



TILSTANDSRAPPORT

Rubyvej 27 - 7620 Lemvig

GYLDIGHEDSPERIODE: 19.01.2024 - 19.07.2024

LØBENUMMER: H-24-02378-0015-01

REVISION 1 AF 01.02.2024

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1864

Kommune- og BFE nr.:

665-5002564

Matrikel/ejerlav:

22a, Hovedejerlavet, Fjaltring



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygnings sagkyndig:

Claus Pedersen

Firma:

Lemvig Arkitektkontor ApS

Adresse:

industrivej 53, 7620 Lemvig

Telefon:

40275099

E-mail:

cp@lemvig-arkitektkontor.dk

REVISION

Der er i denne tilstandsrapport foretaget ændringer efter den er oprettet. En revision af den originale tilstandsrapport ændrer ikke på dens gyldighed og heller ikke på rapportens udløbsdato.

Der kan til en tilstandsrapport foretages ændringer til de generelle oplysninger om ejendommen eller der kan tilføjes og slettes skader i skadesoversigten. Nedenfor fremgår det hvad der er ændret i tilstandsrapporten og hvornår revisionen er foretaget.

REVISION 1 AF 01.02.2024

Bygningssagkyndigs bemærkninger til revisionen: Revision er foretaget på flere skadespunkter, for at lave en mere specifik beskrivelse af enten skades- eller risiko tekster.

Der er foretaget ændringer til skadesoversigten, se næste side for et overblik.



SKADESHISTORIK

Skadesnr.	Aktivitet	Revision
71	Tilføjet	af 01.02.2024
68	Slettet/udbedret	af 01.02.2024
63	Tilføjet	af 01.02.2024
62	Slettet/udbedret	af 01.02.2024
60	Tilføjet	af 01.02.2024
57	Slettet/udbedret	af 01.02.2024
53	Tilføjet	af 01.02.2024
51	Slettet/udbedret	af 01.02.2024
43	Tilføjet	af 01.02.2024
42	Slettet/udbedret	af 01.02.2024
36	Tilføjet	af 01.02.2024
33	Slettet/udbedret	af 01.02.2024
26	Tilføjet	af 01.02.2024
25	Tilføjet	af 01.02.2024
24	Tilføjet	af 01.02.2024
23	Slettet/udbedret	af 01.02.2024
22	Slettet/udbedret	af 01.02.2024
18	Slettet/udbedret	af 01.02.2024
10	Tilføjet	af 01.02.2024
9	Tilføjet	af 01.02.2024
2	Slettet/udbedret	af 01.02.2024
1	Slettet/udbedret	af 01.02.2024

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 bygningsagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



Den bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige kan se eller kan kontrollere med enkle hjælpemidler.



Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem den vurdering, som den bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige kigger på skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan eksempelvis være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningskader.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningsagkyndige IKKE kigger på:

El- og VVS-installationernes funktion • sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand • bagatelagte 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 bygningsagkyndige.

Informationen om hustypen er generel, og den bygningsagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet i hustypebeskrivelsen. Den har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Landhuse og mindre byhuse – frem til ca. 1920

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

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

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

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

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

Ejendomme på landet og i sommerhusområder er opført med et nedsivningsanlæg på grunden. Spildevandet fra bygningerne renses i en tank, hvorefter det siver ned i undergrunden. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsskema. I byerne sker afledningen af spildevandet til den offentlige kloakledning i gaden. Afløbsinstallationer på ejendomme fra før 1920 er typisk udført i glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

Rotter lever bl.a. i kloakker og udgør et problem mange steder i Danmark. Rotter er skadedyr, som kan ødelægge rør, installationer og isolering og som desuden kan overføre smitsomme sygdomme. Derfor har husejere pligt til at anmelde tegn på rotter til kommunen.

Kommunerne har ansvaret for de offentlige kloakker, mens de private kloak- og stikledninger er de enkelte husejeres ansvar. Hvis der er mistanke om rotter i private kloak- og stikledninger, kan kloakkens tilstand afklares ved en kloakinspektion.

