

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Pia Susan Hvillum og Michael Hartvig Hvillum

Adresse

Åbakken 18

Postnr.

7990

By

Øster Assels

Dato

09-08-2018

Udløbsdato

09-02-2019

HE nr.

2964

Lb. nr.

H-18-02964-0169

Kommunenr./Ejendomsnr.

773-040613

Matrikel/Ejerlav:

5x EMB BY, BLIDSTRUP

Internt sagsnummer

OBH Ingeniørservice A/S 2067384/mlp

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sammenfatning af huseftersyn - beboelsesdelen	15
Sælgers oplysninger om ejendommen	17
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	22

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 bygningssagkyndig, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har beskikket. Den bygningssagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige har en gyldig ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i tilstandsrapporten i mindst 5 år.

Den bygningssagkyndiges 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 bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, som er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygningssagkyndige, 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 bygningssagkyndiges arbejde. Du kan derfor komme ud for at blive kontaktet af en af nævnets syns- og skønsmand, 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 bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige 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 advarselslampe, 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 rapportererne 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 besøgt: 07-08-2018
 Starttidspunkt: 09:00 Sluttidspunkt: 11:00
 Postnr.: 7990 By: Øster Assels

Vej: Åbakken 18

Sælger:

Navn: Pia Susan Hvillum og Michael Hartvig Hvillum

Vej: Fritz Hansens Vej 15

Telefon: 23666502

Mobiltf.: Ikke angivet

Postnr.: 3450 By: Allerød

E-mail: Ikke angivet

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 03-08-2018

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H-05-00529-0192

Energimærke: 311241773 - gyldigt til 19-04-2027.

Andre bygningsoplysninger:

B:

Opførelsesår er ukendt.

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Enfamilieshus

Ejendommen: Ejerbolig

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	1948	1	110	0	12	122	0
2	B	Udhus/skur	-	1	33	0	0	0	0
3	C	Garage	1997	1	33	0	0	0	0

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

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja Nej Bygning _____

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

ABC _____

A:

Loftrum: Er begrænset besøgt pga. forhenværende beboelsesrum, manglende gangbro og beklædning på spær.

Skunk: Er ikke besøgt på grund af manglende adgangsløb.

Værelse mod øst og trapperum: Gulv under væg til væg-tæpper er ikke besøgt.

B:

Udhus mod nord: Er begrænset besøgt pga. opmagasinering som hindrer adgang.

Ydervæg mod nord og vest er ikke besøgt på grund af beplantning.

C:

Garage: Er begrænset besøgt pga. opmagasinering som hindrer adgang.

Sokkel og ydervæg mod syd og vest er delvist besøgt på grund af beplantning.

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?

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?

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

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 inddækningerne

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: højst 5 år

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 bygningssagkyndiges 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	K2	Betonsten er med afskalninger, med nedbrudt overflade, med mos og alger og med knækkede hjørner. Note: Der er konkret ikke risiko for følgeskader.
	K2	Mørtel er faldet ud og er revnet: - ved rygning og samt skotrender Note: Der vurderes ikke risiko for indtrængning af vand på nuværende tidspunkt . Dog må skadesudvikling forventes.
	K3	Tagplader på mindre tagflade mod syd har revnedannelse og afskalninger: - mod syd Note: Der er risiko for fugtgennemtrængning og dermed følgeskader. Taget er med begrænset restlevetid.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er trænedbrydning i særligt: - vindskeder, dækbrædder og udhæng mod nord og mod syd
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Der mangler tagnedløb og tagrende: - ved kvisten mod syd Note: Forholdet er almindeligt for denne type bygning, og der kan ikke konstateres skade.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
	K1	Tagrende er med bagfald. Note: Der vurderes konkret ikke nærliggende risiko for følgeskader.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Undertag er hullet og defekt og ikke af godkendt type: - i loftrum (1. sal) Note: Der er risiko for følgeskader i de underliggende konstruktioner.
1.12 Isolering	K1	Isolering og gulve er med spor efter husmår eller lignende: - i loftrum (1. sal) Note: Forholdet kan medføre reduceret isoleringsevne.
1.14 Gangbro	K1	Gangbro er delvist manglende: - mod syd i loftrum (1. sal) Note: Der bør være en fast gangbro til brug for den løbende inspektion/vedligeholdelse af tagkonstruktionen.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Der er afskalninger i skorstene: - mod nord Note: Skaden er af mindre betydning.
	K3	Skorstensinddækning er utæt og defekt: - mod øst Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.
<hr/>		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavl	K1	Der er revnedannelse i murværk bl.a.: - mod nord og mod syd Note: Revnedannelsen skyldes sætning i fundament. Se pkt 4.2 (sokkel).
	K1	Der er mangelfuld vedhæftning og afskallet overfladebehandling bl.a.: - mod sydøst Note: Skaden er af mindre omfang.
	K1	Facade har manglende afstand til terræn: - mod nordvest Note: Der er ikke konstateret følgeskader ved besigtigelsen.
2.2 Beklædninger	K2	Beklædning er med udtørring, vindridser og nedbrudt overfladebehandling: - ved kvist mod syd Note: Skaden er af et sådant omfang, at der er væsentlig øget risiko for trænedbrydning.
<hr/>		
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K1	Der er afskallende maling, nedbrudt overfladebehandling og vindridser/udtørring: - i terrassedør mod syd Note: Der er ikke synlige tegn på trænedbrydning.
3.2 Vinduer	K1	Der er udtørring/vindridser og nedbrudt overfladebehandling bl.a.: - i flere vinduer mod nord Note: Der er ikke konstateret synlig trænedbrydning.
	K2	Der er nedbrudt overfladebehandling, udtørring/vindridser og trænedbrydning særligt:

