

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Boet efter: Paul Bert Elvstrøm

Adresse

Sigridsvej 22

Postnr.

2900

By

Hellerup

Dato

03-04-2017

Udløbsdato

03-10-2017

HE nr.

3536

Lb. nr.

H-17-03536-0080

Kommunenr./Ejendomsnr.

157-163205

Matrikel/Ejerlav:

31a1 Gentofte

Internt sagsnummer

OBH Ingeniørservice A/S 2029581/jbg

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sammenfatning af huseftersyn - beboelsesdelen	14
Sælgers oplysninger om ejendommen	16
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	20

Besøg www.boligejer.dk

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden www.boligejer.dk. På hjemmesiden kan du blandt andet hente forskellige foldere med nyttig information om huseftersynsordningen.

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, men du kan finde meget mere information om huseftersyn på hjemmesiden www.boligejer.dk/huseftersyn. Huseftersyn bliver udført af en bygningsagkyndig, som Sikkerhedsstyrelsen har beskikket. Den bygningsagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

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

Den bygningsagkyndiges 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 som skader i tilstandsrapporten. Disse almindelige forhold ved hustypen kan du i stedet læse mere om i den generelle hustypebeskrivelse, som er vedlagt.

Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

Den bygningsagkyndige bør finde alle synlige skader og forhold, som kan give skader. 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 Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, som er udarbejdet af beskikkede bygningsagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygningsagkyndige, inden du klager til nævnet.

Du kan læse om reglerne for klager og hente et klageskema på www.husklage.dk eller ved at ringe til nævnet på tlf. 33 92 29 00. Nævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel slipper for retssager. De fleste sager bliver afgjort inden for ca. 6 måneder.

Nævnet udfører også løbende kvalitetskontrol af de bygningsagkyndiges arbejde. Du kan derfor komme ud for at blive kontaktet af en af nævnets syns- og skøns mænd, som vil bede om lov til at gennemgå din ejendom. Det er naturligvis frivilligt, om du vil deltage.

Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygningsagkyndige 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, bortset fra oplysning om den forventede restlevetid for hovedbygningens tag. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en "varedeklaration".

- **Omfatter synlige skader**

Der kan være skjulte skader, som den bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige 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 Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

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.

Eleftersyn

Du skal være opmærksom på, at der udover tilstandsrapporten også er krav om en elinstallationsrapport, for at der kan tegnes ejerskifteforsikring.

Læs mere om dette på hjemmesiden www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn

Ejerskifteforsikring

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

Huseftersynet og eleftersynet samt rapporterne 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 rapport 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 fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af præmien. Du må gerne vælge et andet selskab, men sælger er kun forpligtet til at betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring, uanset hvilken forsikring du vælger.

Om ejerskifteforsikring

- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til bl.a. skjulte skader. Størrelsen på en eventuel erstatning afhænger af bygningens alder. Dette vil være beskrevet i detaljer i tilbuddet på ejerskifteforsikring.
- Udgifter til mindre skader, vedligeholdelse samt udbedring af almindeligt slid og ælde må du normalt selv betale for.
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold, der er normale for husets type og alder.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk.

Til dig, der skal sælge

Ved et huseftersyn vurderer en bygningsagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige.

Du skal også bestille et eleftersyn, som skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der gennemgår din ejendoms elinstallationer. Efter eleftersynet får du udleveret en elinstallationsrapport. Du kan læse mere om eleftersynet på hjemmesiden: www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn

Du skal præsentere tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten 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 bygningsagkyndige har udarbejdet eller fornyet tilstandsrapporten mindre end seks måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Der er udarbejdet en elinstallationsrapport mindre end 12 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- Du fremskaffer et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyder at betale halvdelen af præmien.
- Du sikrer dig, at køberen er klar over, at dit 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:

- Forhold uden for bygningen (f.eks. forurenede jord)
- Ulovligheder (f.eks. bygninger eller bygningsdele, der er opført i strid med gældende regler)
- Hvis du bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet (f.eks. ved at fortie skjulte skader, du har kendskab til)

Tilstandsrapport for ejendommen

Ejendommen besigtiget: 31-03-2017
 Starttidspunkt: 10:35 Sluttidspunkt: 12:15
 Postnr.: 2900 By: Hellerup

Vej: Sigridsvej 22

Sælger:

Navn: Boet efter: Paul Bert Elvstrøm

Vej: Sigridsvej 22

Telefon: Ikke angivet

Mobiltf.: Ikke angivet

Postnr.: 2900 By: Hellerup

E-mail: Ikke angivet

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 20-03-2017

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Søgt på boligejer.dk. Ikke fundet.

