SIKKERHEDSSTYRELSEN

# TILSTANDSRAPPORT

## Christianshedevej 17 - 7441 Bording

**GYLDIGHEDSPERIODE:** 13.04.2021 - 13.10.2021
**LØBENUMMER:** H-21-04132-0102

### EJENDOMSINFORMATION



**Ejendomstype:**
Enfamilieshus
**Ejendomsstatus:**
Ejerbolig
**Byggeår:**
1926

**Kommune- og ejendomsnr.:**
756-8345
**Matrikel/ejerlav:**
4bb, Christianshede By, Bording

### DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

**Bygningssagkyndig:**
Steen Thyrsted Pedersen
**Firma:**
ENERGIHUSET DANMARK ApS

**Adresse:**
Tørringvej 7, 1. th., 2610 Rødovre
**Telefon:**
82303222
**E-mail:**
info@energihuset-danmark.dk

# DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



Tilstandsrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen. De skader, der er beskrevet i skadesoversigten, er baseret på den bygningssagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



Den bygningssagkyndige vurderer ejendommen ud fra, hvad der kan forventes af en bygning af samme alder og type. Derfor fremgår forhold, der er almindelige for bygningens alder og type ikke som skader i tilstandsrapporten.



Tilstandsrapporten indeholder kun skader, den bygningssagkyndige kan se eller kan kontrollere med enkle hjælpemidler.




Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem den vurdering, som den bygningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Nogle skader kan udvikle sig over tid og dermed blive væsentligt dyrere at udbedre.

### HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

Den bygningssagkyndige kigger på skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan eksempelvis være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader.

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

El- og VVS-installationernes funktion • sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand • bagatelagtige forhold, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi væsentligt • bygningens placering på grunden • bygningens planløsning • bygningens indretning • løsøre, eksempelvis hårde hvidevarer • udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg • markiser og baldakiner • installationer uden for bygningerne • bygningens æstetik og arkitektur • bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen).

## NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at det ikke kan sammenlignes med et nybygget hus. Tidligere byggemetoder var anderledes end i dag, og vind og vejr samt daglig brug har med tiden slidt på huset. Mange huse er renoveret og ombygget – nogle ad flere omgange. Der kan også være opført tilbygninger.

I tilstandsrapportens skadesoversigt får du et overblik over, hvilke synlige skader bygningerne har. De tidstypiske byggetekniske forhold, man må forvente af et hus af den pågældende type og alder, er som udgangspunkt **ikke** registreret i skadesoversigten. Derfor fremgår eksempelvis manglende maling på vinduer og døre, fugtige kældre i ældre huse og andre skønhedsfejl og kosmetiske skader typisk ikke, da det helt naturligt følger med et brugt hus.

# HUSTYPEBESKRIVELSE

Hustypebeskrivelsen giver dig **generel** information om kendetegn og byggeteknik ved huse af den pågældende type. Du skal være opmærksom på, at der er tale om standardiserede beskrivelser, der ikke er udarbejdet af den bygningssagkyndige.

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



## KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

### Udefineret hustype

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

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

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

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

Generelt om afløb
Frem til ca. 1920 blev afløb oftest udført af glaserede lerrør hvor brønde var muret i tegl. Senere blev tegl og ler erstattet af betonrør og betonbrønde. Fra ca. 1970 er kloakrør og brønde primært udført i plast. De tidligste rør i glaseret ler eller beton er ofte udskiftet. Hvis ikke dette er sket, vil der være en begrænset restlevetid.
I byerne er afløb normalt ført fra grunden og ud i det offentlige kloaksystem. De mere afsidesliggende ejendomme på landet vil dog stadig have egen rensetank og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning.

# 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 sine høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi det er modstanddygtig over for varme og er blevet anvendt i perioden xxx-1986, hvor det blev forbudt i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor materialet oprindeligt er indbygget. For denne hustype er der typisk anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og fliselim samt aftrækskanaler af eternit og tagplader.
Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du dog være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Eksempelvis hvis du skifter tagbelægning eller fjerner fliser fra vægge og gulve.



