



Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Jens Jørgen Jensen

Adresse

Brænderisvej 22A

Postnr.

4873

By

Væggerløse

Dato

06-02-2013

Udløbsdato

06-08-2013

HE nr.

1913

Lb. nr.

H-13-01913-0006

Kommunenr./Ejendomsnr.

376-26314

Matrikel/Ejerlav:

29 Bøtø Nor, Væggerløse

Internt sagsnummer

030213

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sammenfatning af huseftersyn - beboelsesdelen	11
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. På hjemmesiden kan du blandt andet hente forskellige foldere med nyttig information om huseftersynsordningen.

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, men du kan finde meget mere information om huseftersyn på hjemmesiden www.boligejer.dk/huseftersyn. Huseftersyn bliver udført af en bygningssagkyndig, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har beskikket. Den bygningssagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Bygningssagkyndige er fagfolk, som har mindst fem års erfaring med bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri, og som 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.

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 som skader i tilstandsrapporten. Disse almindelige forhold ved hustypen kan du i stedet læse mere om i den generelle hustypebeskrivelse, som er vedlagt.

Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

Den bygningssagkyndige bør finde alle synlige skader og forhold, som kan give skader. 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 Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, 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 nævnet.

Du kan læse om reglerne for klager og hente et klageskema på www.husklage.dk eller ved at ringe til nævnet på tlf. 33 92 29 00. Nævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel slipper for retssager. De fleste sager bliver afgjort inden for ca. 6 måneder.

Nævnet udfører også løbende kvalitetskontrol af de bygningssagkyndiges arbejde. Du kan derfor komme ud for at blive kontaktet af en af nævnets syns- og skønsmænd, som vil bede om lov til at gennemgå din ejendom. Det er naturligvis frivilligt, om du vil deltage, men fordelen for dig er, at du får et gratis ekstra eftersyn af din ejendom.

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 Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

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.

Eleftersyn

Du skal være opmærksom på, at der udover tilstandsrapporten også er krav om en elinstallationsrapport, for at der kan tegnes ejerskifteforsikring.

Læs mere om dette på hjemmesiden
www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn

Ejerskifteforsikring

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

Huseftersynet og eleftersynet samt rapportererne 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 rapport 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 – størrelsen på en eventuel erstatning afhænger af bygningens alder. Dette vil være beskrevet i detaljer i tilbuddet på ejerskifteforsikring.
- Udgifter til mindre skader, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde må du normalt selv betale for.
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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 også bestille et eleftersyn, som skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der gennemgår din ejendoms elinstallationer. Efter eleftersynet får du udleveret en elinstallationsrapport. Du kan læse mere om eleftersynet på hjemmesiden: www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn

Du skal præsentere tilstandsrapporten og elinstallationssrapporten 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.
- Der er udarbejdet en elinstallationsrapport mindre end 12 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. forurenet 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: Brænderisvej 22A

Ejendommen besøgt: 05-02-2013
Starttidspunkt: 14:00 Sluttidspunkt: 15:45
Postnr.: 4873 By: Væggerløse

Sælger:

Navn: Jens Jørgen Jensen

Vej: Gedser Landevej 35,

Telefon: 54177803

Mobiltlf.: 30406404

Postnr.: 4873 By: Væggerløse

E-mail: post@branderisgaard.dk

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 04-02-2013

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Ingen -undersøgt i heweb.dk Energimærke: E310013765(16-11-2012)

Andre bygningsoplysninger:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Stuehus til nedlagt landbrug

Ejendommen: Nedlagt landbrug

Hustype: Kan ikke beskrives generelt

Tagets restlevetid: Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi...

Note: det vides ikke hvornår tagbelægningen af eternitplader er lagt på bygningen. Det vurderes at tagbelægningen af eternitplader ikke er fra bygningens opførelse i 1901.

Forventet restlevetid for bygningens tag

Den bygningssagkyndige angiver ovenfor den forventede restlevetid for bygningens tag. Det er vigtigt at være opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og de anvendte byggematerialer. Den bygningssagkyndige foretager altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr. Restlevetiden er baseret på den del af taget, der har den korteste restlevetid.

