

## Orientering til sælger om tilstandsrapport

Der er indgået aftale med Arkitekt Huset Vodskov A/S om udarbejdelse af tilstandsrapport.

Formålet med at få udarbejdet en tilstandsrapport er at frigøre sælger fra det sædvanlige 10 årige sælgeransvar for skjulte fejl og mangler ved ejendommen. Det sker ved:

- At få udarbejdet en tilstandsrapport
- At fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring, som sammen med tilstandsrapporten skal præsenteres for køber.
- Tilbyde at betale 50 % af præmien for en 5-års ejerskifteforsikring

Sælger hæfter dog stadig for ulovligheder samt svigagtige og bevidst forkerte oplysninger.

Tilstandsrapporter kan udføres på alle ejendomme, der er omfattet af lovbekendtgørelse nr. 148 af 15. februar 2013, om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom med senere ændringer og tilføjelser.

Den udarbejdes på baggrund af den bygnings sagkyndiges besigtigelse af ejendommen (huseftersynet).

I denne forbindelse skal det sikres, at den bygnings sagkyndige har uhindret adgang til alle dele af ejendommens bygninger, som f. eks.:

- Loftsrum og at gangbro så vidt mulig er fri for oplag af indbo o.l.
- Skunkrum.
- Krybekælder
- Rum og el. bygninger, der normalt er aflåste.
- Bygningsdele (vægge, gulve og lofter), hvor der er kendskab til skader, men som normalt er skjult af møbler flyttes, så skaden kan besigtiges.
- Vindueskarme ryddes, så vinduer nemt kan inspiceres, åbnes og afprøves.
- Skabe/rum med installationer er tilgængelige, så alle installationer kan besigtiges.
- Garage, carport, udhuse og lignende bygninger er tilgængelige.

Hvis ikke der er mulighed for at være hjemme under huseftersynet, skal der sørges for at ovenstående forhold er i orden, f. eks. ved at nøgler til aflåste bygninger/rum ligger fremme til den bygnings sagkyndige.

Tidligere tilstandsrapport/energimærke samt bygningstegninger bestående af plan, snit og facader, skal (såfremt disse haves) stilles til rådighed for den bygnings sagkyndige.

Vedhæftede sælgeroplysningsskema skal udfyldes ud fra summen af den samlede viden om ejendommen, uanset om den stammer fra tidligere ejer el. fra egen ejerperiode. Oplysningerne indgår som en del af den færdige tilstandsrapport.

Den bygnings sagkyndige vil gennemgå skemaet inden besigtigelsen.



## Sælgeroplysningskema for ejendommen på:

Adresse: \_\_\_\_\_ Internt sagsnummer: \_\_\_\_\_

Postnummer: \_\_\_\_\_ By: \_\_\_\_\_

### Sælgers oplysninger om ejendommen

#### Til sælger:

Dine svar giver den bygningsagkyndige det bedst mulige grundlag for at udarbejde en tilstandsrapport. Spørgsmålene drejer sig først og fremmest om ting, som den bygningsagkyndige ikke altid kan se, men som en sælger normalt vil have kendskab til.

Du skal give oplysninger om alle bygninger på grunden. Den bygningsagkyndiges undersøgelse omfatter som udgangspunkt alle bygninger. Ud over beboelsesbygningen gælder det f.eks. garager, carporte, overdækkede terrasser, skure, udhuse m.v.

Det er vigtigt, at den bygningsagkyndige har uhindret adgang til alle tilgængelige bygningsdele. Du kan hjælpe den bygningsagkyndiges gennemgang ved at flytte eventuelt oplagret indbo på lofter, skunkrum osv., så han/hun har mulighed for at komme til.

Det er vigtigt, at du ud fra dit kendskab til bygningerne besvarer spørgsmålene så korrekt som muligt. Det gælder ikke kun forhold ved bygningerne (skader m.m.), som er opstået og/eller udbedret i din ejertid, men også hvis du har kendskab til forhold, som er opstået før din ejertid. Der forventes, at du besvarer spørgsmålene på baggrund af dit nuværende kendskab til ejendommen. Du har således ikke pligt til at undersøge bygningerne, før du besvarer spørgsmålene.

