Tilstandsvurdering

For ejendomme som ikke er omfattet af huseftersynsordningen

Tilstandsvurderingen for ejendommen



Ejer/sælger
Axel Holm Madsen

Adresse
Kastanie Allé 117

Post nr. **By**
7442 **Engesvang**

Kommune nr./Ejendomsnummer
756 9400

Matr. nr.
4d Engesvang By, Engesvang

Dato
11.5.2020

Internt sagsnummer

Indholdsfortegnelse

Vigtige oplysninger	side 2
Bygninger og forudsætninger	side 3
Registrering af bygningernes tilstand	side 4 - 10
Ejeres oplysninger	side 11 - 13

Til dig som skal købe
Denne rapport er ikke en tilstandsrapport efter huseftersynsordningen.

Du kan bruge tilstandsvurderingen som hjælp til at vurdere den fysiske tilstand af huset, du er interesseret i at købe. Når sælger har fået udarbejdet tilstandsvurderingen, skriver den byggesagkyndige en rapport. Rapporten beskriver de skader eller tegn på skader, som den byggesagkyndige har fundet ved gennemgangen.
Hver skade som er nævnt i rapporten har en karakter, der viser, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af bygningen.
Karakteren er en byggeteknisk vurdering. Den siger ikke noget om, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

Sådan foregår tilstandsvurderingen
Den byggesagkyndige vurderer huset ud fra det, han umiddelbart kan se. Han bruger enkle tekniske hjælpemidler, men fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter m.v. Derfor kan der være skader, som den byggesagkyndige ikke kan opdage, og som ikke fremgår af rapporten.

Hvad kigger den byggesagkyndige efter ?

Tilstandsvurderingen afdækker synlige skader, som reducere bygningen funktion eller værdi nævneværdigt. Det kan f.eks. være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader. Tilstandsvurderingen afdækker også tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade.
Her er en liste med eksempler på forhold som den byggesagkyndige ikke kigger efter

- el-installationer
- vvs-installationer
- bagatelagtige forhold, som ikke antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt
- bygningsdel som ikke kunne efterses
- bygnings funktionsforhold
- bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen
- æstiske og arkitektoniske forhold
- påpegning af sædvanlig slidt og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder.
- indretninger uden for selve bygningen såsom vandstik
- løsøre, såsom hvidevarer
- bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsesstand

Karaktersystemet
Den byggesagkyndige giver hver skade - og de forhold der kan medføre en skade - en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- Kosmetiske skader (K0)
- Mindre alvorlige skader (K1)
- Alvorlige skader (K2)
- Kritiske skader (K3).

Du skal være opmærksom på., at der kan være skader i et hus, som den byggesagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i rapporten. Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende alder, ikke nødvendigvis nævnes i rapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælder på et ældre hus, vil det kun blive nævnte i rapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Tilstandsvurdering for ejendommen - Bygninger og forudsætninger

Følgende materiale forelå:

BBR ejermeddelse er hentet via OIS.dk - Dato: 4.5.2020
Bygningstegninger: Bygningstegninger: udateret plan-, snit- og facadetegning fra husets opførelse samt plan-, snit- og facade tegning af 6.9.1973 er hentet via Ikast Brande kommunes WebLager.

Bygningsbeskrivelse

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktiske opmålinger, men indhentet fra det foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelsen eller lignende.. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, så vidt det er muligt hver gang en bygnings konstruktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den byggesagkyndiges ansvar.

001	A	Bolig	Opført 1968	1. etage	Grundplan 180 m2	Kælder 80 m2
002	B	Stald	Opført 1939	1. etage	Grundplan 150 m2	
003	C	Stald	Opført 1938	1. etage	Grundplan 170m2	
004	D	Værksted	Opført 1976	1. etage	Grundplan 70 m2	

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele der er gjort utilgængelige ?..... nej

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige som ikke har kunnet beses ?..... ja
A - murværk og sokkel bag efeu ved badeværelse
D - tagrum
C - murværk og sokkel bag efeu
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder ?.....ja
A - Der tages forbehold for eventuelle punkterede termoruder, idet der kan være punkterede termoruder, som ikke er registrerede, da det ikke altid er muligt at konstatere punkterede ruder pga. lys, varme- og vejrforhold.
4. Er der afvigelser i forhold til BBR ?..... nej

