



Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Boet efter Torben C. Hansen /v. adv. Preben Kønig

Adresse

Sundvænget 12

Postnr. **By**
2900 *Hellerup*

Dato **Udløbsdato**
08-11-2011 *08-05-2012*

HE nr. **Lb. nr.**
13 *H-11-00013-0144*

Kommunenr./Ejendomsnr.
157-193619

Matrikel/Ejerlav:
33CU Gentoft

Internt sagsnummer

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 ejerskiftforsikring	16

Besøg www.boligejer.dk

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden www.boligejer.dk

Folder om huseftersyn

Du kan også få information om huseftersyn i Erhvervs- og Boligstyrelsens folder om huseftersyn. Hent folderen hos din lokale ejendomsformidler.

Vigtige oplysninger om huseftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **huseftersyn, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring**.

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik.

Huseftersyn bliver udført af en 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 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 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.

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: 04-11-2011
 Starttidspunkt: 08:30 Sluttidspunkt: 10:15
 Postnr.: 2900 By: Hellerup

Vej: Sundvænget 12

Sælger:

Navn: Boet efter Torben C. Hansen /v. adv. Preben Kønig

Vej: Amaligade 12,

Telefon: 33702000

Mobiltf.:

Postnr.: 1256

By: København K

E-mail:

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 08-11-2011

Forsikringspolice: Forelå ikke

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Forelå ikke

Energimærke: Forelå ikke

Andre bygningsoplysninger:

Indhentet planer, snit og facader af den oprindelige bolig.

Der er tale om et dødsbo - derfor er sælgerskema ikke udfyldt.

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Rækkehus

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	1927	2	77	15	0	154	0
2	B	Beboelse / Overdækket terrasse	1927	1	7	0	0	7	0
3	C	Garage/udhus	1927	1	23	0	0	0	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygnings-sagkyndiges 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?
<i>Kælder kun besigtiget partielt grundet diverse inventar m.v.
 Træ under fast tæppe på trappe til 1. sal samt under fast tæppe i gangareal her.
 Køkkenrum ikke besigtiget grundet at størstedelen af inventar er fjernet. Generelt er rummet i dårlig stand.
 Facade mod vej og have kun besigtiget partielt grundet beplantning.
 Udvendige bygningsdele over 4 meter fra terræn kun besigtiget fra terræn med kikkert grundet højden på bygning.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | A _____ |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | _____ |
| 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?
<i>Udhus og garage fremstår generelt som ved opførelsen og er pt. i dårlig stand.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | C _____ |
| 5. Er der afvigelser i forhold til BBR?
<i>(Den bygnings-sagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).
 Jf. BBR skulle udhus være 21 m2 og garage 16 m2.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | C _____ |

*Det stemmer ikke overens med de faktiske forhold.
Ved besigtigelse skønnes arealet at være i alt 23 m².*

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er opført i gode materialer efter datidens byggeskik.

Ejendommen er generelt i dårlig stand.

Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder er påkrævet.

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 K2 Partielt hult puds og tynde revner.
- 1.3 Udvendige trapper K1 Enkelte defekte mørtelfuger mellem klinker på hovedtrappe.

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

- 2.1 Gulvkonstruktion K2 Gammelt nedslidt/ujævnt betongulv i kælder.
- 2.2 Vægge K2 Partielt afskallet puds og overfladebehandling. Tegn på opstigende fugt jf. måling.
- 2.6 Ventilation K2 Tegn på mangelfuld ventilation af krybekælder.
Note: Der bør etableres ventilation jf. forskrifter, anvisninger m.v.

3. Yder- og indervægge

- 3.1 Facader/gavle K2 Partielt udvaskede mørtelfuger, udvaskede huller og revner især mod haven.
Note: Der må forventes løbende reparation af gammelt murværk.
- 3.3 Læmure K2 Diverse revner i murværk. Skår i tagstens afdækning, revner i sokkel og nedbrudt træ i låge - læmur mod vej.
Note: Der må forventes reparation/udskiftning.
- 3.6 Indvendig vægge K1 Partielt hult/løstsiddende puds og løst tapet og revner bl.a. på 1. sal.

