*127-3315*

# HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

## Tilstandsrapport for ejendommen:

| | |
|---|---|
| Lb.nr.: | ***608749*** |
| Sælger: | ***Gunnar K. Frederiksen*** |
| Vej: | ***Sneppevej 21*** |
| Post nr.: | ***7400*** |
| By: | ***Herning*** |
| Kommunenr./Ejendomsnr.: | ***657 - 12196-7*** |
| Matr.nr./Ejerlav : | ***1258 AO Herning Bygrunde*** |
| HE nr.: | ***127*** |
| Dato: | ***08-03-2001*** |

**Indhold:** **side:**


| | |
|---|---|
| Vigtige oplysninger om huseftersynet | 2 |
| Tilstandsrapport for ejendommen | 3 |
| Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen | 4 |
| Registrering af bygningens tilstand | 5 |
| Den sagkyndiges noter og vurdering | 6 |
| Sælgers oplysninger om ejendommen | 7 |
| Ejerskifteforsikringsoplysninger om bygningskonstruktioner | 11 |

## Vigtige oplysninger om huseftersynet

### Huseftersynet

Huseftersynet foretages af en bygningssagkyndig, der er beskikket af By- og Boligministeriet.
Eftersynet har til formål at vise i hvilket omfang, bygningernes tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder.
Sælger kan fritages for det normale 20 årige ansvar for skjulte skader ved at præsentere køber for en tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring, før køber underskriver købsaftalen.
Sælger kan dog stadig hæfte for

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

### Bygningsgennemgangen

Huseftersynet sker ved, at den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af bygningerne på ejendommen.
Bygningsgennemgangen har til formål at afdække synlige skader, som nedsætter bygningens funktion eller værdi nævneværdigt, fx brud, lækage, revnedannelser eller ødelæggelser. Endvidere afdækkes tegn på skader eller andre fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade.
Den bygningssagkyndige kan bruge enkle tekniske hjælpemidler ved gennemgangen, men må ikke foretage destruktive indgreb i bygningerne uden aftale med sælger. Derfor vil nogle skader være skjulte for den bygnings-sagkyndige og derfor ikke fremgå af tilstandsrapporten.

### Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten udarbejdes af den bygningssagkyndige på baggrund af bygningsgennemgangen. Rapporten indeholder for hver del af en bygning registrering af de konstaterede skader eller tegn på skader. Skaderne angives ud fra en karakterskala (se spalte 2).
Tilstandsrapporten gør opmærksom på de forhold, som køber bør tillægge betydning ved sin vurdering af bygningens tilstand.

### Ejerskifteforsikring

Tilbuddet til køber om ejerskifteforsikring udarbejdes af et forsikringsselskab med baggrund i tilstandsrapporten. Forsikringen dækker normalt skjulte skader og andre skader, som ikke blev fundet ved bygningsgennemgangen. Ejerskifteforsikringen giver således mulighed for at opnå dækning for skader, der er ukendte for køber på købstidspunktet.
Dækningens omfang vil fremgå af tilbuddet og forsikringsbetingelserne.

### Huseftersynet omfatter IKKE

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

### Den beskikkede bygningssagkyndige

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

### Karakterskala

**IB: Ingen bemærkninger**

**K0: Kosmetiske skader**
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

**K1: Mindre alvorlige skader**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

**K2: Alvorlige skader**
Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

**K3: Kritiske skader**
Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

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

# HUSEFTERSYNSORDNINGEN



## Tilstandsrapport for ejendommen besigtiget d. *07-03-2001*

Vej: ***Sneppevej 21*** Post nr.: ***7400*** By: ***Herning***

### Sælger:

Navn: ***Gunnar K. Frederiksen***

Vej: ***Sneppevej 21*** Post nr.: ***7400*** By: ***Herning***

Telefon: Mobiltlf: Telefax:

### Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: ***19-11-1996*** Forsikringspolice:

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Energimærke: ***206696***

Andre bygningsoplysninger: ***Tilbygning i 1976. Overdækket terrasse ikke godkendt som lukket udestue.***

### Bygningsbeskrivelse

Boligtype: ***Enfamilieshus***

Ejendommen:

| Bygn. | Anvendelse | Opført år | Etager ud over kælder og tagetage | Bebygget areal m² | | Areal m² | | Udnyttet tagetage m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Total | Kælder | Bolig | Erhverv | |
| A | ***Beboelse*** | ***1965*** | ***1*** | ***161*** | | ***161*** | | |
| B | ***Garage*** | ***1965*** | | ***30*** | | | | |
| C | ***Udhus*** | ***1996*** | | ***5*** | | | | |
| D | ***Udhus*** | ***1996*** | | ***8*** | | | | |
| E | ***Carport*** | ***1996*** | | ***16*** | | | | |
| F | ***Overdækket terrasse*** | | | | | | | |