Registrering af bygningens tilstand - Beboelse

Bygn.: A -	**Karakter:**	**Registrering**

Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/belægning/skorsten

Tagbelægning /rygning	K3	Der er flere revnede tag- og rygningsplader. **Note**: revnede tag- og rygningsplader medfører en risiko for at der kan trænge vand ind i underliggende konstruktioner og dermed en risiko for følgeskader.
	K1	Der er en mindre lunke på built-up taget.
	K2	Der er ikke monteret fugleklodser under tagplader.
Tagrender/inddækninger	K2	Tagnedløbsrør under hævet terrasse er ikke med tæt samling. **Note**: Der er risiko for opfugtninger af kælderydervægge.
	K2	Der er ikke noget endestop på tagrende mod syd/øst.
	K1	Tagrender buler.
Skorsten	K2	Skorsten er med løse og porøse mørtelfuger. **Note:** Løse og porøse mørtelfuger medfører risiko for opfugtninger og yderligere skadesudvikling

---

2. Ydervægge

Ydervægge	K2	Over vinduet i stuen gavl er der et vandret revneforløb. Der er bevægelsesrevner ved vinduerne mod søen. Der er bevægelsesrevner ved køkken vindue i gavl. I samme område er der løse og porøse mørtelfuger- stedvise huller. **Note**: Mindre bevægelsesrevner er almindeligvis forekommende og har ikke nogen stabilitetsmæssig betydning. Der kan dog forekomme opfugtninger og yderligere skadesudvikling ved vinduet i køkken og stue i gavle.
	K1	Der er lodret revneforløb ved sammenbygningen (1973)
Beklædninger	K2	Der er større sprække i træbeklædningen over vinduer i badeværelset.

3. Vinduer/ døre/sålbænke/fuger

Døre	K1	Indvendig dør til fyrrum er fugtskadet nederst.
Vinduer	K2	Vindue i stuen i gavl, kældervinduer og vindue i gavl i køkken er med nedbrydninger. **Note:** Der skal forventes yderligere nedbrydninger.
Fuger	K2	Ved vindue i gavl i køkken er der defekte fuger. I tilbygningen er der nogle udtørrede elastiske fuger. **Note:** Defekte fuger kan medføre fugtophobninger, trækgener og øget varmetab.
Sålbænke	K2	Der er steder med løse klinker og udfaldne fuger. Note: løse klinker og udfaldne fuger kan medføre fugtophobninger i underliggende murværk.

---

4. Sokkel/udv. trappe

Udvendig kældertrappe	K2	Kældertrappe er med revner og løst puds. Væg er med revner og løst puds.
Sokkel	K1	Sokkelpuds ved stort vinduesparti i tilbygningen afskaller
	K2	Der er revne i sammenbygningen med læmur. Der er gamle sætningsrevner mod søen gavl og på hjørnet mod nord/øst samt afskallet puds. **Note**: det skønnes at sætningsrevner er gamle og ikke vil udvikle sig yderligere. Efter reparation vil der dog stadigvæk kunne forekomme små revner.
Lyskasser	K2	Lyskasser er med revner og forvitringer.

---

5. Terrændæk/kælder/gulve

Kældervægge	K3	Panelbeklædte vægge i den opvarmede kælder er med stedvise opfugtninger og lidt skimmelvækst. I den opvarmede kælder er der løst og afskallet puds samt misfarvninger i det bagerste rum samt fugtopstigning.
	K2	I kælderen under tilbygningen er der flere revner samt løst puds og fugtopstigninger
Kældergulv	K1	I kælderen i tilbygningen er der skader på klinker. Det skønnes at slidlaget under fliserne mangler vedhæftning til det underliggende klaplag (beton). Gulvet i teknikrum er slidt. Gulv i den opvarmede del er ujævn.

Gulve	K1	I baggangen er der nogle fliser med manglende vedhæftning til underlaget. Note: Manglende vedhæftning har ikke nogen betydning for gulvets funktion.