En kloakinspektion er ikke en del af huseftersynsordningen, og de beskikkede bygningsagkyndige, som udfører et huseftersyn, har ikke kompetence til at udføre en kloakinspektion. Hvis en huskøber ønsker en kloakinspektion, kan køberen bestille inspektionen hos en autoriseret kloakmestervirksomhed.

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

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

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

Du skal være opmærksom på, at det er

standardiserede beskrivelser, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten.

Den bygnings sagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og

opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



Asbest

Denne hustype er opført i perioden, før asbestholdige byggematerialer bliver almindeligt anvendt. Derfor er der oprindeligt ingen asbest indbygget, men er huset senere renoveret, kan der være indbygget asbestholdige materialer. Hvis der eksempelvis er indlagt vand og varme i huset omkring 1940'erne, kan isoleringsmaterialerne være asbestholdige. Det samme gælder nyere materialer som vinyl, fliselim eller aftrækskanaler i eternit. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du ændrer på oprindelige vvs-installationer eller skifter gulvbelægningen ud. Du kan finde yderligere information om asbest på Asbest-huset.dk. Se, hvad du skal være særligt opmærksom på og hvordan du skal forholde dig, hvis du har mistanke om, at der er asbest i dit hus.



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.



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.



Let konstruktion med celotex.

Træfiberplader (celotex) er i ældre huse typisk opsat på indervægge (bagmure) for at bremse grundfugt i at trænge gennem væggenes overflader. Celotexpladerne skal kunne afgive og optage fugten, men i området mellem indervæggene (bagmuren) og de opsatte plader vil der i de fleste tilfælde danne sig skimmel, som kan være skadeligt for indeklimaet.



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.



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.



Træbeklædte facader

Udvendigt træbeklædning opfugtes og udtørres, hver gang vejret skifter. Lange tørre perioder kan medføre revner og sprækker i træet, som igen kan forstærke en nedbrydning. Normalt skal der være god ventilation bag facadens beklædning.



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.

Lemvig kommune er i klasse 2 med et radonniveau i 1,0% - 3,0%. Du kan se et kort over radonniveau på www.radonguiden.dk. Her kan du også finde mere information om, hvordan du kan sikre dit hus mod radon og hvordan du får foretaget en præcis måling af radonniveauet.

TAGETS RESTLEVETID

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

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

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

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

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



Tagbelægning - 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	1864	326	-	1	40	366	-
B	Stald	1864	95	-	1	-	-	-
C	Lade	1864	124	-	1	-	-	-
D	Drivhus	1000	10	-	-	-	-	-
E	Overdækning ved vestgavl stuehus	1000	6	-	-	-	-	-
F	Shelter	1000	8	-	-	-	-	-

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 bygningsagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

Drivhus: Udeladt grundet dårlig stand på alle bygningsdele

Overdækning ved vestgavl stuehus: Undtaget grundet lav brugsværdi

Shelter: Undtaget grundet lav anskaffelsesværdi samt udført uden betonsokkel

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

Beboelse

Indvendigt: Indvendige vægge/bagmure som er pladebeklædte er delvis undtaget, da der ikke kan ses om der er bagliggende fugt eller skader bag pladebeklædningen

Tagrum: Tagrum er delvis undtaget, da der ikke er gangbro i hele tagrum.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

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

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

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

Beboelse

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningsagkyndiges 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.

Drivhus: 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.

Overdækning ved vestgavl stuehus: 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.

Shelter: 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 18.01.2024

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

Andre bygningsoplysninger:

Nej. Der foreligger ikke andre oplysninger der har relevans til besigtigelsen

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Ejendommen er ift andre ejendomme af samme alder og opbygning i ok middel stand. Dog er ældre staldbygning under middel stand.

