



# TILSTANDSRAPPORT

Dråbystræde 20 - 7900 Nykøbing M

**GYLDIGHEDSPERIODE:** 19.09.2022 - 19.03.2023

**LØBENUMMER:** H-22-00529-0093

## EJENDOMSINFORMATION

**Ejendomstype:**

Enfamilieshus

**Ejendomsstatus:**

Dødsbo

**Byggeår:**

2009

**Kommune- og ejendomsnr.:**

773-82049

**Matrikel/ejerlav:**

28l. Sdr. Dråby By, Sdr.

Dråby



## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

**Bygnings sagkyndig:**

Peter Frilund

**Firma:**

Norconsult A/S

**Adresse:**

Tingvej 11, 3., 8800 Viborg

**Telefon:**

25407411

**E-mail:**

peter.frilund@norconsult.com

# 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

Huse af træ - ca. 2000 og frem

Huse fra denne periode er traditionelt bygget af gode materialer og med velkendte byggeteknikker. Der bliver i nyere tid eksperimenteret med mange af fortidens hustyper, hvor både traditionelle enfamiliehuse, bungalows, funkisvillaer og træhuse bliver opført. Træhuse er opført med indvendig trækonstruktion med pladebeklædning af gips eller fibergips. Udvendigt har konstruktionen træbeklædning. Er enfamiliehusene opført i ét plan, er tagkonstruktionen enten fladt tag eller gitterspær med taghældninger fra 15 til 35 grader. Gavlene kan være afvalmede og dermed en del af taget eller udført lodrette med beklædning af træ, skifer eller lignende, så de indgår som en del af facaden. Toplanshuse med udnyttet tagetage er også hyppigt forekommende.

Tagbelægningerne afhænger af hældningen på taget. Tegltage og betontagstenstage har normalt en taghældning over 25 grader. Eternitbølgeplader og tagpapbelægning er lagt på tagflader under 15 grader. Generelt gælder det, at jo senere i perioden huset er opført, jo mere isolering er der i vægge, lofter og gulve. Gulve er terrændæk støbt i beton på et fugtsikret og isoleret underlag, hvorpå der er lagt forskellige slags gulvbelægninger. Det kan være trægulv på strøer med isolering imellem, trægulve, tæpper, klinker eller lignende lagt direkte på betonen. Det er ikke typisk for perioden at opføre enfamiliehuse med kælder. Er der kældre, er disse opført fugtsikrede og isolerede udvendigt.

De indvendige overflader fremstår typisk meget stilrene med vægge, som er malede og med lofter af gips. Efter 1970'erne og frem til nu har der været fokus på at forbedre kloaksystemet i Danmark og minimere risikoen for forurening. Afløbsinstallationerne, rør og brønde, udføres i plast, som har lang levetid. Særligt for ejendomme på landet og i sommerhusområder er der fortsat nedsivningsanlæg. Spildevandet fra bygningerne renses i tank, hvorefter det siver ned i undergrunden. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning. Regnvand håndteres i stigende grad via faskiner med efterfølgende nedsivning. I byerne er ejendommene tilsluttet det offentlige kloaksystem.

# 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

Asbestfibre er tidligere anvendt i mange forskellige byggematerialer for at øge styrken og isoleringsevnen. I 1986 bliver det ulovligt at bygge med asbestholdige materialer i Danmark, da de er sundhedsskadelige. Huse opført efter år 2000 er med stor sandsynlighed asbestfrie uden sundhedsskadelige byggematerialer.



### 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.



### Betontagsten med undertag

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Betontagsten tager normalt ikke skade af mos, men ved store mængder af mos kan tagvandet ikke løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind på undertaget. Undertaget tåler ikke vedvarende fugt, og skader skal derfor udbedres snarest muligt. Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det.



