ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:
Svendborg Søfartsskole

Adresse
Overgade 10

Postnr. *5700*
By *Svendborg*

Dato *30-07-2008*
Udløbsdato *30-01-2009*

HE nr. *1496*
Lb. nr. *H-08-01496-0204*

Kommunenr./Ejendomsnr.
479-073155

Matrikel/Ejerlav:
54G Svendborg Markjorder

Internt sagsnummer
1019146/bdp

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	13
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	16

Besøg www.boligejer.dk	Folder om huseftersyn
Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden www.boligejer.dk	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 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 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 advarselslampe, 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. forurenet 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: *29-07-2008*
Starttidspunkt: 10:40 **Sluttidspunkt:** 11:55
Vej: *Overgade 10* **Postnr.:** *5700* **By:** *Svendborg*

Sælger:

Navn: *Svendborg Søfartsskole*
Vej: *Overgade 6* **Postnr.:** *5700* **By:** *Svendborg*
Telefon: **Mobiltlf.:** **E-mail:**

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: *29-07-2008*
Forsikringspolice: *Forelå ikke*
Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: *H-07-01496-0072*
Energimærke: *Forelå ikke*
Andre bygningsoplysninger:

Bygningstegning var ikke til rådighed ved huseftersynet.
Bygning D er en veranda.
Opførelsesår på bygning B, C og D er ukendt.

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus*
Typehus:
Ejendommen: *Bevaringsværdig ejendom*

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*	*1910*	*1*	*73*	*12*	*52*	*125*	*0*
2	**B**	*Baghus*	*-*	*1*	*30*	*0*	*0*	*0*	*0*
3	**C**	*Drivhus*	*-*	*1*	*15*	*0*	*0*	*0*	*0*
4	**D**	*Andet*	*-*	*1*	*6*	*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?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Tagflade mod syd kan ikke besigtiges på grund af højde og beliggenhed. Gulve under løst udlagt belægning gang og køkken er ikke besigtiget. Gulve under væg-til-væg tæpper i værelse 1. sal er ikke besigtiget. Tagrum er ikke besigtiget på grund af lille loftlem 40x40 cm. Skunkrum er ikke besigtiget på grund af manglende adgangslemme. del af vestfacade er skjult af bevoksning.*	☒	☐	A
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? *Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, det ikke er muligt at registrere.*	☒	☐	AB
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?	☒	☐	CD
5. Er der afvigelser i forhold til BBR? (Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til	☒	☐	ABCD

BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).
Areal på bygning A afviger fra BBR. Bygning B, C og D er ikke anført i BBR. Bygningsbeskrivelse er rettet i henhold til de faktiske forhold. Den pågældende lille bygning (D) 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	1	1		x
2. Kældre/krybekældre/terrændæk			1	1	2		x
3. Yder- og indervægge			3	1			x
4. Vinduer og døre				3			
5. Lofter/etageadskillelser	x						
6. Gulvkonstruktion og gulve	x						
7. Indvendige trapper	x						
8. Tagkonstruktion				4	1		x
9. Bad/toilet og bryggers	x						
10. VVS-installationer	x						
11. El-installationer			1				

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygning er traditionelt opført af gængse materialer. Vedligeholdelsesstanden er almindelig. Der er konstateret skader/risiko for skader i bygningens primære bygningsdele. Der må påregnes renovering og udbedring ud over de noterede skader, inden kun løbende almindelig vedligeholdelse kan påregnes. Bygningens indretning er stadig den oprindelige, men der er foretaget konstruktive ændringer i bygningen i forbindelse med renovering af 1. sal.

