

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Jes Christian Sandvej

Adresse

Helletvej 1, Grønnebæk

Postnr.

6630

By

Rødding

Dato

17-01-2011

Udløbsdato

17-07-2011

HE nr.

1571

Lb. nr.

H-11-01571-0005

Kommunenr./Ejendomsnr.

575-85519

Matrikel/Ejerlav:

3 Grønnebæk, Jels

Internt sagsnummer

5018/SSK

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	14
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	18

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

Ejendommen besigtiget: 14-01-2011
Starttidspunkt: 09:00 Sluttidspunkt: 12:30
Postnr.: 6630 By: Rødding

Vej: Helletvej 1, Grønnebæk

Sælger:

Navn: Jes Christian Sandvej

Vej: Helletvej 1, Grønnebæk

Telefon:

Mobiltlf.:

Postnr.: 6630

By: Rødding

E-mail:

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 27-12-2010

Forsikringspolice: GJ 3062-1608127

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Søgt på heweb. Ikke fundet.

Energimærke: Søgt på boligejer.dk. Ikke fundet.

Andre bygningsoplysninger:

Bygningstegninger var ikke til rådighed ved huseftersynet.

Bygningsbeskrivelse:

Bolittype: Enfamilieshus

Typehus:

Ejendommen:

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	1907	1	172	0	70	242	0
2	B	Udhus/skur	-	1	368	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	-	1	92	0	0	0	0
4	D	Havestue/udestue	-	1	12	0	0	0	0
5	E	Overdækning	-	1	12	0	0	0	0
6	F	Legehus	-	1	12	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?
<i>Litra A: Gulve under fast udlagt belægning i køkken og vestvendt værelse 1. sal er ikke besigtiget.</i>
<i>Litra A: Gulve under væg-til-væg tæpper i værelser og gangarealer på 1. sal, bortset fra værelse mod vest, er ikke besigtiget.</i> | ☒ | ☐ | A |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?
<i>Litra A og B: Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængig af lys - og/eller temperaturforholdene på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, det ikke er muligt at registrere.</i> | ☒ | ☐ | 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?
<i>Legehus/trætophus er ikke besigtiget på grund af ringe byggeteknisk værdi.</i> | ☒ | ☐ | F |
| 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).
<i>Havestue, overdækning over altan og terrasse samt legehus (trætophus) er ikke anført på</i> | ☒ | ☐ | DEF |

BBR.

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Tidligere stuehus til landbrugsejendom . Beboelsen er renoveret i flere omgange og tidligere stald er inddraget i beboelsen. Den håndværksmæssige udførelse er almindelig. Vedligeholdelsesstanden er generelt god, men der er dog konstateret enkelte skader på primære bygningsdele.

Udbygninger fremstår med normalt slid i forhold til anvendelse og alder.

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.

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.

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel

K1

Sokkelpuds og sokkelfremspring er i områder med revner og afskalninger mod nord.

K1

Revner i sokkel mod nord, øst og vest. Revner går videre op i facaden.

Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der ikke er registreret andre følgeskader end registreret under pkt. 3.1. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, og revnerne vurderes ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover.

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.6 Ventilation

K3

Der er utilstrækkelig ventilation i krybekælder/ventileret hulrum under køkken.

Note: Der er risiko for opfugtning af etageadskillelse.

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K1

Der er revnedannelse i murværk med nord, øst og vest. Revne over bryggersdør.

Note: Revnedannelse skyldes sætning af fundamentet.

K1

Pudsede overflader har afskalninger.

Note: Skaden er af mindre omfang.

3.2 Beklædninger

K2

Rust på metalpladebeklædning på vestgavl.

Note: Beklædningen har begrænset restlevetid.

3.3 Læmure

K2

Læmurs murværk er med afskalninger.

Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.

3.4 Altaner

K1

Rust på bærende I-jern til altan.

Note: Der er tale om overfladerust.

4. Vinduer og døre

4.2 Vinduer

K1

Der er trænedbrydning i vinduer mod øst og vindue mod bryggers samt vindue 1. sal mod vest.

5. Lofter/etageadskillelser

5. Ingen bemærkninger

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner

K1

Gulve på 1. sal og i køkken er skæve.

Note: Skævheden vurderes at være aldersbetinget.

Der kunne ikke måles øget fugt i køkkengulv (linoleumsbelægning).

6.2 Belægninger

K1

Udfalden fugt mellem gulvbrædder og klinker ved brændeovn.

K1

Gulvbrædder er kvældede, det vil sige at gulvet er med "vaskebræteffekt" i soveværelse og trapperum mod vest.

Note: Der kan ikke måles forhøjet fugt, men kvældning er tegn på en højere fugtpåvirkning under gulvet.