Energimærke: Mærke er under udarbejdelse.

Andre bygningsoplysninger:

Ejendommen er besigtiget af 2 omgange; første gang den 30. marts 2017 i tidsrummet 12:10 - 14:20.

Brugbare bygningsstegninger var ikke til rådighed ved huseftersynet.

Loftrum i litra A anvendes til beboelse, men er ej godkendt hertil.

Kælderrum i litra A anvendes delvist til beboelse, men er ej godkendt hertil.

Opførelsesår på litra BCD er ukendt.

Bygningsbeskrivelse:

Bolittype: Enfamilieshus

Ejendommen: Dødsbo

Hustype: Kan ikke beskrives generelt

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	1901	1	114	114	129	200	0
2	B	Beboelse / Udhus	-	1	16	0	0	0	0
3	C	Garage	-	1	34	0	0	0	0
4	D	Udhus/skur	-	1	17	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 bygningens konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningsagkyndiges ansvar.

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja Nej Bygning _____

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

 ABC _____

A:

Taget mod syd er ikke besigtiget grundet højde over terræn.

Taget mod nord, øst og vest er alene besigtiget fra terræn grundet højde over terræn.

Paptaget over verandaen er ikke besigtiget grundet gulvbelægning

Tagrummet er besigtiget ca. 1 meter fra loftlem på grund af manglende gangbro.

Gulve under fast udlagt belægning i entreen i stueplan, trapperummet til 1. sal og alrum, vaskerum og køkken på 1. sal samt trappen til 2. sal er ikke besigtiget.

Gulve under væg til væg-tæpper i værelset mod sydvest på 1. sal er ikke besigtiget.

Kælderrummet mod nord og fyrrummet er kun delvist besigtiget grundet oplag

B:

Bygningen er opført mod skel, hvorfor det ikke er muligt at besigtige bygningsdele mod skel.

Garagen er kun delvist besigtiget indvendigt grundet indbo.

C:

Bygningen er opført mod skel, hvorfor det ikke er muligt at besigtige bygningsdele mod skel.

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? A _____

Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, vejrforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synlige skader vil fremgå af tilstandsrapporten.

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? D _____

D: Undtaget grundet ringe værdi da bygningen er opført i simple materialer.

5. Er der afvigelser i forhold til BBR? ACD _____

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

Der er registreret 5 badeværelser, hvilket ikke stemmer overens med BBR.

Bygning D er ikke anført i BBR.

Areal på bygning afviger fra BBR, idet 2. sal er udnyttet til beboelse.

Areal og anvendelse på bygning C afviger fra BBR.

Bygningsbeskrivelse er rettet i henhold til de konstaterede forhold ved besigtigelsen.

Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

Tagets restlevetid : Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde højst 5 år.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: højst 5 år

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: højst 5 år

Registrering af bygningens tilstand

Karakterer:

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

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.

