

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Inge Marie Beiner

Adresse

Kærholmen 20

Postnr.

4400

By

Kalundborg

Dato

21-09-2010

Udløbsdato

21-03-2011

HE nr.

503

Lb. nr.

H-10-00503-0224

Kommunenr./Ejendomsnr.

326-8909

Matrikel/Ejerlav:

24CZ Svallerup By, Svallerup

Internt sagsnummer

rve/jh-10092010-1445

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Resumé af huseftersyn - beboelsesdelen	8
Registrering af bygningens tilstand (noter)	9
Sælgers oplysninger om ejendommen	14
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	18

Besøg www.boligejer.dk

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden www.boligejer.dk

Folder om huseftersyn

Du kan også få information om huseftersyn i Erhvervs- og Boligstyrelsens folder om huseftersyn. Hent folderen hos din lokale ejendomsformidler.

Vigtige oplysninger om huseftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **huseftersyn, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring**.

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik.

Huseftersyn bliver udført af en bygningssagkyndig, som Erhvervs- og Byggestyrelsen har beskikket. Den bygningssagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type – og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. F.eks. er det almindeligt, at der er fugt i kælderen i et ældre hus, og det vil derfor kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader.

Bygningssagkyndige er fagfolk, som har mindst fem års erfaring med bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri, og som derefter har fået en efteruddannelse i reglerne for huseftersyn. Beskikkelsen kræver desuden, at den bygningssagkyndige har en gyldig ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i tilstandsrapporten i mindst 5 år.

Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

Den bygningssagkyndige bør finde alle de forhold, som kan give skader, eller som allerede har gjort det, hvis de er synlige ved huseftersynet. 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 Ankenævnet for Huseftersyn, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, som er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til Ankenævnet.

Du kan læse om reglerne for klager og hente et klageskema på www.husanke.dk eller ved at ringe til Ankenævnet, telefon 35 25 02 40.

Ankenævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel slipper for retssager. De fleste sager vil normalt være afgjort inden for ca. 6 måneder.

Læs meget mere om huseftersyn og tilstandsrapporter på www.boligejer.dk.

Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en "varedeklaration".

- **Omfatter synlige skader**

Der kan være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at finde. Eftersynet handler om synlige forhold ved huset, som har givet - eller senere kan risikere at give - en skade. Ejerskifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, som ikke er synlige.

- **Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift**

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som den bygningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Der kan være skader, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som bliver alvorlige for huset, hvis der ikke gøres noget. Alvorlige skader får en høj karakter (K2 eller K3), uanset om de er billige eller dyre at udbedre.

Den sagkyndige kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselsslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eftersynet har mulighed for.

Til dig, der skal købe

Du kan bruge tilstandsrapporten som hjælp til at vurdere den fysiske tilstand af den ejendom, du er interesseret i at købe.

Når sælger har fået foretaget et huseftersyn, skriver den bygningssagkyndige en tilstandsrapport. Rapporten beskriver de skader eller tegn på skader, som den bygningssagkyndige har fundet ved huseftersynet. Derudover består rapporten af sælgers oplysninger om ejendommens tilstand.

Hver skade i tilstandsrapporten har en karakter, der viser, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af bygningen. Karaktererne er en byggeteknisk vurdering. Den siger ikke noget om, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

Sådan foregår et huseftersyn

Den bygningssagkyndige vurderer huset ud fra det, han umiddelbart kan se. Han må gerne bruge enkle tekniske hjælpemidler, men fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter osv. Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?

Huseftersynet afdækker altså synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan f.eks. være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader. Huseftersynet afdækker også tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade.

Karaktersystemet

Den bygningssagkyndige giver hver skade - og de forhold der kan medføre skader - en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- Kosmetiske skader (KO)
- Mindre alvorlige skader (K1)
- Alvorlige skader (K2)
- Kritiske skader (K3)
- Bør undersøges nærmere (UN)

Du skal være opmærksom på, at der kan være skader i et hus, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med:

- El- og vvs-installationernes funktion
- Sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand
- Småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget
- Bygningens placering på grunden
- Bygningens planløsning
- Bygningens indretning
- Løsøre, f.eks. 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)

Tillæg og allonger til tilstandsrapporten

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 over tillægget kan derfor ikke indbringes for Ankenævnet for Huseftersyn.

En allonge er derimod en tilføjelse til - eller korrektion af - oplysninger i tilstandsrapporten. Allongen er en del af tilstandsrapporten og er derfor omfattet af huseftersynet.

