



TILSTANDSRAPPORT

Højbovej 10 - 8600 Silkeborg

GYLDIGHEDSPERIODE: 19.02.2025 - 19.08.2025

LØBENUMMER: H-25-04295-0032

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Parcelhus

Ejendomsstatus:

Dødsbo

Byggeår:

1960

Kommune- og BFE nr.:

740-5652825

Matrikel/ejerlav:

493c, Silkeborg Markjorder



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningsagkyndig:

Torben Rosenkvist

Firma:

NRGi Rådgivning A/S

Adresse:

Lautrupvang 2, 2750 Ballerup

Telefon:

70208686

E-mail:

info@nrgi.dk

DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



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



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



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



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

HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

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

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

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

NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

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

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

HUSTYPEBESKRIVELSE

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

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



KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

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

Etageskillelsen 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 renses tank og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsskema. De ældste afløbsinstallationer er 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 husejeres ansvar. Hvis der er mistanke om rotter i private kloak- og stikledninger, kan kloakkens tilstand afklares ved en kloakinspektion.

En kloakinspektion er ikke en del af huseftersynsordningen, og de beskikkede bygningsagkyndige, som udfører et huseftersyn, har ikke kompetence til at udføre en kloakinspektion. Hvis en huskøber ønsker en kloakinspektion, kan køberen bestille inspektionen hos en autoriseret kloakmestervirksomhed.

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

Hustypebeskrivelsen indeholder en række konkrete opmærksomhedspunkter, der relaterer sig til beliggenheden og materialerne i huset i denne tilstandsrapport.

Opmærksomhedspunkterne tager højde for eventuelle ændringer som følge af til- eller ombygninger.

Du skal være opmærksom på, at det er

standardiserede beskrivelser, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten.

Den bygnings sagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og

opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



Asbest

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af de høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi asbest er modstandsdygtig over for varme. 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 kan der være anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og fliselim samt i aftrækskanaler af eternit. Eternittagplader med asbest er blevet anvendt helt frem til 1986. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom på, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du skifter tagbelægning eller fjerner fliser fra vægge og gulve. Du kan finde yderligere information om asbest på Asbest-huset.dk. Se, hvad du skal være særligt opmærksom på og hvordan du skal forholde dig, hvis du har mistanke om, at der er asbest i dit hus.



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.



Bølgeeternitplade med asbest

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Bølgeeternitplader tager normalt ikke skade af dette, men ved store mængder af mos er der risiko for, at tagvandet ikke kan løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind i tagkonstruktionen. Ved en eventuel afrensning af mos skal det sikres, at taget kan holde til det. En malerbehandling af eternit forlænger normalt ikke tagbelægningens levetid, men kan ændre på tagets ventilation, så det bliver for tæt.

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



Gulvklinter og vægfliser

Gulv- og vægoverflader beklædt med 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.



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.



Letbeton elementer

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af letbetonelementer har ofte revner. Huset er bygget til at kunne tåle de små bevægelser, som typisk sker på grund af vindpåvirkning (stabilitet) og temperaturforskelle mellem husets materialer. Man kan reparere revnerne efter behov, men de vil sandsynligvis komme igen efter et år eller to.



Lofter

Lofter med pudsede overflader eller af gips vil med tiden få nogle mindre revner. I gipslofter opstår revnerne oftest i samlingerne mellem pladerne, mod væggene og i hjørnerne. Lofter mod uisolerede eller ringe isolerede loftsrum vil ofte få noget mørkfarvning, der ses som mørke striber under spærene 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.



Terrazzo og fugefrie betongulve

Fugefrie gulve - beton, terrazzo, m.fl. - skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader under gulvet. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



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.



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.

Silkeborg 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 - Eternitbølgeplader med asbest



BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1960	150	-	1	-	150	-
B	Garage	-	27	-	1	-	-	-
C	Skur	-	23	-	1	-	-	-
D	Udhus	-	6	-	-	-	-	-
E	Drivhus	-	7	-	-	-	-	-

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.

Udhus: Litra D er ikke besigtiget pga. størrelse og værdi.

Drivhus: Litra E er ikke besigtiget pga. størrelse og værdi.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

Beboelse

Ydervægge: Sokkel og den nederste del af ydervæg er ikke besigtiget mod vej og indkørsel ved det lille badeværelse og bryggers pga. beplantninger.

Lille badeværelse: Gulvafløb i det lille bad er kun besigtiget udefra pga. risten ikke kunne demonteres

Bryggers: Vægge og gulv i bryggers er kun delvis besigtiget pga. opmagasinering langs flere vægge.

Evt. krybekælder: Riste i sokkel indikerer, at huset er med krybekælder/lavt ventileret hulrum. Krybekælder/lavt ventileret hulrumer ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.

Tagrum: Tagrum er alene besigtiget fra loftlem pga. manglende gangbro.