Bygn.: **Karakter: Registrering og note:****A Beboelse****A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagbelægningen over verandaen er nedslidt. Note: Der er ikke ved besigtigelsen konstateret utætheder.
	K1	Tagpapbelægning mod sydvest er nedslidt. Note: Nedslidningen er aldersbetinget og forventelig. Der er ikke konstateret synlige utætheder.
	K3	Tagbelægningen er nedslidt, og der mangler flere tagsten Note: Der er tale om betydelig nedslidning, og tagbelægningen er af ældre dato, hvorfor tagbelægningen er uden restlevetid.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Der mangler inddækning under kvisten. Note: Forholdet vurderes at medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.
	K3	Inddækning ved skorstenen er utæt. Note: Der er synlige tegn på utætheder og opfugtning.
	K3	Skotrende er utæt. Note: Der er risiko for vandindtrængning.
	K3	Der mangler inddækning ved paptaget mod sydvest. Note: Forholdet vurderes at medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
1.7 Kviste	K2	Kvisten er med trænedbrydning.
1.12 Isolering	K3	Der er anbragt sejl m.v. oven på loftisoleringen. Note: Der er risiko for kondensdannelse og dermed følgeskader i tagkonstruktionen.
1.14 Gangbro	K1	Tagrummet er uden gangbro. Note: Der bør være en gangbro til brug for den løbende inspektion/vedligeholdelse af tagkonstruktionen.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Fuger er løse og udfaldne, samt der er frostsprængte sten i skorstenspipe. Note: Skaden er af en sådan karakter, at der er risiko for fugtindrængning og dermed følgeskader.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk på alle sider. Note: Revnedannelserne i murværk er så omfattende, at yderligere skadesudvikling må påregnes.
	K2	Pudsede overflader på alle facader har mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må påregnes.
2.2 Beklædninger	K2	Der er trænedbrydning i facade- og gavlbeklædning på vindfanget ved hoveddøren.
	K2	Facade- og gavlbeklædning er med udtørring, vindridser og nedbrudt overfladebehandling på verandaen. Note: Skaden er af et sådant omfang, at der er væsentlig øget risiko for trænedbrydning. Der kan ved afrensning forekomme trænedbrydning.
2.4 Altaner	K2	Træværket under altanen mod syd er med nedbrudt overfladebehandling Note: Der er risiko for trænedbrydning.
	K2	Beklædningen på terrassen er med trænedbrydning.
2.7 Andet	K2	Bordpladen i køkkenet på 1. sal er knækket.
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K1	Der er nedbrydning af altandøren mod syds overfladebehandling.
	K2	Der er trænedbrydning i kælder døren mod syd.
3.2 Vinduer	K2	Der er trænedbrydning i vinduer på alle facader.
3.4 Sålbenke	K1	Sålbenke, bl.a. mod syd, har revnedannelser.
4. Fundament/sokler		
4.3 Udvendige trapper	K2	Der er trænedbrydning i trappen til terrassen.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Kældergulv er opfugtet.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note: Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
	K1	Gulvbrædder er kvældede, det vil sige, at gulvet er med "vaskebræteffekt" i kælderrum mod syd og nord. Note: Der kan ikke måles forhøjet fugt, men kvældet gulv er tegn på høj fugtpåvirkning under gulvet, hvilket har medført at træet har udvidet sig.
5.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
5.4 Indvendig beklædning	K3	Der er træbeklædning på kælderydervægge. Note: Der er risiko for fugtophobning og dermed følgeskader bag beklædningen, idet bygninger af denne alder ikke er sikret mod grundfugt.

6. Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelset på 1. sal og i kælderen samt i fyrrummet. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
	K1	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelset i stueplan. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Da fuger/fliser er intakte, og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning ved vasken på 2. sal. Note: Der er fundet enkelte fliser og enkelte områder med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for væggenes funktion.
	K3	Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelset på 1. sal og i kælderen. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
	K3	Der mangler vandafvisende overfladebehandling ved bruseren i fyrrummet. Note: Der er risiko for fugtindtrængning.
6.4 Gulv afløb	K3	Samlingen mellem afløbsskål og rist i gulv afløb i fyrrummet er ikke tætsluttende. Note: Der er synlig betonekant mellem afløbsskål og rist. Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og følgeskader.
6.7 Rumaftæk	K1	Der er ikke rumaftæk i badeværelserne på 1. sal og 2. sal samt i badeværelset i kælderen Note: Der er dog et oplukkeligt vindue.

B. Sekundære bygningsdele**7. Gulvkonstruktion og gulve**

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulvene knirker generelt. Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets bæreevne.
------------------------	----	---

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
7.2 Belægninger	K1	Gulvene i stueplan og på 1. og 2. sal er skæve. Note: Skævheden vurderes at være aldersbetinget.
	K2	Gulvet på terrassen er skævt, terrassen er opklodset mod syd.
	K2	Der er defekt vinylbelægning i vaskerummet på 1. sal.
	K1	Gulvbelægning i værelset mod nord i stueplan er ikke korrekt lagt.
	K1	Der er stor afstand i længdesamlinger og stødsamlinger i gulv i stuen og verandaen i stueplan. Note: Skaden vurderes uden betydning for gulvets bæreevne.
	K1	Parketgulvene trænger til afslibning og fornyet overfladebehandling.
<hr/>		
8. Indervægge/skillevægge		
8.2 Vægbeklædninger	K1	Der er fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i køkkenet i stueplan.
	K2	Der er fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget, nedfaldne fliser, revnede fliser og defekte fuger i køkkenet på 1. sal. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
	K3	Indvendig beklædning er med bløde træfiberplader (Celotexplader) i værelset mod sydvest på 1. sal. Pladerne er fugtskadede. og der er ved besigtigelsen ikke målt forhøjet fugt i beklædningen Note: Der er risiko for en hurtigere brandudvikling, og plader placeret på ydervægge og på ældre skillevægge øger risikoen for fugtrelaterede følgeskader.
<hr/>		
9. Lofter/etageadskillelser		
9.2 Loftbeklædning	K1	Der er revnedannelse i pudsede lofter på skråvægge på 1. sal og 2. sal. samt hanebåndsloft på 2. sal.
	K1	Der er skader på lofter og delvis loftbeklædning i badeværelset på 1. sal.
	UN	Der er fugtskjolder og misfarvninger på loftbeklædningen og skråvæggen i værelset mod sydvest på 1. sal. Note: Det bør undersøges nærmere, om der er skader i konstruktionen.
9.4 Andet	K1	Loftlem er utæt og uisoleret. Note: Der kan ikke konstateres skade.
<hr/>		
10. Indvendige trapper		
10. Ingen bemærkninger		
<hr/>		
C. Installationer		
11. VVS-installationer		
11.2 Varmeinstallationer	UN	Varmeanlægget vurderes at være underdimensioneret. Der er ingen varme på 2. sal. Note: Forholdet bør undersøges af autoriseret VVS'er. Der er enkelte steder opstillet elradiatorer.
11.5 Andet	K3	Vaskemaskinen i køkkenet i stueplan og i vaskerummet på 1. sal er opstillet i rum

