

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Ann-Lene Nielsen og Henrik Aakmann Nielsen

Adresse

Smedebjergervej 66

Postnr.

7980

By

Vils

Dato

09-06-2020

Udløbsdato

09-12-2020

HE nr.

4040

Lb. nr.

H-20-04040-0078

Kommunenr./Ejendomsnr.

773-089515

Matrikel/Ejerlav:

5m VEJERSLEV BY, VEJERSLEV

Internt sagsnummer

OBH Ingeniørservice A/S 2107461/gho

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	9
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 skønsmænd, 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 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 bygningssagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygningssagkyndige gennemgår hver enkelt del af bygningen for at afdække synlige skader og tegn på skader.

Det er dig som sælger, der skal bestille huseftersynet. Efter huseftersynet får du en tilstandsrapport fra den bygningssagkyndige.

Du skal 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 elinstallationssrapporten for køberen sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen. Kun på den måde kan du blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar.

Du kan kun blive fritaget for ansvaret, hvis du opfylder følgende tre punkter:

- Den bygningssagkyndige har udarbejdet eller fornyet tilstandsrapporten mindre end seks måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.
- 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. forurenet 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: 08-06-2020
Starttidspunkt: 09:00 Sluttidspunkt: 12:00
Postnr.: 7980 By: Vils

Vej: Smedebjergervej 66

Sælger:

Navn: Ann-Lene Nielsen og Henrik Aakmann Nielsen

Vej: Smedebjergervej 66

Telefon: 2872 3036

Mobiltlf.: Ikke angivet

Postnr.: 7980 By: Vils

E-mail: Ikke angivet

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 02-06-2020

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H-08-00529-0101 - ældre end 6 år.

Andre bygningsoplysninger:

Energimærke: Ingen tidligere rapporter - Nyt under udarb.

Tegninger var ikke til rådighed ved huseftersynet.

A:

I bebygget areal indgår 31 m² udestue.

B:

Anvendelse benævnt 'Andet' er Værksted.

C:

Anvendelse benævnt 'Andet' er .

D:

Opførelsesår er ukendt.

E:

Opførelsesår er ukendt.

F:

Opførelsesår er ukendt.

G:

Opførelsesår er ukendt.

H:

Opførelsesår er ukendt.

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Enfamilieshus
Hustype: Murermesterhus/Bedre Byggeskik

Ejendommen: Ejerbolig

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m ²		Udnyttet tagetage m ²	Brutto etageareal m ²	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1939	1	122	0	52	143	0
2	B	Andet	2004	1	48	0	0	0	48
3	C	Andet	2010	1	24	0	0	0	0
4	D	Udhus/skur	-	1	32	0	0	0	0
5	E	Overdækket terrasse	-	1	30	0	0	0	0
6	F	Overdækning	-	1	19	0	0	0	0
7	G	Drivhus	-	1	6	0	0	0	0
8	H	Overdækket terrasse	-	1	7	0	0	0	0

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

ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bemærkninger

- | | Ja | Nej | Bygning |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| 1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige? | ☐ | ☒ | _____ |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
A:
<i>Krybekælder(Stueplan): Er besigtiget fra adgangslem på grund af for lidt plads/lav frihøjde.
Loftrum over bad og bryggers(Stueplan): Er ikke besigtiget på grund af manglende adgangslem.
Loftrum mod syd(1. sal): Er besigtiget fra adgangslem på grund af manglende gangbro/sikkert underlag.</i>
B:
<i>Andet: Sokkel og ydervæg mod vest er delvist besigtiget på grund af oplag af diverse.
Værksted: Vægge og gulve er begrænset besigtiget grundet opmagasinering/inventar.</i>
D:
<i>Bygningen er opført mod skel, hvorfor det ikke er muligt at besigtige bygningsdele mod skel.
Udhus: Vægge og gulve er begrænset besigtiget grundet opmagasinering/løst udlagt belægning.</i> | ☒ | ☐ | ABD
_____ |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?
<i>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.</i> | ☒ | ☐ | ABD
_____ |
| 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?
<i>Undtaget grundet ringe stand, da der er flere kritiske/alvorlige skader i de primære bygningsdele, herunder facadebeklædning og tagkonstruktion.</i> | ☒ | ☐ | C
_____ |
| 5. Er der afvigelser i forhold til BBR?
(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).
D:
<i>Bygningen er ikke angivet i BBR.</i>
E:
<i>Bygningen er ikke angivet i BBR.</i>
F:
<i>Bygningen er ikke angivet i BBR.</i> | ☒ | ☐ | DEF
_____ |

Oplysningerne i rapporten er baseret på de faktuelle forhold på besigtigelsestidspunktet.

