SIKKERHEDSSTYRELSEN

TILSTANDSRAPPORT

Borgergade 37 - 6752 Glejbjerg

GYLDIGHEDSPERIODE: 15.08.2024 - 15.02.2025
LØBENUMMER: H-24-04210-0262

EJENDOMSINFORMATION



Ejendomstype:
Enfamilieshus
Ejendomsstatus:
Ejerbolig
Byggeår:
1927

Kommune- og BFE nr.:
575-5045092
Matrikel/ejerlav:
4x, Glejbjerg By, Åstrup

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:
Nanna Klok Pedersen
Firma:
Domutech A/S

Adresse:
Bryggernes Plads 2, st, 1799 København V
Telefon:
60555444
E-mail:
kontakt@domutech.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

Murermesterhuse – fra ca. 1900 – 1960

Murermesterhuse kendetegnes ikke ved en speciel byggemetode, men mere som et arkitektonisk udtryk. Muremesterhuse er fra en periode, hvor enkelthed og høj kvalitet præger de danske boliger. Ydre- og indervægge er bygget af tegl, og skillevæggene kan være lette vægge med puds eller tegl med puds.

Husene er ofte opført med kælder, hvor gulve og vægge er støbt i beton af varierende kvalitet. Etageadskillelser til krybekældre, kældre og mellem etagerne, er normalt udført af træbjælker med et indskud; et lag af tørret ler eller sand, som lyddæmper og brandsikrer. Oprindeligt har kælderen ikke været beregnet til beboelse, men i stedet som fyrrum, garage, vaskeri eller lignende.

Facaderne fremstår normalt med blank murværk; men kan også være pudsede, hvor ydervægge og indervægge tidligt i perioden er bygget sammen ved hjælp af mursten på tværs (faste bindere) samt sammenmuringer ved vinduer og døre. Fra ca. 1920 skiftes de faste bindere ud med trådbindere, hvorved omfanget af kuldebroerne bliver reduceret. De hule mure er typisk blevet efterisoleret. Pudsede og malede facader kan forekomme. Originalt er der sprossede vinduer af træ.

Taget er udført med et ret høj taghældning ca. 45˚, hvor belægningerne oftest er tegltagsten. Omkring 1920 begynder betontagsten at blive et alternativ til den traditionelle tegl. Mange af disse huse er oprindeligt opført uden indretning af 1. sal. Kviste er en typisk detalje i tagrummet og er udført i en kombination af træ, zink og tegl. Loftsrummet er oprindeligt uisoleret, men kan i større eller mindre omfang være efterisoleret og udnyttet til beboelse. Indvendigt er overfladerne på vægge og lofter normalt udført som pudsede, hvor gulve typisk er af massiv træ.

Fra 1920'erne og til 1970'erne blev der i byerne og mange steder på landet etableret offentlige kloakker i vejene, og de fleste nedsivningstanke sløjfes. De mere afsidesliggende ejendomme på landet vil dog stadig have egen rensetank og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning. Afløbsinstallationer fra ca. 1920 oftest udført af betonrør eller glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt 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 bygningssagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



Asbest

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af de høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi asbest er modstandsdygtig over for varme. Desværre er asbestfibre også sundhedsskadelige, og derfor har det siden 1986 ikke været lovligt at bygge med asbestholdige materialer i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. For denne hustype er der typisk anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer samt i vinylgulve og aftrækskanaler af eternit. 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.

Gulvklinker 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.



Krybekælder

En krybekælder skal være tør og må ikke lugte eller "opleves" fugtig. Krybekældre er altid ventilerede vha. riste / huller i soklen. Disse må ikke stoppes til eller lukkes, da krybekælderen kræver en konstant ventilation, for at bortventilere eventuel fugtig luft. Der kan ellers ophobe sig fugt i konstruktionerne, som vil medføre nedbrydning i trædelene. Derudover kan opfugtet beton og murværk lede fugten videre op i boligen.



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 spærene 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 peridoer, 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.



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.



