



Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Steen Bo Nielsen

Adresse

Tulipanvej 6

Postnr.

2720

By

Vanløse

Dato

15-04-2010

Udløbsdato

15-10-2010

HE nr.

2564

Lb. nr.

H-10-02564-0031

Kommunenr./Ejendomsnr.

101-583961

Matrikel/Ejerlav:

871 Brønshøj, København

Internt sagsnummer

ak/to

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	15
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskiftforsikring	19

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 bygnings-sagkyndig, som Erhvervs- og Byggestyrelsen har beskikket. Den bygnings-sagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Den bygnings-sagkyndiges 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.

Bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige har en gyldig ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i tilstandsrapporten i mindst 5 år.

Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

Den bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygnings-sagkyndige, 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 bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige 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. forurenede 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: 12-04-2010
 Starttidspunkt: 15:00 Sluttidspunkt: 16:30
 Postnr.: 2720 By: Vanløse

Vej: Tulipanvej 6

Sælger:

Navn: Steen Bo Nielsen

Vej: Tulipanvej 6,

Telefon: 30637208

Mobiltelef.:

Postnr.: 2720

By: Vanløse

E-mail: sbn@c.dk

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 31-03-2010

Forsikringspolice: P 7355 111 011

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Forelå ikke.

Energimærke: Forelå ikke.

Andre bygningsoplysninger:

Plantegning udateret.

1 stk foto fra skunk.

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Parcelhus

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	1934	1	100	90	60	160	0
2	B	Garage/udhus	-	1	18	0	0	0	0
3	C	Carport	-	1	18	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 bygnings sagkyndiges ansvar.

Bemærkninger

- | | Ja | Nej | Bygning |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|----------|
| 1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | _____ |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
<i>Trægulve under vinyl i køkken i stueniveau samt beton/terrasselægning under vinyl i badeværelse på første sal er ikke besigtiget.
 Der er ikke adgang til husets skunke - ifølge sælger er lemmene er kittet fast og indblik i skunk blokeret af isolering.
 Den nordøstlige facade af Bygning B (garage/udhus) er begrænset besigtiget pga. placering i skel. Den nordvestlige facade af Bygning B (garage/udhus) er begrænset besigtiget pga. en brændestak og beplantning op ad/ved facaden.
 Krybekælder under karnap mod sydvest er ikke besigtiget pga. manglende adgangsforhold.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | AB _____ |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?
<i>Vinduerne er besigtiget for synlige skader. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys og/eller temperaturforholdene og rudens renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, der ikke er muligt at registrere.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 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? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | _____ |

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).

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset har fået nyt tag i 2009.

Huset er i rimelig stand i forhold til sin alder - opført i 1934.

Enkelte ombygningsaktiviteter især på 1.sal mangler færdiggørelse/finish.

Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.

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 K2 De pudsede sokler har stedvist pudsafskalning, mindre revner og let hulhed. På den sydøstlige facade ses en større revne, der vurderes at stamme fra en sætning i kældervæggen.
Note: Sokkelpudsens skal repareres af hensyn til soklernes tæthed.
Der kan forekomme bevægelser efter en reparation.
- 1.3 Udvendige trapper K2 Den udvendige trappe ved hoveddøren har hul puds på ydersiden af vangen. En del fliser er løse, har dårlig vedhæftning og er knækkede. Rækværk rundt om trappen rustet lidt især i bunden.
Note: Trappen bør gås efter. Alle defekte/løse klinker bør udskiftes. Puds og rust udbedres.
- K2 Den udvendige trappe på husets vestlige hjørne mod haven har store sætningsskader og følgeskader heraf.
Note: Hele trappen bør udskiftes.
- K1 I den udvendige kældertrappe er der stedvist let hulhed i de pudsede trappevinger og der er stedvist mindre revner og afskalninger af betontrinnene.