Der findes hjælpetekster i forbindelse med de enkelte spørgsmål, men du bør spørge den bygningsagkyndige, hvis du er i tvivl om forståelsen af spørgsmålene, for eksempel omkring fagudtryk. Det skyldes, at forkerte oplysninger kan medføre et erstatningsansvar. Til hvert spørgsmål er der indsat hjælpe tekst – teksten i de grønne felter. Læs venligst hjælpe teksten, før du besvarer spørgsmålet.

Bemærk, at spørgsmålene er generelle. Det skyldes, at skemaet skal dække alle typer boliger. Der kan derfor være spørgsmål, som ikke er relevante for netop din ejendom. For eksempel er der et spørgsmål om, hvorvidt der har været skader på skorstenen. Selv om din ejendom ikke har en skorsten, skal du besvare det alligevel. Da de fleste spørgsmål skal besvares med "ja" eller "nej", skal du i det tilfælde krydse "nej" til spørgsmålet.

Du skal være opmærksom på, at skemaet også tilgår køber.

#### Til køber:

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal derfor være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

Du skal være opmærksom på, at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

### Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten\*

0.1 Hvordan fandt du din bygningssagkyndige (sæt kun ét kryds)

- På internettet, i aviser, eller andre medier
- Ved hjælp af familie, venner eller bekendte m.v.
- På en liste over bygningssagkyndige udleveret af min ejendomsmægler
- Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig
- Jeg kender den bygningssagkyndige i forvejen
- På anden vis

0.2 Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom

Ja

Nej

Hvis ja, hvem? Angiv venligst firmanavn og evt. lokalafdeling og adresse

---

---

\*Besvarelsen af spørgsmålene 0.1 og 0.2 skal kun bruges til statistik/analyse af huseftersynsordningen.

## Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

---

Det år, hvor du købte ejendommen, skal også regnes med. Det er ikke nødvendigt at skrive måneder eller dage

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen

---

Hvis du har boet på ejendommen hele den periode, du har ejet den, kan du f.eks. notere "hele perioden". Har du f.eks. ejet ejendommen i 10 år, men kun boet der i 5 år, skal du notere den specifikke periode med angivelse af årstal og måned f.eks. "fra maj 2000 – april 2005". Drejer det sig om et sommerhus, kan du f.eks. notere, at du "har brugt det hver weekend i sommerhalvåret" eller lignende

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renovering af bygningerne? Ja  Nej

Hvis ja, hvilke og hvornår?

---

---

Det kan f.eks. være, at taget er skiftet, at der er fjernet bærende konstruktioner eller andet arbejde i de bærende konstruktioner, at der er lavet køkken/bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været brugt til det m.v

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvis som selvbyg? Ja  Nej

Hvis ja, hvilke?

---

---

Med selvbyg menes, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist af husets ejere eller af personer uden fagkundskaber/ikke-professionelle. F.eks. ved totalrenovering af ejendommen, nyt badeværelse, el/vvs-arbejde eller fjernelse af bærende vægge.

## Tage

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?

Ja  Nej

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

---

---

Et tag kan bestå af f.eks. tagbelægning, undertag, inddækninger og skotrender. Du skal derfor svare ja, selv om der kun har været en utæthed i en af disse dele

2.2 Har du kendskab til, at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb?

Ja  Nej

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

---

---

Tagrender leder vandet fra tagfladen til regnvandsnedløb. Nedløbsrør leder vandet til terræn. Hvis huset er uden tagrender og nedløb, besvares spørgsmålet med "nej".

2.3 Har du kendskab til, at der er eller har været skader i/ved skorsten?

Ja  Nej

Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

---

---

Skader i/ved skorsten kan f.eks. være løbesod, revner, utætheder eller afskalninger. Hvis huset er opført uden skorsten, besvares spørgsmålet med "nej".

- 2.4 Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd- svampe- eller insektskader i taget? Ja  Nej

Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?

---

---

Et tag kan bestå af f.eks. tagbelægning, undertag, inddækninger, skotrender, mv. , men også af spær, lægter og udvendigt træ  
Du skal derfor svare ja, selv om der kun har været en skade i en af disse dele.