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 / Udhus	1901	1	124	0	0	84	0
2	B	Staldbygning	1972	1	277	0	0	0	0
2	C	Maskinhus	1976	1	300	0	0	0	0
3	D	Andet	1950	1	96	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

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja
☐Nej
☒

Bygning

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besøgtes?

☒☐

ABC

Litra A: Tagbelægningen er ikke besøgt udvendig, på grund af for stor højde til tagfod.

Litra B: Del af sokkel er dækket med beplantning.

Litra C: Bygningen var aflåst.

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

☒☐

A

Termoruder er kontrolleret, men er kun nævnt i rapporten, såfremt de er behæftet med åbenlyse fejl. Da der kan forekomme punkterede termoruder, tages derfor forbehold mod dette, da disse ikke altid kan konstateres visuelt, som følge af vejr-, lys- og

temperaturforhold, samt rudernes eventuelle tilsmudsning.

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?

Maskinhusdelen litra C og separat bygning mod øst med drivhus i forlængelse i gavl mod syd, litra D, er i en dårlig stand og fraskrives i tilstandsrapporten.

☒ ☐ CD

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).

☐ ☒ _____

Registrering af bygningens tilstand

Karakterer:

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

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.

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A Beboelse / Udhus

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er mos- og algebelægninger på tagfladerne. Begroninger på tagfladerne forcere nedbrydningen af tagbelægningen. Det anbefales at at rense tagbelægningen.
	K1	Tagkonstruktionen er buet og skæv.
	K2	Eternittagplade er skadet ved udhæng i gavl mod vest.
1.5 Udvendt træværk ved tag	K2	Der er rådskader i vindskede på gavl mod vest.
1.10 Undertage/understrygning	K2	Fra tagrummet ses der nedbrydning/opfugtning af undertag ved nedtaget skorstensrør..
1.14 Gangbro	K1	Der mangler fastgjort gangbro i tagrummet. Gangbro er af løstliggende brædder.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Der er en lodret revne i skorstensrøret i garage/fyrrum.

2. Ydervægge

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	2.1 Facader/gavle	Karakter:	K2	Registrering og note: I gavltrekan mod vest er der rådskeer i brædebekeer.
		K2		Der er diverse mindre skader i pudset murværket. I facaden mod syd er der afskeer og revner og ligeledes i facaden mod nord, dog i mindre omfang. Note: Der er behov for vedligehold af udvendig murværk.
	2.2 Bekeer	K2		På nordsiden af bygningen er der nedbrydningsskeer i brædebekeer på trempel.
3. Vinduer og døre				
	3.2 Vinduer	K2		Der er nedbrydningsskeer i de to små vinduer i nordsiden og i to vinduer i sydsiden af bygningen.
	3.3 Fuger	K2		Ved vinduer i nordsiden af bygningen er fugen mellem bundkarm og sålbænk åben nogle steder. Der er risiko for opfugtning af bundkarm og murværk.
	3.4 Sålbænke	K2		Betonsålbænk ved vindue i sydsiden af bygningen har revnet tværsnit. Åbne revner i betonsålbænk kan medføre opfugtning af underliggende murværk.
	3.5 Andet Garageport.	K2		Der er rådskeer i garageporten i facaden mod nord.
4. Fundament/sokler				
	4. Ingen bemærkninger			
5. Kælder/krybekælder/terrændæk				
	5. Ingen bemærkninger			
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)				
	6.3 Fuger	K1		I badeværelse er elastiske fuger ved gulv/væg i brusenichen misfarvet og med mugdannelse.
B. Sekundære bygningsdele				
7. Gulvkonstruktion og gulve				
	7.1 Gulvkonstruktioner	K1		Der er revner i betongulv i garage/fyrrum.
8. Indervægge/skillevægge				
	8.1 Indvendige vægge	K2		Bagmur i gavl mod vest og nogle steder mod syd, er der opstigende fugt i murværket. På grund af forhøjet fugt i murværket er der skjolder og løst tapet.
9. Lofter/etageadskillelser				
	9.2 Loftbekeer	K1		I garage/fyrrum er der en del fugtskjolder på loftbekeer. Note: Fugtskjolderne kan være fra smeltet fygesne i tagrummet.
C. Installationer				
11. VVS-installationer				
	11.1 Vandinstallationer	K2		Kobberrør til vandforsyningen i badeværelse mangler fastgørelse på væg i garage/fyrrum.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

