



TILSTANDSRAPPORT

Langebjergvej 6A+B - 3330 Gørlose

GYLDIGHEDSPERIODE: 23.05.2024 - 23.11.2024

LØBENUMMER: H-24-01525-0163

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomsstype:

Stuehus til nedlagt landbrug

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1870

Kommune- og BFE nr.:

219-9094757

Matrikel/ejerlav:

16e, Gørlose By, Gørlose



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygnings sagkyndig:

Stig Tange

Firma:

OBH INGENIØRSERVICE A/S

Adresse:

Agerhatten 25, 5220 Odense SØ

Telefon:

70217240

E-mail:

obh@obh-gruppen.dk

DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



Tilstandsrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen. De skader, der er beskrevet i skadesoversigten, er baseret på den 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

Udefineret hustype

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

Det kan være:

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

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

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

Generelt om afløb

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

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

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

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

En kloakinspektion er ikke en del af huseftersynsordningen, og de beskikkede 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

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af de høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi asbest er modstandsdygtig over for varme. Asbest er blevet anvendt frem til 1986, hvor det blev forbudt i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. Asbest kan typisk være anvendt i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og fliselim samt i tagplader og aftrækskanaler af eternit. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom på, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Eksempelvis hvis du skifter tagbelægning eller fjerner fliser fra vægge og gulve. Du kan finde yderligere information om asbest på Asbest-huset.dk. Se, hvad du skal være særligt opmærksom på og hvordan du skal forholde dig, hvis du har mistanke om, at der er asbest i dit hus.



Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor pudsens 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.



Gulvklinter og vægfliser

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



Kampesten / syldsten

Kampestensfundamenter (syldsten) er normalt ikke ført til frostfri dybde, hvorfor der forekommer normale sætninger af soklen. Det sker, fordi jorden udvider sig, når det fryser, og når det tører 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".



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.



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 spærerne eller langs loftets kant mod ydervæggen, hvor der er en kuldebro på grund af mindre god isolering.



Metalplader

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Metalplader tager normalt ikke skade af mos, men ved store mængder af mos kan tagvandet ikke løbe hurtigt nok af, og der kan opstå risiko for, at fugt og vand via samlingerne trænger ind på loftet. Ved en eventuel afrensning af mos, skal det sikres, at taget kan holde til det.



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.



Terrazzo og fugefrie betongulve

Fugefrie gulve – beton, terrazzo, m.fl. – skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader under gulvet. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



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.



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.

Hillerød 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 - Stål- og aluminium

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 (A)	1870	162	12	1	-	120	-
B	Tiloversbleven landbrugsbygning (B)	1870	203	-	1	-	-	-
C	Beboelse (C)	1870	213	-	1	-	213	-
D	Tiloversbleven landbrugsbygning (D)	2000	60	-	1	-	-	-

BEMÆRKNINGER

Nedenfor kan du læse om bygninger og bygningsdele, som af forskellige årsager ikke er besigtiget.

Du skal være opmærksom på, at der er forskel på, hvordan du er dækket i ejerskifteforsikringen i forhold til disse undtagelser. Du kan læse mere i forsikringsbetingelserne.

BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

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

Der er ingen bygninger der er undtaget fra dette eftersyn

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

Beboelse (A)

Hanebåndsloft: Er besigtiget fra adgangslem på grund af manglende gangbro/sikkert underlag.

Krybekælder: Er ikke besigtiget på grund af manglende adgangslem.

Beboelse (C)

Hanebåndsloft: Er besigtiget fra loft i bygning nr. 2 på grund af manglende gangbro/sikkert underlag.

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 (A)

Tiloversbleven landbrugsbygning (B)

Beboelse (C)

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

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

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

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

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

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 07.05.2024

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

Andre bygningsoplysninger:

Tegninger var ikke til rådighed ved huseftersynet.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

A:

I bebygget areal indgår 42 m² udhus.

