

# Huseftersyn

## Tilstandsrapport for ejendommen

**Sælger:**

Birgit Karla Haastrup Kristiansen

**Adresse**

Jadevej 12

**Postnr.**

3650

**By**

Ølstykke

**Dato**

25-02-2011

**Udløbsdato**

25-08-2011

**HE nr.**

3536

**Lb. nr.**

H-11-03536-0056

**Kommunenr./Ejendomsnr.**

240-015662

**Matrikel/Ejerlav:**

6 DU Ølstykke By, Ølstykke

**Internt sagsnummer**

1051285 HKR

**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                             | 11 |
| Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring | 15 |

**Besøg [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden [www.boligejer.dk](http://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 bygningssagkyndig, som Erhvervs- og Byggestyrelsen har beskikket. Den bygningssagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Den bygningssagkyndiges 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.

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

### Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

Den bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til Ankenævnet.

Du kan læse om reglerne for klager og hente et klageskema på [www.husanke.dk](http://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](http://www.boligejer.dk).

### Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige 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](http://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: 23-02-2011  
Starttidspunkt: 08:00 Sluttidspunkt: 09:25  
Postnr.: 3650 By: Ølstykke

Vej: Jadevej 12

## Sælger:

Navn: Birgit Karla Haastrup Kristiansen

Vej: Jadevej 12,

Telefon:

Mobiltlf.:

Postnr.: 3650

By: Ølstykke

E-mail:

## Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 17-02-2011

Forsikringspolice: Forelå ikke. Sælger ikke i besiddelse heraf.

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Søgt på heweb.dk. Ikke fundet. Energimærke: Søgt på boligejer.dk/ois.dk Ikke fundet.

## Andre bygningsoplysninger:

Relevante bygningstegninger var ikke til rådighed ved huseftersynet.

Opførelsesår på bygning B er ukendt.

## Bygningsbeskrivelse:

Bolittype: Dobbelthus

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   | 1997      | 1                                 | 82                | 0      | 0                    | 82                   | 0       |
| 2      | B     | Udhus/skur | -         | 1                                 | 4                 | 0      | 0                    | 0                    | 0       |

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

## Bemærkninger

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja                                  | Nej                                 | Bygning |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------|
| 1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | _____   |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?<br><i>Sokkel mod syd er ikke besigtiget fuldt ud på grund af beplantning. Gulve under fast udlagt belægning i soveværelset er ikke besigtiget. Gulve under væg-til-væg tæpper i stuen og i værelse mod haven er ikke besigtiget. Tagflade mod nord, syd og vest er ikke besigtiget, fordi den er dækket med sne. Ønskes tagflade besigtiget, når sneen er væk, skal ejendommen genbesigtiges, hvorefter der bliver udarbejdet en allonge, der afregnes ifølge prislister.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | A _____ |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?<br><i>Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, vejrforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synlige skader vil fremgå af tilstandsrapporten.</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?<br>(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | B _____ |

BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).

*Bygning B er ikke anført i BBR. Bygningsbeskrivelse er rettet i henhold til de konstaterede forhold ved besigtigelsen. Den pågældende lille bygning er ikke angivet på BBR, fordi der ikke er anmeldelsespligt.*

## Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

## Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden ændringer. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er middel.

## 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

Sokkelpuds er med svindrevner på karnap ved stuen og ved terrassedøren.  
Note: Skaden er af mindre omfang.

**2. Kældre/krybekældre/terrændæk**

2. Ingen bemærkninger

**3. Yder- og indervægge**

3.9 Andet:

K2

Køkkenelementer og bordplade er generelt skadet.  
Note: Skaden er af betydelig omfang.

**4. Vinduer og døre**

4.1 Døre

K1

Der er nedbrydning af hoveddørens overfladebehandling.  
Note: Der er på sigt risiko for trænedbrydning.

