

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Boet efter Kaj Bent Jensen Fruerstuevej 86

Adresse

Fruerstuevej 84

Postnr.

5700

By

Svendborg

Dato

09-07-2009

Udløbsdato

09-01-2010

HE nr.

667

Lb. nr.

H-09-00667-0224

Kommunenr./Ejendomsnr.

479-27552

Matrikel/Ejerlav:

190B Svendborg Markjorder

Internt sagsnummer

29225

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Resumé af huseftersyn - beboelsesdelen	7
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sælgers oplysninger om ejendommen	11
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	14

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

Den bygningsagkyndiges 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.

Bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige har en gyldig ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i tilstandsrapporten i mindst 5 år.

Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

Den bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygningsagkyndige, 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 bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige 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: 06-07-2009
Starttidspunkt: 10:00 Sluttidspunkt: 11:40
Postnr.: 5700 By: Svendborg

Vej: Fruerstuevej 84

Sælger:

Navn: Boet efter Kaj Bent Jensen Fruerstuevej 86

Vej: v/ Lars Kjær Jensen, Fruerstuevej 84

Telefon:

Mobiltlf.:

Postnr.: 5700

By: Svendborg

E-mail:

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 09-07-2009

Forsikringspolice:

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.:

Energimærke: Ja

Andre bygningsoplysninger:

Der forelå ikke yderligere tegninger, beskrivelser, forsikringsbemærkninger eller dokumentationer mv ved nærværende huseftersyn. Undertegnede har gennemført opmåling af ejendommen med henblik på beregning af arealer mv. Ejendommens data vedr. arealer mv er indnoteret i nærværende rapport fra BBR oplysningerne. Der er ikke gennemført særlig opmåling til efterprøvelse af arealer.

Bygningsbeskrivelse:

Bolittype: Enfamilieshus

Typehus:

Ejendommen: Dødsbo

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	1969	1	133	80	0	133	0
2	B	Carport	1984	1	23	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 bygningens konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja	Nej	Bygning
☐	☒	_____

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

☒	☐	A _____
-------------------------------------	--------------------------	---------

*Builduptag hindre inspektion i tagrum.**Faste tæpper i stue og værelse hindre inspektion af gulve.**Alene synlige og inspicerbare arealer og bygningsdele er vurderet og bemærket.*

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

☒	☐	A _____
-------------------------------------	--------------------------	---------

Forbehold for evt punkterede termoruder, idet det undertiden kan være vanskeligt at ses hvorvidt disse er punkteret.

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?

☒	☐	A _____
-------------------------------------	--------------------------	---------

*(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).**havestue mangler i BBR. Det skal anbefales at gennemføre detaljeret opmåling og BBR-mæssig omregistrering af ejendommen.*

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Velbygget ældre ejendom med almindelige bemærkninger i relation til husets alder, materialevalg og konstruktion..

Huset henstår næsten som der blev bygget i 1969.

Alene ejendommens synlige overflader er besigtiget og vurderet med henblik på bedømmelse af skader, risiko for skader, åbenlyse ulovligheder eller andre ting der kan påvirke købers valg af ejendommen.

Ejendommens arealer er indnoteret fra BBR. Der er ikke foretaget kontrolmåling til check af arealer.

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 | I hjørnet sydøst (mod have) ses revnet sokkelpuds over hjørnet . |
| 1.3 Udvendige trapper | K1 | Ved hovedtrappe ses i bagside (mod have) revne i overgang sokkel til hus. |

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

- | | | |
|------------------------------------|----|---|
| 2.2 Vægge | K1 | Ældre gulvkonstruktion som ikke skal forventes at være fugtisoleret og med karpilarlag samt isoleret og radonisoleret som nutidigt byggeri |
| | K2 | Kældervægge kan konstateres med svag partielt opfugtning (fugtmåling). Den kapilære opfugtning af kældervægge medfører efterfølgende afdampning af fugt fra kældervægge. Tilbage i de pudsede kældervægge forbliver saltpeter, salte mv., som medfører nedbrydning af bindemidler i puds. Puds vil som følge heraf være porøst flere steder. |
| | K2 | Skillevæg mellem gl fyrrum og kælderrum måles og ses nederst opfugtet |
| | K1 | Der ses lidt revner i kældervæg ud mod vest. |
| 2.7 Andet: Ved kloakudløb mod øst. | UN | Ved kloakudløb i kældervæg mod øst ses større opfugtning. Faldstamme ses utæt ved overgang mur .
Nærmere undersøgelse kan evt gennemføres ved udvendig opgravning af afløb. |

