



# Huseftersyn

## Tilstandsrapport for ejendommen

**Sælger:**

Anette Rosenmark og Michael G. Rosendahl  
Rosenmark

**Adresse**

Henriksvej 7

**Postnr.**

2400

**By**

København NV

**Dato**

26-03-2010

**Udløbsdato**

26-09-2010

**HE nr.**

883

**Lb. nr.**

H-10-00883-0018

**Kommunenr./Ejendomsnr.**

101-220753

**Matrikel/Ejerlav:**

254 Emdrup, København

**Internt sagsnummer**

10019

**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	14
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	18

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 besøgt: 17-03-2010  
 Starttidspunkt: 12:00 Sluttidspunkt: 15:30  
 Postnr.: 2400 By: København NV

Vej: Henriksvej 7

## Sælger:

Navn: Anette Rosenmark og Michael G. Rosendahl Rosenmark

Vej: Holbækvej 174, Haraldsted

Telefon:

Mobiltlf.:

Postnr.: 4100

By: Ringsted

E-mail:

## Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 17-03-2010

Forsikringspolice: Topdanmark p. 8258 729 120

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Ingen forefandt.

Energimærke: Ingen forefandt.

## Andre bygningsoplysninger:

Tidligere tilstandsrapport og energimærke forsøgt fremskaffet via heweb.dk og ens.dk/find dit energimærke uden resultat ud fra følgende kriterier: [kommune, vejnavn, gadenr.]. Resultat af søgning er 0.

Ved gennemgangen forelå ikke bygningstegnings- eller beskrivelsesmateriale.

Ejer var tilstede ved besigtigelsen.

## Bygningsbeskrivelse:

Bolitgtype: Villa

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	1919	1	71	71	53	124	0
2	B	Garage/udhus	1947	1	18	0	0	0	0
3	C	Overdækning	-	1	40	0	0	0	0
4	D	Drivhus	-	1	6	0	0	0	0
5	E	Overdækning	-	1	9	0	0	0	0
6	F	Legehus	-	1	3	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 besøgtiges?<br><i>Der er gulvfilm i stue og køkken, så underliggende gulve ikke kan besøgtiges og vurderes for eventuelle skader/mangler.<br/>           Taget er besøgtiget fra terræn grundet højdeforhold.<br/>           Tagets underside kunne ikke besøgtiges grundet montering af skråbræddewægge på spær.<br/>           Skunkrum er ikke besøgtiget grundet manglende eller utilgængelig skunklemme/-montering af dampspærre.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | A _____    |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?<br><i>Termoruder er gennemgået visuelt. På grund af vejrlig, lysets indfald samt tilsmudsning kan der forekomme punkterede termoruder som ikke er registreret.</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?<br><i>Litra C, D, E og F fremtræder i en sådan stand eller status, at det ikke tjener noget formål,</i>  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | CDEF _____ |

*at udføre et normalt huseftersyn.*

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?

(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).

*Bygningerne litra C, D, E og F er ikke noteret i BBR. Arealerne er skønnet.*



CDEF

## Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

## Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og vedligeholdsstanden er mindre god under hensyn til alder. Der må påregnes større forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes.

## 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 Der er terrænfald mod bygningen mod vejen dog med større vandret grusbelægning mod sokkel.  
Note: På nuværende tidspunkt ingen tegn på opfugtning af sokkel og murværk, men forholdet kan medføre denne risiko.

1.2 Sokkel K2 Sokkel har revner f.eks. mod nord og defekt puds mod vest.  
Note: Ovennævnte revner skønnes uden aktuel konstruktiv betydning og er formentlig udviklet over hele bygningens levetid men udbedringskrævende.

## 2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.1 Gulvkonstruktion K1 Der forekommer gulve i kælder med områder med manglende klinker/-klinker med skår og revner f.eks. i bryggers.

2.2 Vægge K1 Flisevægge ved kældertrappe mangler fugning.  
Note: Ovennævnte er uafsluttede bygningsarbejder.

2.5 Etageadskillelse K2 Bjælkeendes indstik i murværk i kælderen mod øst ved rørføring har nedbrydning.  
Note: Loftbjælke skønnes udbedringskrævende som forebyggelse af skadesudvikling.

K3 Loft i bryggers-/toiletrum har ubeskyttet bræddelag.  
Note: Manglende loftpuds eller tilsvarende betyder etageadskillelsen er med svækket modstandskraft ved brandpåvirkning med risiko for brandsmitte.

## 3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle K3 Der er sætningsrevner i murværk ved gavl mod nord samt igennem til indvendig væg og facade mod vest med forløb via vindueshuller. Der ses revner/-udbedrede revner i opbygning over altan.  
Note: Årsagen skønnes som revnedannelser forårsaget af sætninger i sokkel og fundament og bevægelser mellem uens arbejdende bygningsdele.

K2 Murværk med puds har områder med nedsat vedhæftning af pudslaget f.eks. mod vejen.  
Note: Forholdet kan bevirke risiko indtrængende fugt til underlaget samt pudsafskalninger.