SKADESOVERSIGT

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

Den bygnings sagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygnings sagkyndiges 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 bygnings sagkyndige 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 ses generelt med begyndende kantskader, samt mindre revnedannelser og begyndende afstødninger i overflade, samt vejrslid i overflader..	Skade vil fortsat udvikle sig ved pladernes ældning.	Forholdet skønnes forventeligt ift alder, men med en mindre restlevetid end i en evt angivet tabelværdi. Ved en pladeudskiftning vil pladerne være møre, med risiko for at revne under arbejdet.
2		Der er flere steder manglende indkapping ved rygningssplader mod tagplader..	Der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i bagved og underliggende konstruktioner.	-
3		Der er rygningstagplader på mellembygning og vestlænge som er med begyndende revner/afskalning..	Skade vil fortsat udvikle sig.	-
4		Der er udhængsbrædder i gavle med revner og begyndende trænedbrydning..	Skade vil fortsat udvikle sig.	-
5		Rendejern er med begyndende rustdannelse..	Skade vil fortsat udvikle sig til at rendejern kan rusttære helt så tagrende bliver nedhængende/løse.	-
6		Der er manglende tagedløb ved mellembygning..	Sokkel/facader opfugtes unødigt.	-
7		Skorsten mod øst er med pudsafskalninger..	Skade vil fortsat udvikle sig.	-
8		Skorsten mod vest udenpå gavle er med revnet/løst puds generelt..	Skade vil fortsat udvikle sig.	-


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Tagplader ses generelt med begyndende kantskader, samt mindre revnedannelser og begyndende afstødninger i overflade, samt vejrslid i overflader..	Tagpladernes slidskader vil fortsat udvikle sig ved pladernes ældning.	Forholdet skønnes rimeligt forventeligt ift alder, men med en evt mindre restlevetid end i angivet tabelværdi. Ved en evt pladeudskiftning vil pladerne evt være møre, med risiko for at revne under arbejdet.
10		Det ser nogle steder ud som om der er manglende indkapning ved rygningplader mod tagplader. (set fra stige ved tagrende).	evt manglende indkapning vil kunne medføre mgl tæthed. Ejer oplyser dog at der er tætnet med fugleklodser længere op under rygning.	Der er ikke adgang til det tagrum over den store sal i vestlængen, så der er ikke besigtiget i dette tagrum over skrålofter.

BEBOELSE - YDERVÆGGE




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Træbeklædning på mellembygning er med trænedbrydning flere steder..	Forholdet medfører manglende tæthed og fugt til bagvægge.	-
12		Facader er generelt med flere revnedannelser samt partielt puds som er med manglende vedhæftning til underlaget..	Skade vil fortsat kunne udvikle sig.	Det er ikke så usædvanligt at teglstensokler på ældre huse får bevægelsesrevner i bla. frost/tø perioder, og disse revnedannelser videreføres til mur.
13		Østgavl er med revnet/løst puds som blandt andet skyldes imuret jern og revnesætning..	Der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i bagved- og underliggende konstruktioner.	-
14		Træbeklædning i gavle er med sol/vindrevner og begyndende skævvrid herved, samt begyndende træblødhed i enkelte brædder..	Brædder kan ved ældning få revnedannelser og skævvrid efter sol/vejrige forhold, og der kan eventuelt så opstå skævvrid og manglende tætslutning i bræddebeklædning.	-
15		Teglsålbænke er med fugeudfald flere steder..	Skade kan fortsat udvikle sig.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Døre i mellembygning er med trænedbrydning og manglende tæthed..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-
17		Ældre dobbelt trædør i nordfacade er med begyndende delaminering..	-	-
18		Der er nogle af veluxvinduer 1. sal som er tilfugget af ejer og derfor ikke kan åbnes..	Skade vil fortsat udvikle sig.	-
19		Der er i nogle vinduer begyndende rust i beslag..	Forholdet skyldes kystnær beliggenhed.	-
20		Der er vinduer i flere værelser som ikke opfylder krav til redningsåbninger..	Der er tale om en redningsåbning, og der er derfor risiko for personskade i tilfælde af brand.	Et vindue skal som redningsåbning have en fri bredde på min 50 cm og en fri højde på min 60 cm, og tilsammen skal de 2 mål være 150 cm. Der må ikke være mere end 120 cm op til underkant af redningsåbning.
21		Der er vindue i østværelse med punkteret rude, samt ovenlys i mellembygning..	En punkteret termorude bliver med tiden uklar og isoleringsevnen reduceres.	-
22		Der er rusttæring i terrassedør mod gårdhave..	Skade vil fortsat udvikle sig.	-
23		Der er trænedbrydning i vindue-østfacade og i alle vinduer-vestfacade. Der er trænedbrydning generelt i vinduer i mellembygning..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	Bundrammer kan sætte sig herved, så vinduer ikke kan åbne.
24		Der er nogle af veluxvinduer 1 sal som er tilfugget af ejer, og derfor ikke kan åbnes..	Der er ikke følgerisiko herved, da der er flere veluxvinduer i samme rum som godt kan åbnes.	der er umiddelbart observeret 3 ud af 7 velux som er fugetætnet og ikke kan åbne
25		Der er rusttæring i hængsler på terrassedør mod gårdhave.	Rust i hængsler kan fortsat udvikle sig, bla grundet kystnær beliggenhed, og evt kan døre så få svært ved at åbne/lukke.	-



