

HUSEFTERSYNSORDNINGEN

Ifølge lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

Tilstandsrapport for ejendommen:

Lb.nr.: **544013**

Sælger: **Karl Kristian Rasmussen**

Vej: **Pjedstedvej 106**

Post nr.: **7080**

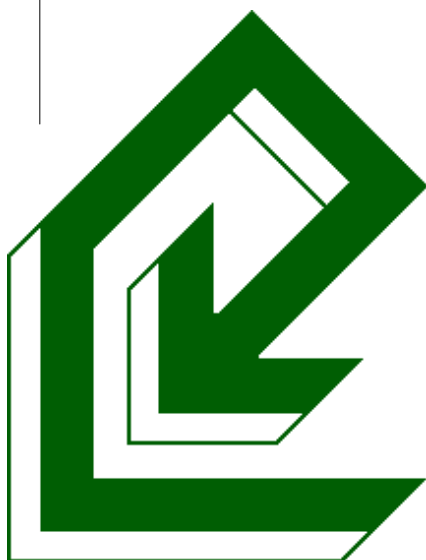
By: **Børkop**

Kommunenr./Ejendomsnr.: **603 - 02305-6**

Matr.nr./Ejerlav : **10 A Børkop by, Gauerslund**

HE nr.: **1462**

Dato: **18-09-2000**



Indhold:

side:

Vigtige oplysninger om huseftersynet.....	2
Tilstandsrapport for ejendommen.....	3
Resumé af huseftersyn - for beboelsedelen.....	4
Registrering af bygningens tilstand.....	5
Den sagkyndiges noter og vurdering.....	8
Sælgers oplysninger om ejendommen.....	9
Ejerskifteforsikringsoplysninger om bygningskonstruktioner.....	12



Vigtige oplysninger om huseftersynet

Huseftersynet

Huseftersynet foretages af en bygningssagkyndig, der er beskikket af By- og Boligministeriet.

Eftersynet har til formål at vise i hvilket omfang, bygningernes tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder.

Sælger kan fritages for det normale 20 årige ansvar for skjulte skader ved at præsentere køber for en tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring, før køber underskriver købsaftalen.

Sælger kan dog stadig hæfte for

- forhold udenfor bygningerne (fx forurennet jord)
- ulovligheder
- bevidst eller groft uagtsomt at have afgivet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet

Huseftersynet omfatter IKKE

- el- og vvs-installationernes funktion
- æstetiske eller arkitektoniske forhold
- sædvanligt slid og bygningernes normale vedligeholdstilstand
- bagatelagte forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt
- planløsningen og bygningernes indretning samt bygningernes placering på grunden
- bygningernes lovlighed, bortset fra åbenlys overtrædelser af bygningslovgivningen
- løsøre, såsom hårde hvidevarer
- udendørs svømmebassiner og tilhørende pumpeanlæg
- markiser og baldakiner
- indretninger/installationer uden for selve bygningen

Bygningsgennemgangen

Huseftersynet sker ved, at den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af bygningerne på ejendommen.

Bygningsgennemgangen har til formål at afdække synlige skader, som nedsætter bygningens funktion eller værdi nævneværdigt, fx brud, lækage, revnedannelser eller ødelæggelser. Endvidere afdækkes tegn på skader eller andre fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade.

Den bygningssagkyndige kan bruge enkle tekniske hjælpemidler ved gennemgangen, men må ikke foretage destruktive indgreb i bygningerne uden aftale med sælger. Derfor vil nogle skader være skjulte for den bygningssagkyndige og derfor ikke fremgå af tilstandsrapporten.

Den beskikkede bygningssagkyndige

Den bygningssagkyndige har en byggeteknisk grunduddannelse og mindst 5 års erfaring i bygningsvurdering og har gennemgået en efteruddannelse i reglerne for bygningsgennemgang. Han kan gøres ansvarlig for mangelfuld bygningsgennemgang, herunder manglende registrering af synlige skader eller åbenlys forkert beskrivelse af skaden.