## 4. Vinduer og døre

4.1 Døre K1 Mellem døres karmtræ og mur er defekte/-åbne fuger. Det ses f.eks. i kælderen samt til toiletrum på 1.sal.  
Note: Ovennævnte er uafsluttede bygningsarbejder.

K1 Kælderør har ujusteret låsetøj.

K3 Terrassedør fra stue mod vest mangler værn/-trappe.  
Note: Ovennævnte kan indebære risiko for personskade.

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
	K2	Dør til udvendig mangler tæt lukning mod udtrin.
4.2 Vinduer	K2	Skråvinduer i tag er misfarvet af fugtpåvirkninger.
	K2	Vinduer fra opførelsen ses med begyndende nedbrydninger i træværk, rammer og karme/-bundstykker. Vinduer forekommer med malingsafskalninger og defekt kit. Vinduernes rammer, beslag og lukketøj fungerer stramt og ujusteret samt fastrustedede hængsler. Dette ses f.eks. ved karnap. Note: Vinduer af ældre dato, er udbedringskrævende og en løbende vedligeholdelse/-renovering/-udskiftning må påregnes.
	K2	Kældervindue mod øst har revnet rude.
	K2	Kældervindue mod øst og terrassedør på 1.sal mod øst er med punkterede termoruder.  Note: Punkterede termoruder er skader opstået i forseglingen og bevirker fugt/smudsindtrængning mellem glassene. Dette fremtræder som ruder med forringet udsyn.
<b>5. Lofter/etageadskillelser</b>		
5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	Loft og overvæg i karnap mod vejen har fugtmærker. Note: Det vurderes som ældre skade efter nedtrængende vand fra altan.
<b>6. Gulvkonstruktion og gulve</b>		
6.3 Andet:	K1	Gulv på 1.sal har uskøn, revnet og defekt afretningslag.
<b>7. Indvendige trapper</b>		
7.3 Andet:	K1	Trappe til 1.sal har områder med uskøn afretningslag på trin og repos. Note: Det vurderes som uafsluttede bygningsarbejder.
	K1	Kældertrappen mangler et stykke håndliste.
	K2	Naturstensbelægning på kældertrappe har revner.
<b>8. Tagkonstruktion</b>		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tag mod syd øst mangler afsluttende tegl mod gavlen. Ved kip over karnaptag er afdækket med pressenning. Note: Taget er åbent for fugtpåvirkning og skader på konstruktionen og er udbedringskrævende.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Overgang mellem skotrender og tag er ikke lukket effektivt for indtrængning af regnvand.  Note: Der bør være lukket for indtrængende fugt mellem skotrende og tagsten grundet risiko for skader på for eksempel skotrendebunde.
	K2	Skotrende ses med interimistiske udførelser af metalinddækning mod vejen.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrendestykke mod garagen har skår/-itu.
8.8 Spær og lægter	UN	I tagrummet ses kraftig rådnedbrydninger af bræddelag mellem spær og

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	<b>Registrering og note:</b> insektangreb af spær. Note: De organiske materialer i tagkonstruktionen bør undersøges for skadernes omfang og stand.
8.11 Ventilation	K3	Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagrummet.  Note: Ventilationen bør etableres for modvirkning af ophobning af fugt i konstruktionerne og risiko for skader på træværk og andre bygningsdele i tagrummet.
8.15 Andet:	UN	Grundet manglende tegl ved gavl mod sydøst samt kip bør den underliggende konstruktion undersøges nærmere. Note: Der kan være risiko for skader af for eksempel konstruktionstræværk.
	K3	Loftlem er ikke effektiv lufttæt. Note: Ovennævnte kan give risiko for udtrængende fugtig rumluft i tagkonstruktionen med skader tilføje.
<b>9. Bad/toilet og bryggers</b>		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er enkelte hultlydende klinker i toiletrum på 1.sal.  Note: Forholdet giver risiko for vandindtrængning og kondens i den bagvedliggende skjulte konstruktion med skader tilføje.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Bruseniche i kælderen og på 1.sal, der forekommer vægfliser med en nedsat vedhæftning til underlaget. Note: Vægfliser bør være i tæt forbindelse til underlaget grundet risiko for fugt i den bagvedliggende konstruktion med skader tilføje.
9.4 Gulv afløb	K3	Gulv afløbene i vådrum i kælderen og på 1.sal har indvendige blottede betonsider/-kanter. Note: Gulv afløb med indvendige blottede og ubeskyttede betonkanter kan give årsag til fugtudtrængning i de omliggende konstruktioner så som gulv og vægge med skader tilføje.
9.8 Andet:	K2	Toiletskål i kælder og 1.sal er misfarvet. Note: Ovennævnte er udbedringskrævende.
<b>10. VVS-installationer</b>		
10.1 Vandinstallationer	K1	Der ses interimistisk rørinstallation i bruseniche i kælder. Note: Vandinstallationen bør eftergås af autoriseret VVS-firma til VVS-tjek.
10.2 Varmeinstallationer	K3	Rørstykke i fjernvarmeunit samt koldvandsrør ved måler i kælder er utæt/-har tæring. Note: Rørstykke med utæthed kan give risiko for fugtskader i andre bygningsdele.
10.3 Afløbsinstallationer	K3	Fjernvarmeunits sikkerhedsventils vandafledning fører ikke til gulv afløb.  Note: Overløb bør føres til kloak-/gulv afløb for nedsættelse og derved forbedring af fugtforholdene i bygningen og minimering af risiko for skader.
	K2	Ældre faldstamme under køkken vask har tæring ved rørsamlinger. Der ses endvidere defekt rørstykke ved vandlås.