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: **Registrering og note:**

uden gulvafløb.

Note: Maskinen skal både være sikret mod utilsigtet vandudstrømning og bør f.eks. være placeret på en opsamlingsbakke.

B Beboelse / Udhus

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K3

Tagbelægningen er utæt.

Note: Fugtindtrængningen har medført følgeskader i de underliggende konstruktioner. Taget er uden restlevetid.

1.6 Tagrender/tagnedløb

K3

Tagnedløbet er ikke ført til tagbrønd.

Note: Et fugtigt miljø omkring fundament giver risiko for følgeskader på sokkel og tilstødende konstruktioner.

K1

Tagrender og nedløbsrør er med deformationer, og tagrenden er opklodset på tømmer.

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

Der er revnedannelser i murværket mod øst og syd.

Note: Revnedannelserne i murværk er så omfattende, at yderligere skadesudvikling må påregnes.

3. Vinduer og døre

3.1 Døre

K2

Der er trænedbrydning i udhusedøren.

3.2 Vinduer

K2

Der er trænedbrydning i vinduet mod nord.

4. Fundament/sokler

4. Ingen bemærkninger

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7. Ingen bemærkninger

8. Indervægge/skillevægge

8.2 Vægbeklædninger

K3

Der er plade-/træbeklædning på ydervægge.

Note: Der er risiko for fugtophobning og dermed følgeskader bag beklædningen, idet bygninger af denne alder ikke er sikret mod grundfugt.

9. Lofter/etageadskillelser

9.2 Loftbeklædning

K3

Der er fugtskjolder og misfarvninger på loftbeklædningen og skråvæggen.

Note: Årsag er utætheden i taget. Der er målt forhøjet fugt.

K1

Der er revnedannelse i pudsede lofter.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: **C** Garage **Karakter: Registrering og note:**

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.6 Tagrender/tagnedløb K3 Der er utætheder i tagrenden mod øst.
Note: Utæthed indebærer risiko for følgeskader på de omgivende konstruktioner.
Tagrenderne vurderes at være uden restlevetid.

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger K2 Facade- og gavlbeklædning er med udtørring, vindridser og nedbrudt overfladebehandling.
Note: Skaden er af et sådant omfang, at der er væsentlig øget risiko for trænedbrydning.

K3 Facadebeklædningen har ikke tilstrækkelig afstand til terræn og med trænedbrydning.
Note: Beklædningen er opfugtet

3. Vinduer og døre

3.1 Døre K2 Der er trænedbrydning i garageportene og døren mod øst.

4. Fundament/sokler

4. Ingen bemærkninger

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
A. Primære bygningsdele								
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten				4	1	9		X
2. Ydervægge					8			X
3. Vinduer og døre				2	4			
4. Fundament/sokler					1			
5. Kældre/krybekældre/terrændæk				3		1		X
6. Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)				3		4		X
B. Sekundære bygningsdele								
7. Gulvkonstruktion og gulve				5	2			X
8. Indervægge/skillevægge				1	1	2		X
9. Lofter/etageadskillelser				4		1	1	X
10. Indvendige trapper		X						
C. Installationer								
11. VVS-installationer						1	1	X

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt opført, dog er enkelte sekundære bygningsdele ændret. Køkken og bad i stueetagen er renoveret. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er under middel.

Litra B: Vedligeholdelsesstanden er under middel.

