

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Ellen Rasmussen

Adresse

Borgergade 22, Fanderup

Postnr.

9640

By

Farsø

Dato

28-07-2006

Udløbsdato

28-01-2007

HE nr.

1745

Lb. nr.

H-06-01745-0169

Kommunenr./Ejendomsnr.

809-007154

Matrikel/Ejerlav:

2 C Fanderup By, Farsø

Internt sagsnummer

HHR 9603-3074-15/172-06

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	4
Resumé af huseftersyn - beboelsesdelen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	7
Sælgers oplysninger om ejendommen	11
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	15

Besøg www.hesyn.dk

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden www.hesyn.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

Inden du køber eller sælger ejendom, bør du vide noget om **huseftersyn, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring**. I det følgende får du en kort introduktion til disse emner.

Du kan få meget mere at vide på hjemmesiden www.hesyn.dk.

Huseftersyn

Et huseftersyn er en professionel vurdering af, om bygninger på en ejendom er i ringere stand end tilsvarende bygninger af samme alder.

Eftersynet bestilles af sælger og udføres af en bygningssagkyndig, der er beskikket af Økonomi- og Erhvervsministeriet. En bygningssagkyndig gennemgår hver enkelt del af en bygning for at afdække synlige skader og tegn på skader.

Ved at præsentere køber for en tilstandsrapport og et tilbud om en ejerskifteforsikring - inden køber underskriver købsaftalen - fritages sælger for sit normale 20-årige ansvar for skjulte skader.

Det er en forudsætning for sælgers ansvarsfritagelse:

- at tilstandsrapporten er udarbejdet eller fornyet af den bygningssagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten
- at sælger tilbyder at finansiere halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring, samt
- at sælger sikrer sig, at køber er bekendt med ordningens retsvirkninger (bortfald af det 20-årige sælgeransvar).

Det bemærkes, at sælger dog fortsat kan hæfte for:

- forhold uden for en bygning (f.eks. forurenet jord)
- ulovligheder
- bevidst eller groft uagtsomt at have givet ukorrekte

Gennemgang af huset

Huseftersynet afdækker synlige skader, som nedsætter bygningernes funktion eller værdi nævneværdigt (f.eks. brud, lækage, revnedannelser eller ødelæggelser). Desuden afdækkes tegn på skader eller andre fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade.

Gennemgangen er visuel. Dvs. at den bygningssagkyndige vurderer bygningernes tilstand ud fra det, han umiddelbart kan se (synlige bygningsdele).

Den bygningssagkyndige kan bruge enkle tekniske hjælpemidler ved gennemgangen, men må ikke foretage destruktive indgreb i en bygning uden aftale med sælger.

Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke vil fremgå af tilstandsrapporten. De pågældende skader vil dog oftest være dækket af ejerskifteforsikringen.

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport indeholder både den bygningssagkyndiges dokumentation af huseftersynet og sælgers oplysninger om bygningernes tilstand. Tilstandsrapporten gør opmærksom på de forhold, du som køber bør tillægge betydning ved din vurdering af bygningernes tilstand.

Den bygningssagkyndige angiver skaderne ud fra karakterer, der afspejler, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af en bygning, jf. nærmere nedenfor.

Du bør være opmærksom på, at karaktergivningen er en byggeteknisk vurdering. Den kan **ikke** tages som et udtryk for, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

Tilstandsrapporten omfatter ikke...

En tilstandsrapport er ingen garanti for, at bygningerne på en ejendom kun har de skader, der er omtalt. Da huseftersynet er en visuel gennemgang, kan der være skjulte skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Desuden er følgende punkter ikke omfattet af huseftersynet og tilstandsrapporten:

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



Tillæg til tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten kan være suppleret af tillæg. De kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men de kan også indeholde oplysninger, som udbygger tilstandsrapportens oplysninger. Tillæggene er ikke omfattet af Huseftersynsordningen.

En allonge er derimod en tilføjelse til/eller korrektion af oplysninger i tilstandsrapporten og er derfor omfattet af Huseftersynsordningen.

