

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Poul Steffensen Buch

Adresse

Mindstrup Skovvej 3

Postnr.

7173

By

Vonge

Dato

11-02-2011

Udløbsdato

11-08-2011

HE nr.

514

Lb. nr.

H-11-00514-0027

Kommunenr./Ejendomsnr.

630-33548

Matrikel/Ejerlav:

4 F Alstedgård, Ø. Nykirke

Internt sagsnummer

LB-5924

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	13
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	17

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. forurenede 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: 10-02-2011
Starttidspunkt: 07:50 Sluttidspunkt: 09:20
Postnr.: 7173 By: Vonge

Vej: Mindstrup Skovvej 3

Sælger:

Navn: Poul Steffensen Buch

Vej: Mindstrup Skovvej 3, Alsted Mark

Telefon:

Mobiltlf.:

Postnr.: 7173

By: Vonge

E-mail:

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 08-02-2011

Forsikringspolice: Danske Forsikringer 6661 558 103

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Ingen, er søgt gennem HE-WEB

Energimærke: Under udarbejdelse

Andre bygningsoplysninger:

Der foreligger ingen bygningstegninger ved besigtigelsen.

Bygningsbeskrivelse:

Bolittype: Enfamilieshus

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	1901	1	56	0	27	83	0
1	B	Beboelse - tilbygning	-	1	22	0	0	22	0
2	C	Udhus/skur	-	1	19	0	0	0	0
3	D	Garage/udhus	-	1	50	0	0	0	0
4	E	Havestue/udestue	-	1	9	0	0	0	0
5	F	Drivhus	-	1	8	0	0	0	0
6	G	Overdækket terrasse	-	1	16	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?
<i>Der er ingen adgang til skunkrum mod SØ.
Gulve med væg til væg tæpper i værelser er ikke besigtiget.</i> | ☒ | ☐ | A |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?
<i>Eventuelle synligt punkterede termoruder eller revnede termoruder fremgår af rapporten.
Da vejrforhold og snavs kan gøre det vanskeligt at konstatere, om en termorude er punkteret tages der forbehold for yderligere punkterede termoruder.</i> | ☒ | ☐ | B |
| 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?
<i>Bygn. C - D - E - F - G er ikke medtaget bl.a. pga. konstruktion og teknisk stand.</i> | ☒ | ☐ | CDEFG |
| 5. Er der afvigelser i forhold til BBR?
<i>(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).
Areal af tagetagen er mindre end det oplyste på BBR-ejermeddelelsen, er tilrettet i</i> | ☒ | ☐ | ADEFG |

rapporten.

Der forefindes garage/udhus, udestue, drivhuse og overdækket terrasse, som ikke er medtaget på BBR-ejermeddelelsen. Areal er skønnet.

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommens stand er som i tilsvarende type ejendomme af samme alder og konstruktionsformer. Det skønnes at der kun vil være behov for alm. vedligeholdelse efter at nævnte skader er udbedret og under hensynstagen til ejendommens alder.

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

K1

Der er nogle gamle revnedannelser i sokkel, især ved udadgående hjørner. Der er nogle afskalninger, bl.a. i det Ø-lige og nordlige hjørner. Partiel går sokkelpuds ikke under terræn.

Note: Revner i fundamentet vurderes at skyldes mindre sætninger, men det vurderes ikke at være tegn på, at revner er i bevægelser, eller at der sker yderligere sætninger i ejendommen. Skaden har derfor fået karakteren K1.

1.3 Udvendige trapper

K1

Der er revnedannelsler ved fortrappen, samt trin revner/slår fra ved fundamentskant.

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2. Ingen bemærkninger

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K2

Der er nogle revnedannelser i facader, bl.a. under værelsesvinduer mod SØ, ved gavle og gavlvindue mod NØ, på NV-facade, samt ved stik over vinduer. Der er enkelte mindre huller i fuger, samt partiel forvitret mursten.

4. Vinduer og døre

4.1 Døre

K2

Hoveddørsparti indeholder nedbrudt træ. Hoveddøren slutter ikke tæt til i fals / ved tætningslister.

4.2 Vinduer

K2

Gavlvinduer i tagetagen, køkkenvindue og skodder indeholder nedbrudt træ.

K0

Vinduer er af ældre årgang og ikke godkendt til redningsåbninger, ved udskiftning skal der sikres, at de bliver udført med redningsåbninger.

4.3 Fuger

K2

Der mangler fugning omkring nogle vinduer og døre.

4.4 Sålbænke

K2

Der er enkelte revner i sålbænke, bl.a. ved værelset.

5. Lofter/etageadskillelser

5. Ingen bemærkninger

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner

K1

Partiel knirker trægulve ved betrædning i tagetagen.

7. Indvendige trapper

7.2 Konstruktion

K1

Indvendig trappe til tagetagen er stejl og med små trin.

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning

K3

Der er mindre hul i tagflade ved rygning midt for på begge sider (rygning faldet lidt sammen), samt ved tagfod mod NV mangler enkelte tagplader (delvist tillukket med metalplade).

Der er områder med alger- / mosdannelser på tagplader, og der er porøsitet i overfladebelægningen.

Note: Forholdet medfører risiko for indtrængning af vand til den underliggende tag- og loftskonstruktion.

Tagplader er ældet og har en begrænset restlevetid.

8.6 Tagrender/tagnedløb

K1

Tagnedløb ender et stykke over terræn / tagbrønd.

8.11 Ventilation

K3

Isoleringen i skråvægge ligger helt ud til tagplader, samt der er tilmuret for naturlig

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

ventilation ved tagfoden.