B Staldbygning**A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

- | | | |
|-----------------------------|----|--|
| 1.1 Tagbelægning/rygning | K1 | Der er mos- og algebelægninger på tagbelægningen af eternitplader. Begroninger på tagfladerne forcere nedbrydningen af tagbelægningen. Det anbefales at at rense tagbelægningen. |
| | K3 | Der mangler rygningsinddækning på bygningen der forløber syd/nord.
Note: Der er risiko for fygesne i tagrummet. |
| 1.3 Skotrender/inddækninger | K3 | Ved den sydlige skotrende er der utætheder. Der er opfugtninger af træværket ved skotrenden. |

2. Ydervægge

- | | | |
|-------------------|----|--|
| 2.1 Facader/gavle | K2 | Der er nogle lodrette revner i ydervægge mod syd samt pudsafskalninger ved vindue. I facaden mod øst er der ligeledes nogle revner i ydervæggen. |
|-------------------|----|--|

3. Vinduer og døre

- | | | |
|-------------|----|---|
| 3.1 Døre | K2 | Der er rådskader i yderdør mod vest i den nordlige bygning. |
| 3.2 Vinduer | K1 | Rude er flækket i værkstedvindue mod nord. |

4. Fundament/sokler

- | | | |
|------------|----|--|
| 4.2 Sokkel | K1 | Sokkel på den sydligste bygningsdel er ujævn og uden puds. |
|------------|----|--|

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

B. Sekundære bygningsdele**7. Gulvkonstruktion og gulve**

- | | | |
|----------------------|----|---|
| 7.3 Andet Opfugtning | K1 | I bygningen mod nordøst (værksted) er der vandansamling på betongulvet.
Note: Det formodes at vandet er strømmet ind fra portåbningen. |
|----------------------|----|---|

9. Lofter/etageadskillelser

- | | | |
|------------------------------|----|---|
| 9.1 Lofter/etageadskillelser | K2 | Etageadskillelse af træbjælker og brædder er i en dårlig stand, der er nedbrydningsskader som er forårsaget af fugt og borebilleangreb.
Note: Der er udstøbt beton oven på etageadskillelsen af træbjælker og brædder. |
|------------------------------|----|---|

C. Installationer**11. VVS-installationer**

- | | | |
|--------------------------|----|--|
| 11.2 Varmeinstallationer | K2 | Radiator i værkstedsrummet er rusttæret i markant omfang.
Note: Det kunne ikke konstateres om radiatoren er tilsluttet varmeanlægget. |
|--------------------------|----|--|

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
A. Primære bygningsdele								
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten				3	4			
2. Ydervægge					3			X
3. Vinduer og døre					4			
4. Fundament/sokler	X							
5. Kældre/krybekældre/terrændæk	X							
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)				1				
B. Sekundære bygningsdele								
7. Gulvkonstruktion og gulve				1				
8. Indervægge/skillevægge					1			
9. Lofter/etageadskillelser				1				X
10. Indvendige trapper								
C. Installationer								
11. VVS-installationer					1			

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Stuehus til nedlagt landbrug opført i 1901. Huset er muret og med trempel tagkonstruktion og tagbelægning af eternitplader. Huset er i et plan

Bygningen er i en rimelig god stand, der er dog registreret nogle skader i tilstandsrapporten.

Beboelsen er sammenbygget med garage/fyrrum samt de øvrige landbrugsbygninger og maskinhus.

Bygningen mod øst, litra D, er adskilt fra den øvrige bebyggelse.

Maskinhus og bygningen mod øst fraskrives i tilstandsrapporten.

Der er ikke udført en opmåling af de forskellige bygningsdele. Kun beboelsen er opmålt i forbindelse med udarbejdelse af energimærke.

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

K0: Kosmetiske skader

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

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

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

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

Beskikket bygningssagkyndig:

Navn: Preben Funch Hallberg

Firma: Preben F. Hallberg

Vej: Orupgaardvej 24

Telefon: 54856608

Email: p_hallberg@mail.dk

Mobiltlf.: 54856608

Postnr.: 4800 **By:** Nykøbing F

Telefax: 54856608

Rapportdato: 06-02-2013

Sælgers oplysninger om ejendommen

Til sælger:

Dine svar i spørgeskemaet giver den bygningssagkyndige det bedst mulige grundlag for at udarbejde en tilstandsrapport. Spørgsmålene drejer sig navnlig om forhold, som den bygningssagkyndige ikke altid kan se, men som en sælger normalt vil have kendskab til.