**5. Lofter/etageadskillelser**

5. Ingen bemærkninger

**6. Gulvkonstruktion og gulve**

6.2 Belægninger

K1

Tæppet i værelset mod sydøst er plettet.

**7. Indvendige trapper**

7. Ingen bemærkninger

**8. Tagkonstruktion**

8.8 Spær og lægter

K1

Tagkonstruktionen er underdimensioneret og spærafstanden er for stor til den anvendte lægtedimension.  
Note: Der er ikke konstateret følgeskader, og der vurderes ikke at være nærliggende risiko for svigt.

**9. Bad/toilet og bryggers**

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K1

Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning i badeværelse f.eks. i bruseniche.  
Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Da fuger/fliser er intakte og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

9.3 Fuger

K1

Der er mug/skimmeldannelse på fuger i bruseniche.  
Note: Forholdet kan reducere fugernes levetid.

**10. VVS-installationer**

10. Ingen bemærkninger

**11. El-installationer**

11. Ingen bemærkninger

**B Udhus/skur****1. Fundamenter/sokler**

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

1. Ingen bemærkninger

**2. Kældre/krybekældre/terrændæk**

2. Ingen bemærkninger

**3. Yder- og indervægge**

3.2 Beklædninger

K1

Facadebeklædning mod nord, syd og øst har ikke tilstrækkelig afstand til terræn.  
Note: Der er ikke konstateret følgeskader ved besigtigelsen.**4. Vinduer og døre**

4. Ingen bemærkninger

**8. Tagkonstruktion**

8. Ingen bemærkninger

**Karakterer:****IB:** Ingen bemærkninger**K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele**K0:** Kosmetiske skader**UN:** Bør undersøges nærmere  
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)**K1:** Mindre alvorlige skader**K2:** Alvorlige skaderEn **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

## Beskikket bygningssagkyndig:

**Navn:** Ole Theilmann Aabel**Firma:** OBH Ingeniørservice A/S**Vej:** Falkevej 12**Telefon:** 70201232**Mobiltlf.:****Postnr.:** 3400**By:** Hillerød**Email:** obh@obh-gruppen.dk**Telefax:****Tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med**

- Ejendomsformidler:
- Forsikringsselskab: Topdanmark
- Bestiller: Forsikringsselskab

**Rapportdato:** 25-02-2011

(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](http://www.boligejer.dk), hvor der er en ordforklaring over de mest benyttede betegnelser.

|           |                                                                                                                                                   | Ja                       | Nej                                 | Ved ikke                            |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>0.</b> | <b>Generelle oplysninger</b>                                                                                                                      |                          |                                     |                                     |
| 0.1       | Hvor mange år har du boet i ejendommen?<br><b>14 år.</b>                                                                                          |                          |                                     |                                     |
| 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? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 0.3       | Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?<br>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?<br>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?<br>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?<br>Hvis ja, hvor?                                                           | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 0.7       | Er grunden periodevis oversvømmet?<br>Hvis ja, hvor?                                                                                              | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>1.</b> | <b>Fundamenter/sokler</b>                                                                                                                         |                          |                                     |                                     |
| 1.1       | Er huset piloteret eller ekstrarunderet?<br>Hvis ja, hvor?                                                                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1.2       | Er huset efterfunderet?<br>Hvis ja, hvornår?                                                                                                      | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 1.3       | Er der sætningsskader, som er udbedret?<br>Hvis ja, hvor?                                                                                         | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 1.4       | Er der udført reparationer på udvendige trapper?<br>Hvis ja, hvor?                                                                                | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>2.</b> | <b>Kælder/krybekælder/ventileret hulrum</b>                                                                                                       |                          |                                     |                                     |
| 2.1       | Er der kælder?                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 2.2       | Er der krybekælder/ventileret hulrum?                                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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?<br>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 gulvaflob)?<br>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?<br>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?<br>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"/> |
| <b>3.</b> | <b>Yder- og indervægge/skillevægge</b>                                                                                   |                                     |                                     |                          |
| 3.1       | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?<br>Hvis ja, hvor?                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.2       | Er der revner, som er dækket af møbler?<br>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?<br>Hvis ja, hvor?                                                 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>4.</b> | <b>Vinduer og døre</b>                                                                                                   |                                     |                                     |                          |
| 4.1       | Er der punkterede termoruder (dugruder)?<br>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?<br>Hvis ja, hvor?                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4.3       | Fungerer alle vinduer?<br>Hvis nej, hvilke gør ikke?                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| 4.4       | Fungerer alle døre?<br>Hvis nej, hvilke gør ikke?                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| <b>5.</b> | <b>Lofter/etageadskillelser</b>                                                                                          |                                     |                                     |                          |
| 5.1       | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?<br>Hvis ja, hvor?                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>6.</b> | <b>Gulve</b>                                                                                                             |                                     |                                     |                          |
| 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? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6.2       | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?<br>Hvis ja, hvor?                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>7.</b> | <b>Indvendige trapper</b>                                                                                                |                                     |                                     |                          |
| 7.1       | Har der været skader ved trapper?<br>Hvis ja, hvilke?                                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>8.</b> | <b>Tage</b>                                                                                                              |                                     |                                     |                          |
| 8.1       | Har taget været utæt?<br>Hvis ja, hvor?                                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.2       | Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?<br>Hvis ja, hvilke?                                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.3       | Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?<br>Hvis ja, hvilke?                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