4. Vinduer og døre

- 4.1 Døre K2 Generelt mangler udvendige døre vedligeholdelse.
Note: Der må påregnes reparation.
- 4.2 Vinduer K2 Ved de oprindelige vinduer er der revnedannelse i kitning. Partielt nedbrudt træ, mangelfuld overfladebehandling og funktionsfejl.
Note: Der må påregnes reparation/udskiftning.
- K2 Vitrinevindue mod haven jf. ovenstående samt mgl. korrekt inddækning af metaltag mod beboelse.
- K2 Gamle nedslidte jernvinduer i loftrum.
- K2 Defekt rude i dør mod havestue.
- 4.3 Fuger K2 Partielt defekte mørtelfuger.
- 4.4 Sålbenke K3 Under fransk dør på 1. sal er betonsålbenken revnet.
Note: Det vurderes at der er rusttæring i indstøbt stål.

5. Lofter/etageadskillelser

- 5.2 Loftbeklædning UN Løbesod på loft i værelse mod vej ved skorsten.
- K1 Partielt pudsrevner bl.a. på 1. sal og afskallet overfladebehandling bl.a. i badeværelse.

6. Gulvkonstruktion og gulve

- 6.1 Gulvkonstruktioner K1 Gulvkonstruktion i stuer er lidt eftergivende ved betrædning, samt knirker visse steder ved betrædning på 1. sal i værelser.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
6.2 Belægninger	K1	Samlingsåbning nær dør i sildebensparketgulv i værelse mod nord/vest.
6.3 Andet:	K2	Mgl. korrekt afslutning ved to døre på 1. sal mod tæppebelagt gang.
7. Indvendige trapper		
7.2 Konstruktion	K2	Manglende gelænder og nogle defekte klinker ved kældertrappe til fyrrum. Note: Der er risiko for personskade grundet manglende gelænder.
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Diverse revnedannelser under rygningstegl samt ved brandkamme i skel. Forvittringer i tagsten. Note: Tagdækning skønnes at være den oprindelige. Den forventlige levetid skønnes at være opnået.
8.4 Hætter/aftræk	K2	Tegn på at aftræk over toilet på 1. sals badeværelse er utæt.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Rustne rendejern ved tagrender.
8.10 Undertage/understrygning	K3	Mange steder med defekt understrygning af det oprindelige tegltag.
8.15 Andet:	K2	Uisoleret loftlem.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Diverse skader på skorstenspipe. Løbesod på skorsten i loftrum.
	K2	Løbesod på væg ved skorsten på 1. sal i værelse.
9. Bad/toilet og bryggers		
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Diverse løse vægfliser i badeværelser.
9.3 Fuger	K2	Gammel mørtelfuge ved badekar. Note: Bør udskiftes til en blød fuge.
9.4 Gulv afløb	K3	Ved gulv afløb ved toilet på 1. sal er det konstateret at overkanten af gulv afløbsskålen ikke går helt op til gulvkanten. Dette bevirker at samlingen mellem skålens karm og gulvbelægning ikke er tæt. Note: Se f.eks. Byg-Erfa erfaringsblad 020926.
9.5 Fald mod gulv afløb	K1	Tegn på mangelfuldt fald mod gulv afløb på 1. sals badeværelse.
9.7 Rumafræk	K2	Manglende rumaftræk i tagetagens badeværelse. Note: Der bør etableres mekanisk udsugning jf. forskrifter, anvisninger m.v.
10. VVS-installationer		
10.1 Vandinstallationer	UN	Diverse VVS-, vand- og varmeinstallationer med tegn på utætheder bl.a. i badeværelse og i loftrum. Note: Det anbefales at lade en autoriseret VVS-installatør gennemgå installation i forbindelse med husovertagelse, samt at lade evt. fejl og mangler udbedre.
10.2 Varmeinstallationer	K1	Ingen tegn på termostatventiler ved gamle radiatorer.
10.3 Afløbsinstallationer	K1	Gamle afløbsinstallationer.
11. El-installationer		
11.1 Andet:	UN	Ingen tegn på HPFI/HFI-relæ ved gruppetavle. Mange gamle el-installationer i

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: **Registrering og note:**

ejendommen.