### Betonfundament

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

### Bølgeeternitplader

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.

### 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.

### Kampesten / syldsten

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

### 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".

### Letbeton elementer

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af letbetonelementer har ofte revner. Huset er bygget til at kunne tåle de små bevægelser, som typisk sker på grund af vindpåvirkning (stabilitet) og temperaturforskelle mellem husets materialer. Man kan reparere revnerne efter behov, men de vil sandsynligvis komme igen efter et år eller to.

### 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.

### Træbeklædte facader

Udvendigt træbeklædning opfugtes og udtørrer, 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.

### 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.

### Vådrumsmaling på vægge.

Malede vægge i et vådrum kræver ekstra opmærksomhed specielt i og omkring bruseren. Vådrumsmaling i belastede områder bliver slidt, og malerbehandlingen skal derfor være intakt, så man undgår fugtrelaterede følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner. 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. **Ikast-Brande kommune** er i klasse 1 med et radonniveau i 0,3% - 1,0%. 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** | 1926 | 205 | 31 | 2 | 80 | 285 | - |
| B | **Udhus** | 1926 | 40 | - | 1 | - | - | - |
| C | **Garage** | 1990 | 121 | - | 1 | - | - | - |
| D | **Stald** | - | 85 | - | 1 | - | - | - |
| E | **hønsehus** | - | 10 | - | - | - | - | - |

## BEMÆRKNINGER

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

### BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

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

**hønsehus:** Bygningen har begrænset byggeteknisk værdi

## BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

### Beboelse

**Tag:** Tagflader mod syd, nord og vest er kun delvist besigtiget grundet sne.
**Tag:** Tagflade mod vest på nordfløj er ikke besigtiget på den midterste del grundet bevoksning.
**Ydervægge:** Facade, sokkel og tag på vestlig side af nordfløj er kun delvist besigtiget grundet begroning.
**Ydervægge:** Nederste del af murværk mod øst er kun delvist besigtiget grundet bevoksning.
**Fundament/sokkel:** Sokkel mod øster kun delvist besigtiget grundet begroning.
**Gulve generelt 1. sal:** Faste gulve under belægninger er ikke beisgtiget.
**Skunke:** Skunke er besigtiget fra uudnyttet loftrum mod vest grundet manglende adgang via lemme.
**Tagrum over hovedhus:** Tagrummet er besigtiget fra uudnyttet loftrum mod vest grundet manglende loftlem.
**Krybekælder a:** Krybekælderen er besigtiget fra lem i kælder grundet snævre adgangsforhold.
**Entre mod øst:** Faste gulve under gulvbelægning er ikke besigtiget.
**Værelse øst i nordfløj:** Faste gulve under væg-til-væg-tæpper er ikke besigtiget.

### Udhus

**Tag:** Tagflade mod vest er kun delvist besigtiget grundet sne.
**Entre:** Rum under gulvlem kunne ikke besigtiges grundet fasttapet gulvlem.

### Garage

**Forgang:** Gulvafløb er ikke besigtiget da der ovenpå er placeret opmagasinering.
**Staldrum:** Gulvafløb er ikke besigtiget grundet afløbsinstallationer gennem rist.

### Stald

**Tag:** Tag er ikke besigtiget grundet sne.

## BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

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

**Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige**

## BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

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

**Beboelse**
**Udhus**
**Garage**
**Stald**

## 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.*

**Stald:** Bygningen fremgår ikke af BBR-meddelelsen. Ved opdatering bør bygningen opmåles korrekt da nærværende areal er anslået.
**hønsehus:** Bygningen fremgår ikke af BBR-meddelelsen. Ved opdatering bør bygningen opmåles korrekt da nærværende areal er anslået.

## FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 25.03.2021
Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-07-01498-0100

## ØVRIGE OPLYSNINGER:

Litra B er ikke godkendt til beboelse og er i denne rapport derfor behandlet som en udhus iht. gældende lovgivning.

