

HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

Tilstandsrapport for ejendommen:

Lb.nr.: **655161**

Sælger: **Robert Johansen**

Vej: **Birksøvej 13**

Post nr.: **7200**

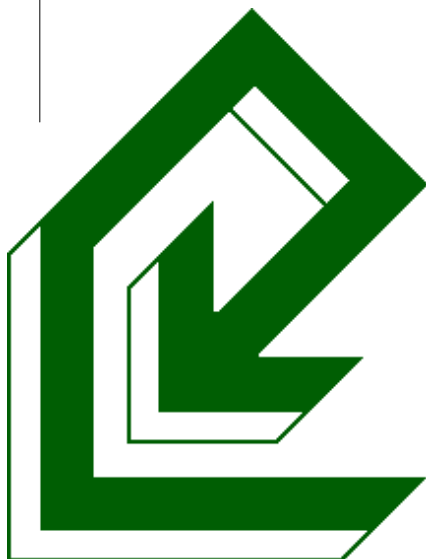
By: **Grindsted**

Kommunenr./Ejendomsnr.: **565 - 00392-5**

Matr.nr./Ejerlav : **1 EV St. Modvig Gde., Grindsted**

HE nr.: **119**

Dato: **10-10-2001**



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	12



Vigtige oplysninger om huseftersynet

Huseftersynet

Huseftersynet foretages af en bygningssagkyndig, der er beskikket af By- og Boligministeriet. Eftersynet har til formål at vise i hvilket omfang, bygningernes tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder.

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

Sælger kan dog stadig hæfte for

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

Huseftersynet omfatter IKKE

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

Bygningsgennemgangen

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

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

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

Den beskikkede bygningssagkyndige

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

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

Tilstandsrapporten

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

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

Karakterskala

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

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

K1: Mindre alvorlige skader

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

K2: Alvorlige skader

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

K3: Kritiske skader

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

UN: Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Ejerskifteforsikring

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

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

Dækningens omfang vil fremgå af tilbuddet og forsikringsbetingelserne.



HE nr.: 119

Lb.nr.: 655161

Tilstandsrapport side: 3 af 13

Tilstandsrapport for ejendommen besigtiget d. 09-10-2001

Vej: Birksøvej 13

Post nr.: 7200

By: Grindsted

Sælger:

Navn: Robert Johansen

Vej: Birksøvej 13

Post nr.: 7200

By: Grindsted

Telefon:

Mobiltlf:

Telefax:

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 14-02-2000 Forsikringspolice:

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: 506813 Energimærke:

Andre bygningsoplysninger:

Bygningsbeskrivelse

Boligtype:

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	1973	1	141	0	141	0	0
B	Carport/udhus	1973	1	42	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 bygningssagkyndig:

Navn: Poul Christiansen

Firma: PC Byggeteknisk Ejendomssyn

Vej: Fasanvej 12

Post nr.: 7120

By: Vejle Øst

Telefon: 76 41 07 44

Mobiltlf: 40 58 50 47

Telefax: 76 41 07 48

Tilstandsrapporten er udarbejdet i henhold til samarbejdsaftale med

- Ejendomsformidler:
- Forsikringsselskab:

Rapportdato: 10-10-2001

Beskikket bygningssagkyndig:

Poul Christiansen



Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
KO: Kosmetiske skader

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

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Den generelle tilstand er god.

Bemærkninger:

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

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

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

**3. Der tages forbehold for evt. skader i ruderne og for evt. punkterede termoruder.
Køber/sælger bør gennemgå ruderne, inden købsaftale underskrives.**



Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Bygningsdel: Karakter: Note: Bemærkninger:

A Beboelse

A 3.0 Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K1

Der mangler udfyldning i nogle af studsfulgerne på facaden mod haven og der mangler udfyldning i nogle af studsfulgerne på gavlen mod vejen.
Der er en revne i murværket ved terrassedøren og der er revner og skader ved det sydlige hjørne.

3.2 Beklædninger

K2

Der er nedbrydning i gavlbeklædningen mod vejen.

3.3 Læmure

K2

Der er fugeskader og frostsprængninger på læmurene og afdækningen er løs.
Der er en revne i murværket over døråbningen i læmuren mellem bygn. A og bygn. B.

A 4.0 Vinduer og døre

4.1 Døre

K1

Der er begyndende nedbrydning nederst i karmen ved fordøren.

4.2 Vinduer

K1

Der er begyndende nedbrydning nederst i vindueskarmen i soveværelset.

A 8.0 Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning

K1

Der er mindre skader i tilpudsningen ved rygningen.

8.5 Udv. træværk v. tag

K1

Der er begyndende nedbrydning i dækbrædderne på gavluhdængen mod vejen.

8.12 Isolering

K1

Isoleringen på loftet er blæst op nogle steder langs udhængen.

A 9.0 Bad-toilet og bryggers

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K1

Der er en normalt forekommende revne i fugen mellem gulv og væg i toilettet.

