



# Huseftersyn

## Tilstandsrapport for ejendommen

**Sælger:**

*Kurt Holst*

**Adresse**

*Skovmøllevej 14*

**Postnr.**

*4700*

**By**

*Næstved*

**Dato**

*18-08-2010*

**Udløbsdato**

*18-02-2011*

**HE nr.**

*1297*

**Lb. nr.**

*H-10-01297-0412*

**Kommunenr./Ejendomsnr.**

*370-4581*

**Matrikel/Ejerlav:**

*6H Myrup By, V. Egesborg*

**Internt sagsnummer**

*ka/lv*

### Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Resumé af huseftersyn - beboelsesdelen	7
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sælgers oplysninger om ejendommen	12
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskiftforsikring	16

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

Den bygnings-sagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type – og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. F.eks. er det almindeligt, at der er fugt i kælderen i et ældre hus, og det vil derfor kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader.

Bygnings-sagkyndige er fagfolk, som har mindst fem års erfaring med bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri, og som derefter har fået en efteruddannelse i reglerne for huseftersyn. Beskikkelsen kræver desuden, at den bygnings-sagkyndige har en gyldig ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i tilstandsrapporten i mindst 5 år.

### Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

Den bygnings-sagkyndige bør finde alle de forhold, som kan give skader, eller som allerede har gjort det, hvis de er synlige ved huseftersynet. Du kan naturligvis klage, hvis den sagkyndige har overset synlige skader eller lavet andre fejl, så tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af huset.

Du kan klage til Ankenævnet for Huseftersyn, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, som er udarbejdet af beskikkede bygnings-sagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygnings-sagkyndige, inden du klager til Ankenævnet.

Du kan læse om reglerne for klager og hente et klageskema på [www.husanke.dk](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 bygnings-sagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en "varedeklaration".

- **Omfatter synlige skader**

Der kan være skjulte skader, som den bygnings-sagkyndige ikke har mulighed for at finde. Eftersynet handler om synlige forhold ved huset, som har givet - eller senere kan risikere at give - en skade. Ejerskifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, som ikke er synlige.

- **Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift**

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som den bygnings-sagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Der kan være skader, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som bliver alvorlige for huset, hvis der ikke gøres noget. Alvorlige skader får en høj karakter (K2 eller K3), uanset om de er billige eller dyre at udbedre.

Den sagkyndige kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselsslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eftersynet har mulighed for.

## Til dig, der skal købe

Du kan bruge tilstandsrapporten som hjælp til at vurdere den fysiske tilstand af den ejendom, du er interesseret i at købe.

Når sælger har fået foretaget et huseftersyn, skriver den bygningssagkyndige en tilstandsrapport. Rapporten beskriver de skader eller tegn på skader, som den bygningssagkyndige har fundet ved huseftersynet. Derudover består rapporten af sælgers oplysninger om ejendommens tilstand.

Hver skade i tilstandsrapporten har en karakter, der viser, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af bygningen. Karaktererne er en byggeteknisk vurdering. Den siger ikke noget om, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

### Sådan foregår et huseftersyn

Den bygningssagkyndige vurderer huset ud fra det, han umiddelbart kan se. Han må gerne bruge enkle tekniske hjælpemidler, men fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter osv. Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

### Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?

Huseftersynet afdækker altså synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan f.eks. være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader. Huseftersynet afdækker også tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade.

### Karaktersystemet

Den bygningssagkyndige giver hver skade - og de forhold der kan medføre skader - en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- Kosmetiske skader (KO)
- Mindre alvorlige skader (K1)
- Alvorlige skader (K2)
- Kritiske skader (K3)
- Bør undersøges nærmere (UN)

Du skal være opmærksom på, at der kan være skader i et hus, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

### Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med:

- El- og vvs-installationernes funktion
- Sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand
- Småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget
- Bygningens placering på grunden
- Bygningens planløsning
- Bygningens indretning
- Løsøre, f.eks. hårde hvidevarer
- Udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg
- Markiser og baldakiner
- Installationer uden for bygningerne
- Bygningens æstetik og arkitektur
- Bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen)

## Tillæg og allonger til tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af Huseftersynsordningen. Klager over tillægget kan derfor ikke indbringes for Ankenævnet for Huseftersyn.

En allonge er derimod en tilføjelse til - eller korrektion af - oplysninger i tilstandsrapporten. Allongen er en del af tilstandsrapporten og er derfor omfattet af huseftersynet.

En allonge kan kun udarbejdes i tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

## Ejerskifteforsikring

Når du køber et hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport.

Huseftersynet og tilstandsrapporten er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen. Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en tilstandsrapport eller ej.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang.