- 2.5 Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Ja  Nej

Hvis ja, hvor er adgangen placeret?

---

---

Det er vigtigt for besigtigelsen at få adgang til loft og/eller skunkrum, hvis det findes. Du skal oplyse, om adgangen findes og hvor. Dette gælder, selv om adgangen eventuelt er blokeret. Hvis huset er opført uden loft- og/eller skunkrum, besvares spørgsmålet med "nej".

### Yder- og indervægge / skillevægge

- 3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Ja  Nej

Hvis ja, hvor?

---

---

Du skal oplyse om revner – uanset om de er synlige eller f.eks. dækket af udendørs beplantning eller af møbler, billeder og lignende.

- 3.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Ja  Nej

Hvis ja, hvor og hvornår?

---

---

Du skal oplyse om fugt- og mugpletter – uanset om de er synlige eller dækket af møbler, billeder og lignende

- 3.3 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Ja  Nej

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

---

---

Du skal oplyse, om der er eller har været skader på grund af fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i vægge (især i trævægge og lette vægge). Oplys hvor skader er eller har været, hvorledes de er udbedret og hvornår

## Fundament / sokler

4.1 Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen? Ja  Nej

Hvis ja, hvor?

---

---

Besvarelsen skal kun forholde sig til pilotering eller ekstrarundering i forbindelse med opførelsen.

4.2 Har du kendskab til, at huset er piloteret eller efterfunderet efter opførelsen? Ja  Nej

Hvis ja, hvor og hvornår?

---

---

Besvarelsen skal kun forholde sig til pilotering eller efterfundering efter opførelsen

4.3 Har du kendskab til, at der er eller har været sætningsrevner? Ja  Nej

Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret og i så fald af hvem?

---

---

Har du kendskab til, at der i den forbindelse er udarbejdet geoteknisk rapport? Ja  Nej

Der kan forekomme forskellige typer revner. Her er der kun spurgt til sætningsrevner og ikke til svindrevner. En svindrevne er typisk blot en revne i det yderste lag, hvorimod en sætningsrevne (eller bevægelsesrevne) er en revne der går igennem selve væggen, murstenene, betonen mv.

En geoteknisk rapport er en nøjere undersøgelse af jordbundsforholdene



## Kælder / krybekælder

5.1 Er der kælder?

Ja  Nej

Her skal du oplyse, om der findes kælder

5.1.1 Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulv afløb)??

Ja  Nej

Hvis ja, hvor og hvor ofte?

---

---

Du skal oplyse, hvor vandet er trængt ind – f.eks. i kælderydervæggen mod nord ud for fyrrummet en enkelt gang.

5.1.2 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?

Ja  Nej

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

---

---

Det er normalt, at fugtighed i kælderen er højere end i husets beboelsesrum. Mange kældre er fugtige på grund af forholdsvis fugtgennemtrængelige vægge og gulve, hvilket bevirker, at den relative luftfugtighed stiger. Her skal du oplyse om dit kendskab til eventuelle reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i kælder

5.2 Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede rum)?

Ja  Nej

Krybekældre er betegnelsen for lave, ventilerede rum mellem kryberummets bund og husets nederste etageadskillelse/krybekælderens loft. En krybekælder er således en konstruktion placeret under gulvet i stueetagen. Betegnelsen krybekælder anvendes også, når hulrummet er helt lavt og utilgængeligt. Hvis huset er opført uden krybekælder, besvares spørgsmålet med "nej".

5.2.1 Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen?

Ja

Nej

Hvis ja, hvor?

---

---

Der kan f.eks. være adgang gennem en lem. Du kan beskrive adgangen ved at oplyse, hvor den findes

5.2.2 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen?

Ja

Nej

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

---

---

Her skal du oplyse, om du har kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen

5.3 Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament?

Ja

Nej

Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?

---

---

Omkring husets fundament kan der bygges dræn ved at lægge rør i jorden, som hjælper med at lede nedsvivende regnvand væk, så dette ikke trænger ind i huset

5.4 Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?

Ja

Nej

Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?