|                                                  |                                                                                                       | Ja                                  | Nej                                 | Ved ikke                 |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| 8.4                                              | Er der utætte tagrender eller nedløb?<br>Hvis ja, hvor?                                               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.5                                              | Er der adgang til skunkrum?<br>Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til?                               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.6                                              | Er der adgang til tagrum?<br>Hvis ja, hvor?                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| 8.7                                              | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?<br>Hvis ja, hvor? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)</b> |                                                                                                       |                                     |                                     |                          |
| 9.1                                              | Er der problemer med afløb?<br>Hvis ja, hvilke?                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>10. VVS-installationer</b>                    |                                                                                                       |                                     |                                     |                          |
| 10.1                                             | Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?<br>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?<br>Hvis ja, hvilke?             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10.3                                             | Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?<br>Hvis ja, hvor?                            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>11. El-installationer</b>                     |                                                                                                       |                                     |                                     |                          |
| 11.1                                             | Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?<br>Hvis ja, hvilke?              | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

22-02-2011      Birgit Kristiansen  
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 forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

|                                        | Bygn.: | Uddybende oplysninger:             |
|----------------------------------------|--------|------------------------------------|
| <b>1. Fundamenter/sokler</b>           |        |                                    |
| Beton                                  | A      |                                    |
| Beton                                  | B      |                                    |
| <b>2. Kældre/krybekældre/terrændæk</b> |        |                                    |
| Terrændæk                              | A      |                                    |
| Støbt i beton                          | A      |                                    |
| Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:    | A      | Ukendt.                            |
| Terrændæk                              | B      |                                    |
| Støbt i beton                          | B      |                                    |
| Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:    | B      | Ukendt.                            |
| <b>3. Yder- og indervægge</b>          |        |                                    |
| Hulmur                                 | A      |                                    |
| Formur - Tegl/kalksandsten             | A      |                                    |
| Bagmur - Let pladekonstruktion         | A      |                                    |
| Inder-/skillevægge - Letbeton          | A      |                                    |
| Formur - Træ                           | B      |                                    |
| <b>4. Vinduer og døre</b>              |        |                                    |
| Træ                                    | A      |                                    |
| Træ                                    | B      |                                    |
| <b>5. Lofter/etageadskillelser</b>     |        |                                    |
| <b>6. Gulvkonstruktion og gulve</b>    |        |                                    |
| Kommentar                              | A      | Der er tæppebelægning på trægulve. |
| Gulv på strøer eller bjælker           | A      |                                    |
| Væg-til-væg tæppe                      | A      |                                    |
| Klinkegulv på beton                    | A      |                                    |
| Andet; Type:                           | A      | Vinyl på beton.                    |
| <b>7. Indvendige trapper</b>           |        |                                    |
| <b>8. Tagkonstruktion</b>              |        |                                    |
| Kommentar                              | A      | Der er undertag af typen Huntonit. |
| Sadeltag                               | A      |                                    |
| Gitterspær                             | A      |                                    |
| Taghældning - 15-35 grader             | A      |                                    |
| Tagbelægning - Betonsten               | A      |                                    |
| Sadeltag                               | B      |                                    |
| Hanebåndspær                           | B      |                                    |
| Taghældning - 15-35 grader             | B      |                                    |
| Tagbelægning - Betonsten               | B      |                                    |
| <b>9. Bad/toilet og bryggers</b>       |        |                                    |
| 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: |
|---------------------------------------------------|--------|------------------------|
| <b>10. VVS-installationer</b><br>Gas/centralvarme | A      |                        |

