ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN

# Huseftersyn

## Tilstandsrapport for ejendommen

**Sælger:**
*Aase Petersen*

**Adresse**
*Overgade 10*

**Postnr.** **By**
*5700* *Svendborg*

**Dato** **Udløbsdato**
*19-04-2007* *19-10-2007*

**HE nr.** **Lb. nr.**
*1496* *H-07-01496-0072*

**Kommunenr./Ejendomsnr.**
*479-073155*

**Matrikel/Ejerlav:**
*54G Svendborg Markjorder*

**Internt sagsnummer**
*106055mur*

**Indhold**


| | |
|---|---|
| Vigtige oplysninger om huseftersyn | 2 |
| Tilstandsrapport for ejendommen | 6 |
| Resumé af huseftersyn - beboelsesdelen | 8 |
| Registrering af bygningens tilstand (noter) | 9 |
| Sælgers oplysninger om ejendommen | 13 |
| Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring | 17 |


| Besøg www.boligejer.dk | Folder om huseftersyn |
|---|---|
| Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden www.boligejer.dk | 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 advarselslampe, 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 20-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 20-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

**Ejendommen besigtiget:** *11-04-2007*
**Starttidspunkt:** 12:05 **Sluttidspunkt:** 14:00

**Vej:** *Overgade 10* **Postnr.:** *5700* **By:** *Svendborg*

## Sælger:

**Navn:** *Aase Petersen*
**Vej:** *Overgade 10* **Postnr.:** *5700* **By:** *Svendborg*
**Telefon:** **Mobiltlf.:** **E-mail:**

## Følgende materiale forelå:

**BBR-ejermeddelelse af:** *12-04-2007*
**Forsikringspolice:**
**Tidligere tilstandsrapport lb.nr.:**
**Energimærke:**
**Andre bygningsoplysninger:**

*Bygningstegning var ikke til rådighed ved huseftersynet.*
*Bygning D er en veranda.*
*Opførelsesår på bygning B, C og D er ukendt.*

## Bygningsbeskrivelse:

**Boligtype:** *Enfamilieshus*
**Typehus:**
**Ejendommen:** *Bevaringsværdig ejendom*

| 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* | *1910* | *1* | *73* | *12* | *0* | *52* | *125* |
| *2* | **B** | *Baghus* | *-* | *1* | *30* | *0* | *0* | *0* | *0* |
| *3* | **C** | *Drivhus* | *-* | *1* | *15* | *0* | *0* | *0* | *0* |
| *4* | **D** | *Andet* | *-* | *1* | *6* | *0* | *0* | *0* | *0* |

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

## Bemærkninger

| | Ja | Nej | Bygning |
|---|---|---|---|
| 1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige? | ☐ | ☒ | |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?<br>*Tagflade mod syd kan ikke besigtiges på grund af højde og beliggenhed. Gulve under løst udlagt belægning gang og køkken er ikke besigtiget. Gulve under væg-til-væg tæpper stuen, gang og værelser 1. sal samt værelse i B er ikke besigtiget. Tagrum er ikke besigtiget på grund af lille loftlem 40x40 cm. Skunkrum er ikke besigtiget på grund af manglende adgangslemme. Møbler, bohave og andet inventar er ikke flyttet ved gennemgangen. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.* | ☒ | ☐ | AB |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?<br>*Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, det ikke er muligt at registrere.* | ☒ | ☐ | AB |
| 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? | ☒ | ☐ | CD |

5. Er der afvigelser i forhold til BBR? ☒ ☐ ABCD
   (Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).
   *Areal på bygning A afviger fra BBR. Bygning B, C og D er ikke anført i BBR. Bygningsbeskrivelse er rettet i henhold til de faktiske forhold. Den pågældende lille bygning (D) er ikke angivet på BBR, fordi der ikke er anmeldelsespligt.*

## Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

## Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

*Bygning er traditionelt opført af gængse materialer. Vedligeholdelsesstanden er almindelig. Der er konstateret skader/risiko for skader i bygningens primære bygningsdele. Der må påregnes renovering og udbedring ud over de noterede skader, inden kun løbende almindelig vedligeholdelse kan påregnes. Bygningens indretning er stadig den oprindelige, men der er foretaget konstruktive ændringer i bygningen i forbindelse med renovering af 1. sal.*