Den bygningssagkyndige kan ikke gøres ansvarlig for skjulte skader, der ikke var mulige at konstatere efter besigtigelsesreglerne.

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten udarbejdes af den bygningssagkyndige på baggrund af bygningsgennemgangen. Rapporten indeholder for hver del af en bygning registrering af de konstaterede skader eller tegn på skader. Skaderne angives ud fra en karakterskala (se spalte 2).

Tilstandsrapporten gør opmærksom på de forhold, som køber bør tillægge betydning ved sin vurdering af bygningens tilstand.

Karakterskala

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

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

K1: Mindre alvorlige skader

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

K2: Alvorlige skader

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

K3: Kritiske skader

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

UN: 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.

Ejerskifteforsikring

Tilbuddet til køber om ejerskifteforsikring udarbejdes af et forsikringsselskab med baggrund i tilstandsrapporten.

Forsikringen dækker normalt skjulte skader og andre skader, som ikke blev fundet ved bygningsgennemgangen. Ejerskifteforsikringen giver således mulighed for at opnå dækning for skader, der er ukendte for køber på købstidspunktet.

Dækningens omfang vil fremgå af tilbuddet og forsikringsbetingelserne.



HE nr.: 1462

Lb.nr.: 544013

Tilstandsrapport side: 3 af 13

Tilstandsrapport for ejendommenVej: **Pjedstedvej 106**Post nr.: **7080**By: **Børkop****Sælger:**Navn: **Karl Kristian Rasmussen**Vej: **Pjedstedvej 106**Post nr.: **7080**By: **Børkop**Telefon: **75 86 64 74**

Mobiltlf:

Telefax:

Følgende materiale forelå:BBR-ejermeddelelse af: **13-07-1996**

Forsikringspolice:

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.:

Energimærke: **125728**

Andre bygningsoplysninger:

BygningsbeskrivelseBolittype: **Stuehus til nedlagt landbrug**Ejendommen: **Nedlagt landbrug**

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m ²		Areal m ²		Udnyttet tagetage m ²
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	Beboelse	1870	1	187	40	211	0	24
B	Udhuse	1870	1	210	0	0	0	160

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.

Beskikket bygningssagkyndig:Navn: **Jørn Olsen**Firma: **OT consult aps**Vej: **Skovgårdsparken 91**Post nr.: **7080**By: **Børkop**Telefon: **75 86 91 25**Mobiltlf: **21 68 67 98**Telefax: **75 86 91 40**

Tilstandsrapporten er udarbejdet i henhold til samarbejdsaftale med

- Ejendomsformidler:
- Forsikringsselskab:

Dato: **18-09-2000**Beskikket
bygningssagkyndig:**Jørn Olsen**



Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	KO	K1	K2	K3	UN	Note
1. Fundamenter/Sokler				1	1			
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk					2	1		
3. Yder- og indervægge				1	1			
4. Vinduer og døre				1	1			X
5. Løfter/Etageadskillelser				1				X
6. Gulvkonstruktioner					1			X
7. Indvendige trapper								
8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene				2	3	2		X
9. Vådrum								X
10. VVS-installationer					1			X
11. El-installationer								X

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
 KO: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader
 K2: Alvorlige skader
 K3: Kritiske skader

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er et ældre hus, hvor der løbende er foretaget udskiftninger.

Det fremstår således generelt i vedligeholdt stand, specielt når dets alder og byggemetode tages i betragtning.

Nærværende rapport må ikke forventes fuldt uddybende for alle forhold, herunder især de af mere kosmetisk art, så som skævheder i lofter, gulve og vægge m.v.

Bemærkninger:

Anfør **hvilke** og **hvordan** under uddybende kommentarer

Ja Nej Bygning

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------|---------|
| 1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige? | ☐ | ☐ | _____ |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? | ☒ | ☐ | A _____ |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? | ☒ | ☐ | A _____ |
| 4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger? | ☐ | ☐ | _____ |

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Forbehold: Der blev på besigtigelsesdagen ikke fundet punkterede termoruder, men der gøres opmærksom på, at termoruder kan være behæftet med fejl, uden at dette kan konstateres ved almindelig besigtigelse.