Ejerskifteforsikring

Når du køber hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring. En ejerskifteforsikring dækker købers risiko for skader ved bygningerne. Det anbefales derfor at tegne en ejerskifteforsikring. Sælger betaler halvdelen af forsikringspræmien. Selvom du fra sælger har fået et tilbud fra ét forsikringselskab, står det dig frit for at vælge et andet selskab.

Tilstandsrapporten er grundlaget for en ejerskifteforsikring. En ejerskifteforsikring kan beskytte dig mod omkostninger til udbedring af skader, som du ikke kendte til på købstidspunktet.

Ejerskifteforsikringen dækker således skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten. Har du ikke tegnet en ejerskifteforsikring, er du ikke dækket ind over for disse skader. Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, som er opstået, efter du har overtaget huset.

Dækningsomfang kan variere, men vil fremgå af forsikringstilbuddet og forsikringsbetingelserne. Der er i lovgivningen fastsat minimumskrav til omfanget af dækningen.

Du kan læse mere om dækningen på ejerskifteforsikringen i Forsikringsoplysningens pjece "Værd at vide - før tegning af en ejerskifteforsikring", www.forsikringsoplysningen.dk.

Den bygningssagkyndige

Den bygningssagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Det er hans opgave at give et objektivt billede af ejendommens umiddelbare tilstand.

Som bygningssagkyndig skal man have en byggeteknisk grunduddannelse, en efteruddannelse i reglerne for bygningsgennemgang samt mindst fem års erfaring i at gennemgå og vurdere bygninger.

Den bygningssagkyndiges ansvar

Den bygningssagkyndige kan gøres ansvarlig for en mangelfuld gennemgang af bygningerne på ejendommen. Det gælder f.eks. en manglende registrering af synlige skader eller en åbenlys forkert beskrivelse af skaden i tilstandsrapporten. Til gengæld kan han ikke gøres ansvarlig for skjulte skader, der ikke var mulige at konstatere ved huseftersynet.

Hvis du vil klage

Er du utilfreds med forhold i din tilstandsrapport, kan du klage til Ankenævnet for Huseftersyn. Her behandler man klager fra både køber og sælger over tilstandsrapporter og tager stilling til den bygningssagkyndiges ansvar. Målet er en hurtigere afgørelse af tvister mellem parterne ved hushandler, så du slipper for lange retssager.

Ankenævnet kan behandle klager fra både køber og sælger over tilstandsrapporter udfærdiget efter 1. januar 2000 af beskikkede bygningssagkyndige. Du kan klage, hvis synlige skader ikke er registreret i tilstandsrapporten, eller hvis de er beskrevet åbenlyst forkert.

Du kan klage til ankenævnet på et særligt klageskema. Det kan du hente på ankenævnets hjemmeside, www.husanke.dk, eller få ved telefonisk henvendelse til ankenævnet.

Når klageskemaet sendes til ankenævnet, skal du vedlægge relevante bilag, herunder tilstandsrapporten. Det koster 275,- kr. at klage, men beløbet tilbagebetales, hvis ankenævnet afviser at behandle sagen, eller hvis du får helt eller delvist medhold i din klage.

Tilstandsrapport for ejendommen

Ejendommen besigtiget: 26-07-2006

Starttidspunkt: 09:45

Sluttidspunkt: 12:15

Vej: Borgergade 22, Fanderup

Postnr.: 9640

By: Farsø

Sælger:

Navn: Ellen Rasmussen

Vej: Borgergade 22, Fanderup

Telefon: 98632463

Postnr.: 9640

By: Farsø

Mobiltlf.:

E-mail:

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelse af: 29-06-2006

Forsikringspolice:

Energimærke:

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.:

Andre bygningsoplysninger:

Der foreligger ikke yderlige oplysninger med relevans for nærværende tilstandsrapport.