7. Indvendige trapper

7. Ingen bemærkninger

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	I tagrum ses flere opfugtede tagplader. Note: Tagbelægning fremstår med normalt slid for alder.
	K1	Tagflader er alge- og mosbegrøede. Note: Mosgroning er af mindre omfang.
	K3	Rygning er ikke tætnet byggeteknisk korrekt, idet der anvendt mineraluld og tætning mangler delvist. Note: Mineraluld kan holde på fugt og manglende tætning kan medføre fugtindtrængning, hvilket giver risiko for følgeskader.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagnedløb er ikke ført til tagbrønd. Note: Nedløbene er ført flere meter væk fra huset og forholdet vurderes uden betydning.
8.12 Isolering	K3	Der er anbragt plastfolie oven på loftisoleringen mod gangbro. Note: Der er risiko for kondensdannelse og dermed følgeskader i tagkonstruktionen.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Fritstående skorsten til brændeovn er skæv. Note: Forholdet vurderes ikke at indebære risiko for følgeskader.
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning i stueetagens ældre badeværelse. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for gulvets funktion.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Vægbeklædning er med mangelfuld vedhæftning i bruseniche i ældre badeværelse. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
	K1	Vægbeklædning i fyrrum er med mangelfuld vedhæftning. Note: Der er fundet enkelte områder med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er udenfor det direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for væggenes funktion.
10. VVS-installationer		
10.1 Vandinstallationer	K1	Overløb fra vandinstallationens sikkerhedsventil er ikke ført til afløb. Note: Overløb bør afsluttes i rum med gulv afløb og helst lige over afløb for at undgå fugtskader.
11. El-installationer		
11. Ingen bemærkninger		
B Udhus/skur		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Der mangler sokkelpuds på lade mod vest og nord. Beton er forvitret.
	K1	Der er revner i sokkel mod nord. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der ikke er registreret andre følgeskader end registreret under pkt. 3.1. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, og revnerne vurderes ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Revner og afskalninger på pudsede overflader mod vest. Revne ved 3 vinduer mod nord og på NØ hjørne. Flere revner i sydfacaden. Afskalninger ved port i østfacade. Note: Forholdes vurderes på nuværende tidspunkt uden betydning for murværkets stabilitet.
	K2	Vestgavlen er skæv. Note: Gavlen presses ud af brændestabel i laden.
3.2 Beklædninger	K2	Metalplader på facader og gavle er med huller, tæring og deformationer. Note: Beklædningen har begrænset levetid.
3.6 Indvendig vægge	K1	Der er flere revnedannelser i bag- og indervægge.
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K2	Nedbrudt træ i porte mod syd og øst.
4.2 Vinduer	K2	Der er nedbrydning af vinduernes overfladebehandling mod nord. Note: Skaden er af et sådant omfang, at der væsentligt øget risiko for trænedbrydning.
4.5 Andet:	K1	Der er enkelte ituslåede ruder i staldvinduer.
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K3	Nedbrudt træ i gulv over sydfløj på lade. Note: Der er risiko for personskafe.
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er huller og tæring på metalplader. Note: Der er konstateret synlige utætheder og tagbelægningen er uden restlevetid.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Skotrende mod gårdsplads er nedslidt og med tæring. Note: Skotrende er af ældre dato, og begrænset restlevetid må påregnes.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Der mangler tagrender og nedløbsrør på dele af vestfacade. Note: Forholdet er almindeligt for denne type bygning, og der kan ikke konstateres skade.
	K1	Tagnedløb mod gårdsplads er ikke ført til tagbrønd. Note: Forholdet er almindeligt for denne type bygning, og der kan ikke konstateres skade.
C Udhus/skur		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K2	Der er revner i sokkel mod øst. Note: Revnerne er repareret, men der kan nu konstateres mindre revnedannelser i reparationen. Det er forventeligt at der er mindre bevægelser i reparationen, da denne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. De oprindelige revnedannelser skønnes dog, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter opførelsen eller få år herefter. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet. men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må regnes med løbende reparationer.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

Bygn.	Karakter	Registrering og note
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er revner og afskalninger i betongulv i udhus.

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk mod vest. Murværk er generelt med revner og forskydninger. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 1.2.
	K2	Nedbrudt træ i stolpe ved udhuset mod gårdsplads.
3.6 Indvendig vægge	K1	Der er flere revnedannelser i bag- og indervægge.

4. Vinduer og døre

4.1 Døre	K2	Nedbrudt træ i udhusdøre.
----------	----	---------------------------

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægning er nedslidt og der er revnede plader på SØ hjørne.
8.2 Tagfald	K3	Taghældning på garage/udhus er mindre end anbefalet af producenten. Note: Der er synlige tegn på utætheder og opfugtning i den underliggende konstruktion.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Der mangler tagrender og nedløb mod øst. Note: Tilstødende lægter og spær er opfugtede og med nedbrydning.
8.8 Spær og lægter	K1	Tagflader har nedbøjning. Note: Nedbøjning er aldersbetinget og vurderes uden risiko for konstruktionens bæreevne.
	K2	Opfugtning og nedbrydning i stikspær og lægter mod øst. Se 8.6.
	K1	Trempel mod gårdsplads er skæv.