SKADESOVERSIGT

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

Den bygningsagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygningsagkyndiges 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 bygningsagkyndige 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 (A)

BEBOELSE (A) - TAG





Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagpap har mangelfuldt udførelse ved hoveddør.	Der er risiko for vandindtrængning og dermed følgeskader.	-
2		Tagrender er med rustpletter mod syd og mod vest.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-
3		Tagrender er med rust mod nord.	Der vurderes at være nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på andre bygningsdele.	-
4		Tagflader har skævhed og nedbøjning flere steder.	Skaden vurderes at være aldersbetinget og der skønnes ikke at være risiko for væsentlig skadesudvikling.	-
5		Der er trænedbrydning i dækbrædder.	Skaden vil fortsat udvikle sig.	-
6		Der er trænedbrydning i udhæng ved hoveddør.	Skaden vil fortsat udvikle sig.	-
7		Tagkonstruktionen vurderes ikke korrekt ventileret da ventilationsåbninger er for små i forhold til gældende anbefalinger ved hoveddør.	Der vurderes at være nærliggende risiko for opfugtning og følgeskader i tagkonstruktionen.	-

BEBOELSE (A) - YDERVÆGGE




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Overfladebehandling og puds er afskallet særligt mod syd.	Der er risiko for nedfald af puds og yderligere skadesudvikling.	-
9		Der er revner i murværk mod syd.	Der er risiko for skadesudvikling.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Der er revner i murværk bla. mod øst.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-

BEBØELSE (A) - DØRE/VINDUER/PORTE




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der er ikke den påbudte redningsåbning i et vindue i køkken og værelser.	Krav for redningsåbninger er ikke overholdt, hvilket medfører risiko for personskaade.	-
12		Der er trænedbrydning og defekter/nedslidning i ældre vinduer hele bygningen rundt.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
13		Der er trænedbrydning i døre mod nord og mod sydvest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
14		Sålbænke er revnede.	Forholdet har ikke medført skade og vurderes ikke at indebære nærliggende risiko for følgeskader.	-

BEBØELSE (A) - FUNDAMENT/SOKKEL



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Sokkel er revnet og revnerne går videre op i facaden mod syd.	Revnen/revnerne vurderes at skyldes sætninger, som ikke er i ro. Yderligere skadesudvikling må forventes.	-
16		Kampestenssokkel er med bevægelsesrevner og løse fuger og revnerne går videre op i facaden.	-	-
17		Der er vinduer beliggende under terræn ved kælder.	Forholdet medfører risiko for vandindtrængning i fundament og kælder.	-

SKADER INDE I BEBOELSE (A)


BEBOELSE (A) - Kælderplan - Kælderrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Der er fugtopstigning, fugtgennemtrængning, revner, løst puds og misfarvning i kælderydervægge og i skillevægge.	Skaden vurderes at være af ældre dato og uden risiko for væsentlig udvikling.	-
19		Trappe har trænedbrydning nederst.	Der vurderes ikke risiko for svigt.	-
20		Vandrør er med tæring.	Forholdet kan medføre utæthed og vandskade.	-

BEBOELSE (A) - Stueplan - Udhus


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Skorstensoverflade er med afskallet puds, revner, løbesod og defekt renselem.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
22		Der er revner, afskalninger og sætninger i gulv.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling, men der vurderes ikke risiko for følgeskade på øvrige bygningsdele.	-
23		Vægge har revnedannelse, løst puds, manglende færdiggørelse og afskalning.	Der kan ikke konstateres nogen følgeskade ved besigtigelsen, men der vurderes at være risiko herfor på længere sigt.	-
24		Vandrør er ikke fastgjort korrekt.	-	-

BEBOELSE (A) - Stueplan - Hanebåndsloft




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Tagplader har åbne samlinger og skruehuller i spredte partier.	Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
26		Rygning er ikke tætnet.	Der vurderes at være nærliggende risiko for fugtgennemtrængning og følgeskade.	-
27		Aftrækskanal i tagrum er ikke ført til det fri og uisoleret.	Der er risiko for kondensdannelse og dermed følgeskader.	-
28		Isolering er trykket og ujævnt udlagt.	Forholdet kan medføre reduceret isoleringsevne.	-
29		Skotrender er uden skumbølgekloster/tætning(konstateret i tagrum).	Der vurderes at være nærliggende risiko for fugtgennemtrængning og følgeskader.	-