Du skal være opmærksom på, at den bygningssagkyndiges undersøgelse som udgangspunkt omfatter alle bygninger på grunden. Ud over beboelsesbygningen gælder det f.eks. garager, carporte, overdækkede terrasser, skure og udhuse m.v. Du skal derfor give oplysninger om alle bygninger på grunden.

Det er vigtigt, at du ud fra dit kendskab til ejendommen besvarer spørgsmålene så præcist og korrekt som muligt. Det gælder ikke alene forhold ved ejendommen, som er opstået og/eller udbedret i din ejertid, men også hvis du har kendskab til forhold, som ligger forud for din ejertid.

Det anbefales, at du gennemgår spørgeskemaet med den bygningssagkyndige. Særligt bør du rådføre dig med den bygningssagkyndige, hvis du er i tvivl om forståelsen af et eller flere spørgsmål, herunder eventuelle fagudtryk. Det skyldes, at forkerte oplysninger efter omstændighederne vil kunne medføre et erstatningsansvar.

Bemærk, at spørgsmålene er generelle. Det skyldes, at skemaet skal dække alle typer boliger. Der kan derfor være spørgsmål, som ikke er relevante for netop din ejendom.

Du har på sidste side i skemaet mulighed for at uddybe dine svar og/eller komme med yderligere bemærkninger om forhold ved ejendommen, som ikke dækkes af de stillede spørgsmål.

Til køber:

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

Du skal være opmærksom på at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten			
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?			
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	☐	☐	☐
1.	Generelle oplysninger			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?			
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	☐	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☐	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	☐	☐	☐
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
	- kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☐	☐	☐
	- yder- og indervægge/skillevægge?	☐	☐	☐
	- vinduer/døre?	☐	☐	☐
	- lofter/etageadskillelser?	☐	☐	☐
	- gulve?	☐	☐	☐
	- tage	☐	☐	☐
2.	Tage			

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	☐	☐	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	☐	☐	☐
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	☐	☐	☐
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	☐	☐	☐
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	☐	☐	☐
3.	Yder- og indervægge/skillevægge			
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	☐	☐	☐
3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	☐	☐	☐
4.	Fundamenter/sokler			
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	☐	☐	☐
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	☐	☐	☐
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☐	☐
5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☐	☐	☐
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	☐	☐	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	☐	☐	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?	☐	☐	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	☐	☐	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe?	☐	☐	☐
6.	Gulve			
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	☐	☐	☐
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	☐	☐	☐
7.	Vinduer og døre			
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	☐	☐	☐
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	☐	☐	☐
8.	Lofter/etageadskillelser			
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	☐	☐	☐
9.	Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	☐	☐	☐
9.2	Er der løse/revnede fliser på gulv eller vægge?	☐	☐	☐
10.	VVS-installationer			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	☐	☐	☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	☐	☐	☐
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	☐	☐	☐
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak/skjulte rør?	☐	☐	☐
10.5	Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, der ikke virker?	☐	☐	☐

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

_____ Dato

Underskrift - ejer/sælger

☐

Sælger var til stede

☐

Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

Ejer har købt ejendommen til videre salg og har aldrig boet i ejendommen.

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. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
Sadeltag	A	Sadeltag med trempel tagkonstruktion.
Hanebåndspær	A	Trempel tagkonstruktion.
Taghældning - 15-35 grader	A	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	A	
Skorsten - Elementer	A	
Sadeltag	B	
Hanebåndspær	B	
Taghældning - 15-35 grader	B	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	B	
Tagbelægning - Metalplader	B	
2. Ydervægge		
Hulmur	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Formur - Træ	A	Træbeklædning på trempel over etageadskillelse.
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Massiv murværk	B	
Formur - Murværk med puds	B	
Formur - Andet; Type:	B	Metalpladebeklædning.
3. Vinduer og døre		
Træ	A	
Træ	B	
4. Fundament/sokler		
Beton	A	Kvadrebeklædning på sokkel med fremspring.
Beton	B	
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Støbt i beton	A	
Terrændæk	B	
Støbt i beton	B	
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
7. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Tæppe på beton	A	
Andet; Type:	A	Vinyl på beton i køkken.