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: 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	1924	1	161	0	30	161	0
2	B	Garage/udhus	1961	1	25	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>Gulve under fastliggende tæpper og møbler er ikke tilgængelige for en visuel besigtigelse. Der er ikke adgang til samtlige skunkrum i boligen. Tagrum syd for skorsten er ikke umiddelbart tilgængeligt da der ikke er udført en gangbro og tværsnit at hulrum vest for skorsten ikke tillader en færdsel uden at skade den udlagte loftisolering.</i>	☒	☐	A _____
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? <i>Da vejrforholdene ikke var optimale for konstatering af skader på termoruder tages et forbehold for rudernes tilstand idet det anføres, at der er rådskader i bundfælde således at der generelt er mangler i bæring/opklodsning af termoruder i vinduer og ruder kan være skadet uden at dette visuelt kan konstateres på et givet besigtigelsestidspunkt.</i>	☒	☐	A _____
4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?	☐	☒	_____
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).	☒	☐	AB _____



Der er afvigelser mellem faktiske forhold og det registrerede idet der i overetagen er et større udnyttet areal end angivet. For bygning litra B anføres at denne del af bebyggelsen er sammenbygget med boligen, men friholdt fra denne da der ikke er direkte adgang. Ejer bør bringe overensstemmelse mellem registrering og faktiske forhold.

Resumé af huseftersyn - for beboelsedelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen er i en efter alder rimelig stand, men der forekommer skader i bygningerne der vil kræve udført andet og mere en almindelige og særligt vedligeholdede afbejder normalt omfatter. Der er i udestuen masive råds­kader i de bærende konstruktioner og nedbrydningsskader i vinduer og døre i et omfang der vil kræve andet en almindelig vedligeholdelse. I garage og tidligere lager er der skader i celutexloftbeklædninger.

Der må påregnes udskiftninger mv. samt en renovering af udestuen der antageligt vil tage karakter af en fulstændig udskiftning af facade. i garage og udhusmå loftbeklædningen udskiftes.

Omfanget af registerede skader fremgår af nærværende tilstandsrapport.

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 medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader 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	K2	Der er hul løs revnet puds på sokkel, mod sydøst er der saltudfældninge på sokkelpuds.
	K1	Der er mindre revner og skader i sokkelpuds på boligen.
1.3 Udvendige trapper	K2	Der er revnede fliser i trinklædning. Der er vedhæftningsslip i flisebeklædning på trin, enkelte klinker er hultlydede.
1.5 Andet: Beslag ved udestue	K2	Der er rustskader og nedbrydning i fastholdende beslag ved udestue. I udestuesokkele er der enkelte mindre og fine revner i det udførte.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2. Ingen bemærkninger		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er i mindre omfang konstateret revner og skader i den udførte skalmuring af facader.
	K2	Ved vinduer er der over enkelte mindre revner i det udførte murværk og skalmuringen er partielt behæftet med mindre vedæftningsslip, der er hultlydende partier i beklædningen. Enkelte steder er der mindre fugeskader i det udførte.
3.2 Beklædninger	K2	Bærende stolper og brystningsbeklædning ved udestuen er nedbrudt og skadet af råd.
3.4 Altaner	K2	Rækværk ved tagterasse er nedbrudt og skade af rust.
	K2	Der er ikke udført en altanopbygning på det papbeklædte tag over boligens sydlige del.
		Note: Færdsel på det papbeklædte tag kan medføre utætheder i tagdækningen.
3.6 Indvendig vægge	K1	Vægpuds er partielt behæftet med vedhæftningsslip, der er partielt hultlydende puds på indvendige vægflader i boligen.
3.7 Vægbeklædninger	K1	I køkken er dele af flisebeklædningen behæftet med vedhæftningsslip, nogle fliser i beklædningen er hultlydende.
	K1	Samlinger i beklædning af ydermur er partielt revnet, i overetage er der minder uregelmæssigheder i vægbeklædninger af celutex. Note: Celutexplader er ikke længere et godkendt materiale og kan i tilfælde af brand udvikle røggas. Ved opfugtning kan pladerne være grobund for angreb af svamp. I boligen er der opsat panelbeklædninger af finerplader. De opsatte panelbeklædninger kan skjule skader på bagvedligende murværk.
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K2	Der er partielle rådskader, blødt nedbrudt og skadet træ i hoveddørens sidekarme. Dør til udestue har ligeledes nedbrydningsskader. I vestvendt dør er der mindre skader i døren.
	K1	Enkelte indvendige døre binder lidt i karme.
4.2 Vinduer	K2	Vinduer er generelt i mindre god stand med partielt blødt nedbrudt og skadet træ i karm og rammer samt partielt mindre fastsiddende glaslister. Der er ikke overalt udført en topforsejlende fugning af isætningfugebånd ved bundglaslister. Udestuens facader er ligeledes i mindre god stand med rådskader i stolper og beklædning samt løse glaslister og råd i vindurnes karme.
	K2	I køkken er termorude oplyst punkteret. Note: Der var ikke udtalt tegn på skader i ruden på