Karakterer:

Ingen bemærkninger **IB**

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

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

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

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

Bør undersøges nærmere **UN**
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.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Der er områder med sokkelpuds uden vedhæftning blandt andet mod syd, vest og nord. Lokale puds- og malingsafskalninger. Note: Sokkelpuds er løst i et sådant omfang, at en renovering er påkrævet.
		K3	Der er revner i sokkel mod syd og vest. Revnerne går videre op i murværket. Note: Det vurderes, at der er tale om en sætningsskade. Det kan ikke visuelt vurderes, om sætningen er stabiliseret. Kun en geoteknisk undersøgelse kan fastslå, om sætningsrevner er i bevægelse eller stationære.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Svindrevner i beton ved hovedtrappe.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K3	Der er revne i kælderydervæg ved vindue. Note: Revnen har sammenhæng med de konstaterede sætninger i fundamenter og ydervægge.
		K2	Der er fugtopstigning i kældervægge. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, og der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktion ikke er sikret mod grundfugt.
	2.5 Etageadskillelse	K1	Etageadskillelsens træværk har huller efter angreb af borebiller. Note: Der er intet boremel, og angrebet vurderes derfor uddødt.
	2.6 Ventilation	K3	Luften i krybekælder er stillestående. Note: Antal og placering af ventilationsriste er ikke i overensstemmelse med gældende regler for ventilation af krybekældre, hvilket øger risikoen for trænedbrydning i gulvkonstruktionen over krybekælder.
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Revne over vindue mod syd.
		K2	Sætningsrevner i murværk over entrédør og over vindue mod syd, midt på sydfacade.
		K2	Revnedannelser og pudsafskalninger ved pudset gesims. Enkelte lokale udfald i fuger ved murværk/facader.
	3.6 Indvendig vægge	K1	Skadet plade ved skunkvæg mod nord.
		K1	Områder med revner i puds, løst puds bl.a. i opgang.
	3.7 Vægbeklædninger	K1	Der er områder med fliser uden vedhæftning til underlaget i køkken. Note: Der er tale om enkelte fliser, men fugerne er intakte.
	4. Vinduer og døre		
	4.2 Vinduer	K2	Vinduer mod øst og syd er betydelig nedbrudt.
		K2	Punkteret termorude i ovenlys.
	4.4 Sålbænke	K2	Pudset sålbænke har afskalninger og revner.
	4.5 Andet:	K2	Punkteret termorude i dørparti ved terassedør mod vest.
	5. Lofter/etageadskillelser		