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
		- i lister og i glaslister i flere vinduer mod syd Note: Ved afrensning må påregnes fremkomst af områder, der kræver reparation.
3.3 Fuger	K2	Mørtelfuger er revnede, udfaldne og ujævne: - ved flere vinduer Note: Der vurderes ikke at være risiko for fugtindtrængning.
3.4 Sålbenke	K1	Sålbenke er afskallede bl.a.: - mod syd Note: Skaden er af mindre omfang.
<hr/>		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds er revnet, med afskalninger og med mangelfuld vedhæftning bl.a.: - mod syd Note: Skaden er af mindre omfang og er forventeligt for denne type sokkel.
4.3 Udvendige trapper	K2	Klinker er med mangelfuld vedhæftning: - på hovedtrappe mod syd Note: Skadesudvikling må påregnes.
<hr/>		
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5. Ingen bemærkninger		
<hr/>		
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning og med revner: - i badeværelse (stueplan) Note: Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.
	K1	Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning: - i bryggers (stueplan) Note: Der er tale om enkelte områder. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, vurderes det uden betydning for gulvets funktion.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Vægbelægning er revnet og med mangelfuld vedhæftning: - i badeværelse (stueplan) Note: Der er risiko for fugtindtrængning i de omkringliggende konstruktioner og dermed følgeskader.
6.3 Fuger	K3	Mørtelfuge er revnet: - i badeværelse (stueplan) Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.
6.4 Gulv afløb	K1	Gulv afløb og afløb er ikke udført efter afløbsregulativet: - i bryggers (stueplan) Note: Da gulvet ikke er under daglig vandbelastning, vurderes der konkret ikke at være nærliggende risiko for fugtindtrængning i tilstødende bygningsdele.
	K1	Gulv afløb er ikke udført efter afløbsregulativet: - i fyrrum (stueplan) Note: Da gulvet ikke er under daglig vandbelastning, vurderes der konkret ikke at være nærliggende risiko for fugtindtrængning i tilstødende bygningsdele.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner

K1 Trægulv knirker og fjedrør bl.a.:
- i værelse mod øst (1. sal)
- i trapperum (1. sal)
Note: Forholdet er aldersbetinget og forventeligt.

7.2 Belægninger

K1 Klinker er med mangelfuld vedhæftning:
- enkelte steder i køkken (stueplan)
- enkelte steder i stue (stueplan)
Note: Skaden er af mindre omfang, og forholdet er uden betydning for gulvets funktion.

K1 Gulv under tæppe er med ujævnheder bl.a.:
- i værelse mod vest (stueplan)
Note: Skaden er af mindre omfang.

K2 Klinker er med mangelfuld vedhæftning og mangler/defekter:
- i fyrrum (stueplan)
Note: Skadesudvikling må påregnes.

K2 Klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning:
- i alrum (stueplan)
Note: Skadesudvikling må påregnes.

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K1 Vægge har puds med mangelfuld vedhæftning:
- i køkken (stueplan)
Note: Skaden er af mindre omfang.

