekælderen er besigtiget fra lem, pga. for trange adgangsforhold.

Beboelsesrum mod vej: Rummet er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter.

Stue med kanap: Gulve under væg-til-væg tæpper er ikke besigtiget.

Stue: Rummet er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter.

Tagrum: Tagrum/loftrum er besigtiget fra lem, pga. manglende gangbro. Skunkrum er besigtiget fra lem/lemme, pga. for trange adgangsforhold.

Beboelsesrum th: Rummet er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter/markant møblering.

Udhus

Redskabsrum: Rummet er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter.

Tagrum.: Tagrum/loftrum er besigtiget fra lem, pga. usikker gulvbelægning.

kælder: Rummet er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter.

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

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.

Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 05.04.2022

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

Andre bygningsoplysninger:

Der forelå ikke andet relevant materiale.

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		Tagvand bliver ledt ud på terræn ved nedløb omkring hele huset og der mangler delvis tagrende mod vest ved valm..	Skaden vil fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
2		Tagsten har revner og afskalninger og er nedslidte omkring hele huset..	Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.	-
3		Inddækningen mellem taget og kvist mod vej er ikke tæt..	Forholdet medfører øget risiko for aktuel eller kommende vandindtrængning, med risiko for skader på den underliggende tag/loftkonstruktion.	-
4		Tagflader er stedvis kraftigt mosbegrøede. Det ses f. eks. mod syd..	Det er af et omfang som på sigt giver anledning til skade på den underliggende konstruktion.	-
5		Skotrende er fyldt med blade og mos mod sydøst og mod sydvest er skotrende ikke tæt ved samlinger..	Forholdet medfører øget risiko for aktuel eller kommende vandindtrængning, med risiko for skader på den underliggende tag/loftkonstruktion.	-
6		Der er konstateret begyndende nedbrydning i spær, lægter og skotrendeplanker..	Der vurderes at være nærliggende risiko for yderligere udvikling på kort sigt.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Der er løbesod på skorstenens yderside, og pudslaget er porøst..	Der er på sigt risiko for at skorstenen kan blive utæt, hvis forholdet udvikler sig. Løbesod kan give anledning til skorstensbrand, hvis det ikke stoppes.	-
8		Inddæknings bånd omkring ovenlysvindue mod syd er mangler..	Forholdet medfører øget risiko for aktuel eller kommende vandindtrængning, med risiko for skader på den underliggende tag/loftkonstruktion.	-
9		Isolering er ført helt ud mod tagflade ved tagfod, og blokerer derfor for ventilationen..	Skaden vil udvikle sig over en længere årrække. Hvis skaden ikke udbedres, vil der på sigt være risiko for skader på andre bygningsdele.	-
10		Mørtelunderstrygning i tagrum er stedvis løs og udfaldende..	Forholdet kan give risiko for fugtindtrængning, evt. fygesne.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der er revnedannelser i facader flere steder fx mod vej over enkelte vinduer.	Skaden vil udvikle sig over en årrække. Hvis skaden ikke udbedres, vil der på sigt være risiko for skader på andre bygningsdele.	-
12		Puds på ydermure og gesims er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod øst..	Skaden vil udvikle sig over en årrække. Hvis skaden ikke udbedres, vil der på sigt være risiko for skader på andre bygningsdele.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

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

13		Sålbænke i beton har revnedannelser. Dette ses ved vinduer mod vej..	Der er risiko for fugtindtrængen og på sigt skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.	-
14		Der er nedbrydninger i vinduer og døre flere steder omkring huset fx mod nord og syd..	Der er risiko for, at træet nedbrydes yderligere.	-
15		Der er defekte og mangler fuger omkring døre og vinduer flere steder omkring huset fx mod syd..	Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Krybekælder under bjælkelag er med mangelfuld ventilation..	Manglende ventilation i krybekælderen kan medfører kondensdannelse. Fugt kan ophobes i trækonstruktioner med deraf følgende råddannelse som konsekvens. Rør og isolering kan opfuges med tæring og manglende isoleringsevne til følge.	-
17		Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, særligt mod nord og vest..	Skaden vil fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre byningsdele.	-
18		Trappeløb mod vej har revnedannelser..	Forholdet skønnes fortsat at udvikle sig.	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Krybekælder