BEBOELSE (A) - Stueplan - Entre mod syd


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Indvendige vægge har plade-/træbeklædning.	Der er risiko for følgeskader, herunder opfugtning og skimmeldannelse bag beklædningen.	-

BEBOELSE (A) - Stueplan - Køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
31		Gulv under vinyl/linoleum er med ujævnheder særligt mod vest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling. Der vurderes dog ikke risiko for følgeskade på øvrige bygningsdele.	-
32		Vinyl/linoleum er skadet.	-	-
33		Indvendige vægge har plade-/træbeklædning.	Der er risiko for følgeskader, herunder opfugtning og skimmeldannelse bag beklædningen.	-

BEBOELSE (A) - Stueplan - Gang mod syd


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

34		Indvendige vægge har plade-/træbeklædning, fugtskjolder og opfugtning.	Der er risiko for følgeskader, herunder opfugtning og skimmeldannelse bag beklædningen.	-
----	---	--	---	---



BEBOELSE (A) - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Gulvbelægning er med revner og med betonudfyldninger.	Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-
36		Vægfliser er med mangelfuld vedhæftning.	Der er risiko for fugtindtrængning i de bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-
37		Fuger er revnet særligt omkring badekar og mod syd.	Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-


BEBOELSE (A) - Stueplan - Stue mod nordøst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Indvendige vægge har plade-/træbeklædning og bløde træfiberplader (Celotex).	Der er risiko for følgeskader, herunder opfugtning og skimmeldannelse bag beklædningen.	-

BEBOELSE (A) - Stueplan - Stue mod nord

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
39		Gulv er fjernet.	Årsagen kan ikke umiddelbart fastlægges, hvorfor forholdet bør undersøges nærmere.	-
40		Indvendige vægge har plade-/træbeklædning og bløde træfiberplader (Celotex).	Der er risiko for følgeskader, herunder opfugtning og skimmeldannelse bag beklædningen.	-


BEBOELSE (A) - Stueplan - Entre mod nord

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41		Indvendige vægge har plade-/træbeklædning.	Der er risiko for følgeskader, herunder opfugtning og skimmeldannelse bag beklædningen.	-

BEBOELSE (A) - Stueplan - Værelse mod sydvest


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
42		Loft er skadet.	-	-

BEBOELSE (A) - Stueplan - Krybekælder



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
43		Ventilationsriste til krybekælder er manglende generelt.	Der vurderes at være nærliggende risiko for opfugtning og følgeskader i konstruktionen.	-

SKADER UDEN PÅ TILOVERSBLEVEN LANDBRUGSBYGNING (B)




TILOVERSBLEVEN LANDBRUGSBYGNING (B) - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
44		Tagrende er utæt og med deformationer mod sydøst.	Der vurderes at være nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på andre bygningsdele.	-
45		Tagrender er med rustpletter.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-
46		Der er trænedbrydning i dækbrædder.	Skaden vil fortsat udvikle sig.	-

TILOVERSBLEVEN LANDBRUGSBYGNING (B) - YDERVÆGGE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
47		Der er revner i murværk bla. mod øst.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-
48		Overfladebehandling og puds er afskallet.	-	-

TILOVERSBLEVEN LANDBRUGSBYGNING (B) - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		Der er trænedbrydning i døre.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
50		Sålbænk er afskallet mod nord.	-	-
51		Ruder er manglende mod nord.	-	-



TILOVERSBLEVEN LANDBRUGSBYGNING (B) - FUNDAMENT/SOKKEL

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

52		Sokkel er revnet og revnerne går videre op i facaden bl.a. mod øst.	Skaden vurderes at være af ældre dato og uden risiko for væsentlig udvikling.	-
53		Sokkelpuds er med afskalninger og med mangelfuld vedhæftning.	Skaden vurderes at være af ældre dato og uden risiko for væsentlig udvikling.	-