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 10 år eller længere.*

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

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: 10 år eller længere

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

K0

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader

K1

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader

K2

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader

K3

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere

UN

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.

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

1.3 Skotrender/inddækninger K2 Inddækninger er ikke tilbanket korrekt/gaber og er manglende:
- ved skorsten mod nord og skotrende mod sydvest

1.6 Tagrender/tagnedløb K1 Tagnedløb er ikke ført til tagbrønd.
Note: Det vurderes ikke, at forholdet giver risiko for skade.

1.8 Spær og lægter K2 Spær har nedbrydning i mindre områder:
- bl.a. over lem til tagkonstruktion i loftrum mod syd (1. sal)
Note: Skaden vurderes dog, at være af mindre omfang.

1.13 Dampspærre K1 Dampspærre mangler:
- ved låger/lodrette vægge mod loftsrum i hele 1. sal
Note: Der kan ikke konstateres skader eller tegn på skader.

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K2 Der er defekte fuger og frostsprængte sten i murværk bl.a.:
- ved hoveddør, under vinduesparti mod øst og i gavl mod vest
Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må påregnes.
Skaden er dog af mindre omfang.

K2 Der er revnedannelse i tegloverligger:

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

- over vinduer i gavl mod nord

Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.

3. Vinduer og døre

3.4 Sålbænke

K1

Sålbenksklinter er med defekte fuger.

Note: Forholdet har ikke medført skade og vurderes ikke at indebære nærliggende risiko for følgeskader.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1

Sokkel er revnet, med afskalninger og med mangelfuld vedhæftning bl.a.:
- mod syd og sydøst

Note: Revnen/revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, og revnerne vurderes ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover.

K2

Sokkel er revnet:

- mod nordvest

Note: Yderligere skadesudvikling må forventes.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.6 Ventilation

K3

Ventilationsrist til krybekælder er manglende/ikke med fri passage bl.a.:

- mod sydvest og nord

Note: Der er risiko for opfugtning af gulvkonstruktionen og dermed følgeskader.

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning 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 K1

Vægbelægning er med mangelfuld vedhæftning:

- i bruseniche i badeværelse (stueplan)

Note: Da den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

6.4 Gulvafløb

K1

Gulvafløb er ikke tætsluttende og med synlig beton:

- i badeværelse (stueplan)

Note: Der vurderes konkret ikke risiko for skade da konstruktionen er oplyst udført med vådrumsmembran.

K1

Gulvafløb er ikke tætsluttende og med synlig beton:

- i bryggers (stueplan)

Note: Da gulvet ikke er under daglig vandbelastning, vurderes der konkret ikke at være nærliggende risiko for fugtindtrængning i tilstødende bygningsdele.

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

7.2 Belægninger

K1

Trægulv har mindre huller:

- i trapperum (stueplan)

Note: Forholdet er af mindre betydning.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
8. Indervægge/skillevægge		
8.2 Vægbeklædninger	K1	Indvendige vægge har plade-/træbeklædning: - på ydervægge bl.a. i køkkenområde i hele stueplan Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen.
	K3	Indvendige vægge har plade-/træbeklædning: - på ydervægge i bryggers (stueplan) Note: Der er nærliggende risiko for mug- og skimmeldannelse bag pladebeklædningen. Der er målt forhøjet fugt i bagmuren.

