



# Huseftersyn

## Vigtige oplysninger om huseftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **huseftersyn, tilstandsrapport og ejerskifte- forsikring.**

### Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 28-03-2018

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: [REDACTED]

Energimærke: [REDACTED]

Andre bygningsoplysninger:

[REDACTED] var ikke tilstede ved besigtigelsen.

Der var tegninger og beskrivelse af 24-03-1972 til rådighed ved besigtigelsen.

Vejrlig; kraftig snevejr. Derfor er taget ikke besigtiget.

## Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Enfamilieshus

Ejendommen: Ejerbolig

Hustype: Typehus 1960-1976

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1972	1	155	0	0	155	0
2	B	Garage/udhus	-	1	60	0	0	0	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygnings sagkyndiges ansvar.

## Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja -- Nej Y Bygning \_\_\_\_\_

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?  
*Tagrum over vinkeltilbygning er ikke besigtiget p.g.a. manglende adgang.*

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?  
(Den bygnings sagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

*Eventuelle synligt punkterede eller revnede termoruder vil fremgå af rapporten. Da vejrforhold og snavs kan gøre det vanskeligt at konstatere, om en termorude er punkteret, tages der forbehold for punkterede termoruder.*

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?

# Huseftersyn

HE nr.  
4103

[REDACTED]

Tilstandsrapport  
Version 9.0

ý

--

A

ý

--

A

ý

ý

## Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

**Tagets restlevetid :** *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*

**Note:** *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

*Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:*

*Tagbelægning: 10 år eller længere*

*Undertag: taget er opført uden undertag*

*Inddækning: taget er opført uden inddækning*

## Registrering af bygningens tilstand

**Karakterer:**

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

**Ingen bemærkninger****IB****Kosmetiske skader**

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

**K0****Mindre alvorlige skader**

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

**K1****Alvorlige skader**

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

**K2****Kritiske skader**

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

**K3****Bør undersøges nærmere**

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

**UN**

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

**Bygn.:****Karakter: Registrering og note:****A Beboelse****A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1.1 Tagbelægning/rygning K1 På grund af lægternes placering kan det ikke konstateres, om der er tætning af rygning.

1.3 Skotrender/inddækninger K3 **Skotrende mangler tætning.**  
**Note: Der er risiko for følgeskade på anden konstruktion, da vand kan trænge ned og opfugte underliggende konstruktion.**

1.12 Isolering K1 Isolering ligger ujævnt.  
Note: Isoleringsevnen nedsættes, når isoleringen ikke ligger jævnt.

1.15 Andet Loftsllem K3 Loftllem er uden isolering og tætningslister og der mangler en af listerne rundt om loftllemmen.  
Note: Der er risiko for følgeskade på andre bygningsdele, da varm luft kan trænge op i tagrummet og opfugte bl.a. tagkonstruktionen.

**2. Ydervægge**

2.1 Facader/gavle K1 Revnedannelse i murværk og afskalning af mursten rundt om på hele bygningen, bl.a. nordfacade under vindue og ved syd/vest hushjørne.

K2 **Tydelig fugtaftegning på facaden mod nord ved vindue mod vest.**  
**Note: Årsagen kan skyldes at terrænniveaulet er over sokkel og/eller et defekt tagnedløb.**

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:		Karakter: Registrering og note:
2.3 Læmure	K3	Revnedannelse, terræn over sokkelkant og defekt topinddækning. Note: Der er risiko for, at vand trænger ind i konstruktionen og derved forværrer skaderne.
2.7 Andet Indvendigt på ydervægge	K2	Der er tydelig tegn på opfugtning indvendig for neden på blank murværk i stuen i vinkeltilbygningen mod nord/vest. Note: Der er målt forhøjet fugtniveau (i.f.t. referencemåling). Området ligger under udvendigt terrænniveau og der er sandsynligvis tale om opstigende grundfugt. Skaden er i udvikling og vil forværres overtid, hvis ikke forholdet udbedres.