Vinylbelægning

Vinyl på vægge og gulve skal altid være intakt, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader bag vinylen. Vinyl bliver ofte anvendt, når konstruktionerne er lavet af lette materialer eksempelvis træ og gips, etc.. Vinylen er limet på konstruktionerne og svejst i samlingerne. Der skal holdes øje med, om overfladerne, svejsningerne og vedhæftningen er intakt. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



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.
Vejen kommune er i klasse 3 med et radonniveau i 3,0% - 10,0%. Du kan se et kort over radonniveau på www.radonguiden.dk. Her kan du også finde mere information om, hvordan du kan sikre dit hus mod radon og hvordan du får foretaget en præcis måling af radonniveauet.

TAGETS RESTLEVETID



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

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

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

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

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

Tagbelægning - Røde vingetagsten



BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	**Beboelse**	1927	97	4	1	73	170	-
B	**Udhus**	1000	89	-	1	-	-	-
C	**Garage**	1000	12	-	1	-	-	-
D	**Træ skur mod haven**	1000	10	-	1	-	-	-

BEMÆRKNINGER

Nedenfor kan du læse om bygninger og bygningsdele, som af forskellige årsager ikke er besigtiget.
Du skal være opmærksom på, at der er forskel på, hvordan du er dækket i ejerskifteforsikringen i forhold til disse undtagelser. Du kan læse mere i forsikringsbetingelserne.

BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

Alle bygninger er som udgangspunkt en del af eftersynet. Men den bygningssagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

Der er ingen bygninger der er undtaget fra dette eftersyn

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
Generelt for Stueetage: Gulve under væg-til-væg tæpper er ikke besigtiget.
Generelt for 1. Sal: Gulve under væg-til-væg tæpper er ikke besigtiget.
Skunkrum i gang: Skunkrum er besigtiget fra lem, pga. isolering
Udhus
Bryggers: Gulvafløb i bryggers er under vaskeskab og derfor ikke besigtiget.

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.

Beboelse
Krybekælder: Krybekælderen (reelt et ventileret hulrum under gulv) er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsveje.
Skunkrum i værelse: Skunk er ikke besigtiget da lem er sømmet fast på besigtigelses tidspunktet
Udhus
Kartoffelkælder: Rummet er ikke besigtiget pga. manglende adgang pga. opmagasinerede effekter
Træ skur mod haven
Redskabsrum: Ikke muligt at besigtige rum, da det var aflåst

BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

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

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.

Træ skur mod haven: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 07.08.2024
Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen
Andre bygningsoplysninger:
Der forelå ikke andet relevant materiale.

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	GUL	Inddækninger ved og omkring kvist mod vejen har åbne samlinger.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt, med risiko for vand indtrængen på bagvedliggende konstruktioner.	-
2	RØD	Tagsten har revner og afskalninger, f.eks. mod vejen under kvist.	Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.	-
3	RØD	Rygningsmørtel har revner og mangler enkelte steder, f.eks. mod vejen.	Der er risiko for vandindtrængen på de underliggende bygningsdele, ved blæst og nedbør.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4	GRÅ	Der er mindre områder med porøse og udfaldne/udvaskede fuger samt enkelte skadede sten i murværket, f.eks. i gavl mod haven.	-	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5	GRÅ	Der er defekte fuger i sålbænke ved vinduer f.eks. mod vejen.	-	-
6	GRÅ	Elastiske fuger omkring døre og flere vinduer er med revner og huller, bl.a. mod vejen.	-	Omfanget er pt. begrænset, hvorfor der ikke skønnes nærliggende risiko for skade.
7	GUL	Der er nedbrydning i vinduerne flere steder, f.eks. mod køkkenet.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8	RØD	Der mangler fuger omkring døre og vinduer mod haven.	Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende og bagvedliggende konstruktioner på kort sigt.	-
9	GUL	Der er nedbrydninger i terrassedør mod haven.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10	GUL	Lyskasser har revnedannelse og afskalninger i puds/beton.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
11	GRÅ	Klinker på trappe mod entre har manglende vedhæftning og revner.	-	-
12	RØD	Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. på gavl mod haven.	Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig på kort sigt.	-
13	RØD	Ventilationsriste til ventileret hulrum sidder for tæt på terræn b.la. mod vejen.	Forholdet kan medføre vandindtrængen i krybekælder og give anledning til skader på konstruktionerne her.	Der er ikke målt fugt ved besigtigelsen
14	GUL	Terræn har sat sig ved tagnedløb mod terrassen i haven, hvilket indikerer utæthed i brønden..	Forholdet kan give anledning til periodiske opfugtninger.	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Gang