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: **Registrering og note:**

Note: Ovennævnte kan give anledning til brud og udtrængende fugt.

---

### 11. El-installationer

11.1 Andet:

UN

Ved kældertrappe er kontakt ikke ført frem til vægoverflade. Kabelkasse langs loft på 1.sal ved trappen mangler dæksel og der ses ældre ledningsføring.

Note: El-installationer er ikke efterprøvet funktionsmæssigt. Da el-installationerne overvejende er skjulte anbefales foretaget autoriseret el-tjek for vished om installationernes lovlighed.

---

## B Garage/udhus

### 1. Fundamenter/sokler

1. Ingen bemærkninger

---

### 3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K1

Der mangler lukning mellem væg og tag mod vest.  
Note: Ovennævnte er uafsluttede bygningsarbejder.

3.6 Indvendig vægge

K2

Garagevæg mod f.eks. syd har revner.

---

### 4. Vinduer og døre

4.1 Døre

K1

Garageport mangler.  
Note: Ovennævnte er uafsluttede bygningsarbejder.

---

### 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 bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

## Beskikket bygningssagkyndig:

**Navn:** Jørgen Olmer

**Firma:** Olmer. ark ApS

**Vej:** Olmer.ark ApS v. arkitekt Jørgen Olmer, Vester Voldgade 7 B, 3.sal **Postnr.:** 1552 **By:** København V

**Telefon:** 26708687

**Mobiltlf.:**

**Telefax:** 33930153

**Email:** olmer.ark@gmail.com

**Tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med**

- Ejendomsformidler:
- Forsikringsselskab:
- Bestiller: Sælger

**Rapportdato:** 26-03-2010

\_\_\_\_\_  
(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 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 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>25 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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? <b>Stort halvtag på murene mod syd 1984/85. Påbegyndt cykelskur ved indkørsel påbegyndt 2008. Åbnet mellem stue og køkken ca. 2000. Stort vindue mod haven ca. 1986. Selv udskiftet/repareret 1/2 af undertaget mod vejen</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>Alt undtagen stort vindue er selvbyg.</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? <b>Sket 2 gange i 80/90erne. Ikke sket efter at vi fik isat ventil i ca. 1985</b>	<input type="checkbox"/>	<input 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 ekstrarunderet? 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? <b>På nordsiden - 2 stk.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilke? <b>Tidligere ejer har isoleret hulmuren med skum.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? <b>Sommerkondens i kælder.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? <b>Udskiftet loftbjælke i det ene rum.</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.8	Er der kloakpumpe?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.10	Er der grundvandspumpe?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3.</b>	<b>Yder- og indervægge/skillevægge</b>			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? <b>Fugtplet på loft i karnap.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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? <b>Ruder i dør til altan på 1.sal. 1 rude i kælder.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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? <b>2 små vinduer mod syd kan ikke åbnes på grund af halvtag.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.4	Fungerer alle døre? Hvis nej, hvilke gør ikke? <b>Lås i kælder dør driller.</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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>			

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
7.1	Har der været skader ved trapper? Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>8. 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"/>
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? <b>Hul i tagrende mod nord.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.5	Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til? <b>Alle.</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor? <b>Loftlem for enden af trappen.</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? <b>Råd i undertag delvis repareret.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)</b>				
9.1	Er der problemer med afløb? Hvis ja, hvilke? <b>Tidligere problemer med træerødder - træ fældet og efterfølgende ingen problemer.</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>10. VVS-installationer</b>				
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? 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>I vaskekælder ved bjælke ved loft.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>11. 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:

17-03-2010 Michael Rosenmark  
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	
<b>2. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
Kælder	A	
Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Ukendt.
<b>3. Yder- og indervægge</b>		
Hulmur	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A	
Massiv murværk	B	
Formur - Murværk med puds	B	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	B	
<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	
<b>7. Indvendige trapper</b>		
Kommentar	A	Træ og støbt.
<b>8. Tagkonstruktion</b>		
Sadeltag	A	med halvvalm.
Hanebåndspær	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Tegl	A	
Skorsten - Muret	A	
Ensidigt fald	B	
Bjælkespær	B	
Taghældning - 1-15 grader	B	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	B	
<b>9. Bad/toilet og bryggers</b>		
Vægkonstruktioner, organisk	A	
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, organisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
<b>10. VVS-installationer</b>		
Fjernvarme	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:

---

### 11. El-installationer