# 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 | RØD | Skotrende mod øst vurderes ikke at være udført med korrekt afvanding til tagrende. Underliggende gesims ses med opfugtning og afskalning.. | Der er risiko for videreudvikling af skaden. | - |
| 2 | GRÅ | Der er konstateret nedbrydning i kanter og overflader på tagbelægningen.. | Der er ikke konstateret synlige utætheder eller forhøjet fugt i tagrum. | - |

## BEBOELSE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 3 | GRÅ | Der ses revner i murværk, fortrinsvis i fuger, Ses på alle facader, eksempelvis mod vest over kældertrappe.. | Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader og forholdet skønnes ikke at have indvirkning på væggenes stabilitet. | - |
| 4 | GRÅ | Flere steder ses revner i murede stik over vinduer og døre. Eksempelvis mod vest over vindue.. | Forholdet skønnes at være i ro og der vurderes ikke at være risiko for følgeskader. | - |
| 5 | GUL | Der er områder med porøse, nedbrudte, udfaldne og svage fuger på alle facader.. | Fuger er skadet i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes. | - |
| 6 | GRÅ | Sålbænke ses med udvaskede fuger og mindre revner.. | - | - |
| 7 | GUL | Gesimser på gavle og facader ses med revner og afskalninger. Ses på alle facader, eksempelvis mod vest over kældertrappe, og under tagrender mod syd.. | Skaderne må forventes at udvikle sig yderligere. Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader. | - |

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 8 | GUL | Havemur mod syd ses med revner, udfaldne fuger og afskalninger. Større dele at murværk sidder løst.. | Forholdet må forventes at udvikle sig yderligere. | - |

## BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 9 | GUL | Døre og vinduer af træ ses med nedbrydning eller begyndende nedbrydning. Eksempelvis gavlvinduer på 1. sal, vinduer i nordfløj og yderdør mod nord.. | Skaden må forventes at udvikle sig yderligere. | - |
| 10 | GRÅ | Elastiske fuger omkring vinduer og døre ses med revner og fugeslip.. | - | - |
| 11 | GUL | Sålbænk ved dobbeltdør mod syd ses med bagfald.. | Der er risiko for opfugtning og dermed følgeskader på bagvedliggende konstruktioner. | - |

## BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 12 | GUL | Kældertrappe ses med revner og afskalninger i vanger og trin. Endvidere ses mos- og algebegroning.. | Skaderne må forventes at udvikle sig yderligere. Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader. | - |
| 13 | GRÅ | Sokkelpuds og sokkelfremspring er i områder med revner og svindrevner. Eksempelvis mod vest.. | Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel. | - |
| 14 | GRÅ | Betontrapper mod syd, nord og øst ses med klinker med manglende vedhæftning.. | - | - |

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 15 |  | Ventilationsriste er placeret i terrænniveau, med for kort afstand til terræn.. | Der er risiko for indtrængning af overfladevand, der kan medføre skader i gulvkonstruktion over krybekælder. | - |
| 16 |  | Sokkel på havemur mod syd ses med mindre revner og afskalninger.. | - | - |
| 17 |  | Overkant af sokkel er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn. Ses ved terrasse mod syd.. | Der er tegn på opfugtning. Der er på længere sigt risiko for følgeskader. | - |

# SKADER INDE I BEBOELSE

## BEBOELSE - 1. sal - Vinduer og tagvinduer.

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 18 | GUL | På 1. sal ses vinduer og tagvinduer med fugtskjolder.. | Forholdet skønnes at stamme fra mangelfuld udluftning og kondens. | - |

## BEBOELSE - 1. sal - Tagrum over nordfløj.

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 19 | GUL | Der mangler skumbølgeklodser i rygningen.. | Der vurderes at være risiko for indtrængen af slagregn og fygesne. På længere sigt risiko for følgeskader. | - |
| 20 | RØD | Vedbind fra facade er vokset ind i tagrummet.. | Der er risiko for opfugtning og skadedyr og dermed følgesakder på omkringliggende bygningsdele. | - |

