



TILSTANDSRAPPORT

Hellerupvej 86 st - 2900 Hellerup

GYLDIGHEDSPERIODE: 24.01.2025 - 24.07.2025

LØBENUMMER: H-25-02235-0003

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Ideel anpart

Ejendomsstatus:

Dødsbo

Byggeår:

1910

Kommune- og BFE nr.:

157-2004333

Matrikel/ejerlav:

14fx, Gentofte



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Ole Kjølhede

Firma:

ARKITEKTFIRMAET OLE KJØLHEDE ApS

Adresse:

Ledagersti 15, 2720 Vanløse

Telefon:

21497667

E-mail:

lfr@olekjoelhede.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

Patriciervillaer – ca. 1860 – 1930.

Patriciervillaen er udført af solide og traditionelle materialer i høj kvalitet. Arkitekturen er kendetegnet ved symmetri i facaderne og med forskellige udsmykninger og dekorationer.

Denne hustype er oftest opført med kælder, hvor gulve og vægge er støbt i beton af en mindre god kvalitet. Oprindelig er brugen af kælderen tiltænkt funktioner som vaskeri, fyrrum eller lignende. Kælderens vægge og gulve er ikke fugtsikret mod grundfugt. De er typisk støbt direkte mod jorden, og tidligt i perioden blev væggene muret op i mursten.

Facaderne er normalt murede og massive, og fremstår enten med rå mursten eller som pudsede og malede overflader. Inder- og skillevægge er typisk af mursten eller lette vægge af træ med puds.

Patriciervillaer er typisk opført med manzardtag, som gør det muligt at få en rummelig tagetage. Den næsten lodrette del af tagfladen egner sig godt til kviste med vinduer. Tagbelægningen er normalvis røde eller glaserede teglsten.

Etageadskillelse i denne type huse er udført i træ med bærende bjælker, og lyddæmpningen mellem lagene er oprindelig tørret ler eller sand. Lofter på etagerne er normalt udført som pudsede lofter uden isolering. Man må dog forvente, at lofter og vægge i større eller mindre omfang er efterisoleret.

For ejendomme på landet gælder det, at de er opført med nedsivningsanlæg på grunden. Spildevandet fra bygningerne renses i en tank, hvorefter det siver ned i undergrunden. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning. I byerne foregår afledningen af spildevand til offentlige kloakledninger i gaden. Afløbsinstallationer på ejendomme fra før 1920 er typisk udført i glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt ingen eller 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 bygningssagkyndige, som udfører et huseftersyn, har ikke kompetence til at udføre en kloakinspektion. Hvis en huskøber ønsker en kloakinspektion, kan køberen bestille inspektionen hos en autoriseret kloakmestervirksomhed.

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

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

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

Du skal være opmærksom på, at det er **standardiserede beskrivelser**, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten. Den bygnings sagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



Asbest

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af de høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi asbest er modstandsdygtig over for varme. Desværre er asbestfibre også sundhedsskadelige, og derfor har det siden 1986 ikke været lovligt at bygge med asbestholdige materialer i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. For denne hustype er der typisk anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer samt i vinylgulve og aftrækskanaler af eternit, samt hvis taget er ændret til bølgeeternit- eller eternitskifertag. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du ændrer på oprindelige vvs-installationer eller skifter gulvbelægningen ud.

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



Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor pudsen skaller af eller der er nogle mindre revner. De fleste revner opstår oftest straks efter huset er bygget og er normalt nogle svindrevner i betonen. Kommer der eksempelvis forandringer i grundvandsniveauet, kan dette påvirke fundamentet. Revnerne kan også opstå i forbindelse unormale vejrforhold, som lange meget tørre eller fugtige perioder. Sokler uden revner er sjældne.



Gulvklinter og vægfliser

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



Indvendig efterisolering af kældervægge

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



Kælder, vægge

På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og pudsens kan være lidt løs. Det sker, når grundfugt trænger ind i kælderydervæggen eller op i gulvet og skillevægge. Kældervægge og kældergulve kan i sommerperioden blive fugtige på overfladen på grund af sommerkondens. Dette sker, når den varme fugtige sommerluft rammer den kolde kældervæg.

Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummet kan medføre "kælderlugt".