Note: Der er risiko for fugt i konstruktionen og deraf følgeskader Enkelte taglægter i skunkrum er lettere opfugtet foroven.

10. VVS-installationer

10. Ingen bemærkninger

11. El-installationer

11. Ingen bemærkninger

B Beboelse - tilbygning**1. Fundamenter/sokler**

1. Ingen bemærkninger

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2. Ingen bemærkninger

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K2

Der er revnedannelse ved sammenbygningen, samt ved tilmuring af gamle vinduer/dør.

3.7 Vægbeklædninger

K1

Der er nogle revner i pladesamlinger i soveværelset.

4. Vinduer og døre

4.1 Døre

K2

Udv. dør indeholder nedbrudt træ, slutter ikke tæt til i fals / ved tætningslister.

4.2 Vinduer

K2

Soveværelsesvindue indeholder nedbrudt træ.

5. Lofter/etageadskillelser

5.4 Andet: Loftsløse

K1

Loftsløse er uisolerede, og der er ingen tætning ved karmen.

Note: Kan give anledning til kondensdannelse med risiko for efterfølgende skimmel eller råd. Der er dog ikke målt unormalt høj fugtighed i lemmer og dens omgivelser.

6. Gulvkonstruktion og gulve

6. Ingen bemærkninger

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning

K3

Tagplader er rustne og der er nogle mindre huller i tagplader, samt de når ikke helt sammen i kip (ingen rygningssplader).
Note: Forholdet medfører risiko for indtrængning af vand til den underliggende tag- og loftskonstruktion.

8.2 Tagfald

K3

Inddækning mod bygning A revner/slår fra.

Note: Der er risiko for fugt i konstruktionen og deraf følgeskader.

8.4 Hætter/aftræk

K3

Aftrækskanal i tagrummet er uisolerede og ender i tagrummet.

Note: Der er risiko for fugt i konstruktionen og deraf følgeskader.

8.12 Isolering

K1

Isoleringen ligger uens/lidt rodet i tagrummet.

8.14 Gangbro

K1

Der er ingen fast gangbro i tagrummet.

Note: Tagrummet er besigtiget ca. 2 m fra loftsløse.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

9. Bad/toilet og bryggers

9.3 Fuger

K3

Der er enkelte revner / fugeslip mellem gulvklinker og vægfliser i bad.

9.4 Gulvafløb

K0

Gulvafløb er placeret under badekar.

10. VVS-installationer

10.1 Vandinstallationer

K3

Der er monteret galvaniseret rør efter kobberør under håndvask i bad.
Note: Der er risiko for galvanisk tæring af vandrør.

11. El-installationer11. Ingen bemærkninger

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: Ark. Leif Biza

Firma: factum2 horsens

Vej: Rædershus, Rædersgade 3.1

Telefon: 75601266

Email: lbi@factum2.dk

Mobiltlf.: 40335666

Postnr.: 8700 **By:** Horsens

Telefax: 75601288

Tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med

- Ejendomsformidler:
- Forsikringsselskab: Gjensidige Forsikring
- Bestiller: Forsikringsselskab

Rapportdato: 11-02-2011

(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 besvareelserne.

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? 44 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?	☐	☒	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☒	☐
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
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? Ingen trapper	☐	☒	☐
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?	☐	☐	☐
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
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?	☐	☒	☐
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? Der er forsatsvinduer.	☐	☒	☐
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?	☐	☒	☐
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?	☐	☒	☐
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?	☐	☒	☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
	Ingen skorsten i huset.			
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?	☒	☐	☐
	I soveværelset.			
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?	☒	☐	☐
	Centralvarmeanlægget			
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐
	I fyrrum - vinter 2010 / 2011			
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:

08-02-2011 Poul Steffensen Buch
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		
Teglsten	A	
Teglsten	B	
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Ukendt
Terrændæk	B	
Støbt i beton	B	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	B	Ukendt
3. Yder- og indervægge		
Massiv murværk	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Andet; Type:	A	Der er anvendt bløde plader på nogle indervægge, hvilket ikke er lovligt at anvende i dag, brandfarlige.
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A	
Massiv murværk	B	
Formur - Tegl/kalksandsten	B	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	B	
Bagmur - Andet; Type:	B	Der er anvendt bløde plader på nogle indervægge, hvilket ikke er lovligt at anvende i dag, brandfarlige.
Inder-/skillevægge - Murværk	B	
4. Vinduer og døre		
Træ	A	
Træ	B	
Metal	B	
5. Lofter/etageadskillelser		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Trægulv på beton	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Klinkegulv på beton	A	
Væg-til-væg tæppe	B	
Tæppe på beton	B	
Klinkegulv på beton	B	
7. Indvendige trapper		
8. Tagkonstruktion		
Kommentar	A	Taget er besigtiget fra stige (3,5m).
Sadeltag	A	
Hanebåndspær	A	

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:
Taghældning - >35 grader	A	Taget er besigtiget fra stige (3,5m).
Tagbelægning - Fiberarmeret skifer	A	
Kommentar	B	
Sadeltag	B	
Bjælkespær	B	
Taghældning - 15-35 grader	B	
Tagbelægning - Metalplader	B	
9. Bad/toilet og bryggers		
Vægkonstruktioner, uorganisk	B	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	B	
10. VVS-installationer		
Olie/centralvarme	A	Er placeret i udhus
Gulvvarme; Type:	A	Vandbåret i stue iht. sælger
Olie/centralvarme	B	Er placeret i udhus
Gulvvarme; Type:	B	Vandbåret i bad iht. sælger
11. El-installationer		
Kommentar	A	HPFI-relæ