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
26		Der er trænedbrydning- /begyndende trænedbrydning i vindue østfacade og i alle trævinduer vestfacade. Der er trænedbrydning generelt i vinduer i mellembbygning..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	Bundrammer kan sætte sig herved, så vinduer ikke kan åbne.

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Teglsokkel er med flere tynde revner..	Skade vil fortsat kunne udvikle sig.	Det er ikke så usædvanligt at teglstenssokler på ældre huse får bevægelsesrevner i bla. frost/tø perioder, og disse revnedannelser videreføres til mur.
28		Teglsokkel er med løst og revnet puds - ses for eksempel på østgavl..	Skade vil fortsat kunne udvikle sig.	Det er ikke så usædvanligt at teglstenssokler på ældre huse får bevægelsesrevner i bla. frost/tø perioder, og disse revnedannelser videreføres til mur.
29		Der er revnet sokkel og puds ved dør på mellembbygning..	Skade vil fortsat udvikle sig.	Det er ikke så usædvanligt at teglstenssokler på ældre huse får bevægelsesrevner i bla. frost/tø perioder, og disse revnedannelser videreføres til mur.

SKADER INDE I BEBOELSE


BEBOELSE - Stueplan - Indvendigt


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Der er fugtskjolder nederst i trævægge på mellembygning..	Skade vil fortsat udvikle sig.	-
31		Ældre trælofter i sydlænge er steder med fugtskader i sydvestværelse..	Skade vil fortsat udvikle sig.	-

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Der er borebilleforekomst i træværk såsom spær og lægter..	Borebiller er aktive ved forhøjet fugt i tagrummet.	-
33		Der skønnes i perioder utilstrækkelig ventilering af tagrum..	Forholdet kan medføre fugtophobning og give følgeskader i tagkonstruktionen.	-
34		Isolering er nogle steder oprodet sandsynligvis efter smådyr - såsom mus eller mår..	Skade kan fortsat udvikle sig ved smådyrsbesøg i tagrummet.	-
35		Skotrende underbrædder er med fugtskjolder - (tørre ved besigtigelse), og der er delvis tætnet med PUR skum..	Der kan evt være risiko for fugt på disse ældre huse's skotrender.	Bredden på skotrenderne ved datidens byggeskik gik ikke så langt op under tagpladerne, hvilket sætter større krav til at der er tætnet mellem zink og tagplader.
36		Der skønnes i perioder utilstrækkelig ventilering af tagrum..	Forholdet kan medføre forhøjet fugt og medføre borebilleaktivitet.	-

BEBOELSE - Stueplan - Store badeværelse mod vest



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Der er flere gulvfliser som er med manglende vedhæftning til underlaget, heriblandt også nogle i bruseniche..	Der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i bagved- og underliggende konstruktioner.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Enkelte vægfliser i bruseniche er med manglende vedhæftning til underlaget..	Der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i bagved- og underliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE - Stueplan - Lille badeværelse mod øst




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
39		Der er generelt fugtopbuling på vægoverflader..	Skade vil fortsat udvikle sig.	-
40		Vægfliser i bruseniche er med manglende vedhæftning til underlaget..	Der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i bagved- og underliggende konstruktioner.	-
41		Der er manglende rumaftræk fra badeværelse..	Forholdet kan medføre fugtophobning og give følgeskader i rummet.	-