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

### Beskikket bygningssagkyndig:

Navn: ***Tommy Meyer*** Firma: ***Ingeniørkontoret Herning ApS***

Vej: ***Østergade 27 B*** Post nr.: ***7400*** By: ***Herning***

Telefon: ***97 12 18 33*** Mobiltlf: Telefax: ***97 21 49 40***

Tilstandsrapporten er udarbejdet i henhold til samarbejdsaftale med

- Ejendomsformidler: ***DanBolig Rinder Larsen & Broberg***
- Forsikringsselskab:

Rapportdato: ***08-03-2001*** Beskikket bygningssagkyndig:

***Tommy Meyer***

## Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader

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

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

### Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

***Bygningerne er i meget god stand.***

| Bemærkninger: | Ja | Nej | Bygning |
|---|---|---|---|
| Anfør ***hvilke*** og ***hvordan*** under uddybende kommentarer | | | |
| 1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige? | ☐ | ☒ *X* | |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? | ☐ | ☒ *X* | |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? | ☒ *X* | ☐ | *A* |
| 4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger? | ☐ | ☒ *X* | |

### Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

***3. Der tages forbehold for punkterede termoruder.***

## Registrering af bygningens tilstand

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| ***A*** | ***Beboelse*** | | | |
| ***A*** | ***1.0 Fundamenter/Sokler*** | | | |
| | ***1.3 Udvendige trapper*** | ***K1*** | | ***Revnede fliser på trappesten.*** |
| ***A*** | ***8.0 Tagkonstruktion*** | | | |
| | ***8.3 Skotrender/inddækninger*** | ***UN*** | | ***Fugt under skotrende mod øst.*** |
| ***A*** | ***9.0 Bad-toilet og bryggers*** | | | |
| | ***9.1 Gulvkonstruktion/-belægning*** | ***K1*** | | ***Nogle gulvfliser i badeværelse mod øst er " skruk ".*** |
| ***D*** | ***Udhus*** | | | |
| ***D*** | ***4.0 Vinduer og døre*** | | | |
| | ***4.1 Døre*** | ***K2*** | | ***Råd i havedør i udhus mod øst.*** |
| ***F*** | ***Overdækket terrasse*** | | | |
| ***F*** | ***1.0 Fundamenter/Sokler*** | | | |
| | ***1.2 Sokkel*** | ***K1*** | | ***Revne i sokkel i udestue.*** |

**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares

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

| Note: | Bygn.: | Bygningsdel: | Årsager / kommentar: |
|---|---|---|---|
| . | | | |

## Sælgers oplysninger om ejendommen

Sælgers opmærksomhed henledes på, at forkerte oplysninger vil kunne være ansvarspådragende. Sælger skal derfor afgive oplysningerne efter bedste overbevisning og bør rådføre sig med den beskikkede bygningssagkyndige ved besvarelserne. Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke kan forventes, at sælgeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke hvis de ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Sælgers besvarelse af spørgsmålene gives udfra sælgers kendskab til ejendommen. Svarene tilsigter ikke at være en garanti.

### 0. Generelle oplysninger

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 0.1 | Hvor mange år har De boet i huset?<br>***36 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?<br>Hvis ja, hvilke?<br>***Stue + bad*** | ☒ | ☐ | ☐ |
| 0.5 | Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?<br>Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?<br>***Medhjælp*** | ☒ | ☐ | ☐ |
| 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? | ☐ | ☒ | ☐ |

### 2. Kælder / krybekælder

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2.1 | Er der kælder? | ☐ | ☐ | ☐ |
| 2.2 | Er der krybekælder? | ☐ | ☐ | ☐ |
| 2.3 | Er der adgang til krybekælder? | ☐ | ☐ | ☐ |
| 2.4 | Er der grundvandspumpe? | ☐ | ☐ | ☐ |
| 2.5 | Er der kloakpumpe? | ☐ | ☐ | ☐ |

## Sælgers oplysninger - fortsat

| | | Ja | Nej | ? |
|---|---|---|---|---|
| 2.6 | Har der været foretaget reparationerer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☐ | ☐ |
| 2.7 | Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?<br>Hvis ja, hvor og hvornår? | ☐ | ☐ | ☐ |
| 2.8 | Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☐ | ☐ |
| 2.9 | Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen?<br>Hvis ja, hvilke? | ☐ | ☐ | ☐ |

