



TILSTANDSRAPPORT

Askildrupvej 23 - 9520 Skørping

GYLDIGHEDSPERIODE: 19.06.2024 - 19.12.2024

LØBENUMMER: H-24-02953-0182

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1903

Kommune- og BFE nr.:

840-3337847

Matrikel/ejerlav:

2e, St. Brøndum By, St.

Brøndum



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Mark Weesch Nielsen

Firma:

OBH INGENIØRSERVICE A/S

Adresse:

Agerhatten 25, 5220 Odense SØ

Telefon:

70217240

E-mail:

obh@obh-gruppen.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

Udefineret hustype

De fleste huse i Danmark kan grupperes i forskellige typer. Dog er der enkelte ejendomme, som falder uden for det der er gængs.

Det kan være:

- huse som er bygget af alternative materialer
- en bygning som oprindeligt har haft et andet formål og som nu er bygget om til bolig
- en bygning som er forandret så meget at den består af flere typer på én gang
- et kolonihavehus, som traditionelt er lavet af enkle materialer og bygget af flere gange og ofte er udført meget som "gør det selv" arbejde

Hvis en ejendom vurderes ikke at være en gængs hustype, vil der sandsynligvis være konstruktioner, materialer eller byggeteknikker, som ikke er standard.

Er ejendommen ikke en "gængs" ejendom, anbefales det at søge gode råd hos en professionel rådgiver, således at specielle forhold kan afklares.

Generelt om afløb

Frem til ca. 1920 blev afløb oftest udført af glaserede lerrør hvor brønde var muret i tegl. Senere blev tegl og ler erstattet af betonrør og betonbrønde. Fra ca. 1970 er kloakrør og brønde primært udført i plast. De tidligste rør i glaseret ler eller beton er ofte udskiftet. Hvis ikke dette er sket, vil der være en begrænset restlevetid.

I byerne er afløb normalt ført fra grunden og ud i det offentlige kloaksystem. De mere afsidesliggende ejendomme på landet vil dog stadig have egen rens tank og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning.

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. Asbest er blevet anvendt frem til 1986, hvor det blev forbudt i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. Asbest kan typisk være anvendt i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og fliselim samt i tagplader og aftrækskanaler af eternit. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom på, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Eksempelvis hvis du skifter tagbelægning eller fjerner fliser fra vægge og gulve.

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



Bølgeeternitplade med asbest

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

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



Gulvklinter og vægfliser

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



Kælder, vægge

På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og pudsen 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.



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.



Teglstensfundament

Fundamenter af mursten var normalt frem til cirka år 1900. Fundamenter af mursten har normalt en del mindre revner, da denne type fundament vil følge eventuelle små forandringer i jorden. Det kan være frost, lange tørre eller fugtige perioder, små ændringer i grundvandsniveauet. Sokler uden revner er sjældne. Selv om der er anvendt hårdtbrændte mursten suger disse fugt, og der kan derfor trænge fugt op i facaderne og eventuelt ud i gulvene.



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.

Rebild kommune er i klasse 0 med et radonniveau i 0,0% - 0,3%. Du kan se et kort over radonniveau på www.radonguiden.dk. Her kan du også finde mere information om, hvordan du kan sikre dit hus mod radon og hvordan du får foretaget en præcis måling af radonniveauet.

TAGETS RESTLEVETID

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

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

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

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

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



Tagbelægning - Eternitbølgeplader med asbest

Oplægningstidspunktet for den valgte tagtype 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	1903	208	-	1	76	194	90
B	Erhverv (B)	-	48	-	1	-	-	48
C	Bygning til detailhandel (C)	1903	80	-	1	-	-	60
D	Skur	-	8	-	-	-	-	-
E	Overdækket terrasse	-	10	-	-	-	-	-

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.

Skur: Undtaget grundet ringe værdi, da bygningen er opført i simple materialer.

Overdækket terrasse: Undtaget grundet ringe værdi, da bygningen er opført i simple materialer.

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

Ydervægge: Sokkel og ydervæg mod syd er delvist besigtiget på grund af beplantning.

Fundament/sokkel: Sokkel mod vest er delvist besigtiget på grund af beplantning.

Erhvervslokale mod nordøst: Gulv afløb under rist er ikke besigtiget på grund af opmagasinering i form af reoler oven på gulv afløbet.