### **Gulvklinter og vægfliser**

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



### **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.



### **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.



## 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.

**Morsø kommune** er i klasse 2 med et radonniveau i 1,0% - 3,0%. Du kan se et kort over radonniveau på [www.radonguiden.dk](http://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 - Betontagsten



### Undertag - Fast undertag / træ, krydsfiner og pap



# BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	2009	99	-	2	-	188	-
B	Værksted	1915	96	-	1	-	-	-
C	Udhus	1914	84	-	2	43	-	-
D	Garage	1920	63	-	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 bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.*

#### Værksted

**Tagrum:** Der var ikke adgang til skunke og tagrum

#### Udhus

**Tagrum:** Tagrummet er på grund af manglende gangbro kun besigtiget fra loftlemmen og skunklemmen var skruet fast

**Krybekælder:** Der var ikke adgang til krybekælderen

#### Garage

**Ydervægge:** Facade mod syd er i skel og derfor kun delvist besigtiget



## BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

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

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

## BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

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

Beboelse  
Værksted  
Udhus

## AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

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

Udhus: Kælder på ca. 10 m2 er ikke registreret

## FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 14.09.2022  
Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

## ØVRIGE OPLYSNINGER:

Litra C var indrettet til bolig, men er ikke godkendt til det

# 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		Inddækning ved mellembygning vipper lidt op.	-	-

### BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Fordør mod vest har finerskade forneden.	-	-
3		Terrassedør mod syd binder.	-	-

## SKADER INDE I BEBOELSE

### BEBOELSE - 1. sal - Tagrum



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Loftisolering ligger ujævnt i et område mod nord.	-	-

### BEBOELSE - Stueplan - Mellebygning

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		2 klinker er revnet og flere er ikke fuldklæbet i mellembygning.	Der er risiko for skadesudvikling	-

## SKADER UDEN PÅ VÆRKSTED



### VÆRKSTED - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Mod syd er der et par lodrette revner. Mod vest er der vandret revne. Mod nord er der 2 lodrette revner og 2 vandrette revner.	-	-
7		Mod nord er der revner i stik over 2 vinduer.	Der er risiko for skadesudvikling og sætning	-

### VÆRKSTED - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Mod nord er der borebiller i glaslister i 2 vinduer.	-	-

### VÆRKSTED - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Mod syd er der udbedret revne.	-	-
10		Mod nord er der flere afskalninger på sokkel.	Der er risiko for skadesudvikling og revner	-



## SKADER INDE I VÆRKSTED

### VÆRKSTED - Stueplan - Indvendigt



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der er flere steder revner i betongulv.	-	-

# SKADER UDEN PÅ UDHUS



## UDHUS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Mod øst er der nedbøjning af vinduesoverligger.	Der er tale om en sætning, som kan udvikle følgeskader	-
13		Mod øst er der skrårevne. I sydgavl er der revne over vindue. Mod vest er der revne over og under vindue. Endelig er der skrårevne i nordgavl.	-	-

## UDHUS - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Der er råd i dørkarm for dør i læmur mod nordøst.	Træet er ikke beskyttet mod vejret, og nedbrydningen vurderes derfor at fortsætte.	-
15		Der mangler stedvist mørtel mellem sålbænkeklinter.	-	-

## UDHUS - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Mod syd er der skrårevne med forløb op i facaden. Mod vest er der lodret revne. Mod nord er der skrårevne med forløb op i gavlen.	Revnerne skønnes at være af ældre dato og nu kun med mindre bevægelser	-
17		Der er flere løse klinker på trappe mod øst.	Skader i belægning kan medføre yderligere skader på den underliggende beton.	-

## SKADER INDE I UDHUS


### UDHUS - 1. sal - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Gulvene hælder stedvist på 1. sal.	-	-
19		Der er skrårævne i skillevæg.	-	-


### UDHUS - Stueplan - Stue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Gulvene har skævheder og stedvis hældninger.	-	-
21		Loftet har nedbøjning i et område ved sydgavlen.	-	-
22		Der er revne mod vest i bagmuren.	-	-


### UDHUS - Stueplan - Entre

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Der er fugtskjolder fornedet på ydervæg i entre.	Der er risiko for skadesudvikling	-

### UDHUS - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24		Malet træbeklædning i bruseniche er opfugtet.	Der er risiko for fugtnekbrydning og skimmel	-

### UDHUS - Kælder - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Gulv er ujævnt under vinylbelægning.	Årsagen kan være revner og sætninger i betonen med risiko for udvikling	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
26		Der er fugtskjolder og løs puds på kælderydervægge.	-	-


## SKADER UDEN PÅ GARAGE

### GARAGE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Der er afskalning på det nordøstlige hjørne.	-	-

## SKADER INDE I GARAGE

### GARAGE - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
28		Der er flere revner i betongulvet.	-	-
29		Der lodret revne i ydervæg mod syd og revne i skillevæg.	-	-



# SÆLGEROPLYSNINGER

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

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

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

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

## SÆLGER:

**Boet efter Ingelise Beth Roikjer**

Dråbystræde 20

Sønder Dråby

7900 Nykøbing M

**Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen**

Der er tale om et dødsbo



# 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](http://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](http://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](http://www.boligejer.dk) sammen med de digitale rapporter.

## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: Norconsult A/S  
Beskikket bygningsagkyndig: Peter Frilund

Adresse: Tingvej 11, 3., 8800 Viborg  
Telefon: 25407411  
E-mail: [peter.frilund@norconsult.com](mailto:peter.frilund@norconsult.com)

Den beskikkede bygningsagkyndige har en samarbejdsaftale med: Ingen samarbejde

Besigtigelsesdato: 16.09.2022

# 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	
<b>Tag</b>	Ensidigt fald, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af betontagsten, tagbelægning af metalplader, fast undertag af krydsfiner og pap, skorstenselementer.
<b>Ydervægge</b>	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
<b>Vinduer, døre og porte</b>	Træ / alu.
<b>Fundament/sokler</b>	Beton / fundablokke / lecablokke.
<b>Kældre/krybekældre</b>	-
<b>Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b>	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, gulvfliser på organisk konstruktion, vægfliser på organisk konstruktion.
<b>Gulvkonstruktion og etageadskillelser</b>	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
<b>Bagmure og indervægge</b>	Let væg med gips eller lignende.
<b>Lofter</b>	Gips.
<b>Indvendige trapper</b>	Træ.
<b>VVS-installationer</b>	Brændeovne, jordvarme, gulvvarme, vand.

## VÆRKSTED

<b>Tag</b>	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af metalplader.
<b>Ydervægge</b>	Massiv murværk, facader af murværk med puds, facader af træbeklædning.
<b>Vinduer, døre og porte</b>	Træ, træ / alu.
<b>Fundament/sokler</b>	Beton / fundablokke / lecablokke, teglsten.
<b>Kældre/krybekældre</b>	-
<b>Vådrom (badeværelse, toilet og bryggers)</b>	-
<b>Gulvkonstruktion og etageadskillelser</b>	Gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af fliser.
<b>Bagmure og indervægge</b>	Murværk.
<b>Lofter</b>	Profilbrædder.
<b>Indvendige trapper</b>	-
<b>VVS-installationer</b>	-

## UDHUS

<b>Tag</b>	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, der er ældre bølgeeternitplader under stålpladerne, tagbelægning af metalplader.
<b>Ydervægge</b>	Hulmur, facader af murværk med puds, facader af træbeklædning.
<b>Vinduer, døre og porte</b>	Træ, træ / alu.
<b>Fundament/sokler</b>	Teglsten.
<b>Kældre/krybekældre</b>	Kælder, krybekælder / ventileret hulrum, kælderydervægge af teglsten, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv.
<b>Vådrom (badeværelse, toilet og bryggers)</b>	Vinylgulv på organisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på organisk vægkonstruktion.
<b>Gulvkonstruktion og etageadskillelser</b>	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve.
<b>Bagmure og indervægge</b>	Murværk, let væg med træbeklædning, væg beklædt med celotex.
<b>Lofter</b>	Finer paneler, pudsede.
<b>Indvendige trapper</b>	Træ.
<b>VVS-installationer</b>	El-varme.

## GARAGE

<b>Tag</b>	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning mellem 15° og 35°, der er ældre bræddebeklædning under stålpladerne, tagbelægning af metalplader.
<b>Ydervægge</b>	Massiv murværk, trækonstruktion, facader af murværk med puds, facader af træbeklædning.
<b>Vinduer, døre og porte</b>	Træ, metal.
<b>Fundament/sokler</b>	Beton / fundablokke / lecablokke.
<b>Kældre/krybekældre</b>	-
<b>Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)</b>	-
<b>Gulvkonstruktion og etageadskillelser</b>	-
<b>Bagmure og indervægge</b>	Murværk.
<b>Lofter</b>	-
<b>Indvendige trapper</b>	-
<b>VVS-installationer</b>	-