

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Tove Jensen

Adresse

Læsøvej 18

Postnr.

4700

By

Næstved

Dato

21-07-2008

Udløbsdato

21-01-2009

HE nr.

2024

Lb. nr.

H-08-02024-0119

Kommunenr./Ejendomsnr.

370-17587

Matrikel/Ejerlav:

13U Åderup, Næstved Jorder

Internt sagsnummer**Indhold**

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Resumé af huseftersyn - beboelsesdelen	7
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sælgers oplysninger om ejendommen	12
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	16

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

Vej: Læsøvej 18

Ejendommen besigtiget: 21-07-2008
Starttidspunkt: 09:30 Sluttidspunkt: 10:35
Postnr.: 4700 By: Næstved

Sælger:

Navn: Tove Jensen
Vej: Læsøvej 18
Telefon:

Mobiltlf.:

Postnr.: 4700 By: Næstved
E-mail:

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 02-10-2007
Tidligere tilstandsrapport lb.nr.:
Andre bygningsoplysninger:

Forsikringspolice:
Energimærke:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Enfamilieshus
Ejendommen:

Typehus:

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	1900	1	64	0	36	100	0
2	B	Andet	1900	1	65	0	0	0	65
2	C	Beboelse	1900	1	93	0	0	93	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

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja ☐ Nej ☒ Bygning _____

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Udvendig lem til tagrum kunne ikke åbnes ved besigtigelsen.

☒ ☐ C _____

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?
Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængig af lys- og/eller temperaturforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, det ikke er muligt at registrere.

☒ ☐ A _____

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?
Litra B er registreret som erhverv.

☒ ☐ B _____

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).

☐ ☒ _____

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendom fra 1900, som er ændret/ombygget i gennem tiden. Senest er der udført ny ydermur, tagbelægning og vinduer (se også sælgersoplysninger).
Bolig som pt. anvendes til udlejning - fremstår med store fejl og mangler, hvis boligen skal fremstå uden større fejl og mangler - skal der udføres omfattende reovering/istandsættelse.

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

1.3 Udvendige trapper K2 Afskalning på udvendig trappe ved køkken.

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.2 Vægge K2 Fugt på kældervægge.
Note: Der er fugt på vægge, hvilket er normalt for ejendomme af denne alder og konstruktion.
Kældervægge fra denne årgang er ikke udført med fugtsikring - så der må påregnes fugtpåvirkning i kældere.

2.6 Ventilation K2 Antal/placering af ventilationsriste vurderes at være i underkanten af det foreskrevet.
Note: Der er ikke tegn på forhøjet fugtighed, derfor denne karakter.

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle K3 Revne ved døroverligger over hoveddør, mod nord.

K2 Vandret revne i murværk mod syd ved 3. skifte, og ved hjørne mod S/V.

3.6 Indvendig vægge K1 Revne i væg i gang, på 1.sal ved badeværelse.

3.9 Andet: Aftræk K3 Manglende rist på aftræk fra emhætte, i facade mod nord.

4. Vinduer og døre

4.1 Døre K0 Hoveddør hænger.
Note: Det anbefales at foretage tilpasning/justering.

4.2 Vinduer K2 Vindue i badeværelse på 1.sal er punkteret.
Note: Se også sælgers oplysninger.

K1 Defekt anverfer/vinduesbeslag på vindue i køkken.

K1 Ved stikprøvekontrol af vinduer, kan registreres flere vinduer der binder.
Note: Det anbefales at foretage tilpasning/justering.

K1 Kældervindue mod nord, er meget svært at åbne.
Note: Det anbefales at foretage tilpasning/justering.

K1 Vindue i værelse mod N/V på 1.sal - opfylder ikke krav til redningsåbning.

4.5 Andet: Vindueslysning K1 Fugtskjold i vindueslysning i værelse mod N/V, på 1.sal.
Note: Der kan ikke måles forhøjet træfugtighed. Det vurderes at der er tale om en gl. skade.

6. Gulvkonstruktion og gulve

6. Ingen bemærkninger

7. Indvendige trapper

7. Ingen bemærkninger

8. Tagkonstruktion

8.5 Udvendigt træværk ved tag K1 Udhængsbrædt i udhæng mod nord og syd, hænger løst.

8.15 Andet: Loftlem K2 Der mangler tætningsliste ved loftlem.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

Note: Giver risiko for opstigning af varm rumluft, og efterfølgende kondens.

9. Bad/toilet og bryggers		
9.3 Fuger	K1	Revnet hjørnefuge ved væg/væg i toilet, i stueetagen. Note: Har ikke vandpåvirkning, derfor denne karakter.
10. VVS-installationer		
10.1 Vandinstallationer	K3	Glasplader på solfangere er delvist "gledet ned". Note: Der kommer regnvand ind i solfangeren.
10.2 Varmeinstallationer	K3	Tæring/rust ved cirkulationspumpe i kælderrum. Note: Giver risiko for utæthed, og efterfølgende vandskade.
10.3 Afløbsinstallationer	K1	Afløb fra vaskemaskine i kælder, er tætnet med isolering. Note: Bør tættes foreskriftsmæssigt.
11. El-installationer		
11.1 Andet: El-tagrum	K1	Uafskærmet el-dåse i tagrum.
C Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.1 Udvendigt terrænfald	K2	Terrænfald mod bygning, mod nord.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K3	Flere steder på ydervægge, bl.a. i entre, skabsgang, spisekrog, børneværelse, soveværelse m.m. er der synlig skimmelvækst, og der er målt forhøjet træfugt (op til 34% træfugtighed).
	K3	Træfacader er tæt på terræn. Note: Giver risiko for opfugtning.
	K1	Manglende pudsreparation ved nyt vindue til badeværelse.
	K1	Pudsafskalninger på grov strukturpuds.
	K2	Plantebed i gård er placeret op af facade, i hjørne. Note: Giver risiko for opfugtning.
	K3	Revner i gasbeton ved hjørne/opkant mod N/V.
	K2	Revner i facade/hjørne mod S/V.
3.6 Indvendig vægge	K1	Vaskerum med udvendig adgang, fremstår uden istandsættelse.
3.7 Vægbeklædninger	K1	Generelt fremstår vægoverflader nedslidte/med skader. Note: Der må påregnes istandsættelse af overflader.
	K0	"Spraymaling" med nister/mønster på dele af vægfliser i køkken.
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K1	Hoveddør er utæt.
	K2	Råd/nedbrydning i karm på hoveddør. Note: Risiko for evt. nedbrydning i tilstødende træfacade.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