**3. Vinduer og døre**

3.1 Døre	K2	Døre i vestfacade er med begyndende nedbrydning. Note: Skaden er i udvikling og vil forværres over tid.
3.2 Vinduer	K0	Der mangler finish ved vindue i værelse mod syd/øst.
	K1	De to vinduer mod vest i "mellemstuen" kan ikke åbnes.
	K3	Vindue i værelse mod nord kan ikke åbnes og lever dermed ikke op til kravet om redningsåbninger. Note: Ved utilstrækkelig redningsåbninger er der risiko for personskade, da det gør det vanskeligt at komme ud og vanskeligt for redningsmandskab at komme ind.
	K2	Vindue mod nord og det midterste vindue mod vest er med begyndende nedbrydning. Note: Skaden er i udvikling og vil forværres over tid.
3.4 Sålbenke	K3	Sålbenk, ved vindue mod vest i vinkelbygningen, er defekt. Note: Der er risiko for følgeskade på andre konstruktioner, da vand kan trænge ind og opfugte bagvedliggende konstruktioner.

**4. Fundament/sokler**

4.1 Udvendigt terrænfald	K3	Der er for lav sokkelhøjde (terrænniveauet er over sokkeloverkant) rundt om på bygningen, bl.a. på nordsiden ved vindue mod vest og mod vest ved terrasse. Note: Der er risiko for følgeskade, da vand kan trænge ind og opfugte omkringliggende konstruktioner.
4.3 Udvendige trapper	K2	Begge udvendige trapper har fliser med manglende vedhæftning og defekte fuger.

**5. Kældre/krybekældre/terrændæk**

5. Ingen bemærkninger

**6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)**

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Gulvklinter i bryggers er med manglende vedhæftning.
6.4 Gulv afløb	K3	Gulv afløb i bryggers er med synlig betonkant. Note: Ved massiv vandpåvirkning er der risiko for følgeskade, da vand kan trænge ud i de omkringliggende konstruktioner og opfugte disse.

**B. Sekundære bygningsdele****7. Gulvkonstruktion og gulve**

7.1 Gulvkonstruktioner	K2	Gulvspånpladerne i gangen (ved vindfang og ved dør til værelse mod syd/øst) har forskydninger i samlingerne og er eftergivet ved belastning. Note: Der er sandsynligvis tale om manglende/utilstrækkelig understøtning af
------------------------	----	--

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

gulvkonstruktionen og der er risiko for at skaden vil udvikle sig.

**8. Indervægge/skillevægge**

8.2 Vægbeklædninger K0

Tapetet sidder flere steder løst og er med buler, bl.a. i soveværelse mod syd/vest og værelse mod syd/øst og der er huller i væggen efter skruer og mangler skyggeliste i værelse mod nord.

**9. Lofter/etageadskillelser**

9.1 Lofter/etageadskillelser K1

Huller i loft (ved væg ind mod køkken) efter tidligere rørføring.

**10. Indvendige trapper**

10. Ingen bemærkninger

**C. Installationer****11. VVS-installationer**

11. Ingen bemærkninger

**B Garage/udhus****A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1.6 Tagrender/tagnedløb K3

Nedløb har ikke tilgang til brønd.

Note: Vandet løber ud på terræn og opfugter sokkel og murværk. Der er risiko for yderligere følgeskade på anden konstruktion, hvis ikke forholdet udbedres.

**2. Ydervægge**

2.1 Facader/gavle K1

Revnedannelse i murværk rundt om på bygningen, bl.a. nordfacade og sydfacade og indvendigt på ydervæg ved vindue.

**3. Vinduer og døre**

3.5 Andet Døre og vinduer K2

Døre og vinduer er med begyndende nedbrydning, bl.a. mod nord.

Note: Skaden er i udvikling og vil forværres over tid.

**B. Sekundære bygningsdele****7. Gulvkonstruktion og gulve**

7.1 Gulvkonstruktioner K1

En del revner og ujævnheder i gulvet.

