



TILSTANDSRAPPORT

Kløvermarksvej 9 - 4863 Eskilstrup

GYLDIGHEDSPERIODE: 24.06.2024 - 24.12.2024

LØBENUMMER: H-24-03489-0102

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1916

Kommune- og BFE nr.:

376-3116862

Matrikel/ejerlav:

gdø, Eskilstrup By, Eskilstrup



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Jack Palle Christensen

Firma:

JPC Byggerådgivning

Adresse:

Ny Kirstinebergvej 4A, 4800 Nykøbing F

Telefon:

41531000

E-mail:

jack@jpcbyggeraadgivning.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

Landhuse og mindre byhuse – frem til ca. 1920

Huse fra denne periode er traditionelt bygget af gode materialer og med teknisk simple løsninger. Omkring år 1900 vinder betonsoklerne indpas i den danske byggeteknik, og materialet erstatter mursten, som den bærende del i jorden.

Landhuse og mindre byhuse er bygget i mursten både inde og ude. Facaderne er enten opført med hulrum eller som massivt murværk, og de fremstår enten som pudset murværk eller rå mursten. De pudsede facader er enten malet eller kalket og kan være pyntet med gesimser og detaljer omkring vinduer og døre. Såløbene er typisk udført i mursten eller støbt i beton, og vinduerne er normalt af træ.

Tagbelægningen er oprindeligt naturskifer eller tegl. Tagstene er understrøget med mørtel (det som tætnet mellem stenene) og skiferpladerne er kittet i samlingerne. Loftrummet er oprindeligt ikke indrettet og er derfor ikke isoleret, hvilket dog kan være sket efterfølgende. Etageadskillelsen er udført af bærende træbjælker, som lofter og gulve er fastgjort på.

Indvendige vægge og lofter har oprindeligt pudsede overflader, og gulvene er typisk af træ.

For land- og stuehuse er det normalt, at gulvkonstruktionen er udført med en opklodsning direkte oven på jorden, og der kan derfor trænge fugt og kulde op i gulvene. Det ses dog sjældent i dag. Ofte har huset en krybekælder, som kan være nedlagt i forbindelse med efterisolering af gulvene.

Ejendomme på landet og i sommerhusområder er opført med et 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 sker afledningen af spildevandet til den offentlige kloakledning 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

Denne hustype er opført i perioden, før asbestholdige byggematerialer bliver almindeligt anvendt. Derfor er der oprindeligt ingen asbest indbygget, men er huset senere renoveret, kan der være indbygget asbestholdige materialer. Hvis der eksempelvis er indlagt vand og varme i huset omkring 1940'erne, kan isoleringsmaterialerne være asbestholdige. Det samme gælder nyere materialer som vinyl, fliselim eller aftrækskanaler i eternit. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. 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.



Betontagsten med under- og/eller overstrygning

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Betontagsten tager normalt ikke skade af dette, men ved store mængder af mos er der risiko for at tagvandet ikke kan løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind i tagkonstruktionen. Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det. Det er vigtigt at vedligeholde den indvendige mørtel (understrygning) og den eventuelle udvendige mørtel (overstrygning), så samlingerne mellem tagstenene forbliver tætte.



Gulvklinter og vægfliser

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



Kampesten / syldsten

Kampestensfundamenter (syldsten) er normalt ikke ført til frostfri dybde, hvorfor der forekommer normale sætninger af soklen. Det sker, fordi jorden udvider sig, når det fryser, og når det tøer sætter jorden sig igen. Disse bevægelser kan også opstå, hvis der sker forandringer i grundvandsniveauet, eller i forbindelse med meget omskiftelige vejrforhold, med lange tørre eller fugtige perioder. Foran kampestenene ligger der normalt en stenbelægning med fald væk fra bygningen, som medvirker til at fugt holdes væk fra bygningen.



Lofter

Lofter med pudsede overflader eller af gips vil med tiden få nogle mindre revner. I gipslofter opstår revnerne oftest i samlingerne mellem pladerne, mod væggene og i hjørnerne. Lofter mod uisolerede eller ringe isolerede loftsrum vil ofte få noget mørkfarvning, der ses som mørke striber under spærrene eller langs loftets kant mod ydervæggen, hvor der er en kuldebro på grund af mindre god isolering.



Tegl

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



Trægulve

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



Radon

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

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

TAGETS RESTLEVETID

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



Tagbelægning - Betontagsten

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

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1916	61	-	2	36	97	-
B	Beboelse / udhus	1918	18	-	1	-	13	-
C	Overdækket terrasse	-	17	-	-	-	-	-
D	Udhus	-	12	-	-	-	-	-
E	Carport / udhus	-	20	-	-	-	-	-

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.

Overdækket terrasse: Sekundær bygning er i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for denne bygning.

