



# Huseftersyn

## Tilstandsrapport for ejendommen

**Sælger:**

*Dorrit Michaelsen*

**Adresse**

*Tornagervej 7*

**Postnr.**

*2920*

**By**

*Charlottenlund*

**Dato**

*20-03-2006*

**Udløbsdato**

*20-09-2006*

**HE nr.**

*2295*

**Lb. nr.**

*H-06-02295-0002*

**Kommunenr./Ejendomsnr.**

*157-208055*

**Matrikel/Ejerlav:**

*4HK Ordrup*

**Internt sagsnummer**

*HE nr. 2295*

### Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	4
Resumé af huseftersyn - beboelsesdelen	5
Registrering af bygningens tilstand (noter)	6
Sælgers oplysninger om ejendommen	10
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	14

### Besøg [www.hesyn.dk](http://www.hesyn.dk)

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden [www.hesyn.dk](http://www.hesyn.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

Inden du køber eller sælger ejendom, bør du vide noget om **huseftersyn, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring**.

I det følgende får du en kort introduktion til disse emner.

Du kan få meget mere at vide på hjemmesiden [www.hesyn.dk](http://www.hesyn.dk).

## Huseftersyn

Et huseftersyn er en professionel vurdering af, om bygninger på en ejendom er i ringere stand end tilsvarende bygninger af samme alder.

Eftersynet bestilles af sælger og udføres af en bygningssagkyndig, der er beskikket af Økonomi- og Erhvervsministeriet. En bygningssagkyndig gennemgår hver enkelt del af en bygning for at afdække synlige skader og tegn på skader.

Ved at præsentere køber for en tilstandsrapport og et tilbud om en ejerskifteforsikring - inden køber underskriver købsaftalen - fritages sælger for sit normale 20-årige ansvar for skjulte skader.

### Det er en forudsætning for sælgers ansvarsfritagelse:

- at tilstandsrapporten er udarbejdet eller fornyet af den bygningssagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten
- at sælger tilbyder at finansiere halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring, samt
- at sælger sikrer sig, at køber er bekendt med ordningens retsvirkninger (bortfald af det 20-årige sælgeransvar).

### Det bemærkes, at sælger dog fortsat kan hæfte for:

- forhold uden for en bygning (f.eks. forurenede jord)
- ulovligheder
- bevidst eller groft uagtsomt at have givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med eftersynet.

## Gennemgang af huset

Huseftersynet afdækker synlige skader, som nedsætter bygningernes funktion eller værdi nævneværdigt (f.eks. brud, lækage, revnedannelser eller ødelæggelser). Desuden afdækkes tegn på skader eller andre fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade.

Gennemgangen er visuel. Dvs. at den bygningssagkyndige vurderer bygningernes tilstand ud fra det, han umiddelbart kan se (synlige bygningsdele).

Den bygningssagkyndige kan bruge enkle tekniske hjælpemidler ved gennemgangen, men må ikke foretage destruktive indgreb i en bygning uden aftale med sælger.

Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke vil fremgå af tilstandsrapporten. De pågældende skader vil dog oftest være dækket af ejerskifteforsikringen.

## Tilstandsrapport

En tilstandsrapport indeholder både den bygningssagkyndiges dokumentation af huseftersynet og sælgers oplysninger om bygningernes tilstand. Tilstandsrapporten gør opmærksom på de forhold, du som køber bør tillægge betydning ved din vurdering af bygningernes tilstand.

Den bygningssagkyndige angiver skaderne ud fra karakterer, der afspejler, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af en bygning, jf. nærmere nedenfor.

Du bør være opmærksom på, at karaktergivningen er en byggeteknisk vurdering. Den kan **ikke** tages som et udtryk for, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

## Tilstandsrapporten omfatter ikke...

En tilstandsrapport er ingen garanti for, at bygningerne på en ejendom kun har de skader, der er omtalt. Da huseftersynet er en visuel gennemgang, kan der være skjulte skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten.