Trapperum mod øst: Gulv under væg til væg-tæpper er ikke besigtiget.

Værelse mod øst: Gulv under væg til væg-tæpper er ikke besigtiget.

Skunk mod øst og vest: Er ikke besigtiget på grund af opsat isolering bag adgangslem, der hindrer adgang.

Bygning til detailhandel (C)

Fundament/sokkel: Sokkel mod øst er ikke besigtiget på grund af beplantning/oplag af diverse.

Erhvervslokale/tekøkken mod sydvest: Vægge og gulve er ikke besigtiget grundet opmagasinering.

Wc-rum/bryggers: Gulv afløb under rist er ikke besigtiget på grund af, at det ikke kan åbnes med almindeligt værktøj.

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

Erhverv (B)

Bygning til detailhandel (C)

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.

Erhverv (B): Areal afviger fra BBR. Oplysningerne i rapporten er baseret på de faktuelle forhold på besigtigelsestidspunktet.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 05.06.2024

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

Andre bygningsoplysninger:

Plantegning var til rådighed ved huseftersynet. Materialet er dateret 18-06-1986.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Tilstandsrapporten er kun omfattet af "Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv." under forudsætning af at ejendommen tages i anvendelse som bolig for køber. Hvis dette ikke sker er tilstandsrapporten ugyldig.

C:

I bebygget areal indgår 20 m² garage.

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		Tagplader og rygningsplader har generel nedslidning i overfladen hele bygningen rundt og med mosbelægning særligt mod sydøst..	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt.	-
2		Inddækninger er utæt ved ovenlys mod øst.	Der vurderes at være nærliggende risiko for fugtgennemtrængning og følgeskader.	Forholdet er konstateret indvendigt fra gangbroen i loftrummet.
3		Udluftning/ventilation er utilstrækkelig da isolering er ført helt ud mod tagflade i loftrum.	-	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Der er revnedannelse, udfaldne fuger og afskalninger i murværk flere steder mod nord, syd, øst og vest, f.eks. ved vindue i gavlen mod nord, ved vindue mod nordøst, ved butiksfacaden mod vest og ved hushjørne mod sydvest..	Der er risiko for skadesudvikling.	-
5		Der er udfaldne fuger og revnedannelse i murværk flere steder mod øst og vest, bl.a. over vinduer..	-	-
6		Træbeklædning er med trænedbrydning på gavl mod vest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

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

7		Der er trænedbrydning i vinduespartierne mod vest ind til erhvervsdelen.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
8		Der er trænedbrydning i dør mod nordvest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
9		Der er trænedbrydning i lister i dør mod vest ind til erhvervsdelen.	-	-
10		Elastiske fuger er revnede og er nedbrudte ved døre og og flere vinduer mod vest og mod syd.	Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling, fugtindtrængning eller følgeskader på længere sigt.	-
11		Fuger er udfaldne og er manglende under flere vinduer mod øst.	-	-
12		Sålbænsklinter er revnede og skårede ved to vinduer mod vest.	Forholdet er af væsentlig omfang, men vurderes ikke at medføre følgeskader.	-
13		Der er punkteret rude i vindue og i ovenlysvinduer mod øst.	-	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Sokkelpuds er revnet og med mangelfuld vedhæftning flere steder mod vest, f.eks. nær yderdøre og med større afskalning mod sydvest.	Yderligere skadesudvikling må forventes på længere sigt.	-
15		Sokkel er revnet og revnerne går videre op i facaden flere steder mod øst, f.eks. ved nedløbsrør mod nordøst og nær vindue mod nordøst..	Skaden vurderes at være af ældre dato, men mindre bevægelser i revnedannelser må forventes.	-
16		Sokkelpuds er revnet flere steder mod øst.	-	-
17		Der er revnedannelse og afskalninger i puds og beton i trin foran yderdøre mod vest.	Yderligere skadesudvikling må forventes på længere sigt.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Klinker er med mangelfuld vedhæftning og defekte fuger på bagtrappe mod øst.	Yderligere skadesudvikling må forventes på længere sigt.	-
19		Der er revnedannelse i lyskasse mod øst.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og på sigt følgeskader.	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Kælderplan - Kælderrum/trapperum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Der er fugtopstigning og afskalninger i kælderydervægge og i skillevægge.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling, men der vurderes ikke risiko for følgeskade på øvrige bygningsdele.	-