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:
8. Indervægge/skillevægge Inder-/skillevægge - Murværk	A	

9. Lofter/etageadskillelser Kommentar	A	Listeloft mellem bjælker.
---	---	---------------------------

10. Indvendige trapper

11. VVS-installationer Olie/centralvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Gulvvarme i badeværelse, vandbåren.

Ingen type valgt



VIGTIG INFORMATION

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset. Som fremtidig husejer er det også vigtigt at være opmærksom på, at huset løbende skal vedligeholdes.

I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hus-typen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hus-typen. Du bør derfor læse denne typebeskrivelse grundigt – især OBS-punkterne – så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype.

Hvis der er tilbygninger på det oprindelige hus, vil disse kunne være beskrevet for sig i en særskilt hustypebeskrivelse. Vær opmærksom på, at der også kan være foretaget

andre typer af bygningsændringer – f.eks. tilbygning af kviste, efterisolering m.v. Sådanne ændringer er ikke omfattet af hustypebeskrivelsen, der kun gælder den oprindelige hustype. Samtidig skal det understreges, at typebeskrivelsen er generel og uafhængig af den udarbejdede tilstandsrapport og den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter selve hustypebeskrivelsen finder du information om det oprindelige kloaksystem, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent.

Du bør desuden være opmærksom på informationen på de bagerste sider om gasarten radon, herunder ikke mindst hvad du kan gøre for at løse et eventuelt radonproblem.



Generel beskrivelse af kloaksystemer

Denne beskrivelse indeholder information om det oprindelige kloaksystem for de angivne perioder, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent. Det bemærkes, at flere forskellige forhold kan have indflydelse af restlevetiden, f.eks. store træer, dårligt vedligeholdt offentlig kloak eller rør udført i dårlig kvalitet.

Kloaksystemet – eller afløbssystemet – fra en ejendom består af en afløbsinstallation (eventuelt med dræn), stikledning, hovedkloak og renseanlæg. Afløbsinstallationen er den del af et kloaksystem, der er beliggende i selve bygningen og i jorden på ejendommens grund. Grundejeren ejer i dag kun den del af stikledningen, som befinder sig på grunden.

Kloaksystemer fra før 1920

Afløbsinstallationer fra før 1920 er typisk udført af glaserede lerrør. Efter år 1900 blev det almindeligt at montere en septiktank på afløbet fra toiletet. I denne periode blev der normalt ikke kloakeret på landet.

De oprindelige afløbsinstallationer fra denne periode, som endnu ikke er udskiftet eller renoveret, har normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

Kloaksystemer fra 1920 til 1970

Afløbsinstallationer fra denne periode er oftest udført af præfabrikerede betonrør eller glaserede lerrør. Afløbsrørene blev overvejende samlet ved hjælp af tjæret pakgarn og fint opslemmet ler, cementmørtel eller asfalt. I slutningen af perioden afløstes pakgarnet af gummiringe. De fra byerne kendte kloakopbygninger blev i slutningen af perioden også udbredt til ejendomme på landet.

Toiletafløb blev i perioden fortsat ført til en septiktank. I takt med at der etableredes offentlige kloakker blev

mange septiktanke sløjfet. Endvidere blev der i perioden i stigende grad etableret dræning af husene, hvor drænene tilsluttes afløbsinstallationerne.

Både lerrør og betonrør har normalt lang levetid, dog er levetiden for betonrør normalt lidt kortere end for lerrør. For både lerrør og betonrør opstår der ofte problemer med samlingerne, hvorfor afløbssystemet, hvis dette ikke efterfølgende har været renoveret, samlet set har begrænset restlevetid.

Kloaksystem fra 1970 til nu

I denne periode blev afløbsinstallationer – både rør og brønde – typisk udført i plast. I starten af 70'erne blev rørene samlet med løse gummiringe, som senere hen blev afløst af fastsiddende gummiringe.

Der er i perioden sket en væsentlig produktudvikling, hvor materialernes kvalitet forbedres. I år 2000 blev der indført nye regler til udformning af kloakanlæg, og der blev stillet krav om uddannelse og kvalitetssikring, der samlet set betyder, at kvaliteten forbedres betydeligt.