### Desuden er følgende punkter ikke omfattet af huseftersynet og tilstandsrapporten:

- el- og vvs-installationernes funktion
- æstetiske eller arkitektoniske forhold
- sædvanligt slid og bygningernes normale vedligeholdstilstand
- bagatelagte forhold, som kan antages ikke at påvirke bygningernes brug eller værdi nævneværdigt
- planløsningen og bygningernes indretning samt bygningernes placering på grunden
- bygningernes lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen
- løssøre, såsom hårde hvidevarer
- udendørs svømmebassiner og tilhørende pumpeanlæg
- markiser og baldakiner
- indretninger/installationer uden for bygningerne.

---

## Tillæg til tilstandsrapporten

---

Tilstandsrapporten kan være suppleret af tillæg. De kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men de kan også indeholde oplysninger, som udbygger tilstandsrapportens oplysninger. Tillæggene er ikke omfattet af Huseftersynsordningen.

En allonge er derimod en tilføjelse til/eller korrektion af oplysninger i tilstandsrapporten og er derfor omfattet af Huseftersynsordningen.

---

## Ejerskifteforsikring

---

Når du køber hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring. En ejerskifteforsikring dækker købers risiko for skader ved bygningerne. Det anbefales derfor at tegne en ejerskifteforsikring. Sælger betaler halvdelen af forsikringspræmien. Selvom du fra sælger har fået et tilbud fra ét forsikringselskab, står det dig frit for at vælge et andet selskab.

Tilstandsrapporten er grundlaget for en ejerskifteforsikring. En ejerskifteforsikring kan beskytte dig mod omkostninger til udbedring af skader, som du ikke kendte til på købstidspunktet.

Ejerskifteforsikringen dækker således skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten. Har du ikke tegnet en ejerskifteforsikring, er du ikke dækket ind over for disse skader. Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, som er opstået, efter du har overtaget huset.

Dækningsomfang kan variere, men vil fremgå af forsikringstilbuddet og forsikringsbetingelserne. Der er i lovgivningen fastsat minimumskrav til omfanget af dækningen.

Du kan læse mere om dækningen på ejerskifteforsikringen i Forsikringsoplysningens pjece "Værd at vide - før tegning af en ejerskifteforsikring", [www.forsikringsoplysningen.dk](http://www.forsikringsoplysningen.dk).

---

## Den bygnings sagkyndige

---

Den bygnings sagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Det er hans opgave at give et objektivt billede af ejendommens umiddelbare tilstand.

Som bygnings sagkyndig skal man have en byggeteknisk grunduddannelse, en efteruddannelse i reglerne for bygnings gennemgang samt mindst fem års erfaring i at gennemgå og vurdere bygninger.

---

## Den bygnings sagkyndiges ansvar

---

Den bygnings sagkyndige kan gøres ansvarlig for en mangelfuld gennemgang af bygningerne på ejendommen. Det gælder f.eks. en manglende registrering af synlige skader eller en åbenlys forkert beskrivelse af skaden i tilstandsrapporten. Til gengæld kan han ikke gøres ansvarlig for skjulte skader, der ikke var mulige at konstatere ved huseftersynet.

---

## Hvis du vil klage

---

Er du utilfreds med forhold i din tilstandsrapport, kan du klage til Ankenævnet for Huseftersyn. Her behandler man klager fra både køber og sælger over tilstandsrapporter og tager stilling til den bygnings sagkyndiges ansvar. Målet er en hurtigere afgørelse af tvister mellem parterne ved hushandler, så du slipper for lange retssager.

Ankenævnet kan behandle klager fra både køber og sælger over tilstandsrapporter udfærdiget efter 1. januar 2000 af beskikkede bygnings sagkyndige. Du kan klage, hvis synlige skader ikke er registreret i tilstandsrapporten, eller hvis de er beskrevet åbenlyst forkert.

Du kan klage til ankenævnet på et særligt klageskema. Det kan du hente på ankenævnets hjemmeside, [www.husanke.dk](http://www.husanke.dk), eller få ved telefonisk henvendelse til ankenævnet.

Når klageskemaet sendes til ankenævnet, skal du vedlægge relevante bilag, herunder tilstandsrapporten. Det koster 275,- kr. at klage, men beløbet tilbagebetales, hvis ankenævnet afviser at behandle sagen, eller hvis du får helt eller delvist medhold i din klage.