---

6. Badeværelse/bryggers

Fuger	K3	I badeværelse er der revnede fuger i samling mellem væg/væg i brusenichen. **Note:** revnede fuger medfører en risiko for at der trænger vand ind og dermed en risiko for følgeskader på andre konstruktioner.
Vægge	K2	Siporex vægge ind mod køkken er med revner.
Lofter	K1	Der er gamle fugtskjolder omkring rumaftrækket i badeværelset.
Gulve	K3	I badeværelset ved baggangen er der nogle fliser på gulvet i brusenichen med manglende vedhæftning til underlaget samt nogle revnede fuger. **Note:** manglende vedhæftning og revnede fuger medfører en risiko for at der trænger vand ind i de underliggende konstruktioner og dermed en risiko for følgeskader.

---

7. Indervægge

	K1	I soveværelset og kontoret er der enkelte revner og løst tapet

---

8. Lofter

	K1	I tilbygningen er der nogle gamle fugtskjolder ved skorstenen

---

9. Trapper Ingen bemærkninger.

---

10. VVS

Varme	K1	Defekt radiatorventil i tilbygningen**.**

Registrering af bygningens tilstand - tidligere staldbygning

Bygn.: B -	**Karakter:**	**Registrering**

Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/belægning/skorsten

Tagrender/nedløbsrør	K2	Tagnedløbsrør er ikke tilsluttet noget afløbssystem

2. Ydervægge

Ydervægge	K2	Der er nogle gamle sætningsrevner. **Note:** Det skønnes at sætningsrevnerne er gamle og ikke vil udvikle sig yderligere. Efter eventuel reparation vil der dog fortsat kunne forekomme bevægelser. Forholdet er almindelig kendt for gamle driftsbygninger på landet.
Beklædninger	K2	Eternitbeklædninger er med revner og skader

3. Vinduer/ døre/sålbænke/fuger

Vinduer	K2	Nogle vinduer er med revnet glas.
Døre	K2	Lem i facade ved eternitbeklædning er med nedbrydninger

4. Sokkel/udv. trappe

Sokkel	K2	Sokkel er med gamle sætningsrevner.

5. Terrændæk/kælder/gulve

Gulve	K1	Gulv er ikke plan og der er oliespild.

6. Indervægge

Indervægge	K1	Der er revner og afskallet puds.

Registrering af bygningens tilstand - tidligere stald

Bygn.: C -	**Karakter:**	**Registrering**
Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/belægning/skorsten		
Tag/rygninger	K3	Der er steder med huller og løftede plader. **Note:** huller og løftede tagpalder medføre risiko for at der kan trænge vand og fygesne ind og dermed en risiko for følgeskader. De fleste tagplader er gamle.
Lægter/spær	K2	Enkelte lægter øverst er med nedbrydninger og opfugtning.
Tagrender/nedløb	K2	Tagnedløb er ikke tilsluttet et afløbssystem. Mod vest er der ikke nogen tagrende. **Note:** manglende tagrende og manglende afløbssystem medføre risiko for opfugtninger af sokkel
Udv. træ ved tag	K2	Der er sternbrædder med nedbrydning **Note:** Der skal forventes yderligere nedbrydninger.
2. Ydervægge		
Murværk	K2	Der er murværk med revner, løse og udfaldne fuger samt huller. **Note:** Forholdene medfører risiko for opfugtninger og yderligere skadesudvikling.
Beklædninger	K2	Der er eternitplader med revner og skader.
3. Vinduer/ døre/sålbænke/fuger		
Vinduer	K2	Der er vindue med nedbrydninger og revnede glas.
Døre	K2	Der er dør med nedbrydninger.
Port	K2	Enkelte porte og lemme i facade med nedbrydninger
4. Sokkel/udv. trappe		
Sokkel	K2	Der er revner i sokkelpuds og stedvise afskallinger.
Trappe	K1	Udvendig trappetrin er med revner.
5. Terrændæk/kælder/gulve		
Terrændæk	K1	Lidt ujævnheder
6. Lofter		
Lofter	K1	Gammel hvælvingeloft er med nogle revner.

7. Indv. vægge

Vægge	K1	Indvendige vægge er med revner.

Registrering af bygningens tilstand - Tidligere staldbygning

Bygn.: D -	**Karakter:**	**Registrering**

Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/belægning/skorsten

Tag/rygninger	K3	Tagplader er med huller, revner og hvide udfældninger i oversiden. **Note**: Revner, huller og hvide udfældninger medfører en risiko for at der trænger vand ind i de underliggende konstruktioner og dermed en risiko for følgeskader.
Tagrender/inddækninger	K2	Tagvand ledes ud på terræn og er ikke tilsluttet et afløbssystem. Der er ikke nogen tagrende mod syd. **Note**: Manglende tagrende og vand der ledes ud på terræn er almindelig forekommende på gamle driftbygninger.
Spær/lægter	K1	Tagflader er med nedbøjninger.