Litra C: Vedligeholdelsesstanden er middel.

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

K0: Kosmetiske skader

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

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

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

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

Beskikket bygningsagkyndig:

Navn: Ole Theilmann Aabel

Firma: OBH Ingeniørservice A/S

Vej: Agerhatten 25

Telefon: 70201232

Email: obh@obh-gruppen.dk

Mobiltf.: Ikke angivet

Postnr.: 5220 **By:** Odense SØ

Telefax:

Rapportdato: 03-04-2017

Sælgers oplysninger om ejendommen

Til sælger:

Dine svar i spørgeskemaet giver den bygnings sagkyndige det bedst mulige grundlag for at udarbejde en tilstandsrapport. Spørgsmålene drejer sig navnlig om forhold, som den bygnings sagkyndige ikke altid kan se, men som en sælger normalt vil have kendskab til.

Du skal være opmærksom på, at den bygnings sagkyndiges undersøgelse som udgangspunkt omfatter alle bygninger på grunden. Ud over beboelsesbygningen gælder det f.eks. garager, carporte, overdækkede terrasser, skure og udhuse m.v. Du skal derfor give oplysninger om alle bygninger på grunden.

Det er vigtigt, at du ud fra dit kendskab til ejendommen besvarer spørgsmålene så præcist og korrekt som muligt. Det gælder ikke alene forhold ved ejendommen, som er opstået og/eller udbedret i din ejertid, men også hvis du har kendskab til forhold, som ligger forud for din ejertid.

Det anbefales, at du gennemgår spørgeskemaet med den bygnings sagkyndige. Særligt bør du rådføre dig med den bygnings sagkyndige, hvis du er i tvivl om forståelsen af et eller flere spørgsmål, herunder eventuelle fagudtryk. Det skyldes, at forkerte oplysninger efter omstændighederne vil kunne medføre et erstatningsansvar.

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.

Du har på sidste side i skemaet mulighed for at uddybe dine svar og/eller komme med yderligere bemærkninger om forhold ved ejendommen, som ikke dækkes af de stillede spørgsmål.

Til køber:

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse 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.

Ja Nej

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

0.1 Hvordan fandt du den bygnings sagkyndige?

Ved hjælp af familie, venner og bekendte m.v.

0.2 Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?
Hvis ja, hvem? Angiv venligst firmanavn og evt. lokalafdeling og adresse.

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?
Hvis ja, hvilke?

2. Tage

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?
Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

2.2 Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb?
Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

2.3 Har du kendskab til, at der er eller har været, skader i/ved skorsten?
Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
2.4	Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget? Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5	Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Hvis ja, hvor er adgangen placeret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>			
3.	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? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3	Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>			
4.	Fundamenter/sokler		
4.1	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller efterfunderet efter opførelsen? Hvis ja, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3	Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner? Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Har du kendskab til, at der i den forbindelse er udarbejdet geoteknisk rapport?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>			
5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulv afløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
6.	Gulve		
6.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2	Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene? Hvis ja, hvilke og hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.	Vinduer og døre		
7.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2	Har du kendskab til, at der er vinduer og døre, som ikke fungerer? Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i vinduer/døre? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.	Lofter/etageadskillelser		
8.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2	Har du kendskab til, at der udført nedhængte (forsænkede/nedsænkede) lofter? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.	Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.2	Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.	VVS-installationer		
10.1	Har du kendskab til, at der fyldes vand på centralvarmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte fyldes der vand på?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.2	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader? Hvis ja, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.3	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløbsforholdene? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at afhjælpe dette?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.4	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer og/eller termostatventiler, som ikke virker? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.5	Har du kendskab til, om at dele af VVS-installationerne er udført uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

30-03-2017 Trine Elvstrøm
Dato Underskrift - ejer/sælger

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

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

Sælgeroplysninger foreligger ikke, da sælger er et dødsbo.