### 3. Yder- og indervægge

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 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 | Er der problemer med vinduernes lukketøj?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 4.4 | Er der problemer med dørenes lukketøj?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |

### 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?<br>***Gulve i værelse og gang i stue er der 2 forskellige gulve.*** | ☒ | ☐ | ☐ |
| 6.2 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |

### 7. Trapper

## Sælgers oplysninger - fortsat

| | | Ja | Nej | ? |
|---|---|---|---|---|
| 7.1 | Har der været skader ved trapper?<br>Hvis ja, hvilke? | ☐ | ☒ | ☐ |

### 8. Tage

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 8.1 | Har taget været utæt?<br>Hvis ja, hvor? | ☒ | ☐ | ☐ |
| | ***Nyt tag i 1995.*** | | | |
| 8.2 | Er der skader omkring skotrender eller inddækninger?<br>Hvis ja, hvilke? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 8.3 | Har der været skader ved skorsten (fx løbesod)?<br>Hvis ja, hvilke? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 8.4 | Er der utætte tagrender eller nedløb?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 8.5 | Er der adgang til skunkrum? | ☐ | ☐ | ☐ |
| 8.6 | Er der adgang til tagrum? | ☒ | ☐ | ☐ |
| 8.7 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?<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 oplysninger - fortsat

### Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

.

| | |
|---|---|
| *07-03-2001* | *Gunnar Frederiksen* |
| Dato: | Underskrift - ejer / sælger |

## Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

| | Bygn.: Kommentar |
|---|---|
| ***1.0 Fundamenter/Sokler*** | |
| ***Beton*** | ***ABF*** |
| ***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk*** | |
| ***Støbt i beton*** | ***AB*** |
| ***Terrændæk*** | ***AB*** |
| ***3.0 Yder- og indervægge*** | |
| ***Bagmur - Tegl/kalksandsten*** | ***AB*** |
| ***Formur - Tegl/kalksandsten*** | ***ABE*** |
| ***Formur - Træ*** | ***CD*** |
| ***Hulmur*** | ***ABE*** |
| ***Inder-/Skillevægge - Letbeton*** | ***A*** |
| ***Inder-/Skillevægge - Murværk*** | ***A*** |
| ***Træ*** | ***CD*** |
| ***4.0 Vinduer og døre*** | |
| ***Træ*** | ***ABCDEF*** |
| ***5.0 Lofter/Etageadskillelser*** | |
| ***6.0 Gulvkonstruktion og gulve*** | |
| ***Gulv på strøer eller bjælker*** | ***A*** |
| ***Tæppe på beton*** | ***A*** |
| ***Væg-til-væg tæppe*** | ***A*** |
| ***7.0 Indvendige trapper*** | |
| ***8.0 Tagkonstruktion*** | |
| ***Bjælkespær*** | ***BCDEF*** |
| ***Built up*** | ***B*** |
| ***Ensidigt fald*** | ***CDEF*** |
| ***Gitterspær*** | ***A*** |
| ***Sadeltag*** | ***A*** |
| ***Skorsten - Muret*** | ***A*** |
| ***Tagbe. - Fiberarmerede bølgeplader*** | ***A*** |
| ***Tagbelægning - Fiberarmeret skifer*** | ***A*** |
| ***Tagbelægning - Plastplader*** | ***CDEF*** |

## Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

| | Bygn.: | Kommentar |
|---|---|---|
| *Tagbelægning - Tagpap/tagduge* | *B* | |
| *Taghældning - 1-15 grader* | *BCDEF* | |
| *Taghældning - 15-35 grader* | *A* | |
| *9.0 Bad-toilet og bryggers* | | |
| *Gulvkonstruktioner, uorganisk* | *A* | |
| *Vægkonstruktioner, uorganisk* | *A* | |
| *10.0 VVS-installationer* | | |
| *Fjernvarme* | *A* | |
| *Gulvvarme;Type:* | *A* | *Stålrør* |
| *11.0 El-installationer* | | |

# HUSEFTERSYNSORDNINGEN



## Allonge

Vej: ***Sneppevej 21*** Post nr.: ***7400*** By: ***Herning***

Kommunenr./Ejendomsnr.: ***657 - 12196-7*** Sælger: ***Gunnar K. Frederiksen***

Matr.nr./Ejerlav: ***1258 AO Herning Bygrunde*** Dato: ***08-03-2001***

**Bemærkninger til tilstandsrapport:**

Dato: - - Beskikket bygningssagkyndig: *Tommy Meyer*