2. Ydervægge

Ydervægge	K2	Murværk er med gamle sætningsrevner og revner. Der er stedvis afskallet puds. Der er hul i murværket mod syd.

3. Vinduer/ døre/sålbænke/fuger

Vinduer	K2	Nogle vinduer er med tæringer. Vinduer i gavl med nedbrydninger. Nogle steder er der revnet glas.
Porte	K2	Der er portramme med nedbrydninger

4. Sokkel/udv. trappe

Trappe	K1	Udvendig trappetrin er med revner.
Sokkel	K2	Der er sætningsrevner. Løse og udfaldne fuger i kampestenssokkel samt afskallet puds.

5. Terrændæk/kælder/gulve

Terrændæk	K1	Gulve er ikke plane og der er revner.

---

6. Lofter

Lofter	K2	Der er steder med nedbrydninger og skader

---

7. Indv. Vægge

Indv. vægge	K2	Der er revner og skader på indvendige vægge.
	K2	Indvendig sokkel er med revner og afskallinger.

Sælgers oplysninger om huset:

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
Siden 1968

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen ?
hele perioden

1.3 Har du kendskab til, at der er fortaget tilbygninger, ombygninger eller større renovering af bygningerne ?
ja - tilbygning til beboelse i 1973

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført delvis eller helt som selvbyg.
nej -

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte ?
nej

2.2 Har du kendskab til, at der har været utætte tagrender eller nedløb ?
nej.

2.3 Har du kendskab, til at der er eller har været, skader i/ved skorsten
Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?
Nej

2.4 Har du kendskab til, at der er foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget ?
Nej

2.5. Har du kendskab til, at der er adgang til loftet ?
Ja - i gangen

3.1. Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i ydervægge eller indervægge/skillevægge ?
Nej

3.2. Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge ?
Nej

3.3 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe eller insektskader i ydervægge/skillevægge ?
Nej

4.1 Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstraunderet i forbindelse med opførelsen ?
Nej

4.3. Har du kendskab til, at der er eller har været sætningsrevner ?
Nej

4.4 Har du kendskab til om der i den forbindelse er udarbejdet geoteknisk rapport ?
Nej

5.1 Er der kælder ?
ja

5.1.1 Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb) ?
Nej

5.1.2 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen ?
Nej

5.2.1 Har du kendskab til om der er krybekælder ?
Nej

5.3 Har du kendskab til om der er helt eller delvis dræn langs husets fundament ?
Nej

5.4 Har du kendskab til om der er en grundvandspumpe ?
Nej

6.1. Har du kendskab til om der har være reparationer efter fugt-, råd, svampe eller insektskader i gulve ?
Nej

6.2 Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulve?
Nej

7.1. Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder ?
ja - stort vindue i stuen

7.2 Har du kendskab til, at der er vinduer og døre, som ikke fungere ?
Nej

7.3 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe eller insektskader i vinduer/døre ?
Nej

8.1 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i lofter/etageadskillelse ?
Nej

8.2 Har du kendskab til, at der er udført nedhængte lofter ?
ja - det meste af huset med undtagelse af soveværelse og kontor

9.1 Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb ?
Nej

9.2 Har du kendskab til, at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller væg ?
Nej

10.1. Har du kendskab til, at der fyldes vand på centralvarmeanlægget mere end 1 gang årligt ?
Nej

10.2 Har du kendskab til, at der har været rørskader ?
Nej

10.3 Har du kendskab til, at der har været problemer med afløbsforholdene ?
Nej

10.4 Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer og/eller termostatventiler der ikke virker ?
Nej

10.5 Har du kendskab til, at dele af VVS-installationerne er udført uden autorisation ?
Nej

Sælgers øvrige bemærkninger:

Ingen bemærkninger

Dato 6.5.2020 Underskrift - ejer/sælger Aksel Holm Andersen

Beskikket byggesagkyndig

Preben Vendelbo
Thomsen, Andersen & Vendelbo

Silkeborg energi- og hussyn
mobil 21700082