**Tilstandsrapport for ejendommen**

**Ejendommen besigtiget:** 13-03-2006  
**Starttidspunkt:** 08:45 **Sluttidspunkt:** 12:10  
**Postnr.:** 2920 **By:** Charlottenlund

Vej: Tornagervej 7

**Sælger:**

Navn: Dorrit Michaelsen

Vej: Tornagervej 7

Telefon: 39640833

Mobiltf.: 40722122

E-mail: dmi@post5.tele.dk

Postnr.: 2920

By: Charlottenlund

**Følgende materiale forelå:**

BBR-ejermeddelse af: 14-03-2006

Forsikringspolice: Ukendt

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Nej

Energimærke: Nej

**Andre bygningsoplysninger:**

Plan, snit og facadetegninger i mål 1:100 var til rådighed ved huseftersynet. Ligeledes var der tegninger fra ca. 1930, der viste forlængelsen mod øst og hævnningen af husets trepelmuren (tagkonstruktionen). Desuden forefandt en tegning fra 1945, der viste tilbygningen på husets bagside og forlængelsen af huset mod vest.

**Bygningsbeskrivelse:**

Boligtype: Villa

Typehus:

Ejendommen: Bevaringsværdig ejendom

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal		Udnyttet tagetage	Brutto etageareal	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1925	1	156	87	59	195	20
2	B	Garage/udhus	1946	1	20	0	0	0	0

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

**Bemærkninger**

- |  | Ja                                  | Nej                                 | Bygning |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---------|
| 1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?<br><i>Bag døre til skunkrum er der indrettet skabe til tøj. Der er derfor ikke adgang til skunkrum. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.</i>   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | A _____ |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?<br><i>Gulve under renoveringsgulve i køkken og i mellemgang er ikke besigtiget. Møbler er ikke flyttet ved gennemgangen, og der henvises til sælgers oplysninger. Tagpaptaget på garagen kan ikke besigtiges p.g.a. sne.</i>  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | A _____ |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?<br><i>I køkkenet er husets to eneste vinduer med termoglas. Det var ikke muligt ved besigtigelsen at konstatere om disse var punkterede. Gummibånd bag de tynde træsprosser sad løse.</i>   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | A _____ |
| 4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | _____   |
| 5. Er der afvigelser i forhold til BBR?<br>(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).<br><i>Tagetagens areal skønnes at være større end 59 m2. Det oprindelige hus blev opført i 1925. Omkring 1930 forlænges huset mod øst og taget blev hævet med en høj trepelmur. I 1946 opførtes tilbygninger mod nord og mod vest, samt en garagebygning. De angivne arealer er indhentet fra Gentofte Kommunes BBR registreringer.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | A _____ |

**Resumé af huseftersyn - for beboelsedelen**

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
1. Fundamenter/sokler				4	1			x
2. Kældre/krybekældre/terrændæk				5				
3. Yder- og indervægge				2	1			x
4. Vinduer og døre				5	1			
5. Løfter/etageadskillelser		x						
6. Gulvkonstruktion og gulve				1				
7. Indvendige trapper		x						
8. Tagkonstruktion			1	12			2	x
9. Bad/toilet og bryggers			1	1				x
10. VVS-installationer			1	2				x
11. El-installationer		x						

**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Villaen er tegnet i 1925 af en kendt lokal arkitekt. Huset er senere blevet forlænget mod øst og hele tagkonstruktionen blev forhøjet ca. 1930. I 1946 kom der to tilbygninger til. Det oprindelige hus og ombygningerne er udført med anvendelse af gode materialer og udført med et godt håndværk. Vedligeholdelsesstanden er høj. Der må dog regnes med istandsættelsesarbejder af rygnings- og gratsten, og efterfugning af murværk før normal let vedligeholdelse kan påregnes. Varmesystem og køkken er af ældre dato.

**Karakterer:**
**Ingen bemærkninger**

Der er ikke fundet skader ved den pågældende bygningsdel.