BEBOELSE - Kælderplan - Kælderrum/teknikrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Der er fugtopstigning og afskalninger i kælderydervægge og i skillevægge.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling, men der vurderes ikke risiko for følgeskade på øvrige bygningsdele.	-
22		Loftpuds er afskallet.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Erhvervslokale mod nordvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Gulvafløb er med beton mellem gulvafløbets rist og afløbsskålen.	-	-
24		Klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning flere steder bl.a. midt i lokalet og ved gulvafløb, og med revner bl.a. mod syd..	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Erhvervslokale mod nordøst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Gulvafløb er med beton mellem gulvafløbets rist og afløbsskålen og med tæring.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og på sigt følgeskader.	Tæring er aldersbetinget.
26		Klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning flere steder bl.a. ved gulvafløb.	-	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Væg har revnedannelse bl.a. ved vinduer mod øst.	-	-
28		Vægfliser har revner og mangelfuld vedhæftning særlig nær vindue mod nordøst.	Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling.	-

BEBOELSE - Stueplan - Erhvervslokale mod øst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Dør har skade i dørblad mod nord.	-	-
30		Væg har revnedannelse mod vest.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Entre

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
31		Afløb er med tæring under vask.	Der er risiko for følgeskader på de omkringliggende konstruktioner på længere sigt.	-

BEBOELSE - Stueplan - Stue mod syd

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Vægge har revnedannelse i pladesamlinger mod syd, mod øst og mod vest.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Stue/opholdsrum mod øst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
33		Dør har skade i dørblad mod nord.	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod nordvest

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

34		Loft er skadet mod nord.	-	-
----	---	--------------------------	---	---

BEBOELSE - 1. sal - Fordelingsgang/trapperum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Gulv er skævt mod sydøst og mod sydvest.	-	-
36		Loft er med fugtskjolder mod syd.	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod øst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Loft er med fugtskjolder mod syd.	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod sydvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Dør har skade i dørblad.	-	-
39		Vinyl/linoleum er skadet bl.a. midt på.	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod sydøst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
40		Dør har skade i dørblad.	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41		Klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning uden for det vandbelastede område mod syd.	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Hanebåndsloft

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

42		Lægter har misfarvning og nedbrydning nær tagrygningen.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
43		Spær har huller efter borebiller og der er synligt boremel bl.a. mod øst nær beboelsen. i hanebåndsloft.	-	-
44		Rygning er tætnet med mineraluld og tætning er i områder faldet ned.	-.	Ejer oplyser at hele rygningen har været demonteret og at der er isat skumbølgeklodser.

SKADER UDEN PÅ ERHVERV (B)

ERHVERV (B) - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Tagpap har nedslidt overflade bl.a. ved aftrækshætter.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt.	-
46		Tagpaptaget vurderes ikke korrekt ventileret da anvendte ventilationshætter til brug for ventilation er uhensigtsmæssigt, da disse ikke bør anvendes ved en taghældning på mindre end 10 grader.	Taghætter har ikke medført synlige tegn på følgeskader og der vurderes ikke at være nærliggende risiko herfor.	-
47		Inddækning er uden løskant mod husets og erhvervsbygningens facade mod nord og mod syd.	Der vurderes at være nærliggende risiko for fugtgennemtrængning og følgeskader.	Vedhæftningen er svækket, bl.a. mod nordvest.

ERHVERV (B) - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48		Tætning mellem beklædning og murværk mangler mod nordvest.	Forholdet giver risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.	-

ERHVERV (B) - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		Der er trænedbrydning i glaslister i to vinduer mod syd.	-	-

ERHVERV (B) - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
50		Sokkelpuds er med afskalninger mod nordøst.	-	-

SKADER INDE I ERHVERV (B)

ERHVERV (B) - Stueplan - Erhvervslokale mod øst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
51		Dør er med misfarvning og skimmel mod nord.	-	Skaden vurderes opstået på grund af tidligere møblering foran dør samt mangelfuld opvarmning af lokalet.