BEBOELSE - Stueplan - Opholdsrum


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
42		Der er på bagmure i flere af værelser og opholdsrum opbulethed og løst puds, som skyldes fugtforhold..	Skade vil fortsat udvikle sig.	-
43		Der er på bagmure i flere af værelser og opholdsrum opbulethed og løst puds, som skyldes fugtforhold..	Skade vil evt fortsat kunne udvikle sig, hvis der er fugt eller kondenspåvirkning	Ved ældre huse som fx sydlænge kan det være manglende fugtspærre under indervægge mod sokkel/terræn som evt kan medføre fugt , og i den vestvendte beboelseslænge kan det evt være fugt i massiv væg grundet en fx manglende opvarmning i perioder

BEBOELSE - Stueplan - Store opholdsrum

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




44		Der er fugtløbestriber/mindre kondens/opfugt ved de højsiddende veluxvinduer..	-	-
45		Enkelte gulvfliser ved brændeovn er med manglende vedhæftning til underlaget, og en enkelt er med afknækthed..	Skade vil fortsat kunne udvikle sig, f.eks. ved at fliser eventuelt kan revne herved.	-
46		Der er enkelte tynde revner i murede vægge..	Skønnes mest kosmetiske.	-

BEBØELSE - Stueplan - Entre ved lade

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
47		Enkelte gulvfliser er med manglende vedhæftning til underlaget..	Skade vil fortsat kunne udvikle sig, f.eks. ved at fliser eventuelt kan revne herved.	-

SKADER UDEN PÅ STALD

STALD - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48		Tagplader er med revneskader, begyndende afskalninger og skørhed..	Der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i bagved- og underliggende konstruktioner.	Levetid er udløbet
49		Udhæng er med trænedbrydning..	Skade vil fortsat udvikle sig.	-
50		Der er manglende tagrende på tag..	Sokkel/facader opfugtes unødigt.	-


STALD - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
51		Facader er generelt med flere revnedannelser samt partielt puds som er med manglende vedhæftning til underlaget..	Skade vil fortsat kunne udvikle sig.	Det er ikke så usædvanligt at teglstenssokler på ældre huse får bevægelsesrevner i bla. frost/tø perioder, og disse revnedannelser videreføres til mur.
52		Østfacade murværk er med revner og større fugeudfald samt udbuling..	Der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i bagved- og underliggende konstruktioner.	-
53		Facader er med flere revnedannelser samt partielt puds som er med manglende vedhæftning til underlaget..	Skade vil fortsat kunne udvikle sig.	Det er ikke så usædvanligt at teglstenssokler på ældre huse får bevægelsesrevner i bla. frost/tø perioder, og disse revnedannelser videreføres til mur.

STALD - DØRE/VINDUER/PORTE





Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
54		Trævinduer er generelt med trænedbrydning..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	Bundrammer kan sætte sig herved, så vinduer ikke kan åbne.
55		Trædør er med trænedbrydning..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-

STALD - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
56		Sokkel er flere steder med manglende puds og udfaldne fuger i teglsokkelsten..	Skade vil fortsat kunne udvikle sig.	Det er ikke så usædvanligt at teglstenssokler på ældre huse får bevægelsesrevner i bla. frost/tø perioder, og disse revnedannelser videreføres til mur.


SKADER INDE I STALD

STALD - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
57		Ældre træspær er med ældre rådskader og borebilleforekomst..	Borebiller er aktive ved forhøjet fugt i rummet.	-
58		Indvendige vægge er med revner og afskallet puds..	Skade vil fortsat udvikle sig.	-
59		Betongulv er med revner..	-	-
60		Ældre træspær er med ældre rådskader og borebilleforekomst, og enkelte steder med fugt fra tagplader som har skader ..	Borebiller er aktive ved forhøjet fugt i rummet.	Ved nyt tag vil der skulle laves udbedringer af spær samt nye lægter.

SKADER UDEN PÅ LADE



LADE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
61		Der er flere tagplader/rygning med revnedannelse og som så er fugeudbedret, ses for eksempel ved vestgavl. Der er enkelte tagplader med begyndende afskalning - (se for eksempel nederst på nordside)..	Skade vil fortsat kunne udvikle sig således på bygningens tagplader.	-


LADE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
62		Facader er generelt med flere revnedannelser samt partielt puds som er med manglende vedhæftning til underlaget..	Skade vil fortsat kunne udvikle sig.	Det er ikke så usædvanligt at teglstenssokler på ældre huse får bevægelsesrevner i bla. frost/tø perioder, og disse revnedannelser videreføres til mur.
63		Facader er med flere revnedannelser samt partielt puds som er med manglende vedhæftning til underlaget..	Skade vil fortsat kunne udvikle sig.	Det er ikke så usædvanligt at teglstenssokler på ældre huse får bevægelsesrevner i bla. frost/tø perioder, og disse revnedannelser videreføres til mur.