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

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

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
Sadeltag	A	
Hanebåndspær	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Metalplader	A	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	A	
Tagbelægning - Andet; Type:	A	Naturskifer
Skorsten - Muret	A	
Ensidigt fald	B	
Bjælkespær	B	
Taghældning - 1-15 grader	B	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	B	
Ensidigt fald	C	
Åskonstruktion	C	
Taghældning - 1-15 grader	C	
Tagbelægning - Plastplader	C	
2. Ydervægge		
Hulmur	A	
Træ	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Formur - Træ	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	
Massiv murværk	B	
Formur - Tegl/kalksandsten	B	
Bagmur - Let pladekonstruktion	B	
Træ	C	
Formur - Træ	C	
3. Vinduer og døre		
Træ	A	
Træ	B	
Træ	C	
4. Fundament/sokler		
Beton	A	
Andet; Type:	A	Granit Søjlefundament
Beton	B	
Andet; Type:	C	Jordgravede stolper
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Kælder	A	
Støbt i beton	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:
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Ukendt
Terrændæk	B	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	B	Ukendt
Andet; Type:	C	Betonfliser

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

Vægkonstruktioner, organisk	A
Vægkonstruktioner, uorganisk	A
Gulvkonstruktioner, organisk	A
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A

7. Gulvkonstruktion og gulve

Gulv på strøer eller bjælker	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Klinkegulv på beton	A	
Andet; Type:	A	Laminat på beton Kork på træ
Andet; Type:	B	Betongulv

8. Indervægge/skillevægge

Inder-/skillevægge - Murværk	A
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A

9. Lofter/etageadskillelser

Kommentar	A	Pudset loft Profilbrædder
Kommentar	B	Pladeloft

10. Indvendige trapper

11. VVS-installationer

Gas/centralvarme	A	
El-varme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Vand
Lækagemelder	A	



VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører



Ingen type valgt

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset. Som fremtidig husejer er det også vigtigt at være opmærksom på, at huset løbende skal vedligeholdes.

I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen. Du bør derfor læse denne typebeskrivelse grundigt – især OBS-punkterne – så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype.

Hvis der er tilbygninger på det oprindelige hus, vil disse kunne være beskrevet for sig i en særskilt hustypebeskrivelse.

Vær opmærksom på, at der også kan være foretaget andre typer af bygningsændringer – f.eks. tilbygning af kviste, efterisolering m.v. Sådanne ændringer er ikke omfattet af hustypebeskrivelsen, der kun gælder den oprindelige hustype. Samtidig skal det understreges, at typebeskrivelsen er generel og uafhængig af den udarbejdede tilstandsrapport og den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter selve hustypebeskrivelsen finder du information om det oprindelige kloaksystem, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent.

Du bør desuden være opmærksom på informationen på de bagerste sider om gasarten radon, herunder ikke mindst hvad du kan gøre for at løse et eventuelt radonproblem.

Generel beskrivelse af kloaksystemer

Denne beskrivelse indeholder information om det oprindelige kloaksystem for de angivne perioder, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent. Det bemærkes, at flere forskellige forhold kan have indflydelse af restlevetiden, f.eks. store træer, dårligt vedligeholdte offentlige kloak eller rør udført i dårlig kvalitet.

Kloaksystemet – eller afløbssystemet – fra en ejendom består af en afløbsinstallation (eventuelt med dræn), stikledning, hovedkloak og renseanlæg. Afløbsinstallationen er den del af et kloaksystem, der er beliggende i selve bygningen og i jorden på ejendommens grund. Grundejeren ejer i dag kun den del af stikledningen, som befinder sig på grunden.

Kloaksystemer fra før 1920

Afløbsinstallationer fra før 1920 er typisk udført af glaserede lerrør. Efter år 1900 blev det almindeligt at montere en septiktank på afløbet fra toilet. I denne periode blev der normalt ikke kloakeret på landet.

De oprindelige afløbsinstallationer fra denne periode, som endnu ikke er udskiftet eller renoveret, har normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

Kloaksystemer fra 1920-1970

Afløbsinstallationer fra denne periode er oftest udført af præfabrikerede betonrør eller glaserede lerrør. Afløbsrørene blev overvejende samlet ved hjælp af tjæret pakgarn og fint opslemmet ler, cementmørtel eller asfalt. I slutningen af perioden afløstes pakgarnet af gummiringe. De fra byerne kendte kloakopbygninger blev i slutningen af perioden også udbredt til ejendomme på landet.

Toiletafløb blev i perioden fortsat ført til en septiktank. I takt med at der etableredes offentlige kloakker blev mange septiktanke sløjfet. Endvidere blev der i perioden i stigende grad etableret dræning af husene, hvor drænene tilsluttes afløbsinstallationerne.

Både lerrør og betonrør har normalt lang levetid, dog er levetiden for betonrør normalt lidt kortere end for lerrør. For både lerrør og betonrør opstår der ofte problemer med samlingerne, hvorfor afløbssystemet, hvis dette ikke efterfølgende har været renoveret, samlet set har begrænset restlevetid.