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

- 2.1 Gulvkonstruktion K2 Trægulvet i det vestligste værelse i kælderen har stedvist huller fra insektangreb.
Note: Sælger oplyser, at insektangrebet er i bero.
Herudover er der risiko for andre fugtskader pga. trægulvets placering i en kælder.
- 2.2 Vægge K3 Der er en større revne i ydervæggen det sydøstlige kælderrum.
Revnen ses både udvendigt og indvendigt. Og der ses videre forløb op i murværket.
Note: Revnen er vurderet som en sætningsrevne, der ikke er i ro men fortsat kan medføre bevægelser og yderligere revnedannelser.
Forstærkning og udbedring af revne er nødvendig.
- K1 De pudsede kældervægge har stedvist mindre pudsafskalning, stedvist let hul puds og stedvist en del mindre revner.
Note: De mindre revner er vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
- 2.5 Etageadskillelse K2 Det pudsede loft i kælderen har stedvist en del pudsafskalning, stedvist pletter, tegn på tidligere fugtbelastning og revner især langs med bjælkerne i pudsens.
Note: Stedvis udbedring bør foretages.
- K2 Der ses en del insekt-huller i bjælkerne i etageadskillelsen fra det sydøstlige kælderrum mod stueniveau og der er en del mørhed i træværket i bjælkerne.
Note: Ifølge sælger og sælgers forsikring er insektangrebet uddødt.
Udskiftning af mørt/defekt træ efter behov må påregnes.

3. Yder- og indervægge

- 3.1 Facader/gavle K3 Der er flere større trapperevner i murværket især midt på facaden mod sydøst. Murværket har stedvist let mørteludfald og stedvist enkelte mursten med mindre skår.
Enkelte steder er der tegn på udbedring af nogle større trapperevner.
Note: De større revner vurderes til at være sætningsrevner der stadig kan have lidt bevægelse og medføre yderligere revnedannelse.
- 3.4 Altaner K2 Betonbelægningen på altanen der udgør tag i karnap mod sydvest revner langs med samlingerne og der ses revner i murkronen.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
		Note: Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres tegn på utæthed. Revnerne bør gås efter af hensyn til belægningens generelle tæthed.
	K1	Rækværket rundt om altanen rustet stedvist let. Note: Rækværket bør sikres mod rust.
3.6 Indvendig vægge	K2	Der ses en større revne indvendigt fra vinduet i værelse mod vest fra vinduet op til loftet. Note: Revnen skønnes ikke at have statisk betydning for bygningen, men bevægelse efter en reparation kan dog forekomme.
	K1	De indvendige vægge i værelset på 1.sal mod nord mangler finish. Er under ombygning. Note: Væggene bør gøres færdige.
	K1	Færdiggørelse af de indvendige vægge og fuger i karnapen mod sydvest mangler.
3.7 Vægbeklædninger	K1	Flisebeklædningen på væggene i køkkenet mangler fuger over skurelisten. Note: Fugen bør udføres af hensyn til væggenes tæthed.
	K1	Væggen i entréen/fordelergangen i stueniveau har fugtskjalder fra tidligere vandskade. Og de træbeklædte overflader har stedvist mindre huller. Note: Sælger oplyser at fugtskjalderne skyldes en tidligere vandskade som er udbedret.
3.9 Andet:	K1	Vindfang ved hovedtrappen mangler en glasfiberplade.

4. Vinduer og døre

4.1 Døre	K1	Dørgrebet på dør til badeværelse på første sal sidder løst.
4.2 Vinduer	K1	Trævinduerne især på karnapen har stedvist let begyndende mørhed især i bunden. Note: Vedligeholdelse/udskiftning af defekt/mørt træ må påregnes.
	K1	Vinduerne i kælderens mangler stedvist indvendig fugning. Træbjælkerne over vinduerne er stedvist fritlagt og mangler finish.
	K0	Finish på vindueslysninger i nye ovenlysvinduer på første sal mangler.
	K2	Termovinduer i stueniveau ved det østlige hjørne samt i havedør og i nordværelse på 1.sal er punkteret. Note: Punkterede termovinduer bør udskiftes.
	K2	Vinduesplade i vindue mod sydvest i den vestlige stue er knækket. Note: Vinduespladen bør udskiftes.
4.3 Fuger	K1	Fuger rundt om kælderens døre, vinduer mod sydøst samt på karnap imod sydvest er mangelfulde. Note: Fugerne bør udbedres afhensyn til klimaskærmens tæthed.
4.4 Sålbenke	K2	Enkelte sålbænke på huset har mindre afbrækninger og stedvist skår på murstenene. Note: Defekte mursten i sålbænke bør udskiftes.