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Etageadskillelsens træværk har huller efter angreb af borebiller..	-	Angreb af trænedbrydende insekter er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

BEBOELSE - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Der kan konstateres områder med misfarvning af vægge flere steder fx ved vægge mod vej i stue, entre og værelser..	-	Der kunne ikke registreres fugt eller andre følgeskader ved besigtigelsen, og der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade og det vurderes at være fra en skade som er udbedret.
21		Der kan konstateres områder med misfarvning af lofter flere steder fx ved vægge mod vej i stue, entre, værelser samt værelse og stue mod haven..	-	Der kunne ikke registreres fugt eller andre følgeskader ved besigtigelsen, og der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade og det vurderes at være fra en skade som er udbedret.
22		Der er registreret revner i vægge samt områder, hvor vægpuds har manglende/begrænset vedhæftning til underlaget ved vægge i stue mod have..	-	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.
23		Der er revnedannelser og løs puds i pudsede lofter flere steder fx i stue mod vej.	-	Mindre revnedannelser er normalt forekommende i pudsede overflader.
24		Trægulvet er i mindre grad eftergivende ved belastning fx i køkken..	-	Forholdet er begrænset og vil formentlig ikke udvikle sig.

BEBOELSE - Stueplan - Køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Vandrør er lidt irret..	-	Der er tale om overfladisk rustdannelse, hvilket er almindeligt forekommende på ældre installationer.

BEBOELSE - 1 sal - Stue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
26		Der er fugtskjolder på trægulv fx under loftlem..	-	Der kunne ikke registreres fugt eller andre følgeskader ved besigtigelsen, og der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade.

BEBOELSE - 1 sal - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Trægulvet er eftergivende ved belastning..	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.	-
28		Der kan konstateres områder med misfarvning af vægge flere steder fx ved vægge mod vej i stue og værelser..	-	Der kunne ikke registreres fugt eller andre følgeskader ved besigtigelsen, og der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade og det vurderes at være fra en skade som er udbedret.
29		Der kan konstateres områder med misfarvning af inddækninger ved vinduer og ovenlys fx mod syd..	-	Det vurderes at være kondens

SKADER UDEN PÅ UDHUS

UDHUS - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Tagvand bliver ledt ud på terræn ved nedløb omkring hele huset.	Skaden vil fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
31		Tagsten har revner og afskalninger og er nedslidte omkring hele huset fx mod vest..	Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.	-
32		Tagflader er stedvis kraftigt mosbegrøede. Det ses f. eks. mod øst..	Det er af et omfang som på sigt giver anledning til skade på den underliggende konstruktion.	-
33		Skorsten fremstår med løse og defekte fuger, og der er enkelte revnede sten..	Skaden vil udvikle sig over en længere årrække. Hvis skaden ikke udbedres, vil der på sigt være risiko for skader på andre bygningsdele.	-
34		Skorstensinddækningen i mørtel ved tag er revnet ved tag fx mod vest...	Inddækningen ved skorsten er udført med mørtel og i en sådan stand, at der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i konstruktionen.	-

UDHUS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Der er mindre revnedannelser i facader fx mod vest..	Skaden vil udvikle sig over en længere årrække.	-
36		Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se særligt ved gesims mod vest..	Skaden vil udvikle sig over en årrække. Hvis skaden ikke udbedres, vil der på sigt være risiko for skader på andre bygningsdele.	-

UDHUS - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Der er nedbrydninger i vinduer og døre flere steder omkring huset fx mod vest..	Der er risiko for, at træet nedbrydes yderligere.	-
38		Der er flere revnede og knækkede ruder, øst..	Skaden vil udvikle sig over en årrække. Hvis skaden ikke udbedres, vil der på sigt være risiko for skader på andre bygningsdele.	-
39		Kælder vindue er placeret under terræn..	Forholdet medfører øget risiko for aktuel eller kommende vandindtrængning, med risiko for skader på den underliggende konstruktion.	-
40		Der er defekte og mangler fuger omkring døre og vinduer flere steder omkring huset fx mod øst.	Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.	-