Sælger skal betale den ene halvdel af forsikringspræmien, du skal betale den anden. Selv om du har fået tilbud fra sælgers forsikringsselskab, må du gerne vælge et andet selskab. Sælger er dog ikke forpligtet til at betale mere end sit oprindelige tilbud, hvis præmien til det nye forsikringsselskab er højere.

## Om ejerskifteforsikring

- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til bl.a. skjulte skader. Men husk: Du får ikke erstattet gammelt med nyt.
- Udgifter til mindre skader, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde må du normalt selv betale for.
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold, der er normale for husets type og alder.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på [www.forsikringsoplysningen.dk](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: 16-08-2010  
 Starttidspunkt: 08:00 Sluttidspunkt: 09:30  
 Postnr.: 4700 By: Næstved

Vej: Skovmøllevej 14

## Sælger:

Navn: Kurt Holst  
 Vej: Skovmøllevej 14, Myrup  
 Telefon:

Mobiltf.:

Postnr.: 4700 By: Næstved  
 E-mail: kurt@skafferen.dk

## Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 17-08-2010  
 Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H627849  
 Andre bygningsoplysninger:

Forsikringspolice: Topdanmark 1069926030  
 Energimærke: E109798

Diverse kopier af tegninger udateret - snit, facade og planer

## Bygningsbeskrivelse:

Bolittype: Parcelhus

Typehus:

Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1973	1	213	152	0	365	0
2	B	Garage/udhus	-	1	22	0	0	0	0
3	C	Brændeskur	-	1	20	0	0	0	0
4	D	Carpot	-	1	30	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 bygningsagkyndiges 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>Gulve under væg-til-væg tæpper i værelse mod vest i den øvre etage + værelser og stuer, samt gang og mellemgang i underetagen er ikke besigtiget.</i>  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | A _____   |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?<br><i>Vinduerne er besigtiget for synlige skader. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys og/eller temperaturforholdene og rudens renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, der ikke er muligt at registrere.</i>   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | A _____   |
| 4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | _____     |
| 5. Er der afvigelser i forhold til BBR?<br>(Den bygningsagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).<br><i>Bygning A: Der ikke kælder. Det er et hus der i 2. etager og samlet boligareal for bygningen er 365 kvm. Det bebygget areal er 203 kvm. Der er en forskudt etage. Bygning C+D er ikke registreret i BBR - areal er skønnet.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | ACD _____ |

## Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

## Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er i god stand i forhold til sin alder - opført i 1973.  
Der må forventes flere reparationer og nogen vedligeholdelse.

## Karakterer:

Ingen bemærkninger

IB

## Kosmetiske skader

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

K0

## Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K1

## Alvorlige skader

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

K2

## Kritiske skader

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

K3

## Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.  
Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

UN

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

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

## Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

**A Beboelse****1. Fundamenter/sokler**

- |                          |    |   |
|--------------------------|----|---|
| 1.1 Udvendigt terrænfald | K1 | Terræn (især ud for vestgavl) er ført for langt op af sokkel (lav sokkelhøjde).<br>Note: Der er risiko for opfugtning af sokkel/nederste del af facade (sokkel skal være friholdt) - der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres tegn på opfugtning. |
| 1.2 Sokkel               | K1 | Flere revner (svindrevner).<br>Note: Revnerne skønnes uden konstruktiv betydning - det vurderes at der fortsat kan komme nye smårevner (løbende reparation/vedligeholdelse må påregnes).  |
|                          | K2 | Sokkelpuds (gavl mod vest) har overfladiske afskalninger/skader.<br>Note: Reparation er påkrævet.   |
| 1.3 Udvendige trapper    | K2 | Flere klinker på trappetrin ved hovedindgangsdør har småskader/skår og hakker. Enkelte klinker har hulhed. Stødtrin har overfladiske afskalninger.  |

**2. Kældre/krybekældre/terrændæk**

- |                 |    |  |
|-----------------|----|--|
| 2.6 Ventilation | K1 | Rum under trappe/indgangsparti bør ventileres. |
|-----------------|----|--|