Kloaksystemer fra 1970 til nu

I denne periode blev afløbsinstallationer – både rør og brønde – typisk udført i plast. I starten af 70'erne blev rørene samlet med løse gummiringe, som senere hen blev afløst af fastsiddende gummiringe.

Der er i perioden sket en væsentlig produktudvikling, hvor materialernes kvalitet forbedres. I år 2000 blev der indført nye regler til udformning af kloakanlæg, og der blev stillet krav om uddannelse og kvalitetssikring, der samlet set betyder, at kvaliteten forbedres betydeligt.

Særligt for ejendomme på landet bemærkes det, at der bruges nedslivningsanlæg, hvor spildevandet renses i septiktank og derefter siver ned i undergrunden. Siden omkring år 2000 har det været almindeligt at etablere minirensningsanlæg, beplantet filteranlæg eller pileanlæg i forbindelse med rensning af spildevandet, inden det ledes videre til vandløb, grøfter m.v.

Regnvand håndteres i stigende grad via faskiner og efterfølgende nedslivning. Endvidere etableres der ofte omfangsdræn, der tilsluttes afløbsinstallationerne.

Der er endnu ikke set tegn på nedbrydning af plastrør. Er rørintallationer udført korrekt, må der forventes at være en betydelig restlevetid for kloaksystemet (50-100 år).



Radon i danske huse

Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt

Hvad er radon?

- Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt.
- Radon er en naturligt forekommende, radioaktiv gasart, der kan trænge ind i huset fra undergrunden.
- 350.000 huse i Danmark anslås at have for højt radonniveau.
- Radon lugter ikke og kan ikke ses eller smages, men det kan ved langvarig påvirkning være sundhedsskadeligt, og det er en medvirkende årsag til ca. 300 tilfælde af lungekræft om året.
- Sundhedsrisikoen ved radon er cirka 25 gange større for rygere end for ikke-rygere.
- Ved radonniveauer over 200 Bq/m³, kan det være nødvendigt med mere omfattende tiltag, som f.eks. etablering af radonsug (et særligt ventilationssystem under bygningen).
- Husk også, at radonniveauet generelt er højere i kælder- og stueplan, hvor der er direkte kontaktflade mellem gulv og jord. Især kælderrum har ofte et dårligere indeklima end resten af huset, og kælderrum er først og fremmest beregnet til opbevaring – ikke til beboelse.

Hvor kommer radon fra?

- Radon kommer fra jorden under huset.
- Din boligs stand og konstruktion har betydning for, hvor meget radon der er i dit hus.
- Det meste radon trænger ind i huse gennem revner og sprækker i fundamenter, stuegulv og betondæk, kældergulve, ydervægge i kælder og utætheder ved rørgennemføringer i fundamenter m.v.

Radonkortet

- På Radonkortet på næste side er der vist, hvor stor en andel af enfamiliehuse, i et område som Sundhedsstyrelsen vurderer, har et radonniveau over 200 Bq/m³.
- Kommunevurderingerne er et udtryk for, at risikoen for at bo i et hus med for høje radonniveauer er forskellig alt efter hvor i landet du bor. Der er f.eks. større risiko for radon på Sjælland og øerne end i Vestjylland.

Hvad gør jeg ved det?