K2

Belægningen på gulvet i badeværelset er løs.

9.2 Vægkonstruktion/-beklædning

K1

Der er pletvis løse (skrukke) vægfliser i toilettet.

K2

Der er løse vægfliser i badeværelset.

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:
	9.4 Gulvafløb	K2		Der er fri beton mellem afløbsskålen og gulvrysten i badeværelset og der er mindre revner i belægningen ved gulvrysten.
B	Carport/udhus			
B	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Der mangler udfyldning i studsfigurerne nogle steder.
B	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		Der er synlig nedslidning på tagpaptækningen. En overfladebehandling skal påregnes indenfor kort tid.
	8.2 Tagfald	K1		Der er en normalt forekommende nedbøjning i tagkonstruktionen, så der kan stå vand på taget.
	8.15 Andet: Stolper	K2		Der er nedbrydning nederst i stolperne i carporten.

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader

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

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



HE nr.: 119

Lb.nr.: 655161

Tilstandsrapport side: 7 af 13

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

Note: Bygn.: Bygningsdel:

Årsager / kommentar:

.



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 bygnings sagkyndige ved besvarelserne. 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. Sælgers besvarelse af spørgsmålene gives udfra sælgers kendskab til ejendommen. Svarene tilsigter ikke at være en garanti.

0. Generelle oplysninger

- 0.1 Hvor mange år har De boet i huset?
28 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? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvilke?
- Overbygget terrasse**
- 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 efterunderet? ☐ ☒ ☐
Hvis ja, hvornår?
- 1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? ☐ ☒ ☐
Hvis ja, hvor?

2. Kælder / krybekælder

- 2.1 Er der kælder? ☐ ☒ ☐
- 2.2 Er der krybekælder? ☐ ☒ ☐
- 2.3 Er der adgang til krybekælder? ☐ ☐ ☐
- 2.4 Er der grundvandspumpe? ☐ ☐ ☐
- 2.5 Er der kloakpumpe? ☐ ☐ ☐
- 2.6 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? ☐ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?



Sælgers oplysninger - fortsat

		Ja	Nej	?
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☐	☐
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☐
2.9	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen? Hvis ja, hvilke?	☐	☐	☐

3. Yder- og indervægge

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?	☐	☒	☐
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
4.3	Er der problemer med vinduernes lukketøj? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
4.4	Er der problemer med dørenes lukketøj? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

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? Revne i stuegulv er rep.	☒	☐	☐
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

7. Trapper

7.1	Har der været skader ved trapper? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
-----	---	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------



Sælgers oplysninger - fortsat

Ja Nej ?

8. Tage

- | | | | | |
|-----|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| 8.1 | Har taget været utæt?
Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 8.2 | Er der skader omkring skotrender eller inddækninger?
Hvis ja, hvilke? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 8.3 | Har der været skader ved skorsten (fx løbesod)?
Hvis ja, hvilke? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 8.4 | Er der utætte tagrender eller nedløb?
Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 8.5 | Er der adgang til skunkrum? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 8.6 | Er der adgang til tagrum? | ☒ | ☐ | ☐ |
| 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? | ☐ | ☒ | ☐ |
|------|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|



HE nr.: 119

Lb.nr.: 655161

Tilstandsrapport side: 11 af 13

Sælgers oplysninger - fortsat

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

.

09-10-2001

Robert Johansen

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 AB

2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk

Terrændæk AB

3.0 Yder- og indervægge

Bagmur - Letbeton A

Bagmur - Tegl/kalksandsten B

Formur - Tegl/kalksandsten AB

Formur - Træ A

Hulmur AB

Inder-/Skillevægge - Letbeton A

Inder-/Skillevægge - Murværk A

Massiv murværk B

4.0 Vinduer og døre

Træ AB

5.0 Lofter/Etageadskillelser

6.0 Gulvkonstruktion og gulve

Andet;Type: B Beton

Klinkegulv på beton A

Tæppe på beton A

Væg-til-væg tæppe A

7.0 Indvendige trapper

8.0 Tagkonstruktion

Bjælkespær B

Built up B

Gitterspær A

Sadeltag A

Tagbelægning - Tagpap/tagduge B

Tagbelægning - Tegl A

Taghældning - 0 grader B

Taghældning - 15-35 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, uorganisk A

Vægkonstruktioner, uorganisk A

10.0 VVS-installationer

Fjernvarme A

Gulvvarme;Type: A Fjernvarme

11.0 El-installationer

HUSEFTERSYNSORDNINGEN



HE nr.: 119

Lb.nr.: 655161

Tilstandsrapport side: 1 af 1

Allonge

Vej: **Birksøvej 13**

Post nr.: 7200

By: **Grindsted**

Kommunenr./Ejendomsnr.: 565 - 00392-5

Sælger: **Robert Johansen**

Matr.nr./Ejerlav: 1 EV St. Modvig Gde., Grindsted

Dato: 10-10-2001

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Dato: - -

Beskikket bygningssagkyndig: **Poul Christiansen**