---

---

En grundvandspumpe er en pumpe placeret i en brønd, som fungerer med en flyder, der sætter pumpen i gang, når vandet overstiger et vist niveau. Grundvandspumper vil som udgangspunkt holde kælderen uden oversvømmelse, så længe pumpen fungerer

## Gulve

6.1 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve

Ja

Nej

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

---

---

Her skal du oplyse, om du har kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve

6.2 Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene

Ja

Nej

Hvis ja, hvilke og hvor?

---

---

Du skal oplyse om eventuelle revner i gulvene og deres placering. Der kan være tale om synlige revner, men også om revner, som er dækket af møbler eller tæpper

## Vinduer og døre

7.1 Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder?

Ja

Nej

Hvis ja, hvor?

---

---

Tegn på punkterede termoruder kan være, at der mellem lagene i glasset optræder dugdråber eller ruden er blevet hvidlig, hvilket ses bedst i sollys. Hvis der er tale om nyere vinduer, vil et tegn på punktering kunne være, at ruden forekommer synligt duggede i vinterhalvåret i en kortere periode i skumringstimen mellem en relativ varm dag og overgangen til en kold aften/nat

7.2 Har du kendskab til, at der er vinduer og døre, som ikke fungerer?

Ja

Nej

Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke?

---

---

Der kan f.eks. være tale om vinduer og døre, som ikke kan åbne og lukke uden at binde eller har defekte greb og låsetøj eller er utætte over for nedbør

7.3 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i vinduer/døre

Ja

Nej

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

---

---

Her skal du oplyse, om du har kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i vinduer eller døre

## Lofter / etageadskillelser

8.1 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i lofter/etageadskillelser?

Ja  Nej

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

---

---

Etageadskillelsen er den samlede, vandrette adskillelse mellem to etager i en bygning. (etager indbefatter også kældre, krybekældre og tagrum.) Den nederste del af etageadskillelsen udgør loft, den øverste del af etageadskillelsen udgør gulv.

8.2 Har du kendskab til, at der udført nedhængte (forsænkede/nedsænkede) lofter?

Ja  Nej

Hvis ja, hvor?

---

---

Et nedhængt loft (populært kaldet et forsænket eller nedsænket loft) er et loft opsat under det oprindelige loft, og det kan enten være ophængt i etageadskillelsen eller i de omgivende vægge. Det nedhængte loft kan være med eller uden elinstallationer.

**Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)**

9.1 Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb?

Ja

Nej

Hvis ja, hvilke og hvor ofte?

---

---

Der kan eksempelvis være tale om stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand

9.2 Har du kendskab til, at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge

Ja

Nej

Hvis ja, hvor?

---

---

Du kan f.eks. skrive at der er 2 revnede fliser på gulvet i brusenichen

## VVS-installationer

- 10.1 Har du kendskab til, at der fyldes vand på centralvarmeanlægget mere end én gang årligt? Ja  Nej

Hvis ja, hvor ofte fyldes der vand på?

---

---

Visse varmeanlæg kræver, at der fyldes vand på anlægget en gang i mellem. Her skal du oplyse, om der fyldes vand på varmeanlægget mere end én gang årligt, og i givet fald hvor ofte

- 10.2 Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader? Ja  Nej

Hvis ja, hvor og hvornår?

---

---

Rørskader kan både være på synlige eller skjulte rør

- 10.3 Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløbsforholdene? Ja  Nej

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at afhjælpe dette?

---

---

Der kan være tale om opstigende vand fra kloaksystemet, rørskader eller lignende problemer med kloak/afløb



- 10.4 Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer og/eller termostatventiler, som ikke virker? Ja  Nej

Hvis ja, hvor?

---

---

Der kan f.eks. være tale om, at radiatoren i køkkenet ikke virker

- 10.5 Har du kendskab til, at dele af VVS-installationerne er udført uden autorisation? Ja  Nej

Hvis ja, hvilke?

---

---

Ved VVS-installationer menes vandinstallationer, varmeanlæg og afløb. At VVS-installationerne er udført uden autorisation betyder, at VVS-installationerne er udført helt eller delvist af personer uden VVS-faglige kundskaber/ikke professionelle.