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15	GRÅ	Der er revnedannelser i pudsede lofter.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16	GRÅ	Vægfliser mangler fuld vedhæftning til underlaget og defekte fuger b.la. tv. for vindue ..	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17	GRÅ	Vinylbelægningen har defekte samlinger mellem gulv og væg b.la. ved skorsten.	-	Der er tale om mindre defekter i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.
18	GRÅ	Der er revnede vægfliser samt vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget b.la. ved vask.	-	-
19	RØD	Der er defekte fuger i hjørne i bruseniche mellem gulv og væg.	Der er tale om fuger, som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
20	GRÅ	Der er kun rumaftræk gennem vindue i rummet.	-	-
21	GRÅ	Der er revnedannelser i pudsede lofter.	-	-
22	GRÅ	Der er registreret revner i vægge og enkelte områder med løst og afskallet puds.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Værelse mod vejen				
Nr.	**Vurdering**	**Skade**	**Risiko**	**Bemærkning**
23	GRÅ	Der er revnedannelser i pudsede lofter.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Værelse mod haven				
Nr.	**Vurdering**	**Skade**	**Risiko**	**Bemærkning**
24	GRÅ	Der er revnedannelser i pudsede lofter og misfarvniger.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Generelt for Stueetage				
Nr.	**Vurdering**	**Skade**	**Risiko**	**Bemærkning**
25	GRÅ	Der er konstateret områder, hvor vægpuds/tapet har manglende vedhæftning til underlaget b.la. mod køkkenet.	-	-

BEBOELSE - Kælder - Rum				
Nr.	**Vurdering**	**Skade**	**Risiko**	**Bemærkning**
26	GUL	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds bl.a. ved vinduet.	Forholdet kan udvikle sig på længere sigt.	-
27	GUL	Der er opfugtninger i gulvet.	Opfugtningen er høj og kan give anledning til skader på længere sigt.	-
28	GRÅ	Der er revner i betongulvet.	-	-
29	GUL	Trappen til kælder har løse trin.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
30	RØD	Vandrør er rustne og tærede.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	Der konstateres udsivning af vand i samling
31	GRÅ	Etageadskillelsens træværk har huller efter angreb af borebiller.	-	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32	GUL	Der er revnet/løst og afskallet loftspuds.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

BEBOELSE - 1.sal - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
33	GRÅ	Der er kun rumaftræk gennem vindue i rummet.	-	-
34	GRÅ	Der mangler fuger i hjørnesamlinger ved klinkliste f.eks. ved dør.	-	-
35	GRÅ	Der er åbne skruehuller tv. ved dør.	-	-

BEBOELSE - 1.sal - Tagrum / Loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36	RØD	Der kunne konstateres opfugtning og nedbrydning i spær/lægter bl.a. i rygning.	Der er risiko for fugtrelaterede skader på kort sigt, grundet opfugtningen.	-
37	GRÅ	Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller..	-	-
38	RØD	Mørtelunderstrygning i skunkrum er stedvis løs og udfaldende.	Forholdet kan give risiko for fugtindtrængning, evt. fygesne, på kort sigt.	-
39	GRÅ	Der er stedvist anbragt plastfolie/damptæt materiale ovenpå isoleringen og i områder er isoleringen ujævn.	-	Omfanget er begrænset, og der skønnes ikke at være nærliggende risiko for yderligere udvikling.

BEBOELSE - 1.sal - Værelse midt for

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
40	RØD	Der er ikke den påbudte redningsåbning i værelset.	Der er risiko for personskade i tilfælde af brand.	-

BEBOELSE - 1.sal - Generelt for 1. Sal

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41	GRÅ	Der er konstateret områder, hvor vægpuds/tapet har manglende vedhæftning til underlaget og enkelte revner b.la. i værelse mod indkørsel.	-	-

BEBOELSE - 1.sal - Skunkrum i gang

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
42	RØD	Der kunne konstateres opfugtning i spær/lægter bl.a. ved lem.	Der er risiko for fugtrelaterede skader på kort sigt, grundet opfugtningen.	-
43	RØD	Mørtelunderstrygning i skunkrum er stedvis løs og udfaldende.	Forholdet kan give risiko for fugtindtrængning, evt. fygesne, på kort sigt.	-
44	GRÅ	Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller..	-	-
45	GRÅ	Der er stedvist anbragt plastfolie/damptæt materiale ovenpå isoleringen og i områder er isoleringen ujævn.	-	Omfanget er begrænset, og der skønnes ikke at være nærliggende risiko for yderligere udvikling.