D Havestue/udestue**3. Yder- og indervægge**

3.2 Beklædninger	K1	Vinduespartier har ikke tilstrækkelig afstand til terræn. Note: Der er ikke konstateret følgeskader ved besigtigelsen.
------------------	----	---

E Overdækning**7. Indvendige trapper**

7.1 Funktion	K2	Nedbrudt træ i bunden af trappe til altan.
--------------	----	--

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Knækkede plasttagplader på overdækning.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Remender mangler ventileret afdækning. Note: Der er ikke konstateret synlig skade.
8.8 Spær og lægter	K2	Nedbrudt træ i spær ved altan.

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: *Svend Skude*

Firma: *factum2 Aabenraa*

Vej: *Varnæsvej 15*

Telefon: *70251325*

Email: *6200@factum2.dk*

Mobiltlf.: *30462605*

Postnr.: *6200*

By: *Aabenraa*

Telefax:

Tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med

- Ejendomsformidler:
- Forsikringsselskab: *Gjensidige*
- Bestiller: *Forsikringsselskab*

Rapportdato: *17-01-2011*

(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? 38,5 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 i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? Den vestlige del indraget i stuehuset i 1977. (Var tidligere del af stald)	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? Den nævnte vestlige dels ydermure og skillevægge samt etageadskillelse.	☒	☐	☐
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?	☐	☒	☐
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 gulvafløb)? 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? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? Østlige ende af stuehus - ny vægbeklædning, nyt gulv.	☒	☐	☐
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? Syddøstlige hjørne af stuehus, nyt gulv, vægbeklædning.	☒	☐	☐
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	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? Nyt gulv i østlige stue.	☒	☐	☐
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? Ved fygning kan der komme sne ind ved rygningplader.	☒	☐	☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
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? Stuehus nord-vest og syd-vest ved samling.	☒	☐	☐
8.5	Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til? Der er ikke adgang til skunkrum på stuehusets nordside.	☐	☒	☐
8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? Nyt tag etableret i 1972.	☐	☒	☐
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? Månedligt i fyringssæsonen.	☒	☐	☐
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke? Vestlige badeværelse.	☒	☐	☐
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? Vestlige badeværelse.	☒	☐	☐

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

14-01-2011 Jes Christian Sandvej
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 konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Fundamenter/sokler		
Beton	A	
Beton	B	
Beton	C	
Andet; Type:	D	Jordgravede stolper.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Leca.
Andet:	A	Træ mod jord.
Terrændæk	B	
Støbt i beton	B	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	B	Ukendt.
Terrændæk	C	
Støbt i beton	C	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	C	Ukendt.
Andet:	D	Betonfliser.
3. Yder- og indervægge		
Hulmur	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Massiv murværk	B	
Formur - Tegl/kalksandsten	B	
Formur - Murværk med puds	B	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	B	
Inder-/skillevægge - Murværk	B	
Massiv murværk	C	
Formur - Tegl/kalksandsten	C	
Formur - Murværk med puds	C	
Formur - Letbetonblokke	C	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	C	
Inder-/skillevægge - Murværk	C	
Andet:	D	Glaspartier.
4. Vinduer og døre		
Træ	A	
Træ	B	
Metal	B	
Træ	C	
Metal	C	
Træ	D	

5. Lofter/etageadskillelser

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:
6. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Trægulv på beton	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Klinkegulv på beton	A	
Andet; Type:	A	Linoleum på træ. Vinyl på træ.
Andet; Type:	B	Beton
Andet; Type:	C	Beton
7. Indvendige trapper		
8. Tagkonstruktion		
Sadeltag	A	
Hanebåndspær	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	A	
Skorsten - Muret	A	
Sadeltag	B	
Hanebåndspær	B	
Taghældning - >35 grader	B	
Tagbelægning - Metalplader	B	
Ensidigt fald	C	
Bjælkespær	C	
Taghældning - 1-15 grader	C	
Tagbelægning - Metalplader	C	
Ensidigt fald	D	
Bjælkespær	D	
Andet; Type:	D	Glaspartier.
Taghældning - 1-15 grader	D	
Tagbelægning - Plastplader	D	
Sadeltag	E	
Bjælkespær	E	
Tagbelægning - Plastplader	E	
9. Bad/toilet og bryggers		
Vægkonstruktioner, organisk	A	
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, organisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
10. VVS-installationer		
Olie/centralvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Vand.
Andet; Type:	A	Masseovn. Brændeovn.
11. El-installationer		