## Karakterer:

| | |
|---|---|
| **Ingen bemærkninger** | **IB** |
| **Kosmetiske skader**<br>Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen. | **K0** |
| **Mindre alvorlige skader**<br>Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. | **K1** |
| **Alvorlige skader**<br>Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.<br>Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. | **K2** |
| **Kritiske skader**<br>Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.<br>Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele. | **K3** |
| **Bør undersøges nærmere**<br>Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.<br>Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.<br><br>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** | | |
| | 1.2 Sokkel | K2 | Der er områder med sokkelpuds uden vedhæftning blandt andet mod syd, vest og nord.<br>Note: Sokkelpuds er løst i et sådant omfang, at en renovering er påkrævet. |
| | | K3 | Der er revner i sokkel mod syd. Revnerne går videre op i murværket.<br>Note: Det vurderes, at der er tale om en sætningsskade. Det kan ikke visuelt vurderes, om sætningen er stabiliseret. Kun en geoteknisk undersøgelse kan fastslå, om sætningsrevner er i bevægelse eller stationære. |
| | 1.3 Udvendige trapper | K1 | Svindrevner i beton ved hovedtrappe. |
| | **2. Kældre/krybekældre/terrændæk** | | |
| | 2.2 Vægge | K3 | Der er revne i kælderydervæg ved vindue.<br>Note: Revnen har sammenhæng med de konstaterede sætninger i fundamenter og ydervægge. |
| | | K1 | Der er fugtopstigning i kældervægge.<br>Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, og der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktion ikke er sikret mod grundfugt. |
| | 2.5 Etageadskillelse | K1 | Etageadskillelsens træværk har huller efter angreb af borebiller.<br>Note: Der er intet boremel, og angrebet vurderes derfor uddødt. |
| | 2.6 Ventilation | K3 | Luften i krybekælder er stillestående.<br>Note: Antal og placering af ventilationsriste er ikke i overensstemmelse med gældende regler for ventilation af krybekældre, hvilket øger risikoen for trænedbrydning i gulvkonstruktionen over krybekælder. |
| | **3. Yder- og indervægge** | | |
| | 3.1 Facader/gavle | K2 | Sætningsrevner i murværk over entrédør og over vindue mod syd, midt på sydfacade. |
| | | K2 | Revnedannelser og pudsafskalninger ved pudset gesims. Enkelte lokale udfald i fuger ved murværk/facader. |
| | 3.7 Vægbeklædninger | K1 | Der er områder med fliser uden vedhæftning til underlaget i køkken.<br>Note: Der er tale om enkelte fliser, men fugerne er intakte. |
| | **4. Vinduer og døre** | | |
| | 4.2 Vinduer | K2 | Gavlvinduer mod haven og vindue mod syd er betydelig nedbrudt. |
| | | K2 | Punkteret termorude i ovenlys. |
| | 4.4 Sålbænke | K2 | Pudset sålbænke har afskalninger og revner. |
| | **5. Lofter/etageadskillelser** | | |
| | 5. Ingen bemærkninger | | |
| | **6. Gulvkonstruktion og gulve** | | |
| | 6. Ingen bemærkninger | | |
| | **7. Indvendige trapper** | | |

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

| Bygn.: | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|
| 7. Ingen bemærkninger | | |
| **8. Tagkonstruktion** | | |
| 8.1 Tagbelægning/rygning | K3 | Der kan registreres flere revnede, skadet og reparerede tagsten ved tagflade mod nord. |
| | K3 | Tagflade mod nord har betydelig skævhed ved vestlige del.<br>Note: Skønnes at være på grund af ændring/udrykning af skunk væg hvorved afstivningen er fjernet. |
| | K2 | Rygningsmørtel/kit er revnet og faldet ud enkelte steder.<br>Note: Reparation hører under almindelig vedligeholdelse. |
| 8.5 Udvendigt træværk ved tag | K2 | Remende mod øst har nedbrudt træ. |
| 8.6 Tagrender/tagnedløb | K2 | Der er utætheder i tagrender mod syd. |
| 8.16 Bemærkninger til skorsten | K2 | Fuger i skorsten er løse og der er enkelte frostsprængte sten i skorstenspibe.<br>Note: Skorstenspibe skal repareres for at forhindre yderligere skade. |
| **9. Bad/toilet og bryggers** | | |
| 9. Ingen bemærkninger | | |
| **10. VVS-installationer** | | |
| 10. Ingen bemærkninger | | |
| **11. El-installationer** | | |
| 11. Ingen bemærkninger | | |
| **B Baghus** | | |
| **1. Fundamenter/sokler** | | |
| 1.1 Udvendigt terrænfald | K3 | Overkant af sokkel er under terræn mod have.<br>Note: Der er tegn på opfugtning. Terræn bør reguleres, så fugtskader på fundament og tilstødende konstruktioner undgås. |
| 1.2 Sokkel | K2 | Revnet, løst puds ved hushjørne. |
| **3. Yder- og indervægge** | | |
| 3.1 Facader/gavle | K1 | Enkelte forvitrede sten i murværk. |
| | K2 | Sætningsrevner i murværk over vindue mod vest samt lokale områder med løse, udfaldne fuger, enkelte frostsprængte sten i murværk. |
| | K2 | Stedvise løse, udfaldne fuger samt revnedannelse revnedannelse ved små vinduer mod have. |
| 3.6 Indvendig vægge | K2 | Vægge i værksted og vaskehus har fugtgennemslag og løst/afskallet puds. Der er tegn på fugtopstigning i indervægge. |
| 3.9 Andet: | K2 | Revne i muret vaskehus. |
| **4. Vinduer og døre** | | |
| 4.1 Døre | K2 | Der er trænedbrydning i bagdør. |