SKADER UDEN PÅ UDHUS

UDHUS - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
46	RØD	Tagplader har revner, afskalninger samt åbne skruehuller , f.eks. i rygning.	Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.	-
47	GUL	Inddækningen mellem taget på mellem bygning og ydervæggen på huset er med åbne samlinger.	Der er risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion på længere sigt.	-
48	GUL	Metalpladerne har påbegyndende tæringer på mellem bygning.	Forholdet skønnes at udvikle sig og giver risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-

UDHUS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49	GRÅ	Der er mindre områder med porøse og udfaldne/udvaskede fuger samt enkelte skadede sten i murværket, f.eks. th. for port mod vejen.	-	-
50	GRÅ	Ydervægge har enkelte revner, bl.a. ved vindue mod garagen og gesims mod haven.	-	-

UDHUS - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
51	RØD	Der er nedbrydninger i porte mod haven og vejen.	Der er risiko for, at træet nedbrydes yderligere.	-
52	GRÅ	Der er enkelte revnet rude mod garage.	-	-
53	GRÅ	Der er ikke udført fuge omkring vinduer mod garagen.	-	Forholdet har henstået sådan i en længere årrække, og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
54	GRÅ	Sålbænke i beton har revnedannelser, f.eks. mod garagen.	-	-
55	GUL	Der er nedbrydning i vinduerne flere steder, b.la. mod garage.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-
56	GUL	Der er defekt og manglende kitning omkring glas i vinduerne.	Der er risiko for at forholdet udvikler sig på længere sigt.	-
57	RØD	Der mangler fuger under dør til bryggers.	Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende og bagvedliggende konstruktioner på kort sigt.	-
58	GRÅ	Elastiske fuger omkring vinduer har mistet vedhæftningen mellem murværk og karm, bl.a. mod bryggers.	-	-

UDHUS - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
59	GUL	Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod haven.	Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	-
60	RØD	Ventilationsriste til ventileret hulrum sidder for tæt på terræn.	Forholdet kan medføre vandindtrængen i krybekælder og give anledning til skader på konstruktionerne her.	-

SKADER INDE I UDHUS

UDHUS - Stueplan - Rum mod vejen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
61	RØD	Der er nedbrydninger og opfugtninger i gulvet mod vejen.	Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig på kortere sigt.	-

UDHUS - Stueplan - Rum tv. mod haven

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
62	RØD	Der er nedbrydninger i gulvet ved dør mod haven.	Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig på kortere sigt.	-

UDHUS - Stueplan - Tagrum / Loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
63	GRÅ	Der er spor fra borebiller i spær, lægter og gulve..	-	-
64	RØD	Gangbro har flere knækkede brædder.	Der er risiko for personskade ved færdsel på denne.	-
65	GRÅ	Der er spor af fugt på spær og lægter b.la. ved skorsten.	-	-

UDHUS - Stueplan - Bryggers

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
66	GRÅ	Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget og defekte fuger b.la. ved dør mod haven.	-	-
67	GRÅ	Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget og defekte fuger b.la. mod gang med trappe til 1. sal.	-	-

UDHUS - Stueplan - Generelt for Stueetage og loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

68	GRÅ	Der er registreret revner i flere vægge b.la. over dør mod vejen.	-	-
69	GRÅ	Der er konstateret områder, hvor vægpuds har manglende vedhæftning til underlaget, afskalninger og mangler helt b.la ved vindue mod garage.	-	-
70	GRÅ	Der mangler generelt afslutninger omkring døre om vinduer b.la. mod haven.	-	-
71	GUL	Der kan konstateres opfugtning af gavlvæg mod haven.	Forholdet skønnes pga. opsigtignde fugt, og det må påregnes, at forholdet udvikler sig.	-