5. Lofter/etageadskillelser

5.1 Lofter/Etageadskillelser	K2	Lofterne i værelse i stueniveau mod vest revner stedvist lidt på langs og tværs af stukturen og især mod øst.
------------------------------	----	---

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
		Note: Revnerne vurederes at stamme fra sætningen i kældervæggen og facaden. Mindre bevægelser efter en reparation kan forekomme.
	K0	Loftsmalingen på loft/de skrå vægge på 1.sal har stedvist nogle skjolder eller pletter fra tidligere fugtskader.
5.2 Loftbeklædning	K1	Der ses revner i loftbeklædningen i skråvæggene i værelset mod vest på førstesalen. Note: Sælger oplyser at revnerne har været der i hele hans ejertid. Mindre bevægelser efter en reparation kan forekomme.
	K1	Der er mindre huller i loftet i badeværelset på første sal samt revner langs med loftet. Note: Hullerne bør lukkes og revnerne bør udbedres.
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K2	I det nordlige værelse på 1.sal er gulvbrædderne i hjørnet nedbrudte i enderne og der er en bærebjælke som er skåret over. Note: Gulvbrædderne i hjørnet bør udskiftes og bærebjælken bør genetableres.
6.2 Belægninger	K1	Der er et mindre hul i vinylbelægningen i køkkenet ved opvaskemaskinen.
	K1	Gulvbrædderne, især i værelse i stueniveau mod vest, åbner sig stedvist i samlingerne og knirker stedvist. Der er en afstand mellem fodpaneler og gulvbelægning. Note: Knirkende gulve kan skyldes svind i gulvstrøers opklodsning og vurderes aldersbetinget. Sælger oplyser at afstanden mellem gulvbrædder og fodpaneler skyldes, at der tidligere har været gulvtæpper monteret på gulvplader.
7. Indvendige trapper		
7.2 Konstruktion	K1	Kældertoppen har en del fald ud mod facaden mod øst og der ses en lille revne mellem trappevangen og den lodrette stolpe i bunden. Note: Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres større konstruktiv betydning af forholdet.
8. Tagkonstruktion		
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Der ses tegn på tidligere løbesod på skorstenen set fra værelse mod nord på 1.sal. Note: Sælger oplyser at løbesoden stammer fra dengang skorstenen blev anvendt til oliefyring og den bør derfor være i bero.
9. Bad/toilet og bryggers		
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Vægfliserne i badeværelset på 1.sal har stedvist revner, stedvist knækkede fliser og revnede fuger. Note: Der er risiko for udtrængning af fugt til de bagvedliggende konstruktioner.
10. VVS-installationer		
10.1 Vandinstallationer	UN	I henhold til sælgers oplysninger er der udført uautoriseret VVS-arbejde i huset. Note: VVS installationerne i huset bør gøres efter af en autoriseret VVS-mester med henblik på godkendelse.
11. El-installationer		
11.1 Andet: El	UN	I henhold til sælgers oplysninger er der udført uautoriseret El-arbejde i huset. Note: Husets el-installationer bør gøres efter af en autoriseret el-installatør med henblik på godkendelse.
	K1	Der er stedvist en del elåser der hænger løst, udragende ledninger, manglende

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: **Registrering og note:**

dæksler og manglende stikkontakter især på 1.sal.
Note: Færdiggørelse af el på førstesalen mangler.

B Garage/udhus**1. Fundamenter/sokler**

1.2 Sokkel K2 De pudsede sokler slutter ikke tæt til terrænet. Der ses revner i de pudsede sokler og i den nordvestlige ende er der ikke tilstrækkelig fri sokkelkant.
Note: Soklerne bør gås efter og fejl udbedres.

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2. Ingen bemærkninger

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle K2 Rygningen på murkronerne mangler et par tegl og enkelte tegl er knækkede.
K2 Der er en del pudsafskalning og åbne fuger i murkronerne især i hjørne mod øst. Facaderne har stedvist mørteludfald og stedvist mindre revner.
Note: Ved gennemgangen kunne der ikke konstateres vandindtrængning indvendigt. Facadernes tæthed bør gås efter for at undgå fugtindtrængning.

3.6 Indvendig vægge K1 De indvendige vægge i garagen har let pudsafskalning.

4. Vinduer og døre

4.1 Døre K1 Garageporten har mørhed i træværket og mangler vedligeholdelse.

4.2 Vinduer K2 Vindue i gavl mod nordvest mangler gående ramme og har udpræget trænedbrydning.
Note: Vinduet bør skiftes.