Udhus: Bygning er ikke besigtiget pga. den ubetydelige byggetekniske værdi udført af forhåndenværende materialer. Desuden er bygning opført uden fundament.

Carport / udhus: Sekundær bygning er i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for denne bygning.

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

Repose: Gulv under væg til væg tæppe

Værelse mod vest: Gulv under væg til væg tæppe

Værelse mod sydøst: Gulv under væg til væg tæppe

Skunk mod nord: Skunkrum mod nord er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.

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

Beboelse / udhus

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

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

Beboelse: Arealet på bygning 1 afviger fra BBR. Det angivne areal er baseret på en egentlig opmåling.

Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

Beboelse / udhus: Boligarealet på tilbygning afviger fra BBR, idet teknikrum & badeværelse er indrettet og naturligt anvendes som en del af boligen. Det angivne areal er baseret på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

Overdækket terrasse: er ikke anført i BBR. Det angivne areal er vejledende og beror ikke på en egentlig opmåling.

Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

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

Carport / udhus: er ikke anført i BBR. Det angivne areal er vejledende og beror ikke på en egentlig opmåling.

Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 18.06.2024

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Ingen øvrige oplysninger.

SKADESOVERSIGT

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

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

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



SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

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

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



Kritiske skader

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



Alvorlige skader

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



Mindre alvorlige skader

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



Mulige skader

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

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

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Rygning og grat mørtel er flere steder revnet og stedvis ud falden. Se eks vis på grater mod nordvest og nordøst, til højre for skorsten mod nord, samt mod vest og syd..	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-
2		Hjørner og kanter på tagstenene er flere steder knækket af. Se eks vis mod vejen i den østlige ende samt mod syd i den vestlige ende. Desuden er enkelt tagsten yderst mod sydvest løsliggende..	Det vurderes, at der på sigt er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Der er revnet og nedfaldet forskellingsmørtel (tætning) mellem murværk og tagbelægning langs gavle mod øst og vest..	Det vurderes, at der på sigt er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner.	-
4		Der er revner i stikket over vinduer mod nord i den vestlige og østlige ende (den bærende del af murværket).	Murværket er bærende og forholdet kan medføre følgeskader i de underliggende konstruktioner.	-
5		Der er revner i gesimsen både mod nord og syd..	Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-
6		Fugerne er flere steder løse og delvist faldet ud. Især i den øverste del af gavlen samt i dørfals mod vest..	Nedbrudte og løse fuger øger risikoen for fugtskader, frostskaader samt angreb af murbier.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Der er enkelte revner i sålbænken mod vest.	Revner i sålbænken kan medføre, at der trænger vand ind i de bagvedliggende konstruktioner.	-
8		Beklædningen mod afblændet vindueshul er med nedbrydning nederste mod sålbænk..	Der er på længere sigt risiko for fugt- og følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-
9		Ventil fra badeværelse er revnet udvendigt på facaden mod vest..	-	-
10		Der er ført uisoleret afløb gennem ydervæg fra køkken..	-	Forholdet overholder ikke gældende normer for afløbsinstallationer.

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Vinduerne mod vejen er med nedbrydning..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	-
12		Termoruderne mod vejen er punkterede.	En punkteret termorude bliver med tiden uklar og isoleringsevnen reduceres	-
13		Dør og vinduer i gavl mod vest i stueplan og kælder er med nedbrydning..	Der er risiko for, at træet nedbryder helt	-
14		Spejl over vinduer og dør mangler pudslag / fuger. Se eks vis mod nord og vest..	Der er risiko for, at der kan trænge fugt og vand ind i de bagvedliggende konstruktioner.	-
15		Fugerne omkring vinduer og dør mod vest er manglende, porøse, og dele af overfladen er skaldet af..	Der er risiko for, at der kan trænge fugt og vand ind i de bagvedliggende konstruktioner.	-
16		Der er nedbrudt træ i bunden af vinduerne mod syd..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Kampestenssokkel har bevægelsesrevner og løse fuger flere steder. Se eks ved hushjørne mod øst, samt flere steder mod nord og vest..	Det skønnes, at hvis der trænger vand ind i fundamentet, kan der opstå fugt og frostskeer.	-
18		Der er revner i soklen under vinduer mod vejen, der fortsætter op i facaden.	Det vurderes, at skaden ikke udvikler sig væsentligt.	-
19		Puds på trappen mod vest har revner, afskalning og huller i overfladen..	Der er risiko for, at der kan trænge fugt ned og ind i fundamentet og videre ind i facaden.	-
20		Flere ventilationsriste mod syd er tilstoppet..	Forholdet hindrer ventilationen af krybekælderen med risiko for, at der kan opstå følgeskeer i etageadskillelsen over krybekælderen.	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - 1. sal - Repose