Stue og gang: Gulvopbygningen under gulvbelægningen i stue og gang i den oprindelige del af huset er ukendt. Der tages derfor forbehold for eventuelle skader ved/i gulv under gulvbelægningen.

Garage

Værksted: Vægge og gulv i værksted er kun delvis besigtiget pga. opmagasinering langs alle vægge.

Garage: Vægge og gulv i garage er kun delvis besigtiget pga. opmagasinering langs alle vægge.

Skur

Ydervægge: Litra C er placeret i skel, hvorfor bygningsdele mod nabo ikke er besigtiget.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

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

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

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

Beboelse

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

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

Skur: Litra C er ikke anført i BBR-systemet. Det angivende areal er vejledende og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

Udhus: Litra D er ikke anført i BBR-systemet. Det angivende areal er vejledende og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

Drivhus: Litra E er ikke anført i BBR-systemet. Det angivende areal er vejledende og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 19.02.2025

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-24-04295-0071

Andre bygningsoplysninger:

Facade-, plan- og snittegning dateret 1960 og 1969 er indhentet digitalt på www.filarkiv.dk.

Gældende energimærke for ejendommen løbenummer 311747145, er udarbejdet 21-03-2024. Energimærket er gyldigt indtil 21-03-2034.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Ved retningsangivelser, i rapporten, er huset orienteret med hoveddøren mod sydøst.

SKADESOVERSIGT

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

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

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



SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

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

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



Kritiske skader

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



Alvorlige skader

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



Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



Mulige skader

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



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


SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG






Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagplader er flere steder med revner og afskalninger i overfladen. forholdet er registreret både i tagrum og ude fra og ses på begge tagflader.	Forholdet giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion.	-
2		Skorsten fremstår med løse og defekte fuger i murværket.	Skaderne er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i skorstenspipen må forventes på sigt.	-
3		Vindskeder fremstår med nedbrydning. se f.eks. vindskeder mod vej og på udbygning ved bryggers.	Yderligere nedbrydning må forventes.	-
4		Tagflader er kraftigt alge- og mosbegrøede, hvilket ses på begge tagflader.	Der er risiko fugtindtrængning og deraf følgeskader i underliggende konstruktioner på sigt.	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Klinker på trappesten ved kontor/værelse mod sydøst har begrænset vedhæftning.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling i trappen.	-
6		Trappe ved entredør mod indkørsel har revnedannelser og afskalninger i begrænset omfang, hvilket er konstateret i trin og i vanger.	-	Årsagen vurderes hovedsageligt at være fugt- og frostskaeder.


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Der er revner i sokkel. forholdet ses f.eks. mod vej, mod indkørsel herunder ved bad samt mod nordvest herunder ved sammenbygning mellem oprindeligt hus og tilbygningen.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling samt skade på tilstødende bygningsdele på sigt.	Flere af revnerne bl.a. mod vej ved stue, mod indkørsel ved bad samt mod nordvest ved sammenbygning mellem oprindeligt hus og tilbygningen er med forløb videre op i ydervæg.

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Der er defekte fuger i sålbænke ved flere vinduer. forholdet ses f.eks. ved vinduer mod indkørsel og mod nordvest.	Forholdet er af en sådan karakter, at det på sigt giver risiko for fugtindtrængning i sålbænken og følgeskader i den underliggende konstruktion.	-
9		Stuevindue mod vej er med nedbrydning - herudover er enkelte øvrige vinduer med delamineringer og slår fra i limsamlinger, se f.eks. vinduer mod indkørsel.	Yderligere nedbrydning må forventes.	-
10		Fuger omkring flere døre og vinduer har fugeslip, er porøse og er stedvis udfaldne/revnede. forholdet ses f.eks. ved stuevindue mod indkørsel og vej samt ved dør til værelse/kontor mod sydøst.	-	Fugtbelastningen på vinduer / døre er begrænset, hvorfor forholdet vurderes, at være af mindre alvorlig karakter.
11		Yderdør ved værelse/kontor mod sydøst er med delamineringer og slår fra i limsamlinger.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling i døren.	-
12		Terrassedør mod vej er nedslidt/udtjent.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling i døren.	-



BEBOELSE - YDERVÆGGE

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




13		<p>Der er områder med flere porøse og udfaldne fuger, samt revner i murværket. forholdet ses f.eks. mod vej ved stue, mod indkørsel ved bad og ved kontor, mod nordvest ved sammenbygning mellem oprindeligt hus og tilbygningen, på gavl mod have samt over bryggersdør..</p>	<p>På sigt er der risiko for yderligere skadesudvikling i murværket, samt risiko for skade på omkringliggende bygningsdele.</p>	<p>Flere af revnerne bl.a. mod vej, mod indkørsel samt mod nordvest ved sammenbygning mellem oprindeligt hus og tilbygningen, er bevægelsesrevner, der udløber fra revner i fundamenter, se under fundament/sokkel.</p>
----	---	--	---	---