Særligt for ejendomme på landet bemærkes det, at der bruges nedsivningsanlæg, hvor spildevandet renses i septiktank og derefter siver ned i undergrunden. Siden omkring år 2000 har det været almindeligt at etablere minirensningsanlæg, beplantet filteranlæg eller pileanlæg i forbindelse med rensning af spildevandet, inden det ledes videre til vandløb, grøfter m.v.

Regnvand håndteres i stigende grad via faskiner og efterfølgende nedsivning. Endvidere etableres der ofte omfangsdræn, der tilsluttes afløbsinstallationerne.

Der er endnu ikke set tegn på nedbrydning af plastrør. Er rørinstallationen udført korrekt, må der forventes at være en betydelig restlevetid for kloaksystemet (50-100 år).

Radon i danske huse

Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt

Hvad er radon?

- Radon er en naturligt forekommende, radioaktiv gasart, der kan trænge ind i huset fra undergrunden.
- 350.000 huse i Danmark anslås at have for højt radon-niveau.
- Radon lugter ikke og kan ikke ses eller smages, men det kan ved langvarig påvirkning være sundhedsskadeligt, og det er en medvirkende årsag til ca. 300 tilfælde af lungekræft om året.
- Sundhedsrisikoen ved radonudsættelse er cirka 25 gange større for rygere end for ikke-rygere.
- Ved radonniveauer mellem 100-200 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at du nedbringer radonniveauet via forbedringer af ventilation samt tætning af revner i fundamentet og utætheder ved rørsammenføringer.
- Ved radonniveauer over 200 Bq/m³, kan det være nødvendigt med mere omfattende tiltag, som f.eks. etablering af radonsug (et særligt ventilationssystem under bygningen).
- Husk også, at radonniveauet generelt er højere i kældere og stueplan, hvor der er direkte kontaktflade mellem gulv og jord. Især kælderrum har ofte et dårligere indeklima end resten af huset, og kælderrum er derfor først og fremmest beregnet til opbevaring – ikke til beboelse.

Hvor kommer radon fra?

- Radon kommer fra jorden under huset.
- Din boligs stand og konstruktion har betydning for, hvor meget radon der er i dit hus.
- Det meste radon trænger ind i huse gennem revner og sprækker i fundamenter, stuegulv og betondæk, kældergulve, ydervægge i kældere og utætheder ved rørgennemføringer i fundamenter m.v.

Radonkortet

- På Radonkortet på næste side kan du se, at mængden af radon i jorden varierer landet over. Kortet viser, hvor stor en andel af enfamiliehuse, som Sundhedsstyrelsen vurderer, har et radonniveau over 200 Bq/m³.
- Kommunevurderingerne er et udtryk for, at risikoen for at bo i et hus med for høje radonniveauer er forskellig alt efter hvor i landet du bor. Der er f.eks. større risiko for radon på Sjælland og Øerne end i Vestjylland.

Hvad gør jeg ved det?