4.2 Vinduer

K3

Vindue i soveværelse opfylder ikke gældende krav til redningsåbning.
Note: Giver risiko for personskade.

K2

Fugt(31%)målt i vinduer mod syd.
Note: Giver risiko for nedbrydning.

K2

Nedsunken topforsegling på vinduer.
Note: Mangelfuld topforsegling giver risiko for opfugtning, og efterfølgende nedbrydning i glassliste/vindue.

K1

Dør til soveværelse, og til børneværelse går på karm.
Note: Det anbefales at foretage tilpasning/justering.

K1

Vinduer i spisekrog kan ikke åbner.
Note: Det anbefales at foretage tilpasning/justering.

4.4 Sålbænke

K2

Skader på sålbænk mod syd.

5. Lofter/etageadskillelser

5.1 Lofter/Etageadskillelser

K1

Flere lofter har misfarvning.

5.2 Loftbeklædning

K0

Synlig rep. af loft i køkken.

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner

K1

Laminatgulve ligger ujævnt, og har åbne samlinger.

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning

UN

Spor efter utæthed i taget, i børneværelse (fugtskjold på væg, samt på loft).

8.2 Tagfald

K3

Tagplader ligger med ca. 8 grader taghældning, hvilket er mindre end gældende forskrifter. Desuden er ligger tagfladen ujævnt.
Note: Giver risiko for utæthed.

8.3 Skotrender/inddækninger

K3

Inddækning mod vest er ikke tæt.
Note: Inddækning bør tætnes.

8.6 Tagrender/tagnedløb

K2

Tagrende mod vest er tilstoppet, og har lunke.

8.15 Andet: Lem

K2

Udvendig lem mod vest, har nedbrydning og kan ikke åbnes.

9. Bad/toilet og bryggers

9.8 Andet: Badeværelse

K3

Badeværelse er under istandsættelse, der er bl.a. revner i fuger, skimmelvækst på vægge.

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: Thomas Jørgensen

Firma: Skadeconsult ApS

Vej: Ådalvej 25

Telefon: 59171013

Email: tj@skadeconsult.dk

Mobiltlf.: 61680917

Postnr.: 4340 **By:** Tølløse

Telefax: 59171015

Tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med

- Ejendomsformidler: DiBa Bolig
- Forsikringsselskab:
- Bestiller: Andre

Rapportdato: 21-07-2008

(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? 31 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? 29-10-2007 - lb.nr. H-07-02024-0084	☒	☐	☐
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? Nye ydervægge + tag + vinduer, i 1981.	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? Se pkt. 0.4	☒	☐	☐
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?	☐	☒	☐
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)?	☐	☒	☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
	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?	☐	☒	☐
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? 2 stk. i stue mod vest, og nogle tagvinduer.	☒	☐	☐
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?	☐	☒	☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
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? Mod N/Ø.	☒	☐	☐
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 gang.	☒	☐	☐
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:

Oplysninger dækker ikke bolig ved Hjortsøvej, da denne altid har været udlejet.

21-10-2008

Dato

Tove Jensen

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	
Beton	B	
Beton	C	
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Kælder	A	
Krybekælder	A	
Støbt i beton	A	
Terrændæk	B	
Støbt i beton	B	
Terrændæk	C	
Støbt i beton	C	
3. Yder- og indervægge		
Hulmur	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Inder-/skillevægge - Letbeton	A	
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A	
Hulmur	B	
Massiv murværk	B	
Formur - Tegl/kalksandsten	B	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	B	
Massiv murværk	C	
Træ	C	
Formur - Letbetonblokke	C	
Inder-/skillevægge - Letbeton	C	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	C	
4. Vinduer og døre		
Træ	A	
Træ	B	
Træ	C	
5. Lofter/etageadskillelser		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Klinkegulv på beton	A	
7. Indvendige trapper		
8. Tagkonstruktion		
Sadeltag	A	
Bjælkespær	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 - 15-35 grader	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	A	
Skorsten - Muret	A	
Sadeltag	B	
Gitterspær	B	
Taghældning - 15-35 grader	B	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	B	
Ensidigt fald	C	
Bjælkespær	C	
Taghældning - 1-15 grader	C	Målt til 8 grader.
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	C	

9. Bad/toilet og bryggers

Vægkonstruktioner, organisk	A
Vægkonstruktioner, uorganisk	A
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A
Vægkonstruktioner, organisk	C
Vægkonstruktioner, uorganisk	C
Gulvkonstruktioner, uorganisk	C

10. VVS-installationer

Gas/centralvarme	A
Gas/centralvarme	C

11. El-installationer