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
4.3 Fuger	K1	besigtigelsestidspunktet.
4.4 Sålbenke	K3	Der er mindre revner og partielle fugeslip i kalfatringsfuger.
	K3	Mod sydvest er der revne mellem sålbænk og sidefals ved vinduet.
	K1	Note: Konstruktionen er åben for indtrængen af fugt ved nedbør med deraf følgende risiko for fugtskader på tilgrænsende konstruktioner.
	K1	Der er vedkæftningsslip i klinkebeklædning af sålbænke, nogle klinker er hultlydede i beklædningen.
5. Lofter/etageadskillelser		
5.2 Loftbeklædning	UN	Stueloft under den sydlige tagpapbeklædte del er partielt opfugtet og fugtskadet.
		Note: Det kan ikke udelukkes at der kan være utætheder i det papbeklædte tag.
		Da der ligeledes kan være sket en kondensering af varm fugtig indeluft i konstruktionen pga. evt. svigt i den dampspærrende konstruktion i loftet bør der udføres en undersøgelse af konstruktionen af destruktiv karakter hvilket ligger uden for nærværende rapports undersøgelsesmuligheder.
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	I overetagen er gulvet let eftergivende, i stueetagen er der partielt let eftergivende gulve der kan knirke lidt ved færdsel.
6.2 Belægninger	K1	Tæppebelægninger ligger ikke overalt lige jævnt der er mindre uregelmæssigheder og buler i tæppebelægningen.
7. Indvendige trapper		
7. Ingen bemærkninger		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	I enkelte tagplader er der delamineringsskader i overfladen.
	K3	I en del af de malede tagplader er der grubetæringer i overfladen af tagpladerne.
	K1	Note: Der må forventes en begrænset restlevetid på tagdækningen.
	K1	Der er dampbuler og nedslidninger i det tagpapbeklædte tag.
	K1	Note: Da der er sket en opfugtning af loftkonstruktionen under det papbeklædte tag kan det ikke udelukkes at taget er utæt.
8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Der er mindre rustskader i det metalbeklædte tag over den nordlige del.
	K2	Mangelfuld/mangleden ved udestuetages sammenbygning med bygninger litra A og B.
8.4 Hætter/aftræk	K2	Kondensisolering mangler på eternitaftræksrør i tagrum.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er partielt nedbrudt og rådskadet træ i udvendigt træværk ved taget.
		I kvistens beklædning er der soludtørringsskader og revner i overfladen af beklædningen, mod taget er der partielle skader og råd i beklædningens underste del.
8.8 Spær og lægter	K1	Der er spor efter borebiller i spær og lægter i et normalt forekommende omfang.
		Note: Det er ikke muligt at afgøre om der partielt er aktive angreb af borebiller.
8.11 Ventilation	K2	Mangelful/manglende i tilgængelige dele af tagkonstruktionen.
8.12 Isolering	K1	Der bør udføres mindre tilretninger af loftisolering i tilgængelige dele af taget.
8.13 Dampspærre	K2	Der er ikke konstateret en dampspærrende konstruktion i tagetagens konstruktioner.
	K2	Mangler
		Note: Der er ikke påvist en dampspærrende konstruktion i loftet.
8.14 Gangbro	K1	Mangler i tagrum
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Der er mindre fugeskader på skorstenspipec.
		Note: I tagrum er skorstensrøret dækket af rockwool.



Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K1	Der er ved løft i tæppebelægning i bryggers konstateret enkelte hultlydende mindre fastsiddende fliser i gulvbeklædningen med fliser.
9.2 Vægkonstruktion/ -belægning	K2	Der er nogle revnede fliser i vægbeklædning i bryggers, der er optalt ialt 14 stk på tilgængelige overflader i bryggers.
	K1	Der er mindre revner i overvæg i bryggers og vægbeklædningen med fliser er partielt mindre fastsiddende enkelte fliser er hultlydende.
10. VVS-installationer		
10.1 Vandinstallationer	K2	Der er enkelte steder indbygget galvaniserede nippelrør i kobberør installation for brugsvand. Note: Kan udgøre en risiko for galvanisk tæring i rørinstallationen, bør ændres til nippelrør af rødmetal.
10.3 Afløbsinstallationer	K2	Der er tæringsangreb i håndvaske afløbet i badeværelset.
11. EI-installationer		
11. Ingen bemærkninger		
B Garage/udhus		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K2	Der er løst skadet puds på sokkel.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er mindre revner og skader i terrændæk i garage og udhus.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Mod vest er der afskalninger i overfladen af det pudsede murværk. I front mod syd er der mindre og fine revner i fuger ved garageportåbningen.
3.6 Indvendig vægge	K1	Der er enkelte mindre og fine revner i puds på indvendige vægflader, pudslaget er behæftet med mindre vedhæftningsslip og er partielt hultlydende.
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K2	I sidekarme ved garageport er der i underste del partielt nedbrudt og rådskadet træ.
	K2	I vestvendt indgangsdør til udhus er der partielt blødt nedbrudt skadet træ i konstruktionen.
	K2	Dør mellem udhus og garage er ikke en BD-dør.
4.2 Vinduer	K2	Der er partielt nedbrudt skadet træ i vinduer.
4.3 Fuger	K1	Der er mindre revner og skader i kalfatringsfuger.
5. Lofter/etageadskillelser		
5.2 Loftbeklædning	K2	Celutexbeklædning af lofter i garage og udhus er fugtskjudet og deformeret. Note: Pladetyper er ikke længere godkendt som beklædningsmateriale i boliger og kan i opfugtet stand være grobund for angreb af råd og svamp. I tilfælde af brand kan der udvikles røggas der kan nære branden.
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6. Ingen bemærkninger		
7. Indvendige trapper		
7. Ingen bemærkninger		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er delaminerede tagplader i tagdækningen af B5 bølgeeternit.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Note: De delaminerede tagplader må forventes at have en begrænset levetid og bør udskiftets. Der er partielt nedbrudt rådskadet nedbrudt træ i konstruktionene.
	K1	
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	I tilgængelige dele er der mindre områder med borebillerhuller i træværket, det er ikke muligt at afgøre om angrebet er aktivt. Inddækning mod stern er partielt skadet og i mindre god stand, partielt er der åbent mod stern.

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:

Henrik Hartz

Vej:

Hjerlvej 7, Nørre Tranders

Telefon:

96357808

Email:

henrik.hartz@almbrand.dk

Mobiltlf.:

29442917

Postnr.:

9220

By:

Aalborg Øst

Telefax:

96357809

Tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med

- Ejendomsformidler:
- Forsikringsselskab: *Alm. Brand*
- Bestiller: *Sælger*

Rapportdato: 28-07-2006

 (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 besvarelsene.

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 gives ud fra 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.hesyn.dk, hvor der er en ordforklaring over de mest

Ja Nej Ved
ikke

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen?
61 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?

☒ ☐ ☐

Garage er tilbygget og der er bygget til begge ender af boligen.

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 efterfunderet?
Hvis ja, hvornår?

☐ ☒ ☐

1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret?
Hvis ja, hvor?