3. Yder- og indervægge

- | | | |
|-------------------|----|--|
| 3.1 Facader/gavle | K1 | Rundt murværket ses en del steder med enkeltfuger , lejefuger / studsfiger som mangler udfyldning.
Bl.a i syd over kælderør mv.
Manglende udfyldning af fuger i facademure/ murværk medfører risiko for indtrængning af regn / slagregn mv |
|-------------------|----|--|

4. Vinduer og døre

- | | | |
|--------------|----|---|
| 4.1 Døre | K2 | Kælderør i syd ses partielt defekt i bundstykke mv samt svagt delamineret. |
| | K2 | Glaslister ses løse på døre i øst.
Glaslister er ikke ført 100% tætte. Der kan efterfuges med egnet fugemase (silikon) eller alternativt kan eftermonteres nye glaslister
Note: Løse glaslister medfører at vand kan sive ned ved vindue/ glas til bundrammer mv. med skadevirkning til følge. |
| 4.2 Vinduer | K2 | Vinduer og døre på havestue er helt defekte. Maling, glaslister løse mv. |
| | K1 | Ældre trævinduer og østlige døre med en del defekter ved nedbrydning og rustik overfladebehandling (maling) . |
| 4.3 Fuger | K1 | En del fuger rundt vinduer og døre ses svagt revnet / mangelfulde eller slået fra i vedhæftning til tilstødende murværk |
| 4.4 Sålbenke | K1 | Fuger mangler ved de fleste sålbænkfliser huset rundt.
Note: Sålbenke under vinduer er udført for at vise regnvand ud fra murværk.
Revnede sålbænke kan medføre at vand kan sive ned i underliggende murværk med skadevirkning til følge. |

5. Loftet/etageadskillelser

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

5. Ingen bemærkninger

Karakter: Registrering og note:

6. Gulvkonstruktion og gulve

6. Ingen bemærkninger

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning K1 Del af tag mod vest (over stue) ses aom gammelt paptag - med fornyede kanter. gammelt tjærepap er ikke så holdbart .
Note: Der kan udføres en "varmttagskonstruktion" bestående af en opretning af tagflade og en pålimning af isolering på tagfalden med en efterfølgende udlægning af ny tagpap og lukning af udhæng (" Varmtagskonstruktion"), Hvilket opretter taget og optimerer husets isolering væsentligt (spør ekspert)

8.2 Tagfald K2 Tagfald er ikke optimalt. Der ses stor lunke i tagfalden hvor der henstår vand efter regn
Note: Nye tage skal som minimum have en hældning til afløb på 1: 40 mod afløb.

8.5 Udvendt træværk ved tag K1 Stern huset rundt ses solsprækket / udtørret og med defekt overfladebehandling (maling)

9. Bad/toilet og bryggers

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning K2 En del fliser på gulv og vægge i badeværelser høres hultlydende ved bankeprøve. Hul lyd vidner om at fliser ikke hæfter 100% til underlaget eller at fliser ikke er udfyldt 100% med lim eller læggemørtel.
Risiko for at fliser går løse eller går lettere itu hvis der tabes ting på hule fliser.

9.2 Vægkonstruktion/-belægning K2 Vunder vindue ses revnet flise.

10. VVS-installationer

10.1 Vandinstallationer K3 Under loft i østside ses i kælder flere tæringer (punkttæringer) på vandrør.

10.2 Varmeinstallationer K0 Ældre uøkonomisk gasfyr som kan overvejes skiftet til kondenserende gasfyr , hvilket er rentabelt

10.3 Afløbsinstallationer K0 Afløb i kælderhals i syd ses stoppet. (blade mv)

11. El-installationer

11. Ingen bemærkninger

B Carport**1. Fundamenter/sokler**

1. Ingen bemærkninger

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2. Ingen bemærkninger

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle K2 Jordgravede stolper som på sigt kan nedbrydes.

