

HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

Tilstandsrapport for ejendommen:

Lb.nr.: **543105**

Sælger: **Per Broholm Rasmussen**

Vej: **Søbrovej 40, Skaarup**

Post nr.: **5683**

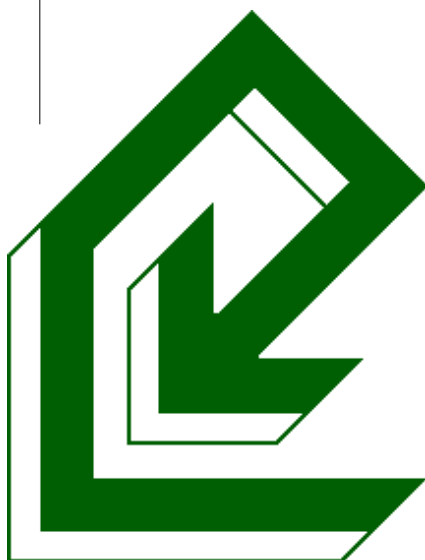
By: **Haarby**

Kommunenr./Ejendomsnr.: **437 - 02003-5**

Matr.nr./Ejerlav : **5 C / Skårup By, Dreslette**

HE nr.: **1724**

Dato: **23-08-2000**



Indhold:	side:
Vigtige oplysninger om huseftersynet.....	2
Tilstandsrapport for ejendommen.....	3
Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen.....	4
Registrering af bygningens tilstand.....	5
Den sagkyndiges noter og vurdering.....	7
Sælgers oplysninger om ejendommen.....	8
Ejerskifteforsikringsoplysninger om bygningskonstruktioner.....	11



Vigtige oplysninger om huseftersynet

Huseftersynet

Huseftersynet foretages af en bygnings-sagkyndig, 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 forurenede 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
- bagatelagtige 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 åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen
- løvsøre, såsom hårde hvidevarer
- udendørs svømmebassiner og tilhørende pumpeanlæg
- markiser og baldakiner
- indretninger/installationer uden for selve bygningen

Bygningsgennemgangen

Huseftersynet sker ved, at den bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige og derfor ikke fremgå af tilstandsrapporten.

Den beskikkede bygnings-sagkyndige

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

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten udarbejdes af den bygnings-sagkyndige 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 forsikrings-selskab 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.: 1724

Lb.nr.: 543105

Tilstandsrapport side: 3 af 12

Tilstandsrapport for ejendommen

Vej: Søbrovej 40, Skaarup

Post nr.: 5683

By: Haarby

Sælger:

Navn: Per Broholm Rasmussen

Vej: Søbrovej 40, Skaarup

Post nr.: 5683

By: Haarby

Telefon: 64 77 19 46

Mobiltlf:

Telefax:

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 02-09-1989

Forsikringspolice:

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.:

Energimærke: 943854

Andre bygningsoplysninger:

Bygningsbeskrivelse

Bolitgtype: Enfamilieshus

Ejendommen:

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	1953	1	55	55	67	0	38
B	Garage		1	11	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.

Beskikket bygningsagkyndig:

Navn: Marianne Pullich

Firma: O.B.H. Ingeniørservice a/s

Vej: Ørbækvej 101

Post nr.: 5220

By: Odense SØ

Telefon: 63 15 41 43

Mobiltlf: 21 64 11 04

Telefax: 63 15 41 47

Tilstandsrapporten er udarbejdet i henhold til samarbejdsaftale med

- Ejendomsformidler:
- Forsikringsselskab:

Dato: 23-08-2000

Beskikket
bygningsagkyndig:

Marianne Pullich



Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

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:

*En beboelse i rimelig god stand. Der må forventes behov for nogle forbedringer og øget vedligeholdelse for at fastholde fortsat god levetid.
 BBR meddelelsen stemmer ikke overens med de faktiske forhold.*

Bemærkninger:

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

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A _____
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Der tages forbehold for vægge, som ikke er visuelt tilgængelige pga. fast inventar og møbler, samt oprindelige vægge bag pladebeklædning.

På grund af lys- og/eller temperaturforholdene på besigtigelsestidspunktet tages der forbehold for termoruder, der ikke kan konstateres synligt punkterede.