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Indvendig væg er med skade mod værelse. I form af revnet pladevæg..	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod vest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Vinduet opfylder ikke kravet til redningsåbninger .	Der er tale om en redningsåbning, og der er derfor risiko for personskade i tilfælde af brand.	-

BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod sydøst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Vinduet opfylder ikke kravet til redningsåbninger .	Der er tale om en redningsåbning, og der er derfor risiko for personskade i tilfælde af brand.	-

BEBOELSE - 1. sal - Skunk mod syd

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24		Skunklemmen slutter ikke tæt.	Uutætheden øger fugtigheden i tagrummet, og der er risiko for følgeskader på andre bygningsdele.	-
25		Understrykningsmørtlen er enkelte steder ikke intakt, og delvis faldet ud.	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-

BEBOELSE - 1. sal - Tagrum (Hanebånd)

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

26		Understrygningsmørtlen er flere steder ikke intakt, og delvis faldet ud.	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-
27		Loftslemmen slutter ikke tæt.	Opstigende fugt fra underliggende rum kan give risiko for kondens i tagrummet.	-
28		Tagrummets ventilation er utilstrækkelig.	Forholdet kan medføre fugtphobning og give følgeskader i tagkonstruktionen.	-
29		Skorstensinddækningen ved taget er defekt. ..	Fugtindtrængningen er synlig i underliggende konstruktioner, og der er risiko for yderligere følgeskader.	Forholdet er konstateret fra tagrum

BEBOELSE - Stueplan - Køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Vaskeskab er fugt og vandskadet..	-	-
31		Klikgulv er løs liggende og med flere åbne samlinger..	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Vinkelstue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Klikgulve er med reparationer, løsliggende og har områder med fugt og vandskadet samlinger..	-	-
33		Der er områder med løst puds / tapet bag malerbehandlingen.	-	-
34		Der er revner over dørhul mod entre..	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Entre

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

35		Der er huller og brændemærker i vinylbelægningen..	-	-
36		Der er områder med løst puds/ glasvæv bag malerbehandlingen.	-	-
37		Der mangler rækværk / afskærmning på trappen til 1. Sal..	Der er risiko for faldulykke over en længere årrække	-
38		Trappetrinnene er enkelte steder nedbrudte.	Der er risiko for, at trinnene ikke kan holde og vil bryde sammen ved brug.	-

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE / UDHUS

BEBOELSE / UDHUS - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
39		Indmuret rem ved tag mod vest og øst er med nedbrydning flere steder..	Der er risiko for sætninger i taget ved udhængsspærene.	-
40		Der er konstateret flere revnede tagplader på tagfladen mod øst..	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	Skaderne skyldes enten alder og slid gennem tiden.
41		Inddækning mellem tagdækningen og oprindelig beboelse er utæt..	Der er risiko for at vand kan trække ind og give fugtskader på bagvedliggende konstruktioner	-
42		Dele af tagrenden mangler mod øst i den sydlige ende..	Regnvand fra taget kan opfugte facader og sokler.	-
43		Der er flere steder krakeleringer og smårevner i bølgepladernes overflade.	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	Skaderne skyldes alder og slid.
44		Der er flere steder nedbrydning i remender mod øst.	Der er risiko for sætninger i taget ved udhængsspærene.	-

BEBOELSE / UDHUS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Der er områder med revnedannelse, løse og frostskadet sten. Se både på facaden mod vest og øst..	Skader ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE / UDHUS - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
46		Fugerne omkring vinduer mod øst mangler, er porøse og smuldrer. Desuden mangler der sålbænke under vinduer..	Åbne / manglende fuger kan medføre fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.	-

BEBØELSE / UDHUS - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
47		Der er revner i soklen mod øst, der fortsætter op i facaden.	Revnerne vil forsat udvikle sig og kan medføre skader på andre bygningsdele.	-

SKADER INDE I BEBOELSE / UDHUS

BEBOELSE / UDHUS - Stueplan - Udhus mod syd

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48		Der er revner over porthul mod syd (den bærende del af murværket).	Murværket er bærende og forholdet kan medføre følgeskader i de underliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE / UDHUS - Stueplan - Teknikrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		Mange gulvklinter har begrænset vedhæftning og enkelte mangler i området med installationer..	-	-
50		Der er mindre områder med løs og lidt afskallet puds på væggen mod badeværelse.	-	-
51		Der er løse / skadet klinter på trappe til køkken..	-	-
52		Der er mindre huller i loftet.	Der er risiko for, at en brand kan sprede sig fra rum til rum, når loftet ikke er intakt.	-