Krybekælderen er kun besigtiget fra lem i kælder pga. lav højde.

Udhusbygninger er ikke omfattet af nærværende rapport.

Der er uoverensstemmelse i de angivne arealer i BBR-ejermeddelelsen, ligesom kælderarealet ikke er angivet.



Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Bygningsdel: Karakter: Note: Bemærkninger:

A Beboelse**A 1.0 Fundamenter/Sokler****1.2 Sokkel****K1**

Sokkelpudsens er ikke overalt ført under terræn, og der forekommer partielt løsnet og "skruk" puds.

1.3 Udvendige trapper**K2**

Udvendige trapper har revner, afskallet og løst pudslag, især trappen til bagdøren er meget medtaget.

Terrasse og trappe fra terrasse og til haven har defekter i form af bl.a. revner løsnet puds og knækkede klinker.

A 2.0 Kældre/Krybekældre/Terrænd.**2.2 Vægge****K2**

Væg og gulv i kælder har nogen opfugtning, og der er løsnet og "skruk" pudslag.

2.5 Etageadskillelse**K2**

Der er foretaget reparationer af gulve og bjælkelag mod kældre og krybekældre, og der kan konstateres nedbrud samt borebilleangreb.

2.6 Ventilation**K3**

Ventilationshuller for ventileringen af krybekælderen er tillukkede.

A 3.0 Yder- og indervægge**3.1 Facader/gavle****K2**

Facader har flere steder revner, løs og "skruk" pudslag.

3.6 Indv. vægge**K1**

Gavle i tagrummet har pudsafskalninger.
Vægge i depotrum har defekter.

A 4.0 Vinduer og døre**4.2 Vinduer****K2**

Vindue til kælder har nogen jorddækning og har nedbrud.

4.4 Sålbenke**K1**

I sålbænke er der fugeudfald, og flere af stenene er knækkede.

A 5.0 Lofter/Etageadskillelser**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

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



Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
	5.2 Loftbeklædninger	K1	1	Loft i stue mod vest har revnedannelser. Pladebeklædte lofter i bl.a. depotrum og i trappeopgangen 1. sal har defekter. I badeværelset kan der konstateres mørke aftegninger på loftsbeklædningen ud mod ydervæggen. Forholdet skyldes antageligt kuldebro.
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K2		Gulve forekommer let fjedrende og knirkende ved betrædning, er flere steder ude af vandret og med defekter i brædder og bjælker.
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		Der er flere revnede skiferplader samt plader som vipper, og der kan konstateres lysindfald, men der kan ikke umiddelbart konstateres egentlige utætheder. Der er defekter ved rygningssafdækningen.
	8.4 Hætter/aftræk	K1		Aftrækskanal mangler kondensisolering i tagrummet.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2		Vindskeder er nedbrudte.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K2		Tagrender har utætheder samt defekter, og afvandingen er ikke tilsluttet afløbssystem. Der er rustangrebne rendejern.
	8.8 Spær og lægter	K1		Spær, lægter, bjælkelag og golvbrædder er generelt angrebet af borebiller, som også er konstateret aktive.
	8.11 Ventilation	K3		Der kan bl.a. pga. manglende ventilerings af tagkonstruktionen konstateres fugtaftegninger og begyndende nedbrud af lægter.
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K3		Skorstenen har løbesod i tagrummet. Piben har fugeudfald og cementinddækningen mod tag er defekt, og der kan i tagrummet ses lysindfald.
A	10.0 VVS-installationer			

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

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



HE nr.: 1462

Lb.nr.: 544013

Tilstandsrapport side: 7 af 13

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Bygningsdel:

Karakter: Note:

Bemærkninger:

10.1 Vandinstallationer

K2

Vandrør under vask i badeværelset er rustanløbne.