SKADER UDEN PÅ GARAGE

GARAGE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
72	RØD	Der er flere åbne skruehuller og enkelte huller i tagpladerne,.	Der er tegn på opfugtning af den underliggende konstruktion.	-
73	GRÅ	Taghældningen er mindre end foreskrevet af tagproducenten.	-	Der ses ikke tegn på skade efter nu mange år, hvorfor forholdet skønnes uden overordnet konstruktiv betydning.
74	RØD	Inddækningen ydervæggen på udhuset og taget på garagen er ikke udført korrekt og er med afskalninger.	Der er risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion.	-

SKADER INDE I GARAGE

GARAGE - Stueplan - Garage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
75	GUL	Der er konstateret områder, hvor vægpuds har manglende vedhæftning til underlaget, afskalninger og revner f.eks. ved port mod vejen.	Forholdet vil formentlig udvikle sig på længere sigt.	-
76	RØD	Der er konstateret nedbrydning og opfugtning i spær/lægter b.la. mod haven.	Der vurderes at være nærliggende risiko for yderligere udvikling på kort sigt.	-

SKADER UDEN PÅ TRÆ SKUR MOD HAVEN

TRÆ SKUR MOD HAVEN - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
77	GUL	Sternbeklædning mangler både mod haven og nabo.	Forholdet skønnes at udvikle sig på længere sigt.	-
78	RØD	Inddækningen mellem ydervæggen på udhuset og taget på skuret mangler.	Der er risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion.	-
79	RØD	Tagplader har revner, defekter, ujævnheder, buler og åbne samlinger.	Der er nærliggende risiko for skader på de underliggende bygningsdele.	-
80	GRÅ	Taghældningen er mindre end foreskrevet af tagproducenten.	-	-

TRÆ SKUR MOD HAVEN - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
81	GUL	Træbeklædningen er nedbrudt mod terræn.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

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	Realmæglerne Tøt Jensen
	Lokal afdeling og adresse	Søndergade 15, 6650 Brørup

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	11
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	01.07.2013 til 21.03.2024

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.	Huset fuget om i 2020. Jeg har selv gjort det. Loft sat op i bryggers 2024 Gulv + loft lavet i entre 2024
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.	Redskabsskur

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	Tag utæt ved gl. skorsten som ikke er der mere, ikke udbedret
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 (loftsrum)?	Ja
4.4	Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	1. sal er der loftlem med stige. Der er loftlem i udhuset, der står en skydestige
4.5	Er huset med skunkrum?	Ja
4.6	Er der adgang til skunkrummet?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	gangen 1. sal og bagerste værelse 1.sal
4.7	Er der skorsten på huset?	Nej

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?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret	Der har været fugt i ydermur før omfugning
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke skader har der været? - Hvor har der været skader - Hvornår er det blevet repareret	Ydervæg fuget

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?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor er eller har der været revner - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	På endegavl stuehus er sokkel revnet. Der er revner i sokkel på udhus ved bryggers
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 kælderens vægge?	Nej
8.5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Nej
8.6	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?	ja der er et punkteret vindue i hver stue.

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?	Ja
	I hvilke rum?	Entre er loft sænket mens jeg har boet der. Loft var sænket i køkken, begge stuer da jeg flyttede ind.

VÅDRUM		SVAR
12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Nej

VVS		SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Gasfyr
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?	Ja
	Hvor?	termostat i ene stue virker ikke, den bliver skiftet.
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:

Henrik Bendorff
Gummesmarkvej 22
6740 Bramming

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 lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovliggørelse 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 forsikringspolicen.

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. forurenet 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: Domutech A/S
Beskikket bygningssagkyndig: Nanna Klok Pedersen

Adresse: Bryggernes Plads 2, st, 1799 København V
Telefon: 60555444
E-mail: kontakt@domutech.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Dansk boligforsikring

Besigtigelsesdato: 14.08.2024

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 tegltagsten.
Ydervægge	Hulmur, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Teglsten.
Kældre/krybekældre	Kælder, krybekælder / ventileret hulrum, kælderydervægge af teglsten, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv.
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Vinylgulv på organisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, vinyl på organisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Panellofter, gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Gas/centralvarme, el-varme.

UDHUS	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Massiv murværk.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Teglsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

GARAGE	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af metalplader.
Ydervægge	Massiv murværk.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Teglsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

TRÆ SKUR MOD HAVEN	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 1° og 15°, bitumenplader.
Ydervægge	Trækonstruktion.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Stolper i jord.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-