SKADER INDE I TILOVERSBLEVEN LANDBRUGSBYGNING (B)


TILOVERSBLEVEN LANDBRUGSBYGNING (B) - Stueplan - Stald mod vest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
54		Der er revner og afskalninger i gulv.	-	-
55		Bjælker er med insektangreb.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-




TILOVERSBLEVEN LANDBRUGSBYGNING (B) - Stueplan - Stald mod øst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
56		Der er revner og afskalninger i gulv.	-	-

TILOVERSBLEVEN LANDBRUGSBYGNING (B) - Stueplan - Skur mod øst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
57		Indvendige vægge har plade-/træbeklædning på ydervægge.	Der er risiko for følgeskader, herunder opfugtning og skimmeldannelse bag beklædningen.	-

TILOVERSBLEVEN LANDBRUGSBYGNING (B) - Stueplan - Hanebåndsloft



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
58		Spær har nedbrydning særligt ved tagfod.	Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling. Der er dog ikke konstateret følgeskader på andre bygningsdele.	-
59		Skotrender er uden skumbølgeklodser/tætning(konstateret i tagrum).	Der vurderes at være nærliggende risiko for fugtgennemtrængning og følgeskader.	-
60		Tagplader har åbne samlinger i spredte partier.	Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.	-

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE (C)



BEBOELSE (C) - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
61		Tagrender er med rustpletter.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-
62		Tagrender er utætte mod øst, mod vest og mod syd.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-
63		Der er trænedbrydning i dækbrædder.	Skaden vil fortsat udvikle sig.	-

BEBOELSE (C) - YDERVÆGGE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
64		Der er revner i murværk bl.a. hele bygningen rundt.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-
65		Overfladebehandling og puds er afskallet bl.a. mod øst.	-	-

BEBOELSE (C) - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
66		Der er trænedbrydning gavlleml.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-
67		Sålbænke er revnede.	Forholdet har ikke medført skade og vurderes ikke at indebære nærliggende risiko for følgeskader.	-



BEBOELSE (C) - FUNDAMENT/SOKKEL

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



68		Sokkel er revnet og revnerne går videre op i facaden bl.a. mod syd og mod vest.	Skaden vurderes at være af ældre dato og uden risiko for væsentlig udvikling.	-
----	---	---	---	---

SKADER INDE I BEBOELSE (C)

BEBOELSE (C) - Stueplan - Stue mod sydvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
69		Flisegulv er med mangelfuld vedhæftning enkelte steder.	-	-
70		Vægge har revnedannelse.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-


BEBOELSE (C) - Stueplan - Køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
71		Flisegulv er med mangelfuld vedhæftning enkelte steder.	-	-
72		Vægge har revnedannelse.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-

BEBOELSE (C) - Stueplan - Værelse mod syd




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
73		Vægge har revnedannelse.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-

BEBOELSE (C) - Stueplan - Værelse mod sydøst





Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
74		Vægge har revnedannelse.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-

BEBOELSE (C) - Stueplan - Entre

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



75		Flisegulv er med mangelfuld vedhæftning enkelte steder.	-	-
76		Vægge har revnedannelse bl.a. mod nord.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-
77		Vægge har fugtopstigning og puds med mangelfuld vedhæftning.	Skaden er almindeligt forekommende for en ejendom, der ikke er sikret mod opstigende grundfugt. Det vurderes ikke, at skaden medfører nogen risiko.	-

BEOELSE (C) - Stueplan - Badeværelse mod sydøst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
78		Fuger er revnet i bruseniche.	Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-
79		Fuger er revnet og manglende ved dør og ved ydervæg.	Da fugerne er uden for det direkte vandbelastede område, vurderes ikke at være risiko for følgeskader.	-
80		Vægge har fugtopstigning og puds med mangelfuld vedhæftning.	Skaden er almindeligt forekommende for en ejendom, der ikke er sikret mod opstigende grundfugt. Det vurderes ikke, at skaden medfører nogen risiko.	-
81		Vægge har revnedannelse.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-