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

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



Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
	A	4.1 Døre	Indvendige døre til depotrum og mellem køkken/spisestue er ikke monteret.
1	A	5.2 Loftbeklædninger	Der er opsat cellotexplader på lofterne og vægge i flere af rummene. - materialet må ikke anvendes efter nugældende lovgivning på grund af brandfare-.
	A	6.2 Belægninger	Gulve under tæppebelægninger er ikke besigtiget.
	A	8.8 Spær og lægter	Det skal bemærkes, at afstanden mellem de enkelte spær er stor.
	A	9.8 Andet: Kloak	Ejendommen er ikke tilsluttet offentlig kloaksystem.
	A	10.4 Olietanke	Der er fra 1/1-2000 indført nye regler for olietankinstallationen. Det anbefales derfor at lade servicemontøren checke installationen ved næste eftersyn.
	A	11.1 Andet: El-installationer	Vedrørende el-installationer - se særskilt rapport -



Sælgers oplysninger om ejendommen

Sælgers opmærksomhed henledes på, at forkerte oplysninger vil kunne være ansvarspådragende. Sælger skal derfor afgive oplysningerne efter bedste overbevisning og bør rådføre sig med den beskikkede bygningssagkyndige ved besvarelserne. Uddybning af svar kan gives i en note på siden for "Sælgers supplerende bemærkninger".

Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke kan 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.

0. Generelle oplysninger

Ja Nej Bemærkninger

0.1 Hvor længe har du boet i huset? 16 år

Er du bekendt med:

0.2 tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?

☐ ☒

0.3 tidligere udarbejdede tilstandsrapporter for ejendommen?

☐ ☒

Hvis ja, hvornår?

(evt. løbenummer på tilstandsrapporten)

Er du bekendt med om:

0.4 der er foretaget tilbygninger eller ombygninger?

☒ ☐ Se side 11

Hvis ja, hvilke?

0.5 bygningen eller dele af bygningen er udført som selvbyg eller medbyg?

☐ ☒

Hvis ja, hvilke dele af bygningen?

0.6 der er problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?

☐ ☒

0.7 grunden periodevis er oversvømmet?

☒ ☐ Se side 11

1. Fundamenter/sokler

Er du bekendt med om:

1.1 huset er piloteret?

☐ ☒

1.2 huset er ekstrarunderet?

☐ ☒

1.3 der er sætningsskader, som er udbedrede?

☐ ☒

2. Såfremt der er kælder ☒ eller krybekælder ☒

Er du bekendt med om der:

2.1 er grundvandspumpe?

☐ ☒

2.2 er kloakpumpe?

☐ ☒

2.3 er foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?

☒ ☐ Se side 11

2.4 er adgang til krybekælder?

☒ ☐ Se side 11

2.5 trænger vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?

☒ ☐

2.6 har været konstateret fugt/vand problemer i kælderen?

☒ ☐

2.7 har været lukket for ventilationshuller i krybekælderen?

☒ ☐

3. Yder- og indervægge

Er du bekendt med om der er:

3.1 revner, som er dækket af møbler?

☐ ☒

3.2 fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?

☐ ☒

3.3 foretaget reparationer af fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?