SKADER UDEN PÅ BYGNING TIL DETAILHANDEL (C)

BYGNING TIL DETAILHANDEL (C) - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
52		Tagplader har åbne skruehuller bl.a. ved rygning.	Der er risiko for fugtgennemtrængning og dermed følgeskader.	Forholdet er konstateret indvendigt.
53		Tagplader har revnedannelse og afskalninger ved tagfod mod øst.	-	-
54		Tagflade har nedbøjning og skævhed midt på tagfladen.	-	-
55		Der mangler tagrende mod øst og mod vest.	-	-
56		Der er trænedbrydning i vindskeder mod syd.	Skaden vil fortsat udvikle sig.	-

BYGNING TIL DETAILHANDEL (C) - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
57		Der er revnedannelse i murværk ved vindue mod syd.	Der er risiko for skadesudvikling.	-
58		Der er revnedannelse i murværk flere steder mod nord, øst og vest, bl.a. ved port mod nord og midt på facaden mod øst..	Der er risiko for skadesudvikling.	Der er tale om bevægelsesrevner, der udløber fra revner i fundamenter. Der må på sigt forventes udvikling i revnerne.

BYGNING TIL DETAILHANDEL (C) - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
59		Der er trænedbrydning og defekter/nedslidning i to vinduer mod syd og begyndende trænedbrydning i to vinduer mod øst..	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
60		Sålbænke er ikke tætsluttende til murværk ved et vindue mod syd.	Der er risiko for fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
61		Der er trænedbrydning og defekter/nedslidning i port mod nord.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
62		Mørtelfuger er revnede ved et vindue mod nord.	Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling, fugtindtrængning eller følgeskader på længere sigt.	-

BYGNING TIL DETAILHANDEL (C) - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
63		Sokkel er revnet og revnen går videre op i facaden mod nordvest og mod sydøst.	Skaden vurderes at være af ældre dato, men mindre bevægelser i revnedannelser må forventes.	-
64		Overkant af sokkel er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn mod vest.	-	-

SKADER INDE I BYGNING TIL DETAILHANDEL (C)

BYGNING TIL DETAILHANDEL (C) - Stueplan - Garage mod nordvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
65		Der er revner i gulvpladen.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt.	-
66		Vægge har revnedannelse flere steder mod øst og mod vest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	Skaden skyldes en generel sætning i bygningen.

BYGNING TIL DETAILHANDEL (C) - Stueplan - Loftrum mod nord

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
67		Skumbølgeklodser mangler delvist langs rygning i tagrum.	Der vurderes at være nærliggende risiko for fugtgennemtrængning og følgeskade.	-
68		Vægge har revnedannelse mod nord og mod syd.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	Skaden skyldes en generel sætning i bygningen.

BYGNING TIL DETAILHANDEL (C) - Stueplan - Erhvervslokale/tekøkken mod sydvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
69		Der er sætninger i gulvpladen.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling, men der vurderes ikke risiko for følgeskade på øvrige bygningsdele.	-
70		Vægge har revnedannelse mod nord og mod syd.	Der er risiko for skadesudvikling.	Bygningen er generelt sætningspræget.

BYGNING TIL DETAILHANDEL (C) - Stueplan - Erhvervslokale mod sydøst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
71		Dør kan ikke lukkes mod vest.	-	Skaden er opstået på grund af sætninger i bygningen.
72		Vægge har revnedannelse mod nord, mod øst og mod vest.	Der er risiko for skadesudvikling.	Bygningen er generelt sætningspræget.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
73		Lofter hænger, er skæve og er gået fra i samlinger (fer og not) i større områder.	Lofter giver efter ved tryk, hvilket indikerer svigt i ophængning.	-
74		Loftlem er med fugtaftegninger.	-	-

BYGNING TIL DETAILHANDEL (C) - Stueplan - Erhvervslokale mod nordøst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
75		Vægge har revnedannelse i hjørner mod nordøst, mod nordvest og revner og afskalninger mod øst.	Der er risiko for skadesudvikling.	Bygningen er generel sætningspræget.
76		Loft er ikke tætsluttende mod vest.	-	Skaden er opstået som følge af de mange sætninger i bygningen.

BYGNING TIL DETAILHANDEL (C) - Stueplan - Wc-rum/bryggers

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
77		Vægfliser er revnet flere steder bl.a. nær hjørner mod nordvest og sydvest.	Forholdet er af væsentligt omfang. Væggen er ikke vandbelastet, hvorfor der ikke vurderes risiko for følgeskade på øvrige bygningsdele.	-
78		Der er revner og sætninger i gulvpladen.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt.	-

BYGNING TIL DETAILHANDEL (C) - Stueplan - Loftrum mod syd

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
79		Skumbølgeklodser mangler delvist langs rygning i tagrum.	Der vurderes at være nærliggende risiko for fugtgennemtrængning og følgeskade.	-
80		Vægge har revnedannelse mod nord og mod syd.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	Skaden skyldes en generel sætning i bygningen.