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Lille badeværelse


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Der er ikke monteret et rumaftræk i rummet til sikring af et normalt fugtniveau..	-	Ventilationen forringes som følge heraf. Der er dog et oplukkeligt vindue til udluftning af rummet og der er ikke konstateret følgeskader.
15		Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. forholdet ses f.eks. i bruseniche på væg mod bryggers.	Der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE - Stueplan - Indvendig generelt


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Der er mindre revnedannelser i det pudsede loft, se f.eks. i bryggers, det lille badeværelse samt i værelse ved entre.	-	Forholdet vurderes, at være af mindre alvorlig karakter.
17		Der er fugtskjolder på lofter flere steder, se f.eks. i det store badeværelse langs væg mod køkken, i køkken langs væg mod badeværelse, i kontor/værelse mod nordøst langs væg mod badeværelse. desuden er enkelt loftplade løstsiddende i køkken over emhætte.	Der er risiko for yderlig skadesudvikling på sigt.	Årsagen vurderes at skyldes kondensvand fra aftrækskanaler i tagrum.
18		Der er generelt flere revner i indvendige vægge. forholdet ses f.eks. i værelser, i gang samt i det store badeværelse.	Der er risiko for at skaden vil udvikle sig over tid.	-

BEBOELSE - Stueplan - Bryggers og lille bad


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

19		Der er fugtskjold på loft i bryggers og det lille badeværelse.	-	Skjolder vurderes at være forårsaget af tidligere utæthed i taget. Der er ikke målt forhøjet fugtniveau i konstruktionen på besigtigelsestidspunktet.
----	---	--	---	---


BEBOELSE - Stueplan - Værelse ved entre



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Der er afstand mellem gulv og fodlister i hjørnet mellem ydervæg og skillevæg mod værelse.	Der er risiko for yderlig skadesudvikling på sigt.	Forholdet kan skyldes svigt i understøtningen / opklodsningen.

BEBOELSE - Stueplan - Køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Trægulvet slår lidt fra i samlingerne. desuden er gulvet i områder nedslidt.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Bryggers




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Overløb fra varmeanlæggets sikkerhedsventil er ikke ført til afløb.	Der er risiko for vandspild på gulv og dermed skade på omkringliggende bygningsdele på sigt.	-
23		Der er flere større skader i loftpuds i bryggers.	Yderligere skadesudvikling i loftpuds må forventes.	-
24		Der er i nedre dele af de indvendige vægge i bryggers registreret misfarvning / skimmelfæstning.	-	-
25		Der er ikke monteret et rumaftræk i rummet til sikring af et normalt fugtniveau..	-	Ventilationen forringes som følge heraf. Der er dog et oplukkeligt vindue til udluftning af rummet og der er ikke konstateret følgeskader.




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
26		Afløbsskål i støbejern er med tæring.	Det vurderes, at der er risiko for utæthed og indtrængning af vand til gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg, samt de tilstødende konstruktioner.	-
27		Der er tæring på vandrør ved vandmåler.	Det vurderes, at tæringen på sigt kan medføre utæthed og risiko for vandskader.	-

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
28		I tagrum er der konstateret stumper af eternit, der med stor sandsynlighed indeholder asbest.	-	Da tagrummet ikke er til ophold har det ingen eller begrænset skadevirkning. Hvis man vil fjerne stumperne uden professionelt udstyr og -metode, kan det dog være forbundet med personrisiko.


BEBOELSE - Stueplan - Store badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Der er vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget. forholdet er i større omfang og er konstateret uden for det vandbelastede område. forholdet ses f.eks. på ydervæg mod indkørsel og skillevæg mod køkken..	Forholdet vurderes ikke at medføre følgeskader. Forholdet vil dog forværres over tid.	-
30		Mørtelfuger er defekte og med revner. forholdet er konstateret i bruseniche ved sokkelklinker samt i væghjørner.	Der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.	-
31		Flere fuger mellem vægfliser er defekte og med revner. forholdet ses f.eks. i væghjørner, på ydervæg mod indkørsel og væg mod køkken.	-	På grund af den lave vandbelastning, i området, vurderes forholdet mindre alvorligt.