---

### 11. El-installationer



## Allonge 1

En allonge er en tilføjelse til tilstandsrapporten og dermed en del af denne. Allongen kan f.eks. vedrøre en nærmere undersøgelse af en bygningsdel, som har fået karakteren UN.

Vej: Jadevej 12

Kommunenr./Ejendomsnr.: 240-015662

Matr.nr./Ejerlav: 6 DU Ølstykke By, Ølstykke

Postnr.:

Sælger: Birgit Karla Haastrup Kristiansen

By: Ølstykke

Dato: 25-02-2011

## Bemærkninger til tilstandsrapport:

*Ejendommen er genbesigtiget den 05.04.2011 med følgende bemærkninger.*

*Bygning A:*

*Forbeholdet under punktet "Bemærkninger", ad 2, omkring manglende besigtigelse af tagflader mod nord, syd og vest grundet snedække udgår, idet tagfladerne er besigtiget.*

*Følgende punkter tilføjes:*

*A 8.1 - K1 Tagflader er mosbelagte mod nord, syd og vest.  
Note - Skaden er af mindre omfang.*

*A 8.1 - K1 Der er mindre revner i grat og rygningsskit.*

*B 8.1 - K1 Tagflader er mosbelagte mod nord og syd.  
Note - Skaden er af mindre omfang.*

Dato: 05-04-2011

Beskikket bygningssagkyndig:

*Ole Theilmann Aabel*

## Allonge 2

En allonge er en tilføjelse til tilstandsrapporten og dermed en del af denne. Allongen kan f.eks. vedrøre en nærmere undersøgelse af en bygningsdel, som har fået karakteren UN.

Vej: Jadevej 12

Kommunenr./Ejendomsnr.: 240-015662

Matr.nr./Ejerlav: 6 DU Ølstykke By, Ølstykke

Postnr.:

Sælger: Birgit Karla Haastrup Kristiansen

By: Ølstykke

Dato: 25-02-2011

## Bemærkninger til tilstandsrapport:

*Der er følgende tilføjelse til tilstandsrapporten:*

*Til punkt 8.8, bygning A, præciseres følgende på baggrund af modtaget kopi af skrivelse af den 21. juni 2005 fra Byggeskadefonden.*

*Skrivelsen bekræfter, at der er afhjulpel konstruktive svigt i tagkonstruktionen. Afhjælpningsmetoden er ikke nærmere beskrevet, men det formodes, at der i den forbindelse er regnet på tagkonstruktionens stabilitet og at den foretagne udbedring sikrer, at der ikke er risiko for svigt i fremtiden. Dette stemmer overens med konklusionen i nærværende tilstandsrapport.*

Dato: 02-08-2011

Beskikket bygningssagkyndig:

*Ole Theilmann Aabel*