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

| Bygn.: | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|
| 4.2 Vinduer | K2 | Der er trænedbrydning i små vinduer mod have, vinduer mod syd. |
| **6. Gulvkonstruktion og gulve** | | |
| 6.2 Belægninger | K2 | Klinkegulv i gang - vaskehus har klinker med manglende vedhæftning til underlag. |
| **8. Tagkonstruktion** | | |
| 8.6 Tagrender/tagnedløb | K2 | Nedløbsrør er tapet sammen. |
| **9. Bad/toilet og bryggers** | | |
| 9.1 Gulvkonstruktion/-belægning | K2 | Enkelte gulvfliser er uden vedhæftning ved badeværelsesdør.<br>Note: Der er fundet enkelte områder med mangelfuld vedhæftning til underlaget, som vurderes uden betydning for gulvets funktion. |
| 9.2 Vægkonstruktion/-belægning | K3 | Vægfliser er uden vedhæftning ved vægge omkring badekar.<br>Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget bl.a. i vådzonen. Der er her risiko for vandskade ved vandgennemtrængning til andre konstruktioner. |

## 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:** *Ole Damm Rasmussen*
**Vej:** *OBH Ingeniørservice A/S, Agerhatten 25* **Postnr.:** *5220* **By:** *Odense SØ*
**Telefon:** *70217240* **Mobiltlf.:** *27264634* **Telefax:** *70217241*
**Email:** *odr@obh-gruppen.dk*

**Tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med**

- Ejendomsformidler:
- Forsikringsselskab: *Topdanmark*
- Bestiller: *Forsikringsselskab*

**Rapportdato:** *19-04-2007*

_____
(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 besvarelserne.

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?<br>**62 år.** | | | |
| 0.2 | Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?<br>Hvis ja, hvilke og hvornår? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 0.3 | Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?<br>Hvis ja, hvilke og hvornår? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 0.4 | Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?<br>Hvis ja, hvilke og hvornår? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 0.5 | Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?<br>Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?<br>**Toilet 1. sal - rykket skunk ud.** | ☒ | ☐ | ☐ |
| 0.6 | Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 0.7 | Er grunden periodevis oversvømmet?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| **1.** | **Fundamenter/sokler** | | | |
| 1.1 | Er huset piloteret eller ekstrafunderet?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 1.2 | Er huset efterfunderet?<br>Hvis ja, hvornår? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 1.3 | Er der sætningsskader, som er udbedret?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 1.4 | Er der udført reparationer på udvendige trapper?<br>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?<br>Hvis ja, hvilke? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 2.5 | Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?<br>Hvis ja, hvor og hvornår? | ☐ | ☒ | ☐ |

