

# Huseftersyn

---

## Tilstandsrapport for ejendommen

---

**Sælger:**

*Jette Schougaard Jensen*

**Adresse**

*Ribe-Vejle Landevej 104, Thorsted*

**Postnr.**            **By**  
6622                    Bække

**Dato**                **Udløbsdato**  
11-03-2020        11-09-2020

**HE nr.**              **Lb. nr.**  
2513                    H-20-02513-0060

**Kommunenr./Ejendomsnr.**  
575-52940

**Matrikel/Ejerlav:**  
*4L V. Torsted, Veerst*

**Internt sagsnummer**  
127059-423819

---

**Indhold**

---

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sammenfatning af huseftersyn - beboelsesdelen	13
Sælgers oplysninger om ejendommen	15
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	19

---

**Besøg [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden [www.boligejer.dk](http://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](http://www.boligejer.dk/huseftersyn). Huseftersyn bliver udført af en bygnings sagkyndig, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har beskikket. Den bygnings sagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Bygnings sagkyndige 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 bygnings sagkyndige har en gyldig ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i tilstandsrapporten i mindst 5 år.

Den bygnings sagkyndiges 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 bygnings sagkyndige 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 bygnings sagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, som er udarbejdet af beskikkede bygnings sagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygnings sagkyndige, inden du klager til nævnet.

Du kan læse om reglerne for klager og hente et klageskema på [www.husklage.dk](http://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 bygnings sagkyndiges arbejde. Du kan derfor komme ud for at blive kontaktet af en af nævnets syns- og skøns mænd, som vil bede om lov til at gennemgå din ejendom. Det er naturligvis frivilligt, om du vil deltage.

### Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygnings sagkyndige 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 bygnings sagkyndige 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 bygnings sagkyndige 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](http://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](http://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](http://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: 10-03-2020  
 Starttidspunkt: 09:10 Sluttidspunkt: 11:57  
 Postnr.: 6622 By: Bække

Vej: Ribe-Vejle Landevej 104, Thorsted

## Sælger:

Navn: Jette Schougaard Jensen

Vej: Tolstrup Allé 1

Telefon: ingen telefon

Mobiltf.: 25755353

Postnr.: 7000 By: Fredericia

E-mail: mindstes@hotmail.com

## Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 04-03-2020

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H-08-01699-0328 af 28-07-2008

Energimærke: 311427301 af 11-03-2020

## Andre bygningsoplysninger:

Facade-, plan- og snittegning er