BEOELSE (C) - Stueplan - Fordelingsgang

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

82		Vægge har revnedannelse.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-
83		Vægge har fugtopstigning og puds med mangelfuld vedhæftning.	Skaden er almindeligt forekommende for en ejendom, der ikke er sikret mod opstigende grundfugt. Det vurderes ikke, at skaden medfører nogen risiko.	-

BEBOELSE (C) - Stueplan - Værelse mod øst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
84		Vægge har revnedannelse.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-
85		Vægge har fugtopstigning og puds med mangelfuld vedhæftning.	Skaden er almindeligt forekommende for en ejendom, der ikke er sikret mod opstigende grundfugt. Det vurderes ikke, at skaden medfører nogen risiko.	-

BEBOELSE (C) - Stueplan - Værelse mod nordøst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
86		Der er revner og sætninger i gulv mod syd og mod øst.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-
87		Flisegulv er med mangelfuld vedhæftning og fugeslip enkelte steder.	-	-
88		Vægge har revnedannelse.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-


BEBOELSE (C) - Stueplan - Stue mod nordvest



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
89		Flisegulv er med mangelfuld vedhæftning og fugeslip enkelte steder.	-	-

BEBOELSE (C) - Stueplan - Badeværelse mod nordvest




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
90		Gulvklinker er med mangelfuld vedhæftning.	Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-
91		Sokkelklinke er med revner mod vest.	Da der ikke er vandbelastet område i rummet, udgør dette ingen risiko for følgeskader.	-
92		Der er revner og sætninger i gulv ved ydervæg.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling, men der vurderes ikke risiko for følgeskade på øvrige bygningsdele.	-
93		Vægge har revnedannelse.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-
94		Vægge har fugtopstigning og puds med mangelfuld vedhæftning.	Skaden er almindeligt forekommende for en ejendom, der ikke er sikret mod opstigende grundfugt. Det vurderes ikke, at skaden medfører nogen risiko.	-

BEBOELSE (C) - Stueplan - Hanebåndsloft


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
95		Tagplader har åbne samlinger i spredte partier.	Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
96		Skotrender er uden skumbølgeklodser/tætning(konstateret i tagrum).	Der vurderes at være nærliggende risiko for fugtgennemtrængning og følgeskader.	-
97		Isolering er trykket og ujævnt udlagt.	Forholdet kan medføre reduceret isoleringsevne.	-

BEBOELSE (C) - Stueplan - Bryggers


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
98		Der er revner og sætninger i gulv ved ydervæg.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-
99		Vægge har revnedannelse.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-
100		Vægge har fugtopstigning og puds med mangelfuld vedhæftning.	Skaden er almindeligt forekommende for en ejendom, der ikke er sikret mod opstigende grundfugt. Det vurderes ikke, at skaden medfører nogen risiko.	-

BEBOELSE (C) - Stueplan - Teknikrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
101		Vægge har fugtopstigning og puds med mangelfuld vedhæftning.	Skaden er almindeligt forekommende for en ejendom, der ikke er sikret mod opstigende grundfugt. Det vurderes ikke, at skaden medfører nogen risiko.	-

SKADER UDEN PÅ TILOVERSBLEVEN LANDBRUGSBYGNING (D)

TILOVERSBLEVEN LANDBRUGSBYGNING (D) - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
102		Tagkonstruktionen og ydervægge mangler tilstrækkelig vindafstivning.	Der er konstateret følgeskader, som må forventes at udvikle sig yderligere indenfor den nærmeste fremtid.	Bygningen er med væsentlige skævheder

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 bygnings sagkyndiges 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 bygnings sagkyndige?	
	Vælg	Min ejendomsmægler bad et forsikrings selskab om at finde en efter aftale med mig
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	home Frederikssund
	Lokal afdeling og adresse	home Frederikssund

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

SÆLGER:

Naturstyrelsen

Langebjergvej 6A+B
3330 Gørlose

Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen

Sælgeroplysningerne foreligger ikke, da der er tale om salg af offentlig ejendom

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 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 forsikringselskaber, 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 forsikringselskabet. 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 forsikringspolicyen.