9. Lofter/etageadskillelser

9. Ingen bemærkninger

10. Indvendige trapper

10.1 Funktion	K3	Trappe mangler værn: - i trapperum (stueplan) Note: Der er risiko for person-/faldskader.
---------------	----	---

C. Installationer**11. VVS-installationer**

11.2 Varmeinstallationer	UN	Varmeinstallationen viser tegn på vandtab. Note: Autoriseret VVS-installatør bør foretage et eftersyn af alle VVS-installationer. Sælger oplyser, at der fyldes vand på anlægget ca. hver 3. mdr.
--------------------------	----	--

B Andet**A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Rygningsplader har små revnedannelser. Note: Skaden er af mindre omfang. Der vurderes ikke risiko for følgeskader.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagnedløb er ikke ført til tagbrønd. Note: Det vurderes ikke, at forholdet giver risiko for skade.
1.13 Dampspærre	K1	Dampspærre er ikke tætsluttende: - ved indbygget skab i opholdsrum Note: Der kan ikke konstateres skader eller tegn på skader.

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	Fuger er manglende: - over port Note: Skaden er af mindre omfang.
-------------------	----	---

3. Vinduer og døre

3. Ingen bemærkninger

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K2	Sokkel er med afskalninger og med mangelfuld vedhæftning:
------------	----	---

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

- hele bygningen rundt

Note: Yderligere skadesudvikling må forventes.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

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

7. Ingen bemærkninger

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K1

Vægge har revnedannelse:

- i værksted

Note: Skaden er af mindre omfang.

9. Lofter/etageadskillelser

9. Ingen bemærkninger

C. Installationer**11. VVS-installationer**

11. Ingen bemærkninger

D Udhus/skur**A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1.1 Tagbelægning/rygning

K2

Rygningsplader har revnedannelser.

Note: Der vurderes konkret ikke risiko for følgeskader på andre bygningsdele.

1.6 Tagrender/tagnedløb

K1

Tagnedløb er ikke ført til tagbrønd.

Note: Det vurderes ikke, at forholdet giver risiko for skade.

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

Der er revnedannelse i tegloverligger:

- over gammel port

Note: Skadesudvikling må påregnes.

K2

Træværk har trænedbrydning:

- mod syd

3. Vinduer og døre

3.1 Døre

K2

Der er trænedbrydning:

- i karm

Note: Skaden er dog af mindre omfang.

3.2 Vinduer

K2

Der er trænedbrydning:

- i to vinduer mod vest

3.3 Fuger

K3

Elastiske fuger er manglende.

Note: Der er risiko for fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Sokkel er med afskalninger, med mangelfuld vedhæftning og revnet: - mod vest Note: Yderligere skadesudvikling må forventes.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er afskalninger og revner i gulv: - i udhus Note: Forholdet vurderes uden betydning for gulvets funktion.
B. Sekundære bygningsdele		
8. Indervægge/skillevægge		
8.2 Vægbeklædninger	K3	Indvendige vægge har plade-/træbeklædning: - på ydervægge i hele stueplan Note: Der er nærliggende risiko for mug- og skimmeldannelse bag pladebeklædningen. Der er målt forhøjet fugt i bagmuren.
9. Lofter/etageadskillelser		
9. Ingen bemærkninger		
E Overdækket terrasse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1. Ingen bemærkninger		
2. Ydervægge		
2. Ingen bemærkninger		
4. Fundament/sokler		
4. Ingen bemærkninger		
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5. Ingen bemærkninger		
F Overdækning		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.3 Skotrender/inddækninger	K1	Inddækning er manglende: - ved kip Note: Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
1.9 Vindafstivning	K1	Konstruktionen mangler vindafstivning: - i overdækning mod nordøst Note: Der er ikke konstateret skader, og der vurderes konkret ikke at være nærliggende risiko for skader.
2. Ydervægge		

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

2. Ingen bemærkninger

4. Fundament/sokler

4. Ingen bemærkninger

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

G Drivhus**A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1. Ingen bemærkninger

2. Ydervægge

2. Ingen bemærkninger

3. Vinduer og døre

3. Ingen bemærkninger

4. Fundament/sokler

4. Ingen bemærkninger

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

H Overdækket terrasse**A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1.1 Tagbelægning/rygning

K3

Tagpap har utætheder.

Note: Der er risiko for vandindtrængning og dermed følgeskader. Der er skade på underliggende konstruktion.

1.8 Spær og lægter

K2

Brædder/spær har nedbrydning:
- i overdækket terrasse mod vest

Note: Forholdet skyldes ovenliggende utæthed.