**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 skader 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:
<b>A Beboelse</b>		
<b>1. Fundamenter/sokler</b>		
1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Det kunne konstateres, at terrænet ved vestgavlen og ved flisebelægningen til venstre for hoveddøren havde terrænfald ind mod lyskassen og mod gavlen. Det giver risiko for opfugtning af fundamenter og mur, hvilket kan give frostskafer på konstruktionen (foto 11). Note: Faldet bør ændres bort fra kælderfundamentet og lyskassen eller bedre ved at der etableres et drænlag med afløb under flisebelægningen.
	K1	På tilbygningen mod nord (spisestuen) og langs bagsiden af huset ses rester af nedgravet fibertex. Det kan ikke konstateres omfanget af dette, eller hvor langt det er gravet ned i jorden (foto 15).
1.2 Sokkel	K1	Der er en sætningsrevne i fundametet ved nedløbsrøret på sydsiden (foto 9). Den skønnes af være stabil og er af ældre dato.
	K1	Ved let bankning på alle sokler kunne der konstateres områder med hultlydende sokkelpuds og afskalninger (foto 10 og 16). Disse ses især på begge sider af karnappen, samt ved hovedtrappen og ved vestgavlen og ved husets bagside og ved østgavlen. Afskalningerne er mest udbredt i soklerne ved det oprindelige hus. Note: Den ubeskyttede beton i fundamentet opfugtes og nedbrydes hurtigt med klimapåvirkninger. Løs sokkelpuds og afskalninger bør afhugges og udbedres.
1.3 Udvendige trapper	K1	Klinker på hovedtrappen er hultlydende grundet manglende vedhæfning. Note: Dette har ingen praktisk betydning, så længe som fugerne som her er intakte.
	K1	Der er en mindre sætningsrevne øverst i vangen til kældertrappen (foto 13). Desuden ligger der en vandretliggende revne ca. 25 cm langs overkanten af vangen (foto 14 og 12). Der ses kalkudblomstninger ved denne revne. Hvor rækværket er indstøbt i vangen ses en mindre revne. Gelænderet er let rustent. Note: Årsagen til den vandretliggende revne skyldes sandsynligvis et dårligt støbeskel.
1.4 Udvendige lyskasser	K2	Der forekommer lodrette revner mellem husets- og lyskassernes fundamenter og løssidende puds på vangerne. Disse skader kan konstateres ved lyskasserne på sydsiden og ved lyskassen på vestgavlen. Note: Revnerne og afskalningerne bør udbedres inden lyskassernes vanger bliver ustabile som følge af opfugtning af jordlaget omkring disse.
<b>2. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	I kælderværelset under spisestuen er gulvet lagt med plader på strøer. Det kræver skærpet opmærksomhed ved ændringer i temperatur- og fugtforhold, da trægulve under omgivende terræn kan give øget fugtrisiko.
2.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning i kældervægge samt løst og afskallet puds, hvilket er almindeligt forekommende for en villa af den pågældende alder.
2.4 Indvendig beklædning	K1	I kælderværelset under spisestuen er ydervægge beklædt med gipsplader. Disse skal holdes under skærpet observation for evt. fugtpåvirkning.
2.5 Etageadskillelse	K1	Der er revnet/løs loftpuds i kælder.
2.7 Andet:	K1	I vaskerummet er loftet beklædt med profilbrædder. Loftet over kan ikke besigtiges.
<b>3. Yder- og indervægge</b>		
3.1 Facader/gavle	K1	Ved karnappen og på sydfacaden iøvrigt er der flere steder med løse og udfaldne fuger. I murværket over karnappen og under døren er flere fuger