Let konstruktion med gips/fibergips

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af lette konstruktioner, hvor det bærende skelet er af træ eller stål beklædt med gips eller andre plader, får ofte nogle små revner. Revnerne kommer normalt i samlingerne mellem pladerne eller i overgangen mellem væg og loft.



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.



Tagpap

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



Tegl

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



Tegltagsten med undertag

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Tegltage tager normalt ikke skade af dette, men ved store mængder af mos er der risiko for at tagvandet ikke kan løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind i på undertaget. Undertaget kan ikke holde til vedvarende fugt, og skader skal derfor udbedres snarest muligt. Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det.



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.



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.

Gentofte 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 - Røde vingetagsten

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

Undertag - Banevare/plast

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

Inddækninger - Skotrender

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

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1910	139	118	3	38	294	-
B	Garage	1000	20	-	1	-	-	-
C	Udhus	1000	16	-	-	-	-	-
D	Overdækning	-	12	-	1	-	-	-

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 brugs-mæssig værdi.

Udhus: Udhus i have er i meget dårlig stand og vurderes ikke at have væsentlig værdi.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

Beboelse

Tag: Husets tag kunne kun besigtiges fra terræn samt altaner og tagvinduer på grund af husets højde.

Skunke: Der var ved besigtigelsen ikke adgang til skunkrum.

Fyrrum: Gulvafløb i kælderens vaskerum kunne ikke åbnes for besigtigelse.

Garage

Ydervægge: Garagen er ikke besigtiget på den side, som vender ind mod nabogrund.

Indvendigt: Garagen var ved besigtigelsen delvist opfyldt med indbo og kunne derfor ikke besigtiges i sin helhed.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

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

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

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

Beboelse

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

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.

Overdækning: Overdækning mellem hovedbygning og garage er ikke registreret i BBR.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 16.01.2025

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-24-02235-0032

Andre bygningsoplysninger:

Kopier af originale plan-, snit- og facadetegninger i 1:100 fra husets opførelse i 1910 er hentet fra kommunens byggesagsarkiv.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Denne rapport er udarbejdet i forbindelse med salg af stueetagens andel, men omhandler hele ejendommen. Kælder er besigtiget som kælder uden bolig eller ophold.

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		Der er tæring i jernrammer for glastage over hoveddør og over havedør.	Det må forventes, at skaderne vil udvikle sig yderligere med tiden.	-
2		Der er revnet og løs mørtel under grater og rygning på husets tag.	Forholdet vil med tiden udvikle sig yderligere.	-
3		Tagrende på lille karnap med viktualierum mangler endestykke og nedløb.	-	Tagrenden rager ud fra bygningen, og regnvand vil derfor kun berøre terræn.
4		Der overfladerevner i tagpaptag ved altan på 1. sal mod øst.	Forholdet vil med tiden kunne udvikle sig til egentlige utætheder.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Der er flere revnedannelser i pudsede facader samt gesimser bl.a. ved karnap mod syd og i facade mod nord og vest ved vinduer.	Det vurderes, at skaderne med tiden vil kunne udvikle sig yderligere.	-
6		Der er stedvist løse og afskallende facadepuds dog hovedsagelig mod vest.	Skaderne vil med tiden udvikle sig yderligere.	-
7		Der er enkelte steder overfladeskader på støbte sålbænke under vinduer bl.a. mod vest ved stue.	-	-
8		Der er større revnedannelser i pudset mur ved lille karnap med viktualierum mod nord.	Der vurderes, at der er risiko for yderligere skadesudvikling og indtrængende fugt i konstruktionen.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Der er misfarvninger og afskalninger i murværk omkring altaner mod øst.	Skaderne må forventes at ville udvikle sig yderligere med tiden.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Udvendige vindues- og dørfuger er stedvist revnede eller med huller bl.a. ved hoveddøren samt ved karnap mod gade og ved sålbænk under stuevindue mod vest.	Det vurderes, at der er risiko for indtrængende fugt til bagvedliggende konstruktioner.	-
11		Udvendige kitninger omkring ruder i vinduer og glasyderdøre er generelt revnede eller mangler helt.	Det skønnes, at der med tiden vil være risiko for skader på vinduernes og dørenes træværk.	-
12		Der er enkelte revnede ruder i vinduer bl.a. ved trapperum samt i kældervindue mod øst.	-	Der var ikke tegn på utætheder.