En allonge kan kun udarbejdes i tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Ejerskifteforsikring

Når du køber et hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport.

Huseftersynet og tilstandsrapporten er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen. Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en tilstandsrapport eller ej.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang.

Sælger skal betale den ene halvdel af forsikringspræmien, du skal betale den anden. Selv om du har fået tilbud fra sælgers forsikringsselskab, må du gerne vælge et andet selskab. Sælger er dog ikke forpligtet til at betale mere end sit oprindelige tilbud, hvis præmien til det nye forsikringsselskab er højere.

Om ejerskifteforsikring

- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til bl.a. skjulte skader. Men husk: Du får ikke erstattet gammelt med nyt.
- Udgifter til mindre skader, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde må du normalt selv betale for.
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold, der er normale for husets type og alder.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk.

Til dig, der skal sælge

Ved et huseftersyn vurderer en bygningssagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygningssagkyndige gennemgår hver enkelt del af bygningen for at afdække synlige skader og tegn på skader.

Det er dig som sælger, der skal bestille huseftersynet. Efter huseftersynet får du en tilstandsrapport fra den bygningssagkyndige. Du skal præsentere tilstandsrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende tre punkter:

- Den bygningssagkyndige har udarbejdet eller fornyet tilstandsrapporten mindre end seks måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:

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

Tilstandsrapport for ejendommen

Ejendommen besigtiget: 10-09-2010
Starttidspunkt: 14:45 Sluttidspunkt: 17:20
Postnr.: 4400 By: Kalundborg

Vej: Kærholmen 20

Sælger:

Navn: Inge Marie Beiner

Vej: Slagelsevej 23,

Telefon:

Mobiltlf.:

Postnr.: 4281

By: Gørlev

E-mail:

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 14-09-2010

Forsikringspolice: Ikke forelagt

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Ingen

Energimærke: Ingen

Andre bygningsoplysninger:

Ejer har personlig ret til helårsbeboelse for pensionister.

Bygning G er en gammel skurvogn som er tilføjet en overdækning.

BBR-ejermeddelelsens datoer er en udskriftsdato.

Da der ikke forelå tegninger eller beskrivelse er konstruktioner og materialer baseret på et skøn

Bygningsbeskrivelse:

Bolitgtype: Sommerhus

Typehus:

Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1969	1	76	0	0	76	0
1	B	Havestue/udestue	1969	1	18	0	0	0	0
2	C	Udhus/skur	2001	1	21	0	0	0	0
2	D	Overdækning	2001	1	10	0	0	0	0
3	E	Carport	2001	1	16	0	0	0	0
4	F	Anneks	2001	1	10	0	0	0	0
5	G	Andet	2001	1	25	0	0	0	0
6	H	Drivhus	2001	1	8	0	0	0	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bemærkninger

- | | Ja | Nej | Bygning |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---------|
| 1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige? | ☐ | ☒ | |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Gulve og vægge som ikke er visuelt tilgængelige pga. møbler/tæpper er ikke besigtiget.
A: Der er tæpper i værelser.
F: Der er tæppe i anneks. | ☒ | ☐ | AF |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?
Der tages forbehold for punkterede termoruder. Der er dog ikke konstateret synligt punkterede ruder ved besigtigelsen. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder, fordi synlighed er afhængig af lys- og/eller temperaturforholdene på besigtigelsestidspunktet. | ☒ | ☐ | ABF |
| 4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?
Bygning DEGH vurderes af ringe byggeteknisk værdi og er derfor ikke omfattet af | ☒ | ☐ | DEGH |

tilstandsrapporten.

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?

(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).

Bygning DEGH er ikke registreret i BBR ejermeddelelse.

Arealer er skønnet.

Ejer bør ajourføre forholdet ved henvendelse til BBR-registeret.



DFGH

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningssdel/installation:	Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
1. Fundamenter/sokler					1			x
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		x						
3. Yder- og indervægge				2	3			x
4. Vinduer og døre					2	1		x
5. Lofter/etageadskillelser					1			x
6. Gulvkonstruktion og gulve				2	1			x
7. Indvendige trapper		x						
8. Tagkonstruktion					3	3		x
9. Bad/toilet og bryggers				2		5		x
10. VVS-installationer					1			x
11. El-installationer		x						

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygningen bærer præg af at der delvis er anvendt genbrugs materialer / delvis materialer af ringe kvalitet. På grund af taghældning på bygning A og C og til dels bygning B er disse bygninger med risiko for fugtskader.