Der tages forbehold for gulve, som ikke er visuelt tilgængelige, pga. møbler, væg-til-væg tæpper og fast belægning. Værelse i kælder er ikke mulig at besigtige grundet opmagasinering. Fyrrum er delvis besigtiget grundet en del ting. Skunk er besigtiget fra lem grundet udlagt isolering. Skunk i soveværelse er ikke besigtiget grundet skrivebord foran skunklem.



Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse			
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Der er stedvis enkelte, mindre svinderevner i soklepuds.
	1.3 Udvendige trapper	K1		Enkelte revner og afskalninger på trappetrin ved hoveddøren. Kældertrappen har nogle mindre revner samt der mangler noget puds.
	1.4 Udvendige lyskasser	K1	1	Der mangler afløb fra lyskasser. Der forefindes en del revnedannelser ved lyskasser samt løst og manglende pudslag.
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Enkelte steder forefindes svind- og bevægelsesrevner i pudsede overflader.
	3.6 Indv. vægge	K1		Soveværelsesvæg mod værelse har mindre revner.
A	4.0 Vinduer og døre			
	4.1 Døre	K1	2	Terrassedør har begyndende delamineringer (går fra i limninger).
	4.2 Vinduer	K1	3	Nogle af vinduerne har udtømningsrevner. Kældervinduer mod vejen har bløde områder.
	4.3 Fuger	K2		Ved hoveddøren og terrassedør mangler fugen i bunden. Kældervinduer mod vejen mangler fugen. Herved er der risiko for fugtindtrængelse.
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1		Trægulve er enkelte steder fjedrende, og der forekommer enkelte knirk. K2 Ved komfur er der råd i gulvet.
	6.2 Belægninger	K1		Klinkegulv ved brændeovn har enkelte revnede fliser samt løse fuger. Skyldes det er fliser på trægulv.
A	8.0 Tagkonstruktion			

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:
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		<p>Ældre tag med noget mos ved samlinger, dette kan medføre fugtindtrængelse.</p> <p>Rygninger har løst revnet forskelling enkelte steder.</p>
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1		<p>Tagrender og tagnedløb er ældre, hvor tagrende sidder tæt på tagfoden således det er svært at rense.</p>
	8.10 Undertage/understrygning	K2		<p>Der forekommer flere steder løse understrygninger og der mangler nogle steder understrygninger.</p>
	8.12 Isolering	K1		<p>Isolering på loft er ujævnt udlagt og har varierende kvalitet/ isoleringsevne.</p> <p>Matriale, der er oplagret overpå isoleringen, skal fjernes.</p>
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	4	<p>I stuen, kælderrum og køkken ses løbesod ved skorstenen.</p> <p>Forskelling ved skorsten er udført med mørtel, som generelt ikke kan udføres tætsluttende.</p>
A	9.0 Bad-toilet og bryggers			
	9.1 Gulvkonstruktion	K1		<p>Skrukke gulvklinter i badeværelse grundet det er udlagt på en plade.</p>
	9.3 Fuger	K1		<p>Badeværelshåndvask har løs fuge mod væggen.</p>
		K2	5	<p>Der skønnes tendens til utætte fuger ved brusekabine.</p>
	9.7 Rumaftæk	K1		<p>Der forefindes ingen rumaftæk i badeværelset. (kun oplukkeligt vindue).</p>
A	10.0 VVS-installationer			
	10.2 Varmeinstallationer	K1		<p>Badeværelsesradiator har korrision i bund i mindre omfang.</p> <p>Køkkenradiator har noget korrision.</p>
	10.3 Afløbsinstallationer	K2		<p>Tæring ved stueradiator.</p>
A	11.0 El-installationer			
	11.1 Andet: Ulovlig tedning.	K2		<p>Ulovlig tedning gennem kældervindue og ud i terræn.</p> <p>Ved overskab i køkkenet er der et afkortet elkabel.</p>

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 bygnings sagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	1.4 Udvendige lyskasser	Nogle har afløb.
2	A	4.1 Døre	For at begrænse skaden anbefales renovering/ reparation.
3	A	4.2 Vinduer	Disse vinduer trænger generelt til afrensning og ny overfladebehandling, hvis rimelig restlevetid skal fastholdes.
4	A	8.16 Bemærkninger til skorsten	Det kan anbefales at udføre ny inddækning. Skorsten bør eftergås før ibrugtagning.
5	A	9.3 Fuger	Fuger bør eftergås og eventuelt erstattes af en ny fuge.