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Der er revner og mindre afskalninger og løs puds på mure ved udvendig hovedtrappe.	Skaderne vil med tiden udvikle sig yderligere.	-
14		Der er enkelte revnede klinker og enkelte hultlydende klinker på udvendig hovedtrappe.	-	-
15		Der mangler fugning eller tætning mellem udvendig hovedtrappe og husets pudsede facade.	Forholdet vil med tiden kunne medføre skader på underliggende konstruktioner.	-
16		Der er større revnedannelser og afskalninger og revnede klinker på udvendig trappe til køkken mod nord.	Skaderne må forventes at ville udvikle sig yderligere og kan med tiden medføre kollaps.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Der er væsentlige revner og afskalninger på udvendig trappe til stue mod nord samt under trappen i det støbte dæk.	Skaderne må forventes at ville udvikle sig yderligere og kan med tiden medføre kollaps.	-
18		Sokkel er generelt med mindre revner og stedvist lidt løs puds bl.a. mod vest.	-	-
19		Der er afskalninger og revner i udvendig kælderskakt mod have.	Skaderne vil med tiden udvikle sig yderligere.	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - 2. sal - Værelser

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Kvistvinduer og ovenlysvinduer i værelse mod nordvest og i værelse mod sydøst overholder ikke kravene til redningsåbninger.	Det vurderes, at der er risiko for personskade i tilfælde af brand.	-

BEBOELSE - 2. sal - Tagrum a

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Der er misfarvninger på underside af undertagduk ved skråvægge i tagrummet.	Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling.	Misfarvningerne vurderes at skyldes mangelfuld ventilation af tagrum og skråvægge, idet isolering er lagt tæt ud til undertaget.
22		Der er spor efter aktive borebiller i træværk i hele tagrummet.	Forholdet må forventes at ville udvikle sig yderligere med tiden.	Mangelfuld ventilation kan være årsag til forholdets udbredelse.

BEBOELSE - Stueplan - Viktualierum ved køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Der er monteret flamingoplader (polystyren) på oveflader i lille viktualierum mod nord.	Der vurderes at være risiko for personskade i tilfælde af brand.	-

BEBOELSE - Stueplan - Entre

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24		Der er misfarvninger og afskalninger efter fugtpåvirkninger i loft over hoveddøren.	-	Der kunne ikke måles forhøjet fugt i konstruktionen, og forholdet skønnes derfor at være af ældre dato.

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse ved trappe

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

25		Der er en del løse eller hultlydende fliser på vægge og omkring badekarret.	Det vurderes, at der er risiko for fugtskade på bagvedliggende konstruktioner.	-
26		Der er monteret flamingoplader (polystyren) på loft over badekar i badeværelset.	Det vurderes, at der er risiko for personskade i tilfælde af brand.	Polystyren udvikler giftige røgdampe ved brand.

BEBOELSE - Stueplan - Toiletrum i stueetagen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Der er begyndende tæring i gulvafløbet i toiletrummet.	Skaden må forventes at ville udvikle sig med tiden.	-
28		Der er enkelte løse eller hultlydende vægfliser i stueetagens toiletrum.	-	Toiletrummet vurderes ikke at være med væsentlig vandbelastning.

BEBOELSE - Kælder - Trapperum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Der mangler puds eller anden klasse 1 beklædning under trappe til stueetagen.	-	Konstruktionen overholder ikke gældende brandkrav.

BEBOELSE - Kælder - Værelse mod nordvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Der er monteret forsatsvægge i kælderværelse mod nordvest.	Det vurderes, at der med tiden kan være risiko for fugtophobning i forsatsvæggene.	Der kunne måles væsentligt forhøjet fugt i kælderydervægge uden forsatsvægge.