SKADER INDE I UDHUS

UDHUS - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41	 GRÅ	Der er kun rumaftræk gennem vindue i rummet..	Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade.	-
42	 RØD	Der er revnede gulv og vægklinter samt gulv og vægklinter med begrænset vedhæftning til underlaget ved brusenichen..	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
43	 RØD	Der er defekte/revnede fuger i bruseniche ved gulv og vægge..	Der er tale om fuger, som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
44	 RØD	Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb ved brusenichen..	Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen, og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer.	-
45	 GRÅ	Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb ved vask..	Gulvafløbet er ikke vandbelastet fra gulvoverfladen, og der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.	-

UDHUS - Stueplan - Vaskerum

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

46		Der kan konstateres områder med misfarvning af vægge fx ved facade mod vest og der er målt opfugtning..	Skaden vurderes at kunne udvikle sig over en årrække.	-
47		Der er mindre revner i betongulvet..	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.	-

UDHUS - Stueplan - Fyrrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48		Der er fugtskjolder på loftet fx over fyr..	Der var ikke tale om opfugtninger på besigtigelsestidspunktet. Der vurderes at være risiko for skaden kan udvikle sig, pga. taget tilstand.	-

UDHUS - Stueplan - Lille redskabsrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		Der er manglende i betongulvet i dele af rummet..	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.	-

UDHUS - Stueplan - Redskabsrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
50		Der kan konstateres områder med misfarvning af vægge fx ved facade dør..	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.	-
51		Der er fugtskjolder på loftet fx mod syd..	Der var ikke tale om opfugtninger på besigtigelsestidspunktet. Der vurderes at være risiko for skaden kan udvikle sig, pga. taget tilstand.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
52		Der er konstateret kraftig nedbrydning i bjælkelag mod haven..	Der vurderes at være nærliggende risiko for yderligere udvikling på kort sigt og der er risiko for brud i konstruktion og risiko for person skade ved færdsel på loftrum.	-
53		Der er revner i betongulvet..	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.	-
54		Der er registreret revner i vægge samt områder, hvor vægpuds har manglende/begrænset vedhæftning til underlaget fx ved dør..	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.	-

UDHUS - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
55		Der er konstateret områder, hvor vægpuds har manglende/begrænset vedhæftning til underlaget i alle rum fx i vaskerum mod vest..	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.	-

UDHUS - kælder - Kælder

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
56		Overløb fra varmeanlæggets sikkerhedsventil er ikke ført til afløb..	Forholdet kan give anledning til vandskader, hvis sikkerhedsventilen åbner.	-

SKADER UDEN PÅ GARAGE

GARAGE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
57		Der mangler tagrende og nedløb mod vest og øst..	Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade.	-
58		Tagflader er stedvis kraftigt mosbegrøede. Det ses f. eks. mod øst..	Det er af et omfang som på sigt giver anledning til skade på den underliggende konstruktion.	-
59		Der ses ældre, tørre fugtskjolder på spær og lægter..	-	Det vurderes, at der tale om gamle fugtskjolder.

GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
60		Der mangler fuger omkring vinduer..	Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade.	-
61		Der er nedbrydninger i bund af port..	Der er risiko for, at træet nedbrydes yderligere.	-

SKADER INDE I GARAGE

GARAGE - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
62		Træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. ved vægge mod vest..	-	Borebiller er almindeligt forekommende i ældre træværk og giver sjældent anledning til styrkesvækkelser i fulde trædimensioner.



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 Herning
	Lokal afdeling og adresse	LokalBolig Herning

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☐ Sælger var til stede

SÆLGER:

Boet efter Knud Erik Skou ved bobestyrer Ivar Skou

Ørre Byvej 40

7400 Herning

Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen

Dødsbo

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

Bemærk: Har du som køber modtaget 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 lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovgiggørelse 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: Domutech A/S
Beskikket bygningssagkyndig: Thomas Vindelbo

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

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Dansk boligforsikring

Besigtigelsesdato: 19.04.2022

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 hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af betontagsten, under- / overstrygning mørtel, skotrender, muret skorsten.
Ydervægge	Hulmur, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	Krybekælder / ventileret hulrum.
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af beton eller anden fugefri belægning.
Bagmure og indervægge	Murværk, væg beklædt med celotex.
Løfter	Pudsede, gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Olie/centralvarme.

UDHUS

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af betontagsten, under- / overstrygning mørtel, skotrender, muret skorsten.
Ydervægge	Hulmur, massiv murværk.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	Kælder, kælderydervægge af beton / lecablokke, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv.
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

GARAGE

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader.
Ydervægge	Trækonstruktion.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-