Herudover skal forventes nogen renovering og istandsættelser jf. tilstandsrapporten før almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig.

Karakterer:

Ingen bemærkninger

IB

Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K0

Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K1

Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K2

Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

K3

Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.
Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

UN

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A Beboelse**1. Fundamenter/sokler**

1.2 Sokkel

K2

Manglende sokkelpuds ved soveværelse og bad samt ved entredør og fugerevne i bloksten under entredør.
Note: Der er øget risiko for opfugtning herved.

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2. Ingen bemærkninger

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K2

Der forekommer mindre sætningsrevner i murværk bl.a. mod nord på facaden op mod udestue samt under køkkenvindue mod øst.
Note: Revner bør udbedres for at undgå fugt- og frostskaader og forstærkning er påkrævet.

3.6 Indvendig vægge

K2

Væg mellem lille værelse og bad er opfugtet ifølge fugtmåling.
Note: Skyldes manglende tæthed i flisebeklædning i bad.

K2

Opfugtning i træbeklædning til højre for brændeovn.
Note: Skyldes fugt fra utætheder i tagflader.

3.7 Vægbeklædninger

K1

Der er en del hultlydende løse vægfliser i niche med varmtvandsbeholder i entre.

3.9 Andet:

K1

Der mangler en del indfatninger ved døre og fodpaneler mod gulve.

4. Vinduer og døre

4.1 Døre

K2

Defekt finer på dørplade til badeværelse.

4.3 Fuger

K2

Manglende korrekt fugeafslutning ved vindue i bad og i stuevindue mod syd.
Note: Anvendte fuger er fugtsugende.

4.4 Sålbenke

K3

Enkelte løse, revnede sålbænkeklinter samt manglende fuger mellem disse og manglende sålbænk ved vindue i bad.
Note: Der sker opfugtning i underliggende murværk.

5. Lofter/etageadskillelser

5.2 Loftbeklædning

K2

Fugtskjolder og opfugtning ifølge måling på loftsbeklædning i område over brændeovn.
Note: Skyldes utætheder i tagflade.

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner

K1

Manglende planhed i gulve under belægningen flere steder.

6.2 Belægninger

K2

Trægulv til højre for brændeovn er opfugtet ifølge måling.
Note: Skyldes utætheder i tag.

K1

Vinyl er løstliggende.

7. Indvendige trapper

7. Ingen bemærkninger

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning

K3

Der forekommer utæt samling i tag ved toppunkt på tagflade over entre/soveværelse

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note: samt i pladesamling over stue. Note: Der sker opfugtning i underliggende konstruktion med risiko for fugtskader i tagkonstruktion.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Aftræk fra emhætte med utæthed i inddækning. Note: Der er øget risiko for skader i underliggende tagkonstruktion.
	K2	Aftrækskanal/emhætte er med defekt på grund af museangreb i rørtræk. Note: Ifølge sælgeroplysning.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udhæng er med nedbrydning mod syd. Note: Skyldes manglende vedligeholdelse.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Der mangler tagrende og nedløb mod syd samt enkelt manglende samling mellem tagrende og nedløb. Note: Kan forårsage opfugtning af diverse bygningsdele ved terræn.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Manglende forskriftsmæssig udførelse af inddækning mellem skorsten og tagdækning. Note: Udformning øger risiko for fugt i tagkonstruktion.

9. Bad/toilet og bryggers

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er stedvis hultydende gulvfliser i badeværelse. Note: Der er risiko for fugtskader i underliggende konstruktioner.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Der er revnede løse og hultydende vægfliser i badeværelse. Note: Der er risiko for opfugtning i bagvedliggende konstruktion.
9.3 Fuger	K3	Fuge mellem gulv og væg og lodret hjørnefuge i bruse ved håndvask er revnet. Note: Der er risiko for vandindtrængen i bagvedliggende konstruktion.
9.4 Gulvafløb	K3	Der er udstøbt beton i gulvafløb mellem ristekarm og afløbsskål. Note: Ifølge normer skal afløb udføres med vandtæt tilslutning mellem rist og afløbsskål. Beton regnes ikke for vandtæt materiale. Der er øget fugtpåvirkning på betonflade.
9.5 Fald mod gulvafløb	K3	Der er bagfald/manglende fald på gulv i område ved bruser. Note: Der er øget risiko for ophobning af fugt på gulv.
	K1	Manglende fuge mellem toiletskål og gulv.
9.7 Rumaftæk	K1	Der er ikke rumaftæk i badeværelse.