BEBOELSE - Kælder - Værksted

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
31		Der er begyndende tæring i radiator i kældrens værkstedsrum.	Skaden må forventes at ville udvikle sig yderligere med tiden.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Forsatsvægge udført i bløde masonitplader og trærigler er med misfarvninger og begyndende nedbrydninger ved gulv.	Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling med tiden.	Forsatsvæggene og isolering er delvist nedtaget.
33		Der er revner og afskalninger samt misfarvninger på vægge mod syd, hvor forsatsvægge er fjernet.	-	-

BEBOELSE - Kælder - Vaskerum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Faldstamme og afløbsrør i vaskerummet er med stedvise tæring og rust samt revner og lapninger.	Det vurderes, at skaderne kan udvikle sig til egentlige utætheder med tiden.	-
35		Der er en del løs og afskallende samt hullet loftpuds i kælderens vaskerum.	-	Loft eller etageadskillelse overholder ikke gældende brandkrav.
36		Der er flere steder misfarvninger samt løs og afskallende puds på vægge i kælderens vaskerum.	-	Forholdet er almindeligt i ældre kældre og skyldes opstigende grundfugt.
37		Der er enkelte revner og flere udstøbninger i terrassogulv i vaskerummet.	-	-

BEBOELSE - Kælder - Fyrrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Der er afskalninger på kældervægge i fyrrummet.	-	Forholdet er almindeligt i ældre kældre.
39		Overløb fra varmeanlæg er ikke ført til afløb eller gulv med afløb.	-	-

BEBOELSE - Kælder - Toiletrum

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

40		Der er en del løse eller hultlydende fliser i kælders toilettrum.	-	Rummet skønnes uden væsentlig vandbelastning.
----	---	---	---	---

SKADER UDEN PÅ GARAGE

GARAGE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41		Der er en revne i tagpaptag på garagen nederst mod vest.	Det skønnes, at der er risiko for utætheder og fugtskade.	-

GARAGE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
42		Der er stedvist afskallende facadepuds på garagebygningen bl.a. mod vest og nord.	Skaderne må forventes at ville udvikle sig med tiden.	-
43		Støbt sålbænk under vindue mod vest er revnet.	-	Der var ingen tegn på følgeskade.

GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
44		Der er trænedbrydninger i dør til garage.	Skaderne må forventes at ville udvikle sig yderligere med tiden.	-
45		Udvendige fuger omkring vinduer og dør er revnede og utætte.	Det skønnes, at der kan være risiko for fugtskade på bagvedliggende konstruktioner.	-
46		Kitninger omkring ruder er revnede og mangler stedvist helt.	Forholdet vil med tiden kunne medføre fugtskader på vinduets træværk.	-

GARAGE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
47		Der er revnedannelse og afskalning på hjørne mod nordøst.	-	Forholdet vurderes ikke at have væsentlig betydning.

SKADER UDEN PÅ OVERDÆKNING

OVERDÆKNING - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48		Inddækningsliste ved tagpap på garagens gavl er med nedbrydninger.	Der må forventes yderligere skadesudvikling med tiden.	-
49		Der er misfarvninger og spor efter fugtpåvirkninger og begyndende nedbrydninger på underside af tagpaptag bl.a. ved tagnedløb i hjørne og midt på taget.	Det skønnes, at skaden vil udvikle sig yderligere.	-



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 bygningsagkyndiges 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 bygningsagkyndige?	
	Vælg	På internettet, i aviser eller andre medier
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	Lilienhoff
	Lokal afdeling og adresse	Hillerød/ København

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☐ Sælger var til stede

SÆLGER:

B/e Gorm Larsen

Hellerupvej 86 st

2900 Hellerup

Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen

Huset sælges som et dødsbo.

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

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

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovgivningsmæssig afklaring 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: ARKITEKTFIRMAET OLE KJØLHEDE ApS
Beskikket bygningssagkyndig: Ole Kjølhede

Adresse: Ledagersti 15, 2720 Vanløse
Telefon: 21497667
E-mail: lfr@olekjoelhede.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 23.01.2025

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

BEBOELSE	
Tag	Sadeltag, ensidigt fald, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning over 35°, glas, tagbelægning af tegltagsten, tagbelægning af tagpap eller -dug, undertag af plast (banevare), skotrender, muret skorsten.
Ydervægge	Hulmur, massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	Kælder, kælderydervægge af beton / lecablokke, kælderydervægge af teglsten, kælderydervægge er isoleret og beklædt indvendigt, kapillarbrydende lag ikke oplyst, åben træbelægning i kælderrum mod nordvest., betongulv.
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, terrazzogulv, vægfliser på uorganisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af betondæk, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Polystyren i bad mod øst i stueetagen, pudsede, gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Fjernvarme.

GARAGE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af tagpap eller -dug.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst.
Bagmure og indervægge	-
Løfter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

OVERDÆKNING	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af tagpap eller -dug.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Løfter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-