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

| | | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|---|
| 2.6 | Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 2.7 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?<br>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?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 3.2 | Er der revner, som er dækket af møbler?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 3.3 | Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| **4.** | **Vinduer og døre** | | | |
| 4.1 | Er der punkterede termoruder (dugruder)?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 4.2 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 4.3 | Fungerer alle vinduer?<br>Hvis nej, hvilke gør ikke? | ☒ | ☐ | ☐ |
| 4.4 | Fungerer alle døre?<br>Hvis nej, hvilke gør ikke? | ☒ | ☐ | ☐ |
| **5.** | **Lofter/etageadskillelser** | | | |
| 5.1 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?<br>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.)?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 6.2 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| **7.** | **Indvendige trapper** | | | |
| 7.1 | Har der været skader ved trapper?<br>Hvis ja, hvilke? | ☐ | ☒ | ☐ |
| **8.** | **Tage** | | | |
| 8.1 | Har taget været utæt?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 8.2 | Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?<br>Hvis ja, hvilke? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 8.3 | Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?<br>Hvis ja, hvilke? | ☐ | ☒ | ☐ |

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

| | | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|---|
| 8.4 | Er der utætte tagrender eller nedløb?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 8.5 | Er der adgang til skunkrum?<br>Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til? | ☒ | ☐ | ☐ |
| 8.6 | Er der adgang til tagrum?<br>Hvis ja, hvor?<br>**Fra 1. sal.** | ☒ | ☐ | ☐ |
| 8.7 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| **9.** | **Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)** | | | |
| 9.1 | Er der problemer med afløb?<br>Hvis ja, hvilke? | ☐ | ☒ | ☐ |
| **10.** | **VVS-installationer** | | | |
| 10.1 | Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?<br>Hvis ja, hvor ofte? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 10.2 | Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?<br>Hvis ja, hvilke? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 10.3 | Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| **11.** | **El-installationer** | | | |
| 11.1 | Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?<br>Hvis ja, hvilke? | ☐ | ☒ | ☐ |

## Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

**Andet:**

| 10-04-2007 | Aase Petersen |
|---|---|
| Dato | Underskrift - ejer/sælger |

☒ Sælger var til stede

☒ Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

## Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

## Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktions-udformning.

| | Bygn.: | Uddybende oplysninger: |
|---|---|---|
| **1. Fundamenter/sokler** | | |
| Beton | *A* | |
| Beton | *B* | |
| **2. Kældre/krybekældre/terrændæk** | | |
| Kælder | *A* | |
| Krybekælder | *A* | |
| Andet; Type: | *A* | Jordbund i krybekælder. |
| Støbt i beton | *A* | |
| Drænlag/kapillarbrydende lag; Type: | *A* | Ukendt. |
| Terrændæk | *B* | |
| Støbt i beton | *B* | |
| Drænlag/kapillarbrydende lag; Type: | *B* | Ukendt. |
| **3. Yder- og indervægge** | | |
| Hulmur | *A* | |
| Formur - Tegl/kalksandsten | *A* | |
| Bagmur - Tegl/kalksandsten | *A* | |
| Inder-/skillevægge - Murværk | *A* | |
| Massiv murværk | *B* | |
| Formur - Tegl/kalksandsten | *B* | |
| Inder-/skillevægge - Murværk | *B* | |
| **4. Vinduer og døre** | | |
| Træ | *A* | |
| Træ | *B* | |
| **5. Lofter/etageadskillelser** | | |
| **6. Gulvkonstruktion og gulve** | | |
| Gulv på strøer eller bjælker | *A* | |
| Væg-til-væg tæppe | *A* | Entré, stuer, hele 1. sal. |
| Andet; Type: | *A* | Laminatgulv på træ. |
| Væg-til-væg tæppe | *B* | Værelse. |
| Klinkegulv på beton | *B* | |
| **7. Indvendige trapper** | | |
| **8. Tagkonstruktion** | | |
| Hanebåndspær | *A* | |
| Taghældning - >35 grader | *A* | |
| Tagbelægning - Tegl | *A* | |
| Skorsten - Muret | *A* | |
| Ensidigt fald | *B* | |
| Taghældning - 15-35 grader | *B* | |
| Tagbelægning - Tagpap/tagduge | *B* | |
| **9. Bad/toilet og bryggers** | | |
| Vægkonstruktioner, organisk | *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 konstruktions-udformning.

| | **Bygn.:** | **Uddybende oplysninger:** |
|---|---|---|
| Gulvkonstruktioner, organisk | *A* | |
| Vægkonstruktioner, uorganisk | *B* | |
| Gulvkonstruktioner, uorganisk | *B* | |
| **10. VVS-installationer** | | |
| Fjernvarme | *A* | |
| Fjernvarme | *B* | |
| Gulvvarme; Type: | *B* | Vandbåren. |
| **11. El-installationer** | | |
| Kommentar | *A* | Relætype: HFI. |