2. Ydervægge

2. Ingen bemærkninger

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				2	2			X
2. Ydervægge					2			X
3. Vinduer og døre				1				X
4. Fundament/sokler				1	1			X
5. Kældre/krybekældre/terrændæk						1		X
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)				4				X
B. Sekundære bygningsdele								
7. Gulvkonstruktion og gulve				1				X
8. Indervægge/skillevægge				1		1		X
9. Loftet/etageadskillelser	X							
10. Indvendige trapper						1		X
C. Installationer								
11. VVS-installationer							1	X

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

A:

Bygningen er udført i materialer der var almindeligt anvendt på opførelstidspunktet. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Bygningen fremstår med flere ændringer i den oprindelige bygning. Ændringerne er delvist udført som selvbyg. Køkken, badeværelser og opholdsrum er renoveret. Bygningen har fået udført tilbygning. Vedligeholdelsesstanden er over middel.

BE:

Vedligeholdelsesstanden er over middel.

DFGH:

Vedligeholdelsesstanden er middel.

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

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

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

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 bygningssagkyndig:

Navn: Troels Sørensen

Firma: OBH Ingeniørservice A/S

Vej: Agerhatten 25

Telefon: 70217240

Email: obh@obh-gruppen.dk

Mobiltlf.: Ikke angivet

Postnr.: 5220

By: Odense SØ

Telefax:

Rapportdato: 09-06-2020

Sælgers oplysninger om ejendommen

Til sælger:

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

Du skal være opmærksom på, at den bygningssagkyndiges 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 bygningssagkyndige. Særligt bør du rådføre dig med den bygningssagkyndige, 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 bygningssagkyndige?

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.

Nybolig Nykøbing M

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

12 år

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?

Alle år

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

☒ ☐

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Over etage 2014

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

☒ ☐

Hvis ja, hvilke?

Over etage og køkken, bad

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?	☐	☒
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?	☐	☒
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?	☐	☒
2.5	Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Hvis ja, hvor er adgangen placeret?	☒	☐
Over trappen 1. Sal og i soveværelset			

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?	☐	☒
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?	☐	☒
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?	☐	☒

4. Fundamenter/sokler

4.1	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☒
4.2	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller efterfunderet efter opførelsen? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
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?	☐	☒

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 gulvafløb)? 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?	☐	☒
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?	☒	☐
	Trappe opgang bag døren (under tøjstativ)		
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen?	☐	☒

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		
5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☐	☒
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?	☐	☒
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?	☐	☒
6.2	Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene? Hvis ja, hvilke og hvor?	☐	☒
7.	Vinduer og døre		
7.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder? Hvis ja, hvor?	☐	☒
7.2	Har du kendskab til, at der er vinduer og døre, som ikke fungerer? Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke?	☐	☒
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?	☐	☒
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?	☐	☒
8.2	Har du kendskab til, at der udført nedhængte (forsænkede/nedsænkede) lofter? Hvis ja, hvor?	☐	☒
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?	☐	☒
9.2	Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor?	☐	☒
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? Hv 3. Mdr	☒	☐
10.2	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
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?	☐	☒
10.4	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer og/eller termostatventiler, som ikke virker? Hvis ja, hvor?	☐	☒

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
10.5	Har du kendskab til, om at dele af VVS-installationerne er udført uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

Ingen bemærkning.

03-06-2020	Henrik Nielsen
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 forsikringsselskabernes 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 - >35 grader	A	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	A	
Skorsten - Stål	A	
Sadeltag	B	
Hanebåndspær	B	
Taghældning - >35 grader	B	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	B	
Sadeltag	D	
Bjælkespær	D	
Taghældning - 15-35 grader	D	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	D	
Ensidigt fald	E	
Bjælkespær	E	
Taghældning - 1-15 grader	E	
Tagbelægning - Plastplader	E	
Ensidigt fald	F	
Bjælkespær	F	
Taghældning - 1-15 grader	F	
Tagbelægning - Plastplader	F	
Sadeltag	G	
Andet; Type:	G	Metalkonstruktion
Taghældning - 15-35 grader	G	
Tagbelægning - Andet; Type:	G	Glasplader
Sadeltag	H	
Bjælkespær	H	
Taghældning - >35 grader	H	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	H	
2. Ydervægge		
Hulmur	A	
Træ	A	
Andet:	A	Eternitplader
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Formur - Træ	A	
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	
Bagmur - Andet; Type:	A	Murværk
Hulmur	B	
Formur - Tegl/kalksandsten	B	
Bagmur - Andet; Type:	B	Lecablokke

