

HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

Tilstandsrapport for ejendommen:

Lb.nr.: **722869**

Sælger: **Gert og Gudrun Boel Sørensen**

Vej: **Trappendalvej 40**

Post nr.: **6094**

By: **Hejls**

Kommunenr./Ejendomsnr.: **509 - 05211-5**

Matr.nr./Ejerlav : **4 AN / Vargårde, Hejls**

HE nr.: **1590**

Dato: **15-05-2002**



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 bygnings-sagkyndig, 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 forurenede jord)
- ulovligheder
- bevidst eller groft uagtsomt at have afgivet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet

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 åbenlys overtrædelser af bygningslovgivningen
- løvsøre, såsom hårde hvidevarer
- udendørs svømmebassiner og tilhørende pumpeanlæg
- markiser og baldakiner
- indretninger/installationer uden for selve bygningen

Bygningsgennemgangen

Huseftersynet sker ved, at den bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige 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.

Den beskikkede bygnings-sagkyndige

Den bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige kan ikke gøres ansvarlig for skjulte skader, der ikke var mulige at konstatere efter besigtigelsesreglerne.

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten udarbejdes af den bygnings-sagkyndige 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.

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.

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.



HE nr.: 1590

Lb.nr.: 722869

Tilstandsrapport side: 3 af 12

Tilstandsrapport for ejendommen besigtiget d. 14-05-2002

Vej: Trappendalvej 40

Post nr.: 6094

By: Hejls

Sælger:

Navn: Gert og Gudrun Boel Sørensen

Vej: Margrethevej 35

Post nr.: 6500

By: Vojens

Telefon: 74 54 23 31

Mobiltlf:

Telefax:

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 18-04-2000 Forsikringspolice:

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Energimærke:

Andre bygningsoplysninger: Sælger var ikke tilstede ved besigtigelsen. Vejret: Let overskyet, 10 gr. C.

Bygningsbeskrivelse

Bolitgtype: Sommerhus

Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m ²		Areal m ²		Udnyttet tagetage m ²
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	Beboelse	1978	1	86	0	86	0	0
B	Carport	1978	1	24	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.

Beskikket bygningsagkyndig:

Navn: Bjarne Abel

Firma: O.B.H. Ingeniørservice a/s

Vej: Birkemose Allé 25

Post nr.: 6000

By: Kolding

Telefon: 76 30 78 00

Mobiltlf: 21 45 29 50

Telefax: 76 30 78 09

Tilstandsrapporten er udarbejdet i henhold til samarbejdsaftale med

- Ejendomsformidler:
- Forsikringsselskab:

Rapportdato: 15-05-2002

Beskikket
bygningsagkyndig:

Bjarne Abel



Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
 KO: 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:

En beboelse og carport i rimelig god stand. Der må forventes behov for nogle forbedringer og øget vedligeholdelse, for at fastholde fortsat god levetid.

Bemærkninger:

Anfør **hvilke** og **hvordan** under uddybende kommentarer

	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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A _____
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Ad 2: Der tages forbehold for gulve som ikke er visuelt tilgængelig p.g.a. møbler og tæpper. Møbler og tæpper er ikke flyttet ved gennemgangen og der henvises til oplysninger fra sælger.

Ad 3: Der tages forbehold for termoruder, der ikke kan konstateres synligt punkterede. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder fordi det afhænger af lys- og/eller temperaturforholdene på besigtigelsestidspunktet.



Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse			
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Der er svindrevner i udvendig sokkel mod vest.
		K3	1	Murede sokler på alle facader er afskallet i puds/murværk med risiko for følgeskader på gulvkonstruktion.
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.2 Beklædninger	K2		Facader mod syd, vest og nord har områder med afskallet puds.
		K3		Galv mod vest har store revner i puds, samt frostsprængte sten i overligger over vinduer gennemgribende reparation må påregnes.
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K2		Klinkegulv i gang, stue og køkken har hulltydende klinker/manglende vedhæftning til underlag (over 90%).
B	Carport			
B	8.0 Tagkonstruktion			
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2		Stern på carport har begyndende nedbrydning.