## BEBOELSE - 1. sal - Gulve generelt 1. sal

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 21 | GRÅ | Gulve er eftergivende og knirker.. | Forholdet er i normalt og forventeligt omfang. | - |
| 22 | GRÅ | Generelt ses gulvbrædder med huller fra borebilleangreb.. | Der kunne ikke konstateres boremel, så forholdet antages at være i ro. | - |

## BEBOELSE - 1. sal - Uudnyttet loftrum mod vest.

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 23 | RØD | Der ses lysindfald ved inddækning omkring skorsten og dermed utætheder. Der ses fugtskjolder på spær, lægter og gulv omkring skorsten.. | Der er risiko for yderligere skadesudvikling og dermed yderligere risiko for følgeskader. | - |

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 24 | RØD | Der ses manglende skumbølgeklodser i rygningen. Forholdet fortsætter ind i tagrummet.. | Der er risiko for vandindtrængen og dermed følgeskader på underliggende bygningsdele. | - |
| 25 | GUL | Aftræksrør fra emhætte ses med manglende isolering.. | Der er risiko for kondens og dermed følgeskader. | - |

**BEBOELSE** - Stueplan - Badeværelse mod vest

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 26 | GUL | Der ses klinker med manglende vedhæftning. Eksempelvis foran toilet.. | Da der ikke er daglig vandbelastning af området skønnes risikoen for følgeskader at være begrænset. | - |
| 27 | RØD | Klinker i vådzonen omkring badekar ses med manglende vedhæftning.. | Der er risiko for vandindtrængen og dermed følgeskader. | - |
| 28 | GUL | Gulvafløb i bruseniche er ikke godkendt i forhold til afløbsregulativet.. | Da afløbet vurderes forbundet direkte til andet godkendt afløb i samme rum, vurderes der kun at være begrænset risiko for følgeskader. | - |
| 29 | RØD | Gulvafløb i vådzonen ved badekar ses med synlig beton mellem afløbsskål og risteramme.. | Der er risiko for vandindtrængen til tilstødende bygningsdele og dermed følgeskader. | - |

**BEBOELSE** - Stueplan - Entre mod øst

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 30 | GRÅ | Gulve er eftergivende og knirker. Vægbeklædning er slidt og defekt på både stueplan og 1. sal.. | - | - |

**BEBOELSE** - Stueplan - Værelse øst i nordfløj

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 31 | GRÅ | Gulve er eftergivende og knirker.. | - | - |

**BEBOELSE** - Stueplan - Indvendigt, generelt

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 32 | GRÅ | Trægulve ses med skjolder. Eksempelvis ved terrassedør mod syd i stue.. | - | - |

**BEBOELSE** - Stueplan - Badeværelse mod nord

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 33 | RØD | Gulvafløb ses med synlig beton mellem afløbsskål og risterammen.. | Der er risiko for vandindtrængen og dermed følgeskader på omkringliggende bygningsdele. | - |
| 34 | RØD | Mørtelfuger langs vægge ses med revner.. | Der er risiko for vandindtrængen og dermed følgeskader på omkringliggende bygningsdele. | - |

**BEBOELSE** - Kælder - Indvendigt

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 35 | RØD | Der ses utætheder ved faldstamme ved fyr. Gulv og vægge ses med opfugtede områder og tegn på vandaflejringer.. | Der er risiko for skadesudvikling og følgeskader på tilstødende bygningsdele. | - |
| 36 | RØD | Der ses tegn på opstigende vand omkring gulvafløb under vask.. | Der er risiko for opfugtning af bygningsdele og dermed følgeskader. | - |

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 37 |  | Gulvafløb under vask ses med beton mellem afløbsskål og risterammen.. | Sammen med tegn på opstigende vand i gulvafløbet skønnes der at være risiko for følgeskader på omkringliggende bygningsdele. | - |
| 38 |  | Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds.. | Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. På længee sigt vurderes skaden at kunne udvikle sig yderligere. | - |