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 bygningsagkyndige 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? 10 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?

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?

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?

2.4 er adgang til krybekælder?

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)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.2 foretaget reparationer af fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.3 problemer med vinduernes lukketøj?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.4 problemer med dørenes lukketøj?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5. Lofter / etageadskillelser			
<i>Er du bekendt med om der er:</i>			
5.1 foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
6.2 foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
7. Trapper			
8. Tage			
<i>Er du bekendt med om:</i>			
8.1 taget har været utæt?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
8.2 der er skader omkring skotrender og inddækninger?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
8.3 der har været skader omkring skorsten? (fx. løbesod)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8.4 der er utætte tagrender eller nedløb?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Såfremt der er tagrum <input type="checkbox"/> eller skunkrum <input checked="" type="checkbox"/> oplyses om:			
8.5 der er adgang til skunkrum?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8.6 der er adgang til tagrum?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<i>Er du bekendt med om:</i>			
8.7 der er foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- og insektskader?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
9. Vådtrum (badeværelse, toilet, bryggers)			
<i>Er du bekendt med om der er:</i>			
9.1 problemer med afløb?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
10.2 dele af VVS-installationerne er udført af personer uden autorisation?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
10.3 der er udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
11. El-installationer			
<i>Er du bekendt med om:</i>			
11.1 dele af el-installationerne er udført af personer uden autorisation?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



HE nr.: 1724

Lb.nr.: 543105

Tilstandsrapport side: 10 af 12

Sælgers oplysninger - supplerende bemærkninger:

Note:

.

19-08-2000

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		
Beton	A	
2.0 Kældre/Krybekældre/Terrænd.		
Kommentar	A	<i>Der er monteret pladebeklædning på kælderrumsvægge, hvilket bør have skærpet opmærksomhed ved ændringer i temperatur og fugtforhold.</i>
Kælder	A	
3.0 Yder- og indervægge		
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Hulmur	A	
Inder-/Skillevægge - Andet;Type:	A	<i>Puds på tråd.</i>
Inder-/Skillevægge - Murværk	A	
4.0 Vinduer og døre		
Træ	A	
5.0 Lofter/Etageadskillelser		
Kommentar	A	<i>Lofter er beklædt med celotexplader enkelte steder, hvilket er uhensigtsmæssigt, da den type plader ikke er brandhæmmende.</i>
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
Klinkegulv på træ	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
7.0 Indvendige trapper		
8.0 Tagkonstruktion		
Hanebåndspær	A	
Kommentar	A	<i>Gangbro mangler. Der ligger en del ekstra isolering. Tagrum ikke besigtiget fra lem pga manglende gangbro og opmagasinerede materialer.</i>
Skorsten - Muret	A	
Tagbelægning - Betonsten	A	
Taghældning - > 35 grader	A	



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

9.0 Bad-toilet og bryggers

Gulvkonstruktioner, organisk A

Vægkonstruktioner, organisk A

10.0 VVS-installationer

Andet;Type: A *Brændselsfy.*

Kommentar A *Der mangler eftersyn på oliefyrsanlæg.*

Olie/centralvarme A

11.0 El-installationer

HUSEFTERSYNSORDNINGEN



HE nr.: 1724

Lb.nr.: 543105

Tilstandsrapport side: 1 af 1

Allonge

Vej: *Søbrovej 40, Skaarup*

Post nr.: 5683

By: *Haarby*

Kommunenr./Ejendomsnr.: 437 - 02003-5

Sælger: *Per Broholm Rasmussen*

Matr.nr./Ejerlav: 5 C / *Skårup By, Dreslette*

Dato: 23-08-2000

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Dato: - -

Beskikket bygningsagkyndig: *Marianne Pullich*