8.2 Vægbeklædninger

K1 Indvendige vægge har plade-/træbeklædning:
- på ydervægge i bryggers (stueplan)
- på ydervægge i alrum (stueplan)
- på ydervægge i værelse mod vest (stueplan)
Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtphobning mellem beklædningen og væggen.

K1 Indvendige vægge har plade-/træbeklædning og revnedannelse i pladesamlinger:
- på ydervægge i fyrrum (stueplan)
- på ydervægge i værelse mod nord (stueplan)
Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtphobning mellem beklædningen og væggen.

K1 Vægfliser har mangelfuld vedhæftning:
- i køkken (stueplan)
Note: Skaden er af mindre omfang.

9. Lofter/etageadskillelser

9. Ingen bemærkninger

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

10. Indvendige trapper
10. Ingen bemærkninger

C. Installationer

11. VVS-installationer
11. Ingen bemærkninger

B Udhus/skur

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Betonsten er med afskalninger, med nedbrudt overflade, med mos og alger og med knækkede hjørner. Note: Der er konkret ikke risiko for følgeskader.
	K3	Tagplader på mindre tagflade mod syd har revnedannelse og afskalninger: - mod syd Note: Der er risiko for fugtgennemtrængning og dermed følgeskader. Taget er med begrænset restlevetid.
1.2 Tagfald	K3	Hældning er mindre end anbefalet af producenten. Note: Den lave taghældning giver risiko for fugtskader i den underliggende konstruktion.
1.5 Udvendtigt træværk ved tag	K2	Der er mangler i bl.a.: - udhængsbrædder og underbrædder mod nord Note: Skaden er dog af mindre omfang.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Der mangler tagrende og tagnedløb: - mod nord Note: Forholdet er almindeligt for denne type bygning, og der kan ikke konstateres skade.
1.8 Spær og lægter	K1	Tagflade har nedbøjning: - midt på tagfladen mod nord Note: Forholdet er aldersbetinget og vurderes uden risiko for konstruktionens bæreevne.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Undertag er løsthængende og nedbrudt: - i udhus mod nord Note: Der er risiko for følgeskader i de underliggende konstruktioner.

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	Facade har manglende afstand til terræn: - mod syd Note: Der er ikke konstateret følgeskader ved besigtigelsen.
	K2	Der er løs, revnet og nedfaldet puds og overfladebehandling særligt: - mod nordøst Note: Der er risiko for nedfald af puds og yderligere skadesudvikling.
	K2	Træværk har nedbrud og udtørring bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: **Karakter:** **Registrering og note:**
- mod nordøst
Note: Skadesudvikling må påregnes.

3. Vinduer og døre

- | | | |
|--------------|----|--|
| 3.1 Døre | K2 | Der er trænedbrydning og vindridser/udtørring:
- i karm i dør mod syd
Note: Skaden er dog af mindre omfang. |
| 3.2 Vinduer | K1 | Der er udtørring/vindridser og nedbrudt overfladebehandling:
- i to vinduer mod syd
Note: Der er ikke konstateret synlig trænedbrydning. |
| 3.3 Fuger | K2 | Mørtelfuger er revnede, udfaldne og ujævne:
- ved dør mod syd
Note: Der vurderes ikke at være risiko for fugtindtrængning. |
| 3.4 Sålbenke | K1 | Sålbenke er revnede og med afskalninger:
- ved to vinduer mod syd
Note: Skaden er af mindre omfang. |

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

- | | | |
|----------------------|----|---|
| 5.1 Gulvkonstruktion | K1 | Der er revner i gulvpladen:
- i udhus
Note: Forholdet vurderes uden betydning for gulvets funktion. |
|----------------------|----|---|

B. Sekundære bygningsdele

8. Indervægge/skillevægge

- | | | |
|----------------------|----|--|
| 8.1 Indvendige vægge | K1 | Vægge har revnedannelse og løst puds særligt:
- ved vindue mod sydvest i udhus
Note: Skaden er af mindre omfang. |
|----------------------|----|--|

9. Lofter/etageadskillelser

9. Ingen bemærkninger

C Garage

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

- | | | |
|-------------------------------|----|---|
| 1.1 Tagbelægning/rygning | K3 | Tagplader og rygningplader har revnedannelse og afskalninger bl.a.:
- mod nord
Note: Der er risiko for fugtgennemtrængning og dermed følgeskader. Taget er med begrænset restlevetid. |
| 1.5 Udvendigt træværk ved tag | K2 | Der er trænedbrydning i bl.a.:
- stern mod syd
Note: Skaden er dog af mindre omfang. |
| 1.6 Tagrender/tagnedløb | K3 | Der mangler tagnedløb og tagrende:
- mod syd
Note: Forholdet giver risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner. |

2. Ydervægge

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: 2.1 Facader/gavle
Karakter: K2
Registrering og note: Træværk og beklædning har udtørring og trænedbrydning særligt:
- nederst mod syd og nord
Note: Skadesudvikling må påregnes.