Note: Da funktion og tilstand af husets el-installationer ikke kan konstateres ved normal besigtigelse, anbefales det at lade en autoriseret installatør gennemgå denne i forbindelse med husovertagelsen, samt at lade eventuelle fejl og mangler udbedre.

B Beboelse / Overdækket terrasse

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel	K2	Partielt revner i sokkel.
------------	----	---------------------------

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K2	Partielt nedbrudt træ og sprækker i bindingsværk. Note: Der må påregnes reparation af facade.
-------------------	----	--

3.7 Vægbeklædninger	K2	Opfugtning og skader i bløde plader på bagvæg. Note: Materialet opfylder ikke dagens brandkrav.
---------------------	----	--

4. Vinduer og døre

4.1 Døre	K2	Udtjent gammel terrassedør.
----------	----	-----------------------------

4.2 Vinduer	K2	Jf. bygn. A bygningsdel 4.2.
-------------	----	------------------------------

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.2 Belægninger	K2	Diverse samlingsrevner i gammelt parketgulv med vandskjolder.
-----------------	----	---

8. Tagkonstruktion

8. Ingen bemærkninger		
-----------------------	--	--

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

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

Beskikket bygningsagkyndig:

Navn: *Palle Sjødt*

Firma: *Botjek Hellerup v/Palle Sjødt arkitektfirma*

Vej: *Strandvejen 161*

Telefon: *49704466*

Email: *2900@botjek.dk*

Mobiltlf.:

Postnr.: *2900* **By:** *Hellerup*

Telefax: *49704467*

Tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med

- Ejendomsformidler:
- Forsikringsselskab: *Tryg Forsikring*
- Bestiller: *Forsikringsselskab*

Rapportdato: *08-11-2011*

(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 bygnings sagkyndige 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 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, 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?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.	Fundamenter/sokler			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Er huset efterfunderet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
2.1	Er der kælder?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	Er der krybekælder/ventileret hulrum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3	Er der adgang til krybekælder?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen/ventileret hulrum?	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.8	Er der kloakpumpe?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.10	Er der grundvandspumpe?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Yder- og indervægge/skillevægge			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Vinduer og døre			

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

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

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:

Dødsbo.

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:
1. Fundamenter/sokler		
Beton	A	
Beton	B	
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Kælder	A	
Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	ikke oplyst
Støbt i beton	B	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	B	ikke oplyst
Andet:	B	hævet betonplade over terræn
3. Yder- og indervægge		
Hulmur	A	
Massiv murværk	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Inder-/skillevægge - Andet; Type:	A	slagger
Bindingsværk	B	
4. Vinduer og døre		
Træ	A	
Metal	A	
Træ	B	
5. Lofter/etageadskillelser		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Klinkegulv på beton	A	
7. Indvendige trapper		
8. Tagkonstruktion		
Sadeltag	A	
Hanebåndspær	A	
Taghældning - 1-15 grader	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Tegl	A	
Tagbelægning - Metalplader	A	
Skorsten - Muret	A	
Ensidigt fald	B	
Bjælkespær	B	
Taghældning - 1-15 grader	B	
9. Bad/toilet og bryggers		
Vægkonstruktioner, 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:
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
<hr/>		
10. VVS-installationer		
Kommentar	A	VVS-installationer er ikke efterset i enkeltheder, og ikke efterprøvet funktionsmæssigt.
Olie/centralvarme	A	
Olie/centralvarme	B	
<hr/>		
11. El-installationer		
Kommentar	A	El-installationer er ikke efterset i enkeltheder, og ikke efterprøvet funktionsmæssigt.