**Registrering af bygningens tilstand - fortsat**

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
		<p>løse (foto 17, 18, 19, 20 og 21). Karnaptagets inddækning er mangelfuld og tagbeklædningen er bulet og tagfaldet er mod facaden.</p> <p>Lukningen mellem dørkarm og facademur over karnappen er teknisk uheldig (foto 18).</p> <p>Note: Forholdet med de løse fuger bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskafer samt angreb af murbier.</p> <p>Taget bør holdes under løbende observation.</p> <p>Der bør monteres en vandnæse på dørblade, så regnvand ledes væk fra facaden.</p>
	K1	<p>Ved tilbygningen (spisestuen) på husets bagside er der løse og udfaldne fuger oppe under tagudhænget (foto 23).</p> <p>Note: Det skønnes, at disse skader er opstået som følge af vandindtrængning fra tidligere utætheder i tagbelægningen.</p>
	K1	<p>I hjørnet mellem tilbygningen og husets facademur ses misfarvninger af mursten (foto 24). I facaden nedenfor ses en mindre zik-zak revne i fugerne.</p> <p>Note: Inddækningen eller tagrenden lukker ikke tilstrækkeligt af for nedløb. Revnen skønnes ikke at have nogen statisk betydning.</p>
<b>4. Vinduer og døre</b>		
4.1 Døre	K1	Dobbeldøren fra soveværelset mangler vandnæse. Der vil derfor være risiko for indsvivning af regnvand.
4.2 Vinduer	K1	Der er et par flækruder i vinduer til kælder. Kældervinduer i lyskasser er uden et dækkende malingslag.
	K1	Vinduer og dør til køkken er med snydesprosser. Gummilisterne har løsnet sig, men har iøvrig ingen konstruktiv betydning (foto 31).
4.4 Sålbenke	K1	Sålbenke er stedvis med destruktions.
4.5 Andet:	K1	På flere forsatsvinduer mangler der tætningslister, ligesom der mangler indvendig malig.
	K1	Ved karnapvinduet mangler fuge ved facademur.
<b>5. Lofter/etageadskillelser</b>		
5. Ingen bemærkninger		
<b>6. Gulvkonstruktion og gulve</b>		
6.2 Belægninger	K1	Parketgulve i stuer er let ude af vage, hvad der er meget almindeligt i et ældre hus, ligesom parketgulvet ved belastning knirker.
	K1	Det oprindelige trægulv i køkkenet og mellemgangen er blevet dækket med et nyere malet renoveringsgulv.
<b>7. Indvendige trapper</b>		
7. Ingen bemærkninger		
<b>8. Tagkonstruktion</b>		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	I den tredje tagsten fra rygning mod øst er et hjørne knækket af. Til venstre for ovenlysvinduet mod øst er tagsten forskubbet. Forskelning er løs i skotrenderne.
	K1	Note: Det betragtes som almindelig løbende vedligeholdelse.
	K1	Den øverste gratsten på tilbygningen mod vest er gledet ned. Generelt er mørtel ved flunker og ved flere rygning- og gratsten faldet ud eller er løse (foto 25, 26 og 27).
	K1	Note: Reparation hører under almindelig vedligeholdelse.
8.3 Skotrender/inddækninger	K1	Inddækningen mellem tilbygningen mod vest og vestgavlen har løsnet sig, hvilket på længere sigt kan give vandindtrængning (foto 28).
	K1	Note: Inddækningen bør trykkes tilbage og der bør efterfuges.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Udhængsspær, vindskeder, dækbrædder og åse har begyndende malingsafskalninger.