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:
Massiv murværk	D	
Træ	D	
Formur - Tegl/kalksandsten	D	
Formur - Træ	D	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	D	
Bagmur - Let pladekonstruktion	D	
Træ	E	
Formur - Træ	E	
Træ	F	
Formur - Træ	F	
Andet:	G	Glaspartier
Formur - Andet; Type:	G	Glaspartier
Træ	H	
Formur - Træ	H	
3. Vinduer og døre		
Træ	A	
Træ	B	
Plast	B	
Metal	B	
Træ	D	
Metal	G	
4. Fundament/sokler		
Beton	A	
Andet; Type:	A	Sokkelsten
Beton	B	
Andet; Type:	B	Sokkelsten
Beton	D	
Teglsten	D	
Beton	E	
Andet; Type:	E	Søjlefundament
Beton	F	
Andet; Type:	F	Søjlefundament
Beton	G	
Andet; Type:	G	Søjlefundament, Træprofiler
Beton	H	
Andet; Type:	H	Søjlefundament, Jordgravede stolper
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Krybekælder	A	
Andet; Type:	A	Lav ventileret krybekælder/hulrum, Betongulv
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:
Muret i blok- eller teglsten	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Ukendt
Ingen adgang til krybekælder	A	
Andet; Type:	B	Betonfliser
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	B	Ukendt
Terrændæk	D	
Andet; Type:	D	Betongulv
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	D	Ukendt
Andet; Type:	E	Betonfliser
Andet; Type:	F	Betonfliser
Andet; Type:	G	Betonfliser
Andet; Type:	H	Betonfliser
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
Vægkonstruktioner, organisk	A	
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
7. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Klinkegulv på beton	A	
Andet; Type:	A	Linoleum/vinyl på beton, Laminatgulv på plade-/trægulv, Linoleum/vinyl på plade-/trægulv
Andet; Type:	B	Laminatgulv på plade-/trægulv
8. Indervægge/skillevægge		
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	B	
Inder-/skillevægge - Andet; Type:	B	Lecablokke
Inder-/skillevægge - Træ	D	
Inder-/skillevægge - Murværk	D	
9. Lofter/etageadskillelser		
Kommentar	A	Profilbrædder, Gipsloft
Kommentar	B	Træbeton
Kommentar	D	Træbeton
10. Indvendige trapper		
Kommentar	A	Træ
11. VVS-installationer		
Gas/centralvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Vand
Andet; Type:	A	Brænde-/pilleovn
Andet; Type:	B	Varmepumpe



VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører



Murermesterhus/Bedre Byggeskik

Opført i perioden: ca. 1910-1940

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.

Konstruktion

Fundament

Murermesterhusets kælderydervægge (fundamenter) og kældergulv er støbt af beton og er uden isolering.

Mange kældervægge i ældre huse er støbt direkte mod jord. Kælderydervægge støbt i forskalling er undertiden fugttæt-net udvendigt med asfalt og mørtel.

Kælderdækket er hævet et stykke over jorden.

Vægge

En del murermesterhuse er udført med hulmur med faste bindere (mursten, der forbinder den ydre del af ydervæggen med den indre del) som ydervæg.

Der er normalt massivt murværk omkring vinduerne. De seneste huse i perioden kan være udført med bindere af ståltråd (siden midten af 1930'erne).

Det udvendige murværk står som blank mur (teglstensmur uden overfladebehandling) eller kan være pudset. Indvendige vægge er typisk pudsede murstensvægge, slaggepladevægge eller bræddeskillevægge med rørvæv og puds.

Tag

Tagdækningen består oftest af røde tegltagsten med understrygning (mørtelfugning på bagsiden af tagstenene). Der er ingen isolering omkring de udnyttede loftsrum.