**3. Yder- og indervægge**

- |  |    |   |
|--|----|---|
| 3.1 Facader/gavle                        | K1 | Enkelte smårevner (svindrevner).<br>Note: Revnerne skønnes uden konstruktiv betydning - det vurderes at der fortsat kan komme nye smårevner (løbende reparation/vedligeholdelse må påregnes).   |
|  | K2 | Flere steder, især gavl mod vest, er facadefugerne/studsfigerne porøse og hullet (blødhed/fugeudfald).<br>Note: Det vurderes at der er risiko for insekt angreb (murbier) pga. fugerne blødhed. |
| 3.3 Læmure                               | K2 | Flere revner og partielt porøse fuger (huller og småskader).<br>Note: Der er risiko for insektangreb (murbier) pga. fugernes blødhed. Løbende reparation/vedligeholdelse må påregnes.           |
| 3.6 Indvendig vægge                      | K1 | Flere smårevner (elementsamlinger).<br>Note: Revnerne skønnes uden konstruktiv betydning.   |
| 3.7 Vægbeklædninger                      | K1 | Enkelte vægfliser i køkkenet har hulhed (svigtende vedhæftning). Et par steder er fuger mellem klinkerne revnet, især området ved komfur.   |
| 3.9 Andet:<br>Støttemur/havemur mod syd. | K2 | Støttemur/havemur mod syd har flere revner og partielt defekt/løst puds.<br>Note: Reparation må påregnes - så risiko for yderligere nedbrydning/skader undgås.                                  |

**4. Vinduer og døre**

- |           |    |  |
|-----------|----|--|
| 4.1 Døre  | K2 | En enkelt termorude i hoveddør mod syd er punkteret/revnet.  |
|           | K2 | Havedør i gavl mod vest har trænedbrydning (sidekammene fornedet) og en enkelt rude er defekt/revnet.<br>Note: Reparation er påkrævet (udskiftning af defekt rude og træværk).                     |
| 4.3 Fuger | K3 | Flere sålbænker har revner.<br>Note: Der er risiko for forkert afvanding - opfugtning/vandnedtrængning i underliggende konstruktioner (murværk/facade).  |
|           | K2 | Mørtelfuge omkring vinduer og døre er flere steder nedslidte/porøse (revner og løshed).<br>Note: Reparation er påkrævet så risiko for opfugtning/vandindtrængning undgås (nedbrydning af træværk). |



## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

---

6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.2 Belægninger	K1	Trægulvene knirker og giver sig lidt partielt. Der kan forekomme mindre skævheder (gulvene er ikke helt i vage).
	K1	Flere gulvklinker i den underste etage (vaskerum) har hulhed (svigtende vedhæftning). Note: Der kunne ikke konstateres tegn på følgeskader/revnedannelser (revnet fuger).

---

8. Tagkonstruktion		
8.11 Ventilation	K1	Ventilation af tagrum anses for at være i underkanten - opfylder ikke nugældende krav til ventilering. Note: Der kunne ikke konstateres tegn på forhøjet fugtighed/opfugtning i loftrum.
8.15 Andet: Loftlem	K2	Loftlem er ikke tætsluttende. Note: Risiko for opfugtning/kondens i loftrum.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Partielt lidt porøs fuge/fugeudfald. En del sten har skader/defekte overflader (frostsprængninger). Note: Reparation/udskiftning af defekte sten må påregnes.
	K0	Stålskorsten har afskallet overfladebehandling.

---

9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Flere gulvklinker i badeværelse har hulhed (svigtende vedhæftning). Note: Der kunne ikke konstateres tegn på følgeskader/revnedannelser (revnet fuger).
	K2	Flere gulvklinker i badeværelse (øverste etage mod vest) har gamle skruehuller.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Flere vægfliser i badeværelser har hulhed (svigtende vedhæftning). Note: Der kunne ikke konstateres følgeskader/revnedannelser (revnet fuger).
	K1	Vægge over flisebeklædning i badeværelser har enkelte revner.
9.3 Fuger	K1	Der er risiko for at mørtelfuger i hjørne og samlinger, samt ved omkring gulvafløb og rørgennemføringer i vådzoneområder (badeværelser/brusenicher) ikke er tætte/har revner. Note: Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres tegn på manglende tæthed/revner.
9.4 Gulvafløb	K3	Der er fri betonudstøbning/-kant i gulvafløb på det store badeværelse (øverste etage mod vest). Note: Der risiko for opfugtning af beton/vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.

---

10. VVS-installationer		
10.5 Andet: Badekar	K2	Badekar har en enkelt skade/defekt emalje.

---

11. El-installationer		
11.1 Andet: Udvendig lampe	K1	Installation til udvendig lampe ved hoveddør er ikke udført korrekt.