# SKADER UDEN PÅ UDHUS

## UDHUS - TAG

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 39 | GRÅ | Der er konstateret nedbrydning i kanter og overflader på tagbelægningen.. | Der er ikke konstateret synlige utætheder eller forhøjet fugt i tagrum. | - |
| 40 | GUL | Tagrende mod øst er utæt i samling.. | Der er på længere sigt risiko for opfugtning af sokkel og murværk. | - |
| 41 | GUL | Der mangler tagrender og nedløbsrør mod vest.. | De manglende tagrender giver risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner. | - |

## UDHUS - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 42 | GUL | Nederste del af murværk mod vest ses med opfugtning og mos.. | Forholdet skønnes at stamme fra de manglende tagrender og der er på længere sigt risiko for yderligere udvikling og følgeskader. | - |

## UDHUS - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 43 | GUL | Døre og vinduer ses med begyndende trænedbrydning.. | Skaderne må forventes at udvikle sig yderligere. | - |

## UDHUS - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 44 | GRÅ | Sokkelpuds og sokkelfremspring er i områder med revner, svindrevner, afskalninger og mangelfuld vedhæftning.. | Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel. | - |

# SKADER INDE I UDHUS

## **UDHUS** - Stueplan - Badeværelse

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 45 | RØD | Gulvafløb ses med synlig beton mellem afløbsskålen og risterammen.. | Der er risiko for vandindtrængen og dermed følgeskader på omkringliggende bygningsdele. | - |
| 46 | RØD | Vægfliser i vådzonen ses med manglende vedhæftning og revnede fuger.. | Der er risiko for vandindtrængen og dermed følgeskader. | - |
| 47 | RØD | Fuger mellem gulv og væg ses med revner og fugeslip.. | Der er risiko for vandindtrængen og dermed følgeskader. | - |
| 48 | GUL | Loftsventilator er ikke tilstrækkelig ventilation og der er ikke mulighed for vinduesopluk.. | Der ses jordslåede områder på vægge og lofter. På længere sigt er der risiko for følgeskader på tilstødende bygningsdele. | - |

## **UDHUS** - Stueplan - Tagrum

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 49 | RØD | Der ses manglende skumbølgeklodser i rygningen.. | Der er risiko for indtrængen slagregn og fygesne og dermed følgeskader på underliggende konstruktioner. | - |

# SKADER UDEN PÅ GARAGE

## GARAGE - TAG

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 50 | RØD | Der er konstateret nedbrydning i kanter og overflader på tagbelægningen  Endvidere ses revnet og hullet tagbelægning.. | Skaden er af betydeligt omfang og der ses opfugtning af underliggende konstruktioner.  Der er risiko for følgeskader på underliggende bygningsdele. | Tagbelægningen er uden restlevetid. |
| 51 | GUL | Der er ikke forbindelse mellem tagrender og tagnedløb mod øst.. | Der er på længere sigt risiko for fugtophobning og opfugtning af underliggende bygningsdele. | - |
| 52 | GUL | Remender ses med trænedbrydning.  Ses primært mod syd.. | Skaderne må forventes at udvikle sig yderligere. | - |
| 53 | GUL | Flere steder ses gennemgående revner i murværk.  Eksempelvis mod syd og vest.. | Forholdet skønnes at være mindre sætningsrevner som er opstået umiddelbart efter byggeriets opførelse.  Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader . | - |
| 54 | GRÅ | Tagrende mod vest er utæt mod syd.. | Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader. | - |
| 55 | GRÅ | Rendejern og nedløbsholdere ses med tærring.. | - | - |

## GARAGE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 56 | GRÅ | Murværk ses med revner i porthuller.. | - | - |
| 57 | GRÅ | Sålbænke ses med revner og udvaskede fuger.  Eksempelvis mod vest.. | - | - |

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 58 | GUL | Murværk ved vinduesåbninger mod vest har revnedannelse. | Der er tale om fine revner. Overliggere vurderes ikke at være udsat for fugt på nuværende tidspunkt. | - |

## GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 59 | GRÅ | Termorude mod øst ses med defekt glas.. | - | - |
| 60 | GRÅ | Døre og vinduer ses med trænedbrydning.. | Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader. | - |
| 61 | RØD | Der mangler rude i vindue i gavl mod vest.. | Der er risiko for indtrængen af nedbør og dermed risiko for følgeskader på indvendige bygningsdele. | - |

## GARAGE - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 62 | GRÅ | Sokkelpuds og sokkelfremspring er i områder med revner, svindrevner, afskalninger og mangelfuld vedhæftning.. | Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel. | - |

# SKADER INDE I GARAGE

## GARAGE - Stueplan - Tagrum

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 63 | GUL | Der ses fugtskjolder og opfugtning på lægter, spær og gulve.. | Forholdet stammer fra defekt tagbelægning. Skaderne må forventes at udvikle sig yderligere. | - |
| 64 | GRÅ | Vindpap på trempel mod vest ses med revner og delvist nedfalden.. | - | - |

## GARAGE - Stueplan - Garage

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 65 | GRÅ | Vandskuring på vægge er flere steder med revner og afskalninger.. | - | - |

## GARAGE - Stueplan - Forgang

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 66 | GUL | Lofter ses med fugtskjolder.. | Forholdene skønnes at stamme fra vandindtrængen ved defekt tagbelægning. Skaden må forventes at udvikle sig yderligere over tid. | - |
| 67 | GUL | Der ses klinker med manglende vedhæftning.. | Da der kun er begrænset vandbelastning i rummet, vurderes der kun at være begrænset risiko for følgeskader. | - |

## GARAGE - Stueplan - Staldrum

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|---|---|---|---|---|
| 68 | GRÅ | Der ses revne i væg over yderdør mod nord.. | - | - |

# 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 | På anden vis |
| 1.2 | Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom? | Ja |
| | Firma navn | CDmæglerne |
| | Lokal afdeling og adresse | Borgergade 14, 8600 Silkeborg |

| GENERELLE OPLYSNINGER | | SVAR |
|---|---|---|
| 2.1 | Hvor mange år har du ejet ejendommen? | 14 |
| 2.2 | I hvilken periode har du boet på ejendommen? | 2007-2021 |

| 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? | 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? | Ja |
| | Vi vil gerne vide:<br>- Hvor taget er eller har været utæt<br>- Hvad der er eller har været utæt<br>- Er skaden udbedret<br>- Hvornår det er udbedret<br>- Er det udført som selvbyg | Garagen, 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? | Ikke oplyst af sælger (Bygningssagkyndig: Adgang er placeret i uudnyttet rum i gavl mod vest 1. sal) |
| 4.5 | Er huset med skunkrum? | Nej |
| 4.6 | Er der skorsten på huset? | Ja |
| 4.7 | Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen? | Nej |
| 4.8 | 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? | Nej |
| 5.2 | Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene? | Nej |
| 5.3 | Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Nej |

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

| FUNDAMENTER/SOKLER | | SVAR |
|---|---|---|
| 7.1 | Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler? | Nej |
| 7.2 | Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen? | Nej |
| 7.3 | Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport? | 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? | Ja |
| | Hvor i huset er adgangen placeret? | Ikke oplyst af sælger. (Bygningssagkyndig: Adgang er placeret i kælder). |
| 8.7 | Har du kendskab til at der har trukket vand (ikke kun fugt) ind i krybekælderen? | Nej |
| 8.8 | Har du kendskab til at krybekælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Nej |
| 8.9 | Har du kendskab til at der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af krybekælderens vægge? | Nej |

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

| VINDUER OG DØRE | | SVAR |
|---|---|---|
| 10.1 | Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.? | Ja |
| | Vi vil gerne vide:<br>- Hvor de punkterede ruder er placeret? | Soveværelset |

| 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? | Oliefyr |
| 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 |