Tagkonstruktionen er udført som sadeltag/høj rejsning (45-60 graders taghældning) og afvalmede gavlparter (skrå tagflade med fald mod husgavl).

Overgange mellem tagfladerne og lodrette ydervægge er som regel udført som opskalet tag på små murede gesimser (dvs. de nederste rækker tagsten har lidt mindre hældning, fordi de ligger på et vandret liggende, fremstående bånd af mursten under tagrenden) med synlige tagrender og nedløb, der ofte er af zink.

Etageadskillelser/gulve

Etageadskillelserne er som oftest træbjælkelag med trægulve. Der er lerindskud (ler indlagt på forskallingsbrædder mellem bjælkerne i træbjælkelaget) i bjælkelaget. På undersiden af bjælkerne er et loft udført af forskallingsbrædder med rørvæv og puds.

Der er ingen isolering.

Bjælkelaget er dimensioneret til udnyttelse af etagerne til beboelse.

Trægulvene er oftest udført med almindelige gulvbrædder af fyr.

Installationer

Huset er oprindeligt opført med indlagt vand, afløb, el og gas og med centralt placeret kachelovn. Installationerne er normalt udskiftede.



OBS Punkter

Fundament/gulve

Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet. På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem væggen.

Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre "kælderlugt".

Vægge

De murede yder- og indervægge kan ved overgangen til fundament/kældergulv mangle fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap), eller fugtspærren kan være nedbrudt. I så fald kan fugt trænge op i den nederste del af murstensvæggen. Dette kan medføre mørkfærvning*.

På grund af det massive murværk kan der være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger, dørhuller og hushjørner, som kan medføre mørkfærvning*.

Tag

Tegltaget kan danne grobund for alger og lav, især hvis tagfladen vender mod nord, eller hvis der er høje træer, der skygger. Alger og lav er kun et kosmetisk problem.

Tagkonstruktionen er som regel uisolaret.

Der kan i nogle tilfælde forekomme utætheder ved skorstenens gennemføring (inddækninger), hvor regn og sne kan trænge ind.

Hvis tagetagen er udnyttet, kan det være svært eller måske umuligt at besigtige uudnyttede tagrum/skunkrum (tagrum bag lodret væg mod taget på etageadskillelsen) samt understrygningen.

Vedligeholdelse

Hustypen kræver almindelig vedligeholdelse. Vær opmærksom på mørtelfugerne mellem de buede rygningsten (øverste sten som forbinder de to tagflader).

Det kan være nødvendigt at renovere den indvendige side af et tegltag ved understrygning og udbedring/montering af bindere til at fastholde tagstenene. Det kan endvidere være nødvendigt at eftergå mørtelfuger i tagrygning både indvendig og udvendig. Understrygning kan være udført med tætningsmidler med asbest mellem ca. 1920 og 1981.

Andre punkter

Kælderen er normalt ikke godkendt til beboelse.

Bemærk at en ændring af husets ydre (f.eks. supplerende isolering af vægge, gulv, tag etc.) skal være udført korrekt efter gældende konstruktionsprincipper for at undgå fugtproblemer.

De fleste muremesterhuse har en muret gesims (vandret liggende fremstående bånd af mursten under tagrenden), som var en del af denne tids tegn på håndværksmæssig tradition og kvalitet. Gesimsen sikrer, at vand og sne holdes fri af facaden.

Asbest kan forekomme i rørisolering og elkabler (fra ca. 1920-1979, og i mindre omfang efter 1963) samt i fliseklæber, støbegulve i vådrum (1920-1980, især 1930-1970), vinyl (typisk til gulve, 1930-1980) og aftræks- og ventilationskanaler (1920-1986). Arbejde med og bortskaffelse af asbest kræver særlige foranstaltninger.



*) Mindre omfang af mørkfærvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfærvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnligt kunne rengøres.

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 kloaker 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 efterfølger 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 nedsivningsanlæg, 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 nedsivning. Endvidere etableres der ofte omfangsdræn, der tilsluttes afløbsinstallationerne.