LADE - DØRE/VINDUER/PORTE






Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
64		Port er med trænedbrydning..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-
65		Dør østgavl er med trænedbrydning..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-

LADE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
66		Sokkel er med revnedannelser og steder med løst puds.	Det vurderes, at skaden ikke udvikler sig væsentligt.	-

SKADER INDE I LADE

LADE - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
67		Bagvægge er med enkelte tynde revnedannelser..	-	-
68		Der skønnes at kunne være utilstrækkelig/ manglende ventilering i perioder..	Forholdet kan medføre fugtophobning og give følgeskader i tagkonstruktionen.	-
69		Træværk i tag er med borebilleforekomst..	Borebiller er aktive ved forhøjet fugt i rummet.	-
70		Der er manglende tætning ved skotrende..	Der kan evt være risiko for fugt på disse ældre huse's skotrender.	Bredden på skotrenderne ved datidens byggeskik gik ikke så langt op under tagpladerne, hvilket sætter større krav til at der er tætnet mellem zink og tagplader.
71		Der skønnes at kunne være utilstrækkelig/ manglende ventilering i perioder..	Forholdet kan medføre forhøjet fugt og medføre borebilleaktivitet.	-

SÆLGEROPLYSNINGER

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

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

OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN		SVAR
1.1	Hvordan fandt du den bygningsagkyndige?	
	Vælg	På anden vis
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	John Frandsen
	Lokal afdeling og adresse	Lemvig

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	30
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	alle år. folkeregisteradresse på ejendommen

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?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	kontor 1st sal. ikke selvbyg
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Nej
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Nej

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Nej
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?	gang
4.5	Er huset med skunkrum?	Ja
4.6	Er der adgang til skunkrummet?	Nej
4.7	Er der skorsten på huset?	Ja
4.8	Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?	Nej
4.9	Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?	Nej

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	mindre gammel sætterevene
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?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret	i uopvarmet baderum samt Vestrum i ældre hus.
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?	Nej
8.2	Er der krybekælder?	Nej
GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9.2	Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?	Nej
VINDUER OG DØRE		SVAR
10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	Nej
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?	Nej



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

ROTTER OG ASBEST		SVAR
14.1	Har du kendskab til, at der er brugt asbestholdige materialer i huset?	Ja
	Hvilke materialer drejer det sig om? Og hvor er de anvendt?	tagplader
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:

Jes Petersen

Rubyvej 27

Fjaltring

7620 Lemvig

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

Tilstandsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 6 måneder



ELEFTERSYN

Elinstillationsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 12 måneder

EJERSKIFTEFORSIKRING

Sælger bestiller rapporter og indhenter forsikringstilbud.

Køber vælger og bestiller forsikring.

Sælger betaler halvdelen af sit fremlagte forsikringstilbud. Køber betaler det resterende beløb.

Sælger fritages herefter for det normale 10-årige sælgeransvar.



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 bagatelagte 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 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: Lemvig Arkitektkontor ApS
Beskikket bygningssagkyndig: Claus Pedersen

Adresse: industrivej 53, 7620 Lemvig
Telefon: 40275099
E-mail: cp@lemvig-arkitektkontor.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Topdanmark

Besigtigelsesdato: 30.01.2024

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.

BEOBELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender, skorstenselementer, muret skorsten.
Ydervægge	Hulmur, massiv murværk, trækonstruktion, facader af murværk med puds, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ, plast.
Fundament/sokler	Teglsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, 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 gips eller lignende, væg beklædt med celotex, isoleret forsatsvæg af gips eller lignende.
Lofter	Profilbrædder, træbeton, celotex.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Brændeovne i stuer, jordvarme, gulvvarme, vand.

STALD

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Teglsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	-
Lofter	Pudsede.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

LADE

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Teglsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med træbeklædning.
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-