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

[X] Sælger var til stede

**SÆLGER:**

**Ghita Anette Bendixen Skov**
Christianshedevej 17
7441 Bording

**Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen**

Hhh

# 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: ENERGIHUSET DANMARK ApS
Beskikket bygningssagkyndig: Steen Thyrsted Pedersen

Adresse: Tørringvej 7, 1. th., 2610 Rødovre
Telefon: 82303222
E-mail: info@energihuset-danmark.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Ingen samarbejde

Besigtigelsesdato: 12.04.2021

# 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°, tagpladernes præcise alder kunne ikke bestemmes men vurderes at være fra perioden hvor bølgeeternitplader indeholdt asbest, tagbelægning af eternitbølgeplader, skotrender, muret skorsten. |
| **Ydervægge** | Hulmur, trækonstruktion, facader af tegl/kalksandsten, facader af træbeklædning. |
| **Vinduer, døre og porte** | Træ, træ / alu. |
| **Fundament/sokler** | Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldsten. |
| **Kældre/krybekældre** | Kælder, krybekælder / ventileret hulrum, kælderydervægge af beton / lecablokke, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv. |
| **Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)** | Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion. |
| **Gulvkonstruktion og etageadskillelser** | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af betondæk, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser. |
| **Bagmure og indervægge** | Murværk, letbeton / porebeton, isoleret forsatsvæg af gips eller lignende. |
| **Lofter** | Gips, profilbrædder. |
| **Indvendige trapper** | Træ, beton. |
| **VVS-installationer** | Brændeovn, olie/centralvarme, gulvvarme, vand. |

| UDHUS | |
|---|---|
| **Tag** | Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning over 35°, tagpladernes præcise alder kunne ikke bestemmes men vurderes at være fra perioden hvor bølgeeternitplader indeholdt asbest, tagbelægning af eternitbølgeplader. |
| **Ydervægge** | Hulmur, trækonstruktion, facader af tegl/kalksandsten, facader af træbeklædning. |
| **Vinduer, døre og porte** | Træ. |
| **Fundament/sokler** | Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldsten. |
| **Kældre/krybekældre** | - |
| **Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)** | Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, malingpå uorganisk vægkonstruktion. |
| **Gulvkonstruktion og etageadskillelser** | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv. |
| **Bagmure og indervægge** | Isoleret forsatsvæg af gips eller lignende. |
| **Lofter** | Profilbrædder. |
| **Indvendige trapper** | - |
| **VVS-installationer** | - |

| GARAGE | |
|---|---|
| **Tag** | Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning over 35°, tagpladernes præcise alder kunne ikke bestemmes men vurderes at være fra perioden hvor bølgeeternitplader ikke indeholder asbest, tagbelægning af eternitbølgeplader. |
| **Ydervægge** | Hulmur, trækonstruktion, facader af tegl/kalksandsten, facader af træbeklædning. |
| **Vinduer, døre og porte** | Træ, plast. |
| **Fundament/sokler** | Beton / fundablokke / lecablokke. |
| **Kældre/krybekældre** | - |
| **Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)** | - |
| **Gulvkonstruktion og etageadskillelser** | - |
| **Bagmure og indervægge** | - |
| **Lofter** | - |
| **Indvendige trapper** | - |
| **VVS-installationer** | - |

| STALD | |
|---|---|
| **Tag** | Sadeltag, stålspær, taghældning mellem 15° og 35°, tagpladernes præcise alder kunne ikke bestemmes men vurderes at være fra perioden hvor bølgeeternitplader indeholdt asbest, tagbelægning af eternitbølgeplader. |
| **Ydervægge** | Trækonstruktion, facader af træbeklædning. |
| **Vinduer, døre og porte** | Træ. |
| **Fundament/sokler** | Beton / fundablokke / lecablokke. |
| **Kældre/krybekældre** | - |
| **Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)** | - |
| **Gulvkonstruktion og etageadskillelser** | - |
| **Bagmure og indervægge** | - |
| **Lofter** | - |
| **Indvendige trapper** | - |
| **VVS-installationer** | - |