K1 Nedslidt overflade på træværk.

8. Tagkonstruktion

8. Ingen bemærkninger

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: StS Huseftersyn aps v/ Steen Skovmand

Firma: STS Huseftersyn ApS

Vej: Bagergade 40 B

Telefon: 62216979

Email: sts@arkss.dk

Mobiltlf.: 20222745

Postnr.: 5700 **By:** Svendborg

Telefax: 62210099

Tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med

- Ejendomsformidler: Andersen & Thomsen SvB
- Forsikringsselskab:
- Bestiller: Sælger

Rapportdato: 09-07-2009

(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?			
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?	☐	☐	☐
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	☐	☐	☐
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	☐	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	☐	☐	☐
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	☐	☐	☐
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	☐	☐	☐
1.	Fundamenter/sokler			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet?	☐	☐	☐
1.2	Er huset efterfunderet?	☐	☐	☐
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	☐	☐	☐
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	☐	☐	☐
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?	☐	☐	☐
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	☐	☐	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?	☐	☐	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☐	☐
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?	☐	☐	☐
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler?	☐	☐	☐
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	☐	☐	☐
4.	Vinduer og døre			

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	☐	☐	☐
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☐	☐
4.3	Fungerer alle vinduer?	☐	☐	☐
4.4	Fungerer alle døre?	☐	☐	☐
5.	Lofter/etageadskillelser			
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☐	☐
6.	Gulve			
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?	☐	☐	☐
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☐	☐
7.	Indvendige trapper			
7.1	Har der været skader ved trapper?	☐	☐	☐
8.	Tage			
8.1	Har taget været utæt?	☐	☐	☐
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	☐	☐	☐
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?	☐	☐	☐
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	☐	☐	☐
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?	☐	☐	☐
9.	Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			
9.1	Er der problemer med afløb?	☐	☐	☐
10.	VVS-installationer			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	☐	☐	☐
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	☐	☐	☐
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	☐	☐	☐
11.	El-installationer			
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	☐	☐	☐

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

Dato Underskrift - ejer/sælger

☐

Sælger var til stede

☐

Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

Ejendommen sælges som dødsbo og "ejers oplysninger" er således ikke udfyldt

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		
Kommentar	A	Ældre sokkeltype som ikke skal forventes at være funderet, fugtisoleret, randisoleret og radonisoleret efter nutidige principper.
Beton	A	
Beton	B	
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Kommentar	A	Ældre kælderydervæg som ikke skal forventes at være fugtisoleret, drænet og isoleret efter nutidige principper. Ældre gulvtype som terrændæk . Undergulves opbygning og tilstand kendes ikke og kan alene vurderes ved destruktivt indgreb som ikke er gennemført.
Terrændæk	A	
Kælder	A	
Støbt i beton	A	
3. Yder- og indervægge		
Hulmur	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Træ	B	
Formur - Træ	B	
4. Vinduer og døre		
Træ	A	
Træ	B	
5. Lofter/etageadskillelser		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Klinkegulv på beton	A	
7. Indvendige trapper		
8. Tagkonstruktion		
Built-up	A	
Taghældning - 0 grader	A	
Taghældning - 1-15 grader	A	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	A	
9. Bad/toilet og bryggers		
Kommentar	A	Underliggende konstruktion kendes ikke og det vides således ikke hvorvidt konstruktionen opfylder vådrumscirkulære som f.eks SBI anvisning 180 mv. Ældre konstruktion og baderum skal således ikke forventes at opfylde nutidige krav til vådzone mv.
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

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

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
10. VVS-installationer		
Kommentar	A	Det samlede VVS-anlæg kan efterprøves af autoriseret VVS-installatør ved trykprøvning , afprøvning og justering af radiatorventiler, Justering af varmeanlæg . Tjek af pakninger på haner og armaturer, Justering af sisterner mv.
Gas/centralvarme	A	
Andet; Type:	A	Det gamle oliefyr henstår i kælder afbrudt.
11. El-installationer		