Når man køber et brugt hus, må man forvente, at huset er præget af alder og brug. Derfor vil ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, der alene består i slid og manglende vedligeholdelse, forhold der er normale for husets type og alder, eller forhold, som køber havde kendskab til ved handlens indgåelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke købers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Rapportens gyldighedsperiode

Tilstandsrapporten er gyldig i 6 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Elinstallationsrapporten har en gyldighedsperiode på 12 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Sælgeransvar

Sælger kan blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar, hvis sælger præsenterer en gyldig tilstandsrapport og elinstallationsrapport for køber sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen.

Sælger skal sikre sig, at køber er klar over, at det 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

- Forhold uden for bygningen (eksempelvis. forurenede jord)
- Ulovligheder (eksempelvis bygninger eller bygningsdele, der er opført i strid med gældende regler)
- Hvis sælger bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet (eksempelvis ved at fortie skjulte skader, som sælger har kendskab til)

TILLÆG OG REVISIONER

Hvad er en revision?

En revision betyder, at den bygningssagkyndige har ændret en eller flere oplysninger i tilstandsrapporten efter at den første gang er inddateret. Det er kun muligt at foretage en revision af rapporten inden for tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Hvis der er foretaget en revision af rapporten fremgår det af rapportens side 2, hvad der er ændret. Revisionen ændrer ikke på rapportens gyldighedsperiode.

Hvad er et tillæg?

Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af huseftersynsordningen.

KLAGER

Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

Den bygningssagkyndige bør finde alle synlige skader og forhold, som kan give skader. Du kan naturligvis klage, hvis den sagkyndige har overset synlige skader eller lavet andre fejl, så tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af huset.

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, der er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige.

Du skal forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet www.husklage.dk.

VIL DU VIDE MERE?

Vil du vide mere om huseftersynsordningen generelt og om bygningseftersynet, kan du finde flere informationer og detaljer på www.boligejer.dk sammen med de digitale rapporter.

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: OBH INGENIØRSERVICE A/S
Beskikket bygningssagkyndig: Stig Tange

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

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Gjensidige

Besigtigelsesdato: 22.05.2024

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

BEBOELSE (A)	
Tag	Sadeltag, ensidigt fald, inddækning, tagrender/nedløb, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning over 35°, tagbelægning af metalplader, tagbelægning af tagpap eller -dug med sten, skotrender, muret skorsten, stålskorsten.
Ydervægge	Massiv murværk, trækonstruktion, træ, facader af murværk med puds, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldesten.
Kældre/krybekældre	Kælder, krybekælder / ventileret hulrum, kælderydervægge af beton / lecablokke, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv.
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Terrazzogulv, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af betondæk, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, terrazzo, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv.
Bægmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende, væg beklædt med celotex.
Lofter	Pladeloft, pudsede, profilbrædder.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Luft/vand varmepumpe, el-varme.

TILOVERSBLEVEN LANDBRUGSBYGNING (B)

Tag	Sadeltag, inddækning, tagrender/nedløb, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af metalplader, skotrender.
Ydervægge	Massiv murværk, trækonstruktion, træ, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende.
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

BEBOELSE (C)

Tag	Sadeltag, inddækning, tagrender/nedløb, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af metalplader, skotrender.
Ydervægge	Hulmur, massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (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, etageadskillelse af betondæk, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, letbeton / porebeton, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Pudsede, gips.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Luft/vand varmepumpe, gulvvarme, vand.

TILOVERSBLEVEN LANDBRUGSBYGNING (D)

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af metalplader.
Ydervægge	Trækonstruktion, træ.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Stolper i jord.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bægmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-