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 bygningsagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note: Bygn.: Bygningsdel:

1 A 1.2 Sokkel

Årsager / kommentar:

Sokler bør repareres, for at forhindre følgeskader på bagvedliggende konstruktion.



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 bygnings-sagkyndige 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 ud fra sælgers kendskab til ejendommen. Svarene tilsigter ikke at være en garanti.

0. Generelle oplysninger

- 0.1 Hvor mange år har De boet i huset?
16
- 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?
Hvis ja, hvilke?
- Ny tagkonstruktion.**
- 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 kloaker?
Hvis ja, hvor?
- 0.7 Er grunden periodevis oversvømmet?
Hvis ja, hvor?

1. Fundamenter/sokler

- 1.1 Er huset piloteret eller ekstrafunderet?
Hvis ja, hvor?
- 1.2 Er huset efterfunderet?
Hvis ja, hvornår?
- 1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret?
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?
- 2.6 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?
Hvis ja, hvor?



Sælgers oplysninger - fortsat

		Ja	Nej	?
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.9	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen? Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Yder- og indervægge				
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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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	Er der problemer med vinduernes lukketøj? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.4	Er der problemer med dørenes lukketøj? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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. Trapper				
7.1	Har der været skader ved trapper? Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Sælgers oplysninger - fortsat

Ja Nej ?

8. Tage

- | | | | | |
|-----|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| 8.1 | Har taget været utæt?
Hvis ja, hvor? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.2 | Er der skader omkring skotrender eller inddækninger?
Hvis ja, hvilke? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.3 | Har der været skader ved skorsten (fx løbesod)?
Hvis ja, hvilke? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.6 | Er der adgang til tagrum? | <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? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

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"/> |
|-----|---|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|

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? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10.3 | Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?
Hvis ja, hvor? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Varmtvandsbeholder udskiftet.

11. EI-installationer

- | | | | | |
|------|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| 11.1 | Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?
Hvis ja, hvilke? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|------|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|



HE nr.: 1590

Lb.nr.: 722869

Tilstandsrapport side: 10 af 12

Sælgers oplysninger - fortsat

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

.

14-05-2002

Gudrun Boel Sørensen / Gert Sørensen

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

Teglsten AB

2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk

Støbt i beton AB

Terrændæk AB

3.0 Yder- og indervægge

Formur - Murværk med puds AB

Inder-/Skillevægge - Murværk A

Massiv murværk AB

4.0 Vinduer og døre

Træ A

5.0 Lofter/Etageadskillelser

6.0 Gulvkonstruktion og gulve

Klinkegulv på beton A

Tæppe på beton A

7.0 Indvendige trapper

8.0 Tagkonstruktion

Bjælkespær B

Ensidigt fald B

Hanebåndspær A

Sadeltag A

Skorsten - Muret A

Tagbelægning - Betonsten A

Tagbelægning - Tagpap/tagduge B

Taghældning - > 35 grader A

Taghældning - 1-15 grader B

9.0 Bad-toilet og bryggers

Gulvkonstruktioner, uorganisk A

Vægkonstruktioner, uorganisk A

10.0 VVS-installationer



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
<i>El-varme</i>	A	
<hr/>		
<i>11.0 El-installationer</i>		
<i>Kommentar</i>	A	<i>Kunne ikke finde gruppetavlen.</i>

HUSEFTERSYNSORDNINGEN



HE nr.: 1590

Lb.nr.: 722869

Tilstandsrapport side: 1 af 1

Allonge

Vej: *Trappendalvej 40*

Post nr.: *6094*

By: *Hejls*

Kommunenr./Ejendomsnr.: *509 - 05211-5*

Sælger: *Gert og Gudrun Boel Sørensen*

Matr.nr./Ejerlav: *4 AN / Vargårde, Hejls*

Dato: *15-05-2002*

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Dato: - -

Beskikket bygningsagkyndig: *Bjarne Abel*