☐ ☐ ☒

1.4 Er der udført reparationer på udvendige trapper?
Hvis ja, hvor?

☐ ☒ ☐

2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum

2.1 Er der kælder?

☐ ☒ ☐

2.2 Er der krybekælder/ventileret hulrum?

☐ ☒ ☐

2.3 Er der adgang til krybekælder?

☐ ☒ ☐



Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
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?	☐	☒	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.8	Er der kloakpumpe?	☐	☒	☐
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☐	☒	☐
2.10	Er der grundvandspumpe?	☐	☒	☐

3. Yder- og indervægge/skillevægge

3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

4. Vinduer og døre

4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)? Hvis ja, hvor? I køkken	☒	☐	☐
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
4.3	Fungerer alle vinduer? Hvis nej, hvilke gør ikke?	☒	☐	☐
4.4	Fungerer alle døre? Hvis nej, hvilke gør ikke?	☒	☐	☐

5. Lofter/etageadskillelser

5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
-----	---	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------

6. Gulve

6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

7. Indvendige trapper

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
7.1	Har der været skader ved trapper? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.	Tage			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? Ved tilbygning med fladt tag.	☒	☐	☐
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?	☐	☒	☐
8.5	Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til?	☒	☐	☐
8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
9.	Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			
9.1	Er der problemer med afløb? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
10.	VVS-installationer			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte?	☐	☒	☐
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
11.	El-installationer			
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

26-07-2006	Ellen Rasmussen
Dato	Underskrift - ejer/sælger

- ☒ Sælger var tilstede
- ☒ 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 forsikringselskabernes 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	
Teglsten	A	Det kan ikke udelukkes at der er dele af sokkel som er udført med en grundmuring der efterfølgende er pudset.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Krybekælder	A	
Støbt i beton	A	
Ingen adgang til krybekælder	A	
3. Yder- og indervægge		
Kommentar	A	Masivt murværk er skalmuret med petringer og skaller af kalksandsten.
Træ	A	Ved udestue er konstruktionen opbygget af træ
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Formur - Murværk med puds	A	Nordvendt gavl er udført af pudset murværk.
Formur - Træ	A	Gavltrekanter og kvistkonstruktion er træbeklædt.
Formur - Træ med puds	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	Der er udført beklædninger med celutexplader i boligens underetage og overetage. Denne pladetype er ikke længere et godkendt materiale og kan i brandtilfælde nære branden. Opfugtede dele af beklædningen kan være grobund for et angreb af svamp.
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A	Der er udført beklædninger med celutexplader i boligens underetage og overetage. Denne pladetype er ikke længere et godkendt materiale og kan i brandtilfælde nære branden. Opfugtede dele af beklædningen kan være grobund for et angreb af svamp.
Inder-/skillevægge - Andet; Type:	A	Træværk med rør og puds.
Formur - Tegl/kalksandsten	B	
4. Vinduer og døre		
Træ	A	
Træ	B	
5. Lofter/etageadskillelser		
Kommentar	A	Lofter af varierende materialer forekommer.
Kommentar	B	Loft af fugtskadet celutex
6. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Tæppe på beton	A	
Klinkegulv på beton	A	
7. Indvendige trapper		



Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring - fortsat

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

Kommentar	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
	A	Stejl trætrappe med trinkelægning af tæppe er opstillet.
8. Tagkonstruktion		
Sadeltag	A	Kvist
Ensidigt fald	A	
Built-up	A	
Hanebåndspær	A	
Bjælkespær	A	
Taghældning - 1-15 grader	A	
Taghældning - 15-35 grader	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	A	
Tagbelægning - Metalplader	A	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	A	Udestuetag er udført af plastplader.
Tagbelægning - Plastplader	A	
Skorsten - Muret	A	
Ensidigt fald	B	
Gitterspær	B	
Taghældning - 15-35 grader	B	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	B	
9. Bad/toilet og bryggers		
Vægkonstruktioner, organisk	A	Der er opsat vinylbelægninger på træ.
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, organisk	A	Der er udført vinylbelægning på træ.
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
10. VVS-installationer		
Olie/centralvarme	A	
11. EI-installationer		
Kommentar	A	En oprindelig installation med mindre tilretninger og tilføjelser.