3. Vinduer og døre

3.1 Døre
K1
Der er nedbrudt overfladebehandling og vindridser/udtørring:
- i skydedør
Note: Der er ikke synlige tegn på trænedbrydning.

3.2 Vinduer
K2
Der er trænedbrydning og nedbrudt overfladebehandling særligt:
- i glaslister i et vindue

4. Fundament/sokler

4. Ingen bemærkninger

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsedelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

A:

Bygningen er udført i materialer der imidlertid ikke alle var normalt anvendt på opførelstidspunktet. Den håndværksmæssige udførelse er af varierende kvalitet. Bygningen fremstår med flere ændringer i den oprindelige bygning. Vedligeholdelsesstanden er under middel.

BC:

Vedligeholdelsesstanden er under middel.

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

K0: Kosmetiske skader

UN: Bør undersøges nærmere

K1: Mindre alvorlige skader

(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

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: Mads Bislev Kokkedal

Firma: OBH Ingeniørservice A/S

Vej: Agerhatten 25

Telefon: 70217240

Email: obh@obh-gruppen.dk

Mobiltf.: Ikke angivet

Postnr.: 5220 **By:** Odense SØ

Telefax:

Rapportdato: 09-08-2018

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?

Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig

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.
Lokalbolig, Nykøbing Mors

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
13

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
Frier

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?

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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? Pudset faldt af. Er udbedret i 2015	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 checked="" type="checkbox"/>
2.5	Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Hvis ja, hvor er adgangen placeret? Ved trappen	<input checked="" 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 checked="" 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? Ved byen mellem køkken og spisestue	<input checked="" 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? I foråret	<input checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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? Har du kendskab til, at der i den forbindelse er udarbejdet geoteknisk rapport?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<hr/>			
5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder? 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? 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 checked="" type="checkbox"/>
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)? Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
	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 checked="" 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? Der er drænet på grunden for nogle år siden	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
<hr/>			
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 checked="" type="checkbox"/>
6.2	Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene? Hvis ja, hvilke og hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<hr/>			
7.	Vinduer og døre		
7.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
<hr/>			
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 checked="" type="checkbox"/>
8.2	Har du kendskab til, at der udført nedhængte (forsænkede/nedsænkede) lofter? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<hr/>			
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 checked="" type="checkbox"/>
9.2	Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor? Ved bruseren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>			
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 checked="" type="checkbox"/>
10.2	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader? Hvis ja, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
10.4	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer og/eller termostatventiler, som ikke virker? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

Ingen bemærkning.

09-08-2018 Pia Hvillum
Dato Underskrift - ejer/sælger

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

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

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

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
Sadeltag	A	
Hanebåndspær	A	
Gitterspær	A	
Taghældning - 15-35 grader	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Betonsten	A	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	A	På mindre tilbygning
Skorsten - Elementer	A	
Sadeltag	B	
Gitterspær	B	
Taghældning - 1-15 grader	B	
Tagbelægning - Betonsten	B	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	B	
Sadeltag	C	
Gitterspær	C	
Taghældning - 1-15 grader	C	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	C	
Tagbelægning - Metalplader	C	
2. Ydervægge		
Hulmur	A	
Massiv murværk	A	
Træ	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Formur - Letbetonblokke	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	
Massiv murværk	B	
Træ	B	
Formur - Murværk med puds	B	
Formur - Træ	B	
Træ	C	
Formur - Træ	C	
3. Vinduer og døre		
Træ	A	
Træ	B	
Træ	C	
4. Fundament/sokler		
Beton	A	
Beton	C	
Andet; Type:	C	Jordgravede stolper

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:
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Ukendt
Terrændæk	B	
Andet; Type:	B	Betongulv
Andet; Type:	C	Betonfliser
6. Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
Vægkonstruktioner, organisk	A	
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
7. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Tæppe på beton	A	
Klinkegulv på beton	A	
8. Indervægge/skillevægge		
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A	
Inder-/skillevægge - Murværk	B	
9. Lofter/etageadskillelser		
Kommentar	A	Profilbrædder
Kommentar	B	Træbeton
10. Indvendige trapper		
Kommentar	A	Træ
11. VVS-installationer		
Olie/centralvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Vand
Andet; Type:	A	Brændeovn



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 radon-niveau.
- 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?