BEBOELSE / UDHUS - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
53		Flere gulvklinter har begrænset vedhæftning i badeværelse. Se eks vis i området foran bruseniche samt under vaskeskab..	Skaderne er ikke i brusenichen, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de underliggende konstruktioner.	-
54		Afløbsskålen er rusten og med tæring Desuden er samlingen mellem afløbsskål og rist er ikke tætsluttende i gulvafløb..	Rust har medført, at afløbsskålen er utæt og der er risiko for at der kan trænge vand ud i omkringliggende konstruktioner.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
55		Flere gulvklinter i bruseniche har begrænset vedhæftning.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.	-
56		Flere vægfliser har begrænset vedhæftning i bruseniche. Desuden er flere vægfliser med borehuller på væg med armatur..	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind og skade de bagvedliggende konstruktioner.	-
57		Der er generelt ikke lavet fuger langs loftet i badeværelset.. Men pga. placering er risikoen begrænset..	Der er risiko for, at fugt kan trænge ind og opfugte under- og bagvedliggende konstruktioner	Dele af forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de bagvedliggende konstruktioner.

SÆLGEROPLYSNINGER

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

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

OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN		SVAR
1.1	Hvordan fandt du den bygningssagkyndige?	
	Vælg	Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde en efter aftale med mig
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	cecilie Nielsen,
	Lokal afdeling og adresse	H.P.Jensensgade 20, 4800 Nyk.f.

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	35
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	december 1993 til juni 1994

UDFØRTE BYGGEGARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Ja
	Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og om det er udført som selvbyg.	tagetagen med 2 værelser
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	køkken udvidet med lukket kælderrum og inddragelse af viktualierum
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	køkken gjort større
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Ja
	Beskriv hvilke bygninger der er blevet opført, byggeåret og om det er selvbyg.	garage, udhus

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor taget er eller har været utæt - Hvad der er eller har været utæt - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udført som selvbyg	tagsten afrevet i stormvejr. reparation udført af lokal håndværker, husker ikke hvem.
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor på taget der er eller har været skader - Hvilke skader - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	ved mansaardtaget, stormvejrskade, 4 tagpotter fornyet af lokal tømrer.
4.3	Er huset med tagrum (loftsrums)?	Nej
4.4	Er der adgang til tagrummet (lofttrummet)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	i det værelser der vender mod syd !
4.5	Er huset med skunkrum?	Ja
4.6	Er der adgang til skunkrummet?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	værelse mod syd
4.7	Er der skorsten på huset?	Ja
4.8	Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?	Nej
4.9	Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?	Ja
	Hvilke bemærkninger?	i forbindelse med opsætning af brændeovn

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Nej
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Nej
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Nej
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Nej
6.3	Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR
7.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?	Nej
7.2	Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen?	Nej
7.3	Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport?	Ja
	Hvem har udarbejdet den?	nej ingen kendskab

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Nej
8.2	Er der krybekælder?	Nej

GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9.2	Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?	Nej

VINDUER OG DØRE		SVAR
10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor de punkterede ruder er placeret?	1. vindue mod gaden



LOFTER/ETAGEADSKILLELSER		SVAR
11.1	Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvad der har været beskadiget - Hvor er skaden - Er skaden udbedret som selvbyg	ingen kendskab,
11.2	Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter?	Ja
	I hvilke rum?	stuen

VÅDRUM		SVAR
12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum - Hvor i rummet	fra køkken til bryggers

VVS		SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Fjernvarme
13.2	FylDES der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt?	Nej
13.3	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge?	Nej
13.4	Har du kendskab til, at der indenfor de sidste 5 år har været behov for at rense kloakerne, fx ved hjælp af slamsuger?	Nej
13.5	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?	Nej
13.6	Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?	Nej

ROTTER OG ASBEST		SVAR
14.1	Har du kendskab til, at der er brugt asbestholdige materialer i huset?	Nej
14.2	Har du kendskab til, at der har været eller er rotter på ejendommen?	Nej

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☐ Sælger var til stede

SÆLGER:

Phillis Dichow
Slotsbryggen 2,3 tv
4800 Nykøbing F

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 lovgivning af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovgivning 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: JPC Byggerådgivning
Beskikket bygningssagkyndig: Jack Palle Christensen

Adresse: Ny Kirstinebergvej 4A, 4800 Nykøbing F
Telefon: 41531000
E-mail: jack@jpcbyggeraadgivning.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 24.06.2024

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

BEBOELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af betontagsten, under- / overstrygning mørtel, muret skorsten.
Ydervægge	Hulmur, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Kampesten / syldsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af beton eller anden fugefri belægning.
Bagmure og indervægge	Murværk, isoleret forsatsvæg af gips eller lignende.
Lofter	Gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Brændeovn i stue, fjernvarme.

BEBOELSE / UDHUS	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	-
Lofter	Gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Fjernvarme.