**Registrering af bygningens tilstand - fortsat**

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
8.6 Tagrender/tagnedløb	K0	Note: Der bør inden for et par år udføres en malerbehandling, så der ikke sker nedbrydning af træværket. Tagrender og nedløbsrør er i plast. De er intakte, men er skrøbelige p.g.a. ælde.
8.7 Kviste	K1	Note: Ved udskiftning bør der igen opsættes zinkrender. Kvistinddækninger og flunker er af ældre dato. De er udført i zink. De er med papsøm påsømmet karmene. Der er mindre slip imellem karme, zinkflunker og inddækninger (foto 30).
8.8 Spær og lægter	K1	Ved barkkanter på få spær, ses spor efter violbuk. Note: Skaden er kun overfladisk, og har ingen praktisk eller statisk betydning.
8.10 Undertage/understrygning	K1	Understrygningen er nogle steder faldet af. Note: Det er vigtigt, at tagflader er tætte mod slagregn og fygesne, og understrygningen skal derfor være vedligeholdt.
8.11 Ventilation	K1	Ventilationsrøret fra badeværelset til det fri er uden isolering. Den manglende isolering kan give kondensvand.
8.12 Isolering	K1	Isoleringen på loftet er udlagt med granuleret rockwool og har varierende kvalitet og isoleringsevne. Ved loftlemmen mangler isoleringen helt.
8.14 Gangbro	K1	Der findes ingen gangbro, hvorfor isoleringen trykkes fladt ved gangbelastning.
8.15 Andet:	UN	Taget på tilbygningen mod nord (over spisestuen) er med tagpap. Oven på dette er opbygget en træterrasse med malet jernrækværk (foto 29). Rækværket er pletvist med rust. Note: Ejer har oplyst, at paptaget blev eftergået og delvist fornyet for et par år siden.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Ovenlysvinduer er af ældre dato. De er med koblede rammer. Note: Ovenlysvinduernes isoleringsevne kan forøges ved udskiftning med nye.
	K1	I tagrummet har skorstenspipen let løbesod på overfladen.
<b>9. Bad/toilet og bryggers</b>		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K0	Badeværelset på 1. sal er moderniseret inden for de sidste par år og opfylder alle nutidige krav til materialevalg og tekniske løsninger.
	K1	Gulvet i det lille toilet har hulltydende fliser p.g.a. manglende vedhæftning. Note: Det vurderes, at den manglende vedhæftning ikke har den store praktiske betydning, så længe som fugerne (som her) er intakte.
<b>10. VVS-installationer</b>		
10.2 Varmeinstallationer	K1	Oliefyret er af ældre dato. Der er vanddryp fra varmeanlægget ved aftapningsløbet. Note: Oliefyret og den nedgravede olietank kan med fordel udskiftes med et naturgasfy.
10.3 Afløbsinstallationer	K1	Der er rustplet på faldstammen ved køkkenet (foto 32).
10.5 Andet:	K1	Centralvarmeanlæggets overløbsrør drypper ned i en rusten gulvrister.
10.5 Andet:	K0	Den gamle ekspansionsbeholder i tagrummet kan med fordel nedtages.
<b>11. EI-installationer</b>		
11. Ingen bemærkninger		
<b>B Garage/udhus</b>		
<b>1. Fundamenter/sokler</b>		
1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Terrænet på garagens haveside (ved indgangen) ligger over sokkelkant, hvilket kan give mulighed for opfugtning af facadesten. Det øger risiko for



**Registrering af bygningens tilstand - fortsat**

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
		fugt- og frostskeer. Note: Der bør ske en afgravning med fald væk fra bygningen.
<b>3. Yder- og indervægge</b>		
3.1 Facader/gavle	K1	Ved garagens gavle er der løse fuger og fugeslip ved tagudhæng.
3.2 Beklædninger	K2	På facademuren mod naboskel er den upudsede facademur beklædt med rafter. Flere af disse er løse og enkelte faldet af (foto 7).
<b>4. Vinduer og døre</b>		
4.1 Døre	K2	Døren til garagen er stærkt nedbrudt og er ikke funktionsduelig.
4.5 Andet:	K1	Omkring den nye port mangler der fuger.
<b>8. Tagkonstruktion</b>		
8.3 Skotrender/inddækninger	K1	Inddækningen langs tagpaptaget er løs.
8.15 Andet:	UN	Tagpaptaget ved garagen kan ikke ses p.g.a. sne. Note: Ejer har oplyst, at det er tæt og uden synlige skader.

**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:** Kurt Rosenkrans Høyer**Vej:** Tornagervej 13**Telefon:** 39642120**Email:** info@huskonsulenten.dk**Mobiltlf.:** 22142120**Postnr.:** 2920**By:** Charlottenlund**Telefax:** 39642128**Tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med**

- Ejendomsformidler: *Ingen*
- Forsikringsselskab: *Ubekendt*
- Bestiller: *Sælger*

**Rapportdato:** 20-03-2006

---

(underskrift)

## Sælgers oplysninger om ejendommen

Sælgers opmærksomhed henledes på, at forkerte oplysninger kan være ansvarspådragende. Sælger skal derfor afgive oplysningerne efter bedste overbevisning og bør rådføre sig med den beskikkede bygningssagkyndige ved besvarelserne.

Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke forventes, at sælgeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke hvis de ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Sælgers besvarelse af spørgsmålene gives 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 bygningssagkyndige.