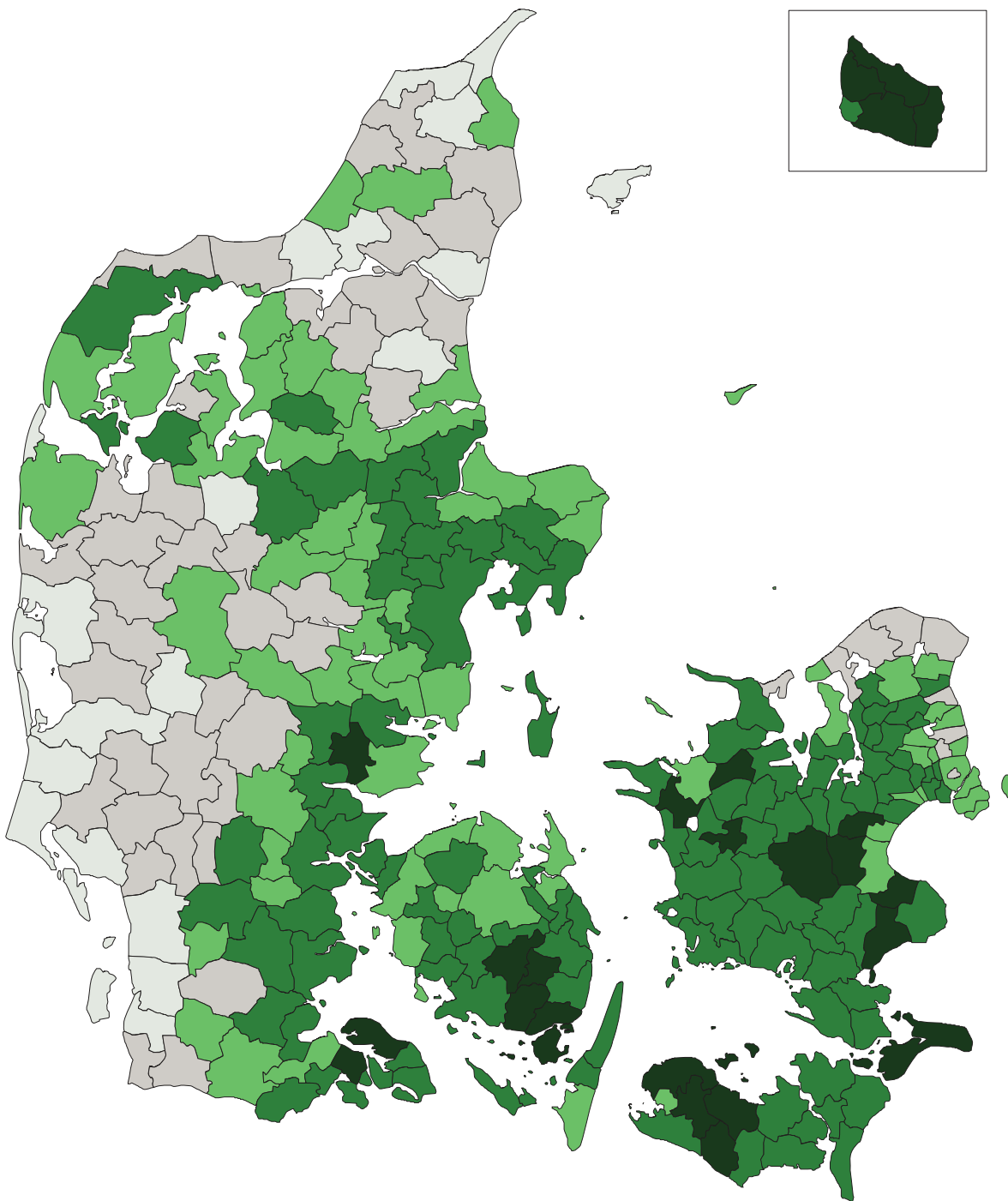
- Du kan nemt og billigt foretage en radonmåling i dit hjem. Radon måles i bequerel per kubikmeter (Bq/m³).
- Måler du over 100 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at radonniveauet nedbringes.
- Ved radonniveauer mellem 100-200 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at du nedbringer radonniveauet via forbedringer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