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	Home
	Lokal afdeling og adresse	Støvring, Jernbanegade 10A, 9530 Støvring

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	28
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	28

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Nej
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.	Nye gulve i stuerne, nye vinduer i hele privatboligen, nyt køkken, isolering af etageadskillelse mellem stue og 1.sal
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.	Der er lavet en tilbygning til antikvarietet i 1980. Ikke selvbyg.

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	Ved fin sne fra øst. Vi har fået skorsten nedtaget og skiftet noget i rygningen.
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Er huset med tagrum (loftsrums)?	Ja
4.4	Er der adgang til tagrummet (lofttrummet)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	Vi har beboelse på 1.sal med trappe op midt i huset.
4.5	Er huset med skunkrum?	Ja
4.6	Er der adgang til skunkrummet?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	3 steder ind i skunken med låger + fra åbent loft og ind
4.7	Er der skorsten på huset?	Ja
4.8	Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke type skade - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	utæt skorsten, den er nu fjernet
4.9	Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?	Nej

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	Revner i den gamle garage, hvor skolen havde 2 toiletter.
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?	Nej

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Ja
8.2	Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?	Nej
8.3	Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.4	Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælders vægge?	Nej
8.5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Nej
8.6	Er der krybekælder?	Nej
8.7	Har du kendskab til at der har trukket vand (ikke kun fugt) ind i krybekælderen?	Nej
8.8	Har du kendskab til at krybekælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.9	Har du kendskab til at der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af krybekælders vægge?	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?	På et værelse på loftet

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	Nej
11.2	Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter?	Nej

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	På pigernes gamle toilet i garagebygningen

VVS		SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Luft/vand varmepumpe
13.2	FylDES der vand på varme anlægget mere end en gang årligt?	Ja
	Hvor mange gange årligt?	6
13.3	Har du kendskab til, at der er eller har været rørs kader (utætte rør) i gulve eller vægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum er rørene placeret og hvor i rummet - Er skaden udbedret og hvornår - Er skaden udbedret som selvbyg	Fra kælderen og ud (for nylig) + 2 gange i jorden udenfor i de rør der går til garagebygningen (mange år siden) Udbedret af autoriserede håndværkere
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?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor mange gange - Hvornår er kloakerne sidst rensed - Hvad var årsagen til rensningen	2 eller 3 gange, sidst rensed julen 2023
13.5	Har du kendskab til, at der er varme installationer 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:

Birgit Møller Sørensen og Lisbeth Nørgaard

Askildrupvej 23

9520 Skørping

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

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



BYGNINGSEFTERSYN

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 lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovgiggørelse 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: OBH INGENIØRSERVICE A/S
Beskikket bygningssagkyndig: Mark Weesch Nielsen

Adresse: Agerhatten 25, 5220 Odense SØ
Telefon: 70217240
E-mail: obh@obh-gruppen.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Gjensidige

Besigtigelsesdato: 18.06.2024

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, inddækning, tagrender/nedløb, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender, stålskorsten.
Ydervægge	Hulmur, træ, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ, plast, træ/alu.
Fundament/sokler	Teglsten.
Kældre/krybekældre	Kælder, kælderydervægge af beton / lecablokke, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv.
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på organisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, vinylgulv, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med træbeklædning, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Pladeloft, panelloft, pudsede, gips.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Brændeovn, luft/vand varmepumpe.

ERHVERV (B)

Tag	Fladt tag, inddækning, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 0° og 1°, tagbelægning af tagpap eller -dug.
Ydervægge	Trækonstruktion, træ, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion med strøer, gulvbelægning af massive trægulve.
Bagmure og indervægge	Let væg med gips eller lignende.
Lofter	Profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Luft/luft varmepumpe, luft/vand varmepumpe, el-varme.

BYGNING TIL DETAILHANDEL (C)

Tag	Sadeltag, tagrender/nedløb, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Hulmur, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Terrazzogulv, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, pladegulv, terrazzo, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv.
Bagmure og indervægge	Murværk.
Lofter	Pudsede, profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	El-varme.