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

Er du i tvivl om de tekniske ords betydning, kan du besøge [www.hesyn.dk](http://www.hesyn.dk), hvor der er en ordforklaring over de mest

		Ja	Nej	Ved ikke
<b>0.</b>	<b>Generelle oplysninger</b>			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? <b>12 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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? 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 ekstrarunderet? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Er huset efterunderet? 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	Er der krybekælder/ventileret hulrum?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3	Er der adgang til krybekælder?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen/ventileret hulrum?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat**

		Ja	Nej	Ved ikke
	Hvis ja, hvilke?			
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? 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?	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.10	Er der grundvandspumpe?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3.</b>	<b>Yder- og indervægge/skillevægge</b>			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? 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"/>

**Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat**

		Ja	Nej	Ved ikke
<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"/>
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? 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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:**

*Sælger udbedre hvert år opståede skader på huset. Flere af de nuværende skaderne på huset er kommet efter den strenge vinter.*

13-03-2006

Dorrit Michaelsen

Dato

Underskrift - ejer/sælger



Sælger var tilstede



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 forsikringselskabernes 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	
Kommentar	B	På garagens langside mod haven ligger jordniveauet op på facadesten.
Beton	B	
<b>2. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
Kommentar	A	Der er trægulv i kælder under tilbygningen med spisestuen over. Det kræver skærpet opmærksomhed ved ændring i temperatur- og fugtforhold. Trægulve i kælder og lokaler med gulv under terræn er uhensigtsmæssige på grund af øget fugtrisiko.
Kælder	A	
Krybekælder	A	
Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Ukendt
Andet:	A	I vaskekælder (tilbygningen mod vest) er der støbt terrazzogulv med hulkehl.
Terrændæk	B	
Støbt i beton	B	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	B	Ukendt
<b>3. Yder- og indervægge</b>		
Hulmur	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	Facademur i røde teglstén med fyldte mørtelfuger.
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Massiv murværk	B	
Formur - Tegl/kalksandsten	B	Facademur i røde facadesten med fyldte mørtelfuger.
Formur - Andet; Type:	B	Garagens facademur er mod naboskel beklædt med rafter.
Bagmur - Tegl/kalksandsten	B	
<b>4. Vinduer og døre</b>		
Træ	A	Alle vinduer er hvidmalede. De fleste vinduer er med forsatsrammer.
Træ	B	
Andet; Type:	B	Garageporten er ny og er i malet træ.
<b>5. Lofter/etageadskillelser</b>		
Kommentar	A	Pudsede lofter i stuen med stukgesims.
<b>6. Gulvkonstruktion og gulve</b>		
Gulv på strøer eller bjælker	A	Parketgulv i sildebensmønster.
Trægulv på beton	A	Kælderværelset under spisestuen har pladegulv på strøer.
Klinkegulv på beton	A	Gulvet i vindfang er med terrazzo.
Andet; Type:	A	Terrazzogulv i vaskekælder.
<b>7. Indvendige trapper</b>		
Kommentar	A	Trætrappe til 1. sal og til kælder.
<b>8. Tagkonstruktion</b>		

## Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring - fortsat

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

	<b>Bygn.:</b>	<b>Uddybende oplysninger:</b>
Hanebåndspær	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Tegl	A	Røde understrøgne falstagsten fra Frederiksholm teglværk.
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	A	Tagrender og nedløbsrør i plast. Under terrassebrædderne på tilbygningen mod nord (bagsiden) er taget med tagpap.
Skorsten - Muret	A	
Ensidigt fald	B	
Taghældning - 1-15 grader	B	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	B	
<hr/>		
<b>9. Bad/toilet og bryggers</b>		
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	Vægge omkring badeværelset på 1. sal er med puds og med malet gipsbeklædning. Badeværelset er nyt.
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
<hr/>		
<b>10. VVS-installationer</b>		
Kommentar	A	VVS-installationer er ikke eftersat i enkeltheder og er ikke efterprøvet funktionsmæssigt.
Olie/centralvarme	A	Fyr, radiatorer og røranlæg er generelt af ældre dato, og der må påregnes en normal vedligeholdelse. Det gamle koksfyrr er ombygget til brug af olie. Det kan formentlig med fordel fornyes med et naturgasanlæg.
Gulvvarme; Type:	A	Kobbervarmerør i bad på 1. sal og i toilet ved vindfang er med centralvarmvand.
Andet; Type:	A	Brændeovn i stuen.
<hr/>		
<b>11. EI-installationer</b>		
Kommentar	A	EI-installationer er ikke eftersat i enkelthed og er ikke efterprøvet funktionsmæssigt. Der er el i garagen. Relætype HPFI.