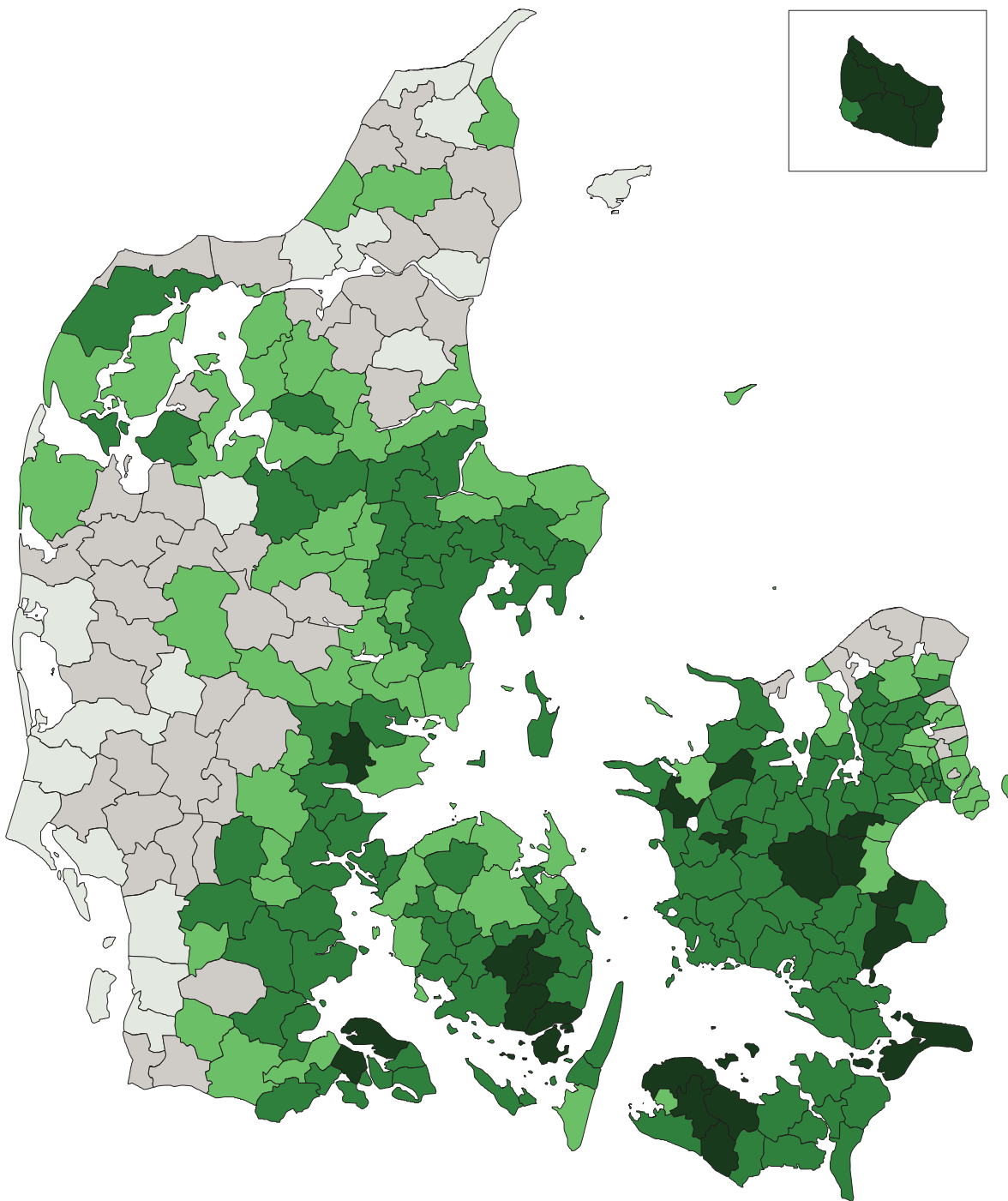
- Du kan nemt og billigt foretage en radonmåling i dit hjem. Radon måles i bequerel per kubikmeter (Bq/m³).
- Måler du over 100 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at radonniveauet nedbringes.
- Ved radonniveauer mellem 100-200 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at du nedbringer radonniveauet via forbedringer af ventilation samt tætning af revner i fundamentet og utætheder ved rørsammenføringer.

Læs meget mere på www.radonguiden.dk

- Du kan på www.radonguiden.dk læse meget mere om radon, hvordan du bestiller en radonmåling, og hvordan du kan reducere radonniveauet i dit hus. Du kan bruge SBI-anvisning 247 til at finde frem til de bedste løsninger for at reducere radon i indeluften for netop dit hus.
- Du kan desuden indtaste oplysninger om dit hus og straks få svar på, om der er særlig risiko for radon.
- **Radonsikring er lovkrav i nybyggeri**
I 1998 blev der indført et krav i bygningsreglementet om, at nyt byggeri skal radonsikres. Er dit hus opført efter 1998, er det således opført med radonsikring.
- Selvom dit hus er opført efter 1998, kan være for høje radonniveauer i dit hus, hvis radonsikringen ikke fungerer. Det kan være fordi, at der er for lavt ventilation og luftskifte i dit hus, eller hvis den membran i fundamentet, der skal sikre, at der ikke trænger radon ind fra jorden, er gennembrudt.
- I Bygningsreglement 2010 er det for nybyggeri præciseret, at kravet om radonsikring skal sørge for, at radonindholdet ikke overstiger 100 Bq/m³ i indeklimaet. Ejeren af et hus, der er opført efter juni 2010, har således krav på at radonniveauet ikke overstiger 100 Bq/m³. Det er den professionelle bygherre, der har ansvaret for, at radonsikringen overholder kravet om max. 100 Bq/m³.



Radonkortet



Andel af husstande med over 200 Bq/m³.