4.3 Fuger K1 Mørtelfuge rundt om garageporten er defekte.

5. Lofter/etageadskillelser

5.2 Loftbeklædning K1 Loftpudsen i garagen revner en del og har afskalning.
Note: Loftpudsen bør gås efter.

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning K1 Den støbte betonplade der udgør taget har små afskalninger langs kanten mod sydvest og let hulhed i pudsen.
Note: Betonpladen bør gås efter af hensyn til tætheden. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres utæthed.

8.6 Tagrender/tagnedløb K1 Tagrenden på sydvestfacaden er bulet og har bagfald.
Note: Korrekt fald bør etableres og det bør overvejes om tagrende skal skiftes.

C Carport**1. Fundamenter/sokler**

1.2 Sokkel K2 Træstolperne i jord har en del nedbrydning.
Note: Udskiftning af defekt/mørt træ må påregnes.

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning K3 Tagbelægningen har huller og revner.
Note: Der er risiko for indtrængning af fugt til de underliggende konstruktioner.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

8.5 Udvendt træværk ved tag

Karakter:

K1

Registrering og note:

Sternbrædderne har en del mørhed især mod sydøst.
Note: Udskiftning af defekt/mørt træ må påregnes.

8.6 Tagrender/tagnedløb

K2

Tagrende mod sydøst hænger løst og der mangler nedløbsrør.

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 bygningsagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

Beskikket bygningsagkyndig:

Navn: *Flemming Hiort*

Firma: *Boligeftersyn ApS.*

Vej: *Hillerødgade 30A*

Telefon: *35360796*

Email: *info@boligeftersyn.dk*

Mobiltlf.:

Postnr.: *2200*

By: *København N*

Telefax:

Tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med

- Ejendomsformidler:
- Forsikringselskab: *Topdanmark*
- Bestiller: *Sælger*

Rapportdato: *15-04-2010*

(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 bygnings sagkyndige 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 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 bygnings sagkyndige.

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? 25 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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.	Fundamenter/sokler			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
2.1	Er der kælder?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	Er der krybekælder/ventileret hulrum?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3	Er der adgang til krybekælder?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.8	Er der kloakpumpe?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.10	Er der grundvandspumpe?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Yder- og indervægge/skillevægge			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Vinduer og døre			
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)? Hvis ja, hvor? Havedør og Nordværelse 1.sal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3	Fungerer alle vinduer? Hvis nej, hvilke gør ikke?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.4	Fungerer alle døre? Hvis nej, hvilke gør ikke?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.	Lofter/etageadskillelser			
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.	Indvendige trapper			
7.1	Har der været skader ved trapper? Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.	Tage			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? Nyt tag 2009.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke? Før min tid.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.5	Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til? Begge - pga. isolering	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor? Repos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? Nyt tag bl.a. pga rådne udhængsspær.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>				
9.	Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			
9.1	Er der problemer med afløb? Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>				
10.	VVS-installationer			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke? En del rør udskiftet i samarbejde med VVS.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor? Nordvær. i tæret vandvær.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>				
11.	El-installationer			
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke? Stikkontakter, nye ledninger i eksisterende rør.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

12-04-2010 Steen Bo Nielsen
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 forsikringssekskabernes 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	
Andet; Type:	C	Træstolper i jord.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Kælder	A	
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	
Massiv murværk	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Inder-/skillevægge - Murværk	A	Tegl.
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A	
Hulmur	B	
Formur - Tegl/kalksandsten	B	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	B	
4. Vinduer og døre		
Træ	A	
Træ	B	
5. Lofter/etageadskillelser		
Kommentar	A	Pudsede lofter.
Kommentar	B	Pudset loft.
6. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Klinkegulv på beton	A	
7. Indvendige trapper		
Kommentar	A	Træ.
8. Tagkonstruktion		
Sadeltag	A	
Hanebåndspær	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Tegl	A	
Skorsten - Muret	A	
Ensidigt fald	B	
Taghældning - 1-15 grader	B	

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

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

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
Tagbelægning - Andet; Type:	B	Støbt betonplade.
Ensidigt fald	C	
Åskonstruktion	C	
Taghældning - 1-15 grader	C	
Tagbelægning - Andet; Type:	C	Glasfiberplader.
9. Bad/toilet og bryggers		
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
10. VVS-installationer		
Fjernvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Vandbåren gulvvarme i badeværelse i stueniveau
Andet; Type:	A	Brændeovn.
11. El-installationer		
Kommentar	A	HFI Relæ.