10. VVS-installationer

10.1 Vandinstallationer	K2	Der er begyndende rusttæring på vandrør under håndvask. Note: Tæret rør skal udskiftes.
-------------------------	----	--

11. El-installationer

11. Ingen bemærkninger

B Havestue/udestue**1. Fundamenter/sokler**

1. Ingen bemærkninger

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

2. Ingen bemærkninger

Karakter: Registrering og note:

3. Yder- og indervægge

3.2 Beklædninger

K2

Træbeklædning på facade stedvis med manglende frihøjde mod terræn.
Note: Der sker opfugtning i facadebeklædning.**4. Vinduer og døre**

4.1 Døre

K1

Manglende greb/besætning på udvendig dør.

4.3 Fuger

K2

Manglende korrekt fugeafslutning ved udvendig dør.
Note: Anvendte fuge er fugtsugende.**6. Gulvkonstruktion og gulve**

6.1 Gulvkonstruktioner

K1

Vinyl er løstliggende og med manglende tilskæring langs vægge/døre.

8. Tagkonstruktion

8.6 Tagrender/tagnedløb

K1

Manglende fastgørelse af nedløb.

C Udhus/skur**1. Fundamenter/sokler**

1. Ingen bemærkninger

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2. Ingen bemærkninger

3. Yder- og indervægge

3.2 Beklædninger

K2

Enkelt hul i beklædning mod vest.
Note: Der sker opfugtning i konstruktion.

K2

Træbeklædning på facade stedvis med manglende frihøjde mod terræn.
Note: Der sker opfugtning i facadebeklædning.

3.6 Indvendig vægge

K1

Manglende afslutning på indvendig beklædning flere steder.

5. Lofter/etageadskillelser

5.2 Loftbeklædning

K2

Loft hænger løst ned ved skorsten og mangelfuldt færdiggørelse.
Note: Skyldes inddækning ved skorsten (se bygning A pkt. 8.16).**8. Tagkonstruktion**

8.6 Tagrender/tagnedløb

K2

Manglende tagrende og nedløb samt manglende bortledning af tagvand fra sokkel.
Note: Der sker øget opfugtning ved sokkel langs facader.**10. VVS-installationer**

10.1 Vandinstallationer

K1

Vandhane i bryggers (udhus) virker ikke ifølge sælgeroplysninger.

F Anneks**1. Fundamenter/sokler**

1. Ingen bemærkninger

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

2. Ingen bemærkninger

Karakter: Registrering og note:

3. Yder- og indervægge

3.2 Beklædninger

K3

Facadebeklædning er mangelfuld omkring vindue og dør.
Note: Der sker opfugtning i konstruktionen.

4. Vinduer og døre

4.1 Døre

K2

Udvendig dør med defekt lukkefunktion og konstruktion.

8. Tagkonstruktion

8.6 Tagrender/tagnedløb

K2

Manglende tagrende og nedløb samt manglende bortledning af tagvand fra sokkel.
Note: Der er øget opfugtning ved sokkel langs facader.

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

Beskikket bygningssagkyndig:

Navn: Jørgen Herold Andersen

Firma: Botjek Holbæk v Arkitekt Jørgen Herold Andersen AS

Vej: Kalundborgvej 70

Telefon: 59432350

Mobiltlf.: 40532350

Email: 4300@botjek.dk

Postnr.: 4300 **By:** Holbæk

Telefax: 59442320

Tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med

- Ejendomsformidler: RealMæglerne Klarstrup & Sørensen ApS
- Forsikringsselskab: Tryg
- Bestiller: Forsikringsselskab

Rapportdato: 21-09-2010

(underskrift)

Sælgers oplysninger om ejendommen

Sælgers opmærksomhed henledes på, at forkerte oplysninger kan være ansvarspådragende.

Sælger skal derfor afgive oplysningerne efter bedste overbevisning og bør rådføre sig med den beskikkede bygningssagkyndige ved besvarelserne.

Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke forventes, at sælgeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke hvis de ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Sælgers besvarelse af spørgsmålene givets udfra kendskab til ejendommen. **Svarene tilsigter ikke at være en garanti.** Der kan være fagudtryk, så det anbefales at gennemgå dette skema med den beskikkede bygningssagkyndige.

Bemærk, at de efterspurgte oplysninger er generelle. Skemaet skal dække alle typer boliger, så der kan være spørgsmål, som ikke er relevante for netop din ejendom.