☐ ☒



Sælgers oplysninger - fortsat

	Ja	Nej	Bemærkninger
4. Vinduer og døre			
<i>Er du bekendt med om der er:</i>			
4.1 punkterede termoruder (dugruder)?	☐	☒	
4.2 foretaget reparationer af fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒	
4.3 problemer med vinduernes lukketøj?	☐	☒	
4.4 problemer med dørenes lukketøj?	☐	☒	
5. Lofter / etageadskillelser			
<i>Er du bekendt med om der er:</i>			
5.1 foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒	
6. Gulve			
<i>Er du bekendt med om der er:</i>			
6.1 skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler? (f.x. revner, fugtskader m.m.)	☒	☐	
6.2 foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☒	☐	
7. Trapper			
8. Tage			
<i>Er du bekendt med om:</i>			
8.1 taget har været utæt?	☐	☒	
8.2 der er skader omkring skotrender og inddækninger?	☐	☒	
8.3 der har været skader omkring skorsten? (fx. løbesod)	☐	☒	
8.4 der er utætte tagrender eller nedløb?	☐	☒	
Såfremt der er tagrum ☒ eller skunkrum ☐ oplyses om:			
8.5 der er adgang til skunkrum?	☐	☐	
8.6 der er adgang til tagrum?	☒	☐	
<i>Er du bekendt med om:</i>			
8.7 der er foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- og insektskader?	☐	☒	
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			
<i>Er du bekendt med om der er:</i>			
9.1 problemer med afløb?	☐	☒	
10. VVS-installationer			
<i>Er du bekendt med om:</i>			
10.1 der fyldes vand på anlægget mere end en gang årligt? (Hvis ja, uddybes svaret under bemærkninger)	☐	☒	
10.2 dele af VVS-installationerne er udført af personer uden autorisation?	☐	☒	
10.3 der er udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	☐	☒	
11. El-installationer			
<i>Er du bekendt med om:</i>			
11.1 dele af el-installationerne er udført af personer uden autorisation?	☐	☒	



HE nr.: 1462

Lb.nr.: 544013

Tilstandsrapport side: 11 af 13

Sælgers oplysninger - supplerende bemærkninger:

Note:

0.4 *Køkken 1999, vinduer 1995, badeværelse 1995*

0.7 *Ved kraftig regn i en kort periode på gårdspladsen*

2.3 *I kælder + krybekælder*

2.4 *Delvis*

18-09-2000

Sign .Karl K. Rasmussen

Dato:

Underskrift - ejer / sælger



Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Bygn.: Kommentar		
1.0 Fundamenter/Sokler		
Teglsten	A	
2.0 Kældre/Krybekældre/Terrænd.		
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Ukendt
Krybekælder	A	Kun delvis adgang til krybekælder.
Kælder	A	
Muret i blok- eller teglsten	A	
Støbt i beton	A	
Terrændæk	A	
3.0 Yder- og indervægge		
Bagmur - Andet;Type:	A	Pladebeklædning / mur med puds
Formur - Murværk med puds	A	
Hulmur	A	
Inder-/Skillevægge - Andet;Type:	A	Let pladekonstruktion
Inder-/Skillevægge - Murværk	A	
Massiv murværk	A	
4.0 Vinduer og døre		
Metal	A	
Træ	A	
5.0 Lofter/Etageadskillelser		
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
Andet;Type:	A	Beton / vinyl
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Klinkegulv på beton	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
7.0 Indvendige trapper		
8.0 Tagkonstruktion		
Hanebåndspær	A	
Sadeltag	A	
Skorsten - Muret	A	
Tagbelægning - Andet;Type:	A	Naturskifer



Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

		Bygn.: Kommentar
<i>Taghældning - > 35 grader</i>		A
<i>9.0 Bad-toilet og bryggers</i>		
<i>Gulvkonstruktioner, organisk</i>	A	
<i>Gulvkonstruktioner, uorganisk</i>	A	
<i>Vægkonstruktioner, organisk</i>	A	
<i>Vægkonstruktioner, uorganisk</i>	A	
<i>10.0 VVS-installationer</i>		
<i>Andet;Type:</i>	A	<i>Brændeovn</i>
<i>Gulvvarme;Type:</i>	A	<i>Kobberrør.</i>
<i>Olie/centralvarme</i>	A	
<i>11.0 El-installationer</i>		

HUSEFTERSYNSORDNINGEN



HE nr.: 1462

Lb.nr.: 544013

Tilstandsrapport side: 1 af 1

Allonge

Vej: **Pjedstedvej 106**

Post nr.: **7080**

By: **Børkop**

Kommunenr./Ejendomsnr.: **603 - 02305-6**

Sælger: **Karl Kristian Rasmussen**

Matr.nr./Ejerlav: **10 A Børkop by, Gauerslund**

Dato: **18-09-2000**

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Dato: - -

Beskikket bygningssagkyndig: **Jørn Olsen**