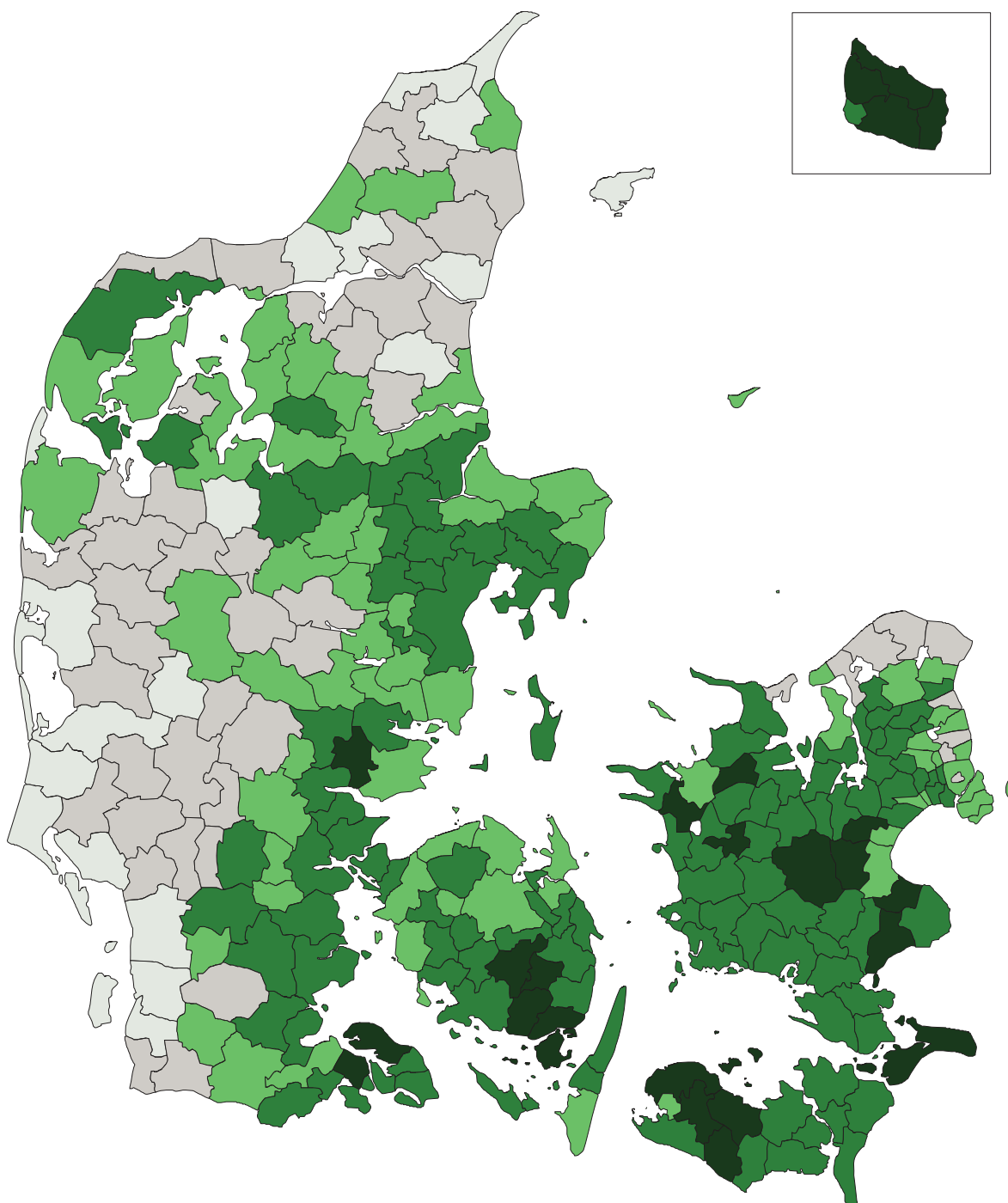
- Du kan nemt og billigt foretage en radonmåling i dit hjem. Radon måles i bequerel per kubikmeter (Bq/m³).
- Måler du over 100 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at radonniveauet nedbringes.

Læs meget mere på www.radonguiden.dk

- Du kan på www.radonguiden.dk læse meget mere om radon, hvordan du bestiller en radonmåling, og hvordan du kan reducere radonniveauet i dit hus.
- Du kan desuden indtaste oplysninger om dit hus og straks få svar på, om der er særlig risiko for radon.

Radonsikring er lovkrav i nybyggeri

- I 1998 blev der indført et krav i bygningsreglementet om, at nyt byggeri skal radonsikres. Er dit hus opført efter 1998, er det således opført med radonsikring.
- Selvom dit hus er opført efter 1998, kan der være for høje radonniveauer i dit hus, hvis radonsikringen ikke fungerer. Det kan være fordi, at der er for lavt ventilation og luftskift i dit hus, eller hvis den membran i fundamentet, der skal sikre, at der ikke trænger radon ind fra jorden, er gennembrudt.
- I Bygningsreglement 2010 er det for nybyggeri præciseret, at kravet om radonsikring skal sørge for, at radonindholdet ikke overstiger 100 Bq/m³ i indeklimaet. Ejeren af et hus, der er opført efter 30. juni 2010, har således krav på at radonniveauet ikke overstiger 100 Bq/m³. Det er den professionelle bygherre, der har ansvaret for, at radonsikringen overholder kravet om max. 100 Bq/m³.

 Radonkort

Andel af husstande med over 200 Bq/m³.