Er du i tvivl om de tekniske ords betydning, kan du besøge www.boligejer.dk, hvor der er en ordforklaring over de mest benyttede betegnelser.

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	Generelle oplysninger			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? 20 år.			
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? Tilbygget soveværelse og entre, samt udvidelse af bad. Tilbygget udestue, bryggers og udhus, samt carport og gæstehus.	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? Se punkt 0.4.	☒	☐	☐
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? Hvis ja, hvor? Periodevis opstigning i toilet, grundet høj grundvandsstand.	☐	☐	☐
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
1.	Fundamenter/sokler			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	☐	☒	☐
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.	Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
2.1	Er der kælder?	☐	☒	☐
2.2	Er der krybekælder/ventileret hulrum?	☐	☒	☐
2.3	Er der adgang til krybekælder?	☐	☒	☐
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.8	Er der kloakpumpe?	☐	☒	☐
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☐	☒	☐
2.10	Er der grundvandspumpe?	☐	☒	☐
3.	Yder- og indervægge/skillevægge			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor? Bag forhæng i bad, samt bag skab.	☒	☐	☐
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
4.	Vinduer og døre			
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
4.3	Fungerer alle vinduer? Hvis nej, hvilke gør ikke?	☒	☐	☐
4.4	Fungerer alle døre? Hvis nej, hvilke gør ikke?	☒	☐	☐
5.	Lofter/etageadskillelser			
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
6.	Gulve			
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor? På trægulv ved skorsten.	☒	☐	☐
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
7.	Indvendige trapper			
7.1	Har der været skader ved trapper? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.	Tage			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? Ved skorsten i stue, samt i udhus.	☒	☐	☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.5	Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til?	☐	☒	☐
8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
9.	Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			
9.1	Er der problemer med afløb? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
10.	VVS-installationer			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte?	☐	☒	☐
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
11.	El-installationer			
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

*Skader på emhætte efter mus.
Vandhane i bryggers virker ikke.*

09-09-2010 Sign.: Inge Beiner/Jan Beiner
Dato Underskrift - ejer/sælger



Sælger var til stede



Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Fundamenter/sokler		
Beton	A	Stolper i jord
Beton	B	
Beton	C	
Andet; Type:	C	
Beton	F	
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	Betonfliser på terræn
Støbt i beton	A	
Terrændæk	B	
Støbt i beton	B	
Terrændæk	C	
Støbt i beton	C	
Andet:	C	
Terrændæk	F	
Støbt i beton	F	
3. Yder- og indervægge		
Hulmur	A	Med puds
Formur - Letbetonblokke	A	
Bagmur - Letbeton	A	
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	Træ
Bagmur - Andet; Type:	A	
Inder-/skillevægge - Letbeton	A	
Træ	B	Letbeton med puds
Formur - Træ	B	
Bagmur - Andet; Type:	B	
Træ	C	Træ
Formur - Træ	C	
Bagmur - Andet; Type:	C	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	C	Træ
Træ	F	
Formur - Træ	F	
Bagmur - Andet; Type:	F	Træ
4. Vinduer og døre		
Træ	A	
Plast	A	
Træ	B	
Træ	C	
5. Lofter/etageadskillelser		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
Trægulv på beton	A	Delvis i stue
Tæppe på beton	A	I værelser

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
Klinkegulv på beton	A	I bad
Andet; Type:	A	Vinyl på beton
Andet; Type:	B	Vinyl på beton
Andet; Type:	C	Beton/Betonfliser på terræn
Væg-til-væg tæppe	F	

7. Indvendige trapper**8. Tagkonstruktion**

Ensidigt fald	A
Bjælkespær	A
Taghældning - 1-15 grader	A
Tagbelægning - Metalplader	A
Skorsten - Muret	A
Ensidigt fald	B
Bjælkespær	B
Taghældning - 1-15 grader	B
Tagbelægning - Metalplader	B
Ensidigt fald	C
Bjælkespær	C
Taghældning - 1-15 grader	C
Tagbelægning - Metalplader	C
Sadeltag	F
Bjælkespær	F
Taghældning - 15-35 grader	F
Tagbelægning - Metalplader	F

9. Bad/toilet og bryggers

Vægkonstruktioner, uorganisk	A
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A

10. VVS-installationer

El-varme	A	
Andet; Type:	A	Luft til luft varmepumpe og pillebrændeovn

11. El-installationer

Kommentar	A	HFI-relæ
-----------	---	----------