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Der er fugtskjolder på loft omkring rumaftræk..	-	Det vurderes, at årsagen er kondensdannelse og, at forholdet ikke medføre følgeskader.
33		Der er revnede fuger mellem gulvklinker samt gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. forholdet ses f.eks. i område i/ved bruseniche samt under håndvask.	Der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.	-
34		Der er revnede vægfliser, revnede fuger samt vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget. forholdet er konstateret i bruseniche og på vægge over badekar, se f.eks. på væg mod værelse.	Der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.	-

SKADER UDEN PÅ GARAGE

GARAGE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Træbeklædningen er adskilt i samlingerne mod indkørsel.	Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner på sigt.	-

GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36		Vindue mod have er nedslidt/udtjent.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling i vinduet.	-
37		Port fremstår udtørret, med større vindridser og nedslidt overfladebehandling.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling i porten	-




SKADER INDE I GARAGE

GARAGE - Stueplan - Værksted


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Der er enkelt loftplade som er faldet ned.	-	-

SKADER UDEN PÅ SKUR

SKUR - TAG


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
39		Tagnedløbsrør ved tagrende i skel er faldet ned.	Forholdet medfører et fugtigt miljø omkring den lette ydervæg som er afsluttet med træbeklædning og giver risiko for følgeskader på sigt. Desuden skal regnvand håndteres på egen matrikel	-
40		Plasttagplader har større defekter som revner/huller.	Det vurderes, at der er risiko for følgeskader i underliggende konstruktioner, da plastpladerne er nedslidte.	-
41		Spær og lægter har misfarvninger / spor efter fugt.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	Forholdet vurderes at stamme fra utætheder i tagbelægningen.

SKUR - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
42		Der er nedbrydning i bærende træstolpe mod skel i den nordlige ende.	Der er risiko for svigt i konstruktionen på sigt.	-

SKADER INDE I SKUR

SKUR - Stueplan - Indv. skur

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
43		Pladebeklædning indvendig i skur på væg mod skel er skjoldede/misfarvede.	På sigt er der risiko for yderlig skadesudvikling	-



SÆLGEROPLYSNINGER

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

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

OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN		SVAR
1.1	Hvordan fandt du den bygnings sagkyndige?	
	Vælg	På anden vis
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	EDC Silkeborg 1
	Lokal afdeling og adresse	EDC Silkeborg 1 Østergade 28 8600 Silkeborg
	Eventuelle bemærkninger	Der foreligger ikke udfyldte sælgeroplysninger, da ejendommen sælges som dødsbo.

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

SÆLGER:

Boet efter Frede Johannes Meyer

Højbovej 10
8600 Silkeborg

Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen

Besvarelsen kunne ikke fremskaffes.

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

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



BYGNINGSEFTERSYN

Tilstandsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 6 måneder



ELEFTERSYN

Elinstillationsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 12 måneder

EJERSKIFTEFORSIKRING

Sælger bestiller rapporter og indhenter forsikringstilbud.

Køber vælger og bestiller forsikring.

Sælger betaler halvdelen af sit fremlagte forsikringstilbud. Køber betaler det resterende beløb.

Sælger fritages herefter for det normale 10-årige sælgeransvar.



BYGNINGSEFTERSYN

Hvordan er bygningseftersynet udført?

Bygningerne vurderes ud fra det, den bygningssagkyndige umiddelbart kan se.

Eksempelvis løftes væg-til-væg-tæpper ikke, og isolering i skunke eller tagrum fjernes ikke for at kigge på de bagvedliggende konstruktioner.

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

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

Forhold, der er typiske for boligens type og alder, samt almindeligt slid er ikke en del af bygningseftersynet og fremgår ikke af tilstandsrapporten. Disse forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Derudover undersøger den bygningssagkyndige ikke bagatelagtige forhold og løsøre. Det er eksempelvis hårde hvidevarer, almindeligt slid, udendørs svømmebassiner, markiser og baldakiner med mere.

OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

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

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

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

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

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

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

VVS-installationer

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger ud til ydersiden af bygningens fundament, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringselskabet. Det er derfor en god ide at læse disse betingelser. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang, herunder en forsikringsperiode på minimum 5 år. Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

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

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

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

Rapportens gyldighedsperiode

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

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

Sælgeransvar

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

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

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

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

TILLÆG OG REVISIONER

Hvad er en revision?

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

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

Hvad er et tillæg?

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

KLAGER

Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

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

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

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

VIL DU VIDE MERE?

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

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: NRGi Rådgivning A/S
Beskikket bygningssagkyndig: Torben Rosenkvist

Adresse: Lautrupvang 2, 2750 Ballerup
Telefon: 70208686
E-mail: info@nrgi.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Gjensidige

Besigtigelsesdato: 18.02.2025

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.

BEBØELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, tagrender og nedløb i plast, tagrender og nedløb i metal, muret skorsten.
Ydervægge	Hulmur, trækonstruktion, facader af tegl/kalksandsten, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	Krybekælder / ventileret hulrum.
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, terrazzogulv, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve.
Bagmure og indervægge	Murværk, letbeton / porebeton.
Lofter	Pudsede, gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Fjernvarme.

GARAGE

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af metalplader.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	Let væg med træbeklædning.
Lofter	Gips.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

SKUR

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagrender/nedløb – plast, tagbelægning af plastplader.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Stolper i jord.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-