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
	5. Ingen bemærkninger		
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6. Ingen bemærkninger		
	7. Indvendige trapper		
	7. Ingen bemærkninger		
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der kan registreres flere revnede, skadet og reparerede tagsten ved tagflade mod nord.
		K3	Tagflade mod nord har betydelig skævhed ved vestlige del. Note: Skønnes at være på grund af ændring/udrykning af skunk væg hvorved afstivningen er fjernet.
		K2	Rygningsmørtel/kit er revnet og faldet ud enkelte steder. Note: Reparation hører under almindelig vedligeholdelse.
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Remende mod øst har nedbrudt træ.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Der er utætheder i tagrender mod syd.
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Fuger i skorsten er løse og der er enkelte frostsprængte sten i skorstenspibe. Note: Skorstenspibe skal repareres for at forhindre yderligere skade.
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9. Ingen bemærkninger		
	10. VVS-installationer		
	10. Ingen bemærkninger		
	11. El-installationer		
	11.1 Andet:	K1	El-installation er ikke ført ned ved sænkning af lofter på 1. sal.
B	**Baghus**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K3	Overkant af sokkel er under terræn mod have. Note: Der er tegn på opfugtning. Terræn bør reguleres, så fugtskader på fundament og tilstødende konstruktioner undgås.
	1.2 Sokkel	K2	Revnet, løst puds ved hushjørne mod sydøst.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2. Ingen bemærkninger		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte forvitrede sten i murværk.
		K2	Sætningsrevner i murværk over vinduer mod vest samt lokale områder med løse, udfaldne fuger, enkelte frostsprængte sten i murværk generelt.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
	K2	Stedvise løse, udfaldne fuger samt revnedannelse revnedannelse ved små vinduer mod have.
3.6 Indvendig vægge	K2	Vægge i lille værelse mod nord har fugtskjolder samt opfugtning i væg under skotrende.
	K2	Vægge i værksted og vaskehus har fugtgennemslag og løst/afskallet puds. Der er tegn på fugtopstigning i indervægge.
3.9 Andet:	K2	Revne i muret vaskekumme i bryggers.
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K2	Der er trænedbrydning i bagdør.
4.2 Vinduer	K2	Der er trænedbrydning i små vinduer mod have, vinduer mod syd.
5. Lofter/etageadskillelser		
5. Ingen bemærkninger		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.2 Belægninger	K2	Klinkegulv i gang - vaskehus har klinker med manglende vedhæftning til underlag.
7. Indvendige trapper		
7. Ingen bemærkninger		
8. Tagkonstruktion		
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Skotrende mod nord ved brandkam vurderes at være utæt på grund af skader i værelse.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Nedløbsrør er tapet sammen.
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Enkelte gulvfliser er uden vedhæftning ved badeværelsesdør. Note: Der er fundet enkelte områder med mangelfuld vedhæftning til underlaget, som vurderes uden betydning for gulvets funktion.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Områder af vægfliser er uden vedhæftning ved vægge i badeværelse. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget bl.a. i vådzonen. Der er her risiko for vandskade ved vandgennemtrængning til andre konstruktioner.
10. VVS-installationer		
10. Ingen bemærkninger		
11. El-installationer		
11. 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: *Ole Damm Rasmussen*
Firma:
Vej: *Agerhatten 25* **Postnr.:** *5220* **By:** *Odense SØ*
Telefon: *70217240* **Mobiltlf.:** *27264634* **Telefax:** *70217241*
Email: *odr@obh-gruppen.dk*

Tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med

- Ejendomsformidler:
- Forsikringsselskab: *Topdanmark*
- Bestiller: *Forsikringsselskab*

Rapportdato: *30-07-2008*

_____
(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 ekstrafunderet?	☐	☐	☐
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 gulvafløb)?	☐	☐	☐
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:

Sælger er Svendborg Søfartsskole.
Svendborg Søfartsskole overtog ejendommen den 15-12-2007.
Svendborg Søfartsskole har ikke beboet eller benyttet ejendommens bygninger. Der kan derfor ikke afgives retvisende sælgeroplysninger.

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		
Beton	*A*	
Beton	*B*	
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Kælder	*A*	
Krybekælder	*A*	
Andet; Type:	*A*	Jordbund i krybekælder.
Støbt i beton	*A*	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	*A*	Ukendt.
Terrændæk	*B*	
Støbt i beton	*B*	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	*B*	Ukendt.
3. Yder- og indervægge		
Hulmur	*A*	
Formur - Tegl/kalksandsten	*A*	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	*A*	
Inder-/skillevægge - Murværk	*A*	
Massiv murværk	*B*	
Formur - Tegl/kalksandsten	*B*	
Inder-/skillevægge - Murværk	*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*	Værelse 1. sal.
Gulv på strøer eller bjælker	*B*	
Klinkegulv på beton	*B*	
7. Indvendige trapper		
8. Tagkonstruktion		
Hanebåndspær	*A*	
Taghældning - >35 grader	*A*	
Tagbelægning - Tegl	*A*	
Skorsten - Muret	*A*	
Ensidigt fald	*B*	
Taghældning - 15-35 grader	*B*	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	*B*	
9. Bad/toilet og bryggers		
Vægkonstruktioner, organisk	*A*	
Gulvkonstruktioner, organisk	*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:**
Vægkonstruktioner, uorganisk	*B*	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	*B*	
10. VVS-installationer		
Fjernvarme	*A*	
Fjernvarme	*B*	
Gulvvarme; Type:	*B*	Vandbåren.
11. El-installationer		
Kommentar	*A*	Relætype: HFI.