---

B Garage/udhus		
1. Fundamenter/sokler		
1. Ingen bemærkninger		

---

C Brændeskur		
1. Fundamenter/sokler		

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

1. Ingen bemærkninger

Karakter: Registrering og note:

---

### D Carport

---

#### 1. Fundamenter/sokler

1. 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:** *Henrik Møgelgaard*

**Firma:** *Boligeftersyn ApS.*

**Vej:** *Hillerødgade 30A, 1.*

**Telefon:** *35360796*

**Email:** *info@boligeftersyn.dk*

**Mobiltlf.:**

**Postnr.:** *2200*    **By:** *København N*

**Telefax:** *35851029*

Tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med

- Ejendomsformidler:
- Forsikringsselskab:
- Bestiller: *Sælger*

**Rapportdato:** *18-08-2010*

\_\_\_\_\_  
(underskrift)

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

Sælgers opmærksomhed henledes på, at forkerte oplysninger kan være ansvarspådragende.

Sælger skal derfor afgive oplysningerne efter bedste overbevisning og bør rådføre sig med den beskikkede bygnings sagkyndige ved besvarelsene.

Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke forventes, at sælgeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke hvis de ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Sælgers besvarelse af spørgsmålene givets ud fra kendskab til ejendommen. **Svarene tilsigter ikke at være en garanti.** Der kan være fagudtryk, så det anbefales at gennemgå dette skema med den beskikkede bygnings sagkyndige.

Bemærk, at de efterspurgte oplysninger er generelle. Skemaet skal dække alle typer boliger, så der kan være spørgsmål, som ikke er relevante for netop din ejendom.

Er du i tvivl om de tekniske ords betydning, kan du besøge [www.boligejer.dk](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? <b>9 år.</b>			
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? <b>2001</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? <b>Brændeskur - 2001</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? <b>Brændeskur</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>1.</b>	<b>Fundamenter/sokler</b>			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<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? Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
	Hvis ja, hvor og hvornår?			
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.8	Er der kloakpumpe?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.10	Er der grundvandspumpe?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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? 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"/>
<b>4.</b>	<b>Vinduer og døre</b>			
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	Fungerer alle vinduer? Hvis nej, hvilke gør ikke?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.4	Fungerer alle døre? Hvis nej, hvilke gør ikke?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5.</b>	<b>Lofter/etageadskillelser</b>			
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"/>
<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.)? 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"/>
<b>7.</b>	<b>Indvendige trapper</b>			
7.1	Har der været skader ved trapper? 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? 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? Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? 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? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.5	Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor? <b>Gæstetoilet + udhus</b>	<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"/>
<b>9.</b>	<b>Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)</b>			
9.1	Er der problemer med afløb? Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>10.</b>	<b>VVS-installationer</b>			
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? <b>Under trappe i vaskekælder defekt/utæt rør (forsikringskade).</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>11.</b>	<b>El-installationer</b>			
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"/>

## Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

13-08-2010 Kurt Holst  
Dato Underskrift - ejer/sælger

---

- Sælger var til stede
- Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

**Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:**

**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

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

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
<b>1. Fundamenter/sokler</b>		
Beton	A	
Beton	B	
Andet; Type:	C	Stolper i jord.
Andet; Type:	D	Stolper indstøbte beslag.
<b>2. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
Terrændæk	A	Støbt i beton.
Kælder	A	Støbt i beton.
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	20 cm Leca iflg. tegning.
<b>3. Yder- og indervægge</b>		
Hulmur	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Inder-/skillevægge - Letbeton	A	
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A	
Massiv murværk	B	
Træ	C	
Massiv murværk	D	
<b>4. Vinduer og døre</b>		
Træ	A	
<b>5. Lofter/etageadskillelser</b>		
<b>6. Gulvkonstruktion og gulve</b>		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Trægulv på beton	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Klinkegulv på beton	A	
<b>7. Indvendige trapper</b>		
<b>8. Tagkonstruktion</b>		
Sadeltag	A	
Built-up	A	
Bjælkespær	A	
Taghældning - 15-35 grader	A	
Tagbelægning - Metalplader	A	
Skorsten - Muret	A	
Skorsten - Stål	A	
Ensidigt fald	B	
Bjælkespær	B	
Taghældning - 1-15 grader	B	
Tagbelægning - Metalplader	B	
Ensidigt fald	C	



## Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

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

	<b>Bygn.:</b>	<b>Uddybende oplysninger:</b>
Åskonstruktion	C	
Taghældning - 1-15 grader	C	
Tagbelægning - Plastplader	C	
Åskonstruktion	D	
Bjælkespær	D	
Taghældning - 1-15 grader	D	
Tagbelægning - Plastplader	D	
<hr/>		
<b>9. Bad/toilet og bryggers</b>		
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
<hr/>		
<b>10. VVS-installationer</b>		
El-varme	A	
Gulvvarme; Type:	A	El (badeværelse).
Andet; Type:	A	Supplerende opvarmning med brændeovn og varmepumpe.
<hr/>		
<b>11. El-installationer</b>		
Kommentar	A	Der forefindes HFI-relæ.