Der er endnu ikke set tegn på nedbrydning af plastrør. Er rørinstallationen 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

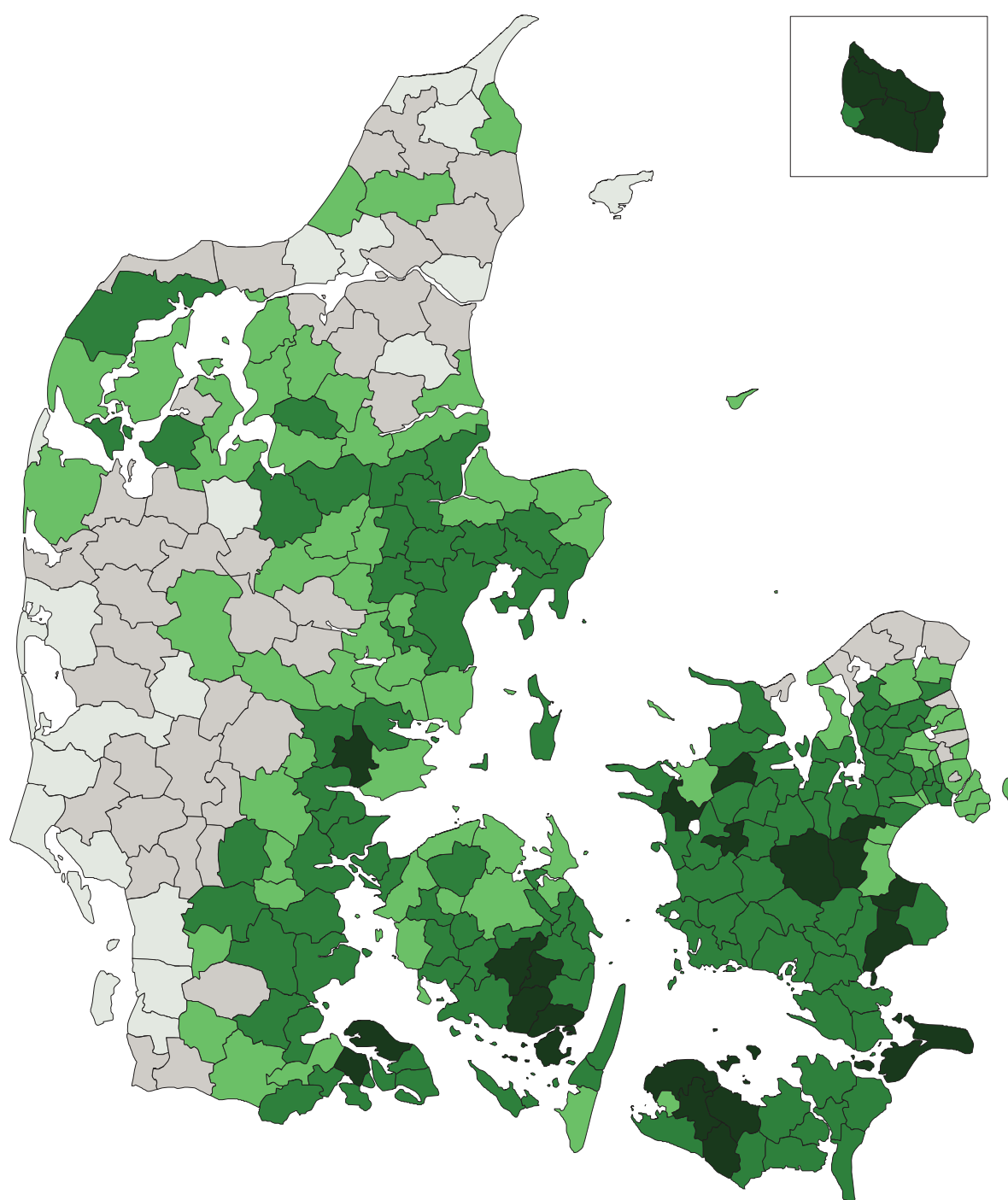
- På Radonkortet på næste side er der vist, hvor stor en andel af enfamiliehuse, i et område som Sundhedsstyrelsen vurderer, har et radonniveau over 200 Bq/m³.
- Kommunevurderingerne er et udtryk for, at risikoen for at bo i et hus med for høje radonniveauer er forskellig alt efter hvor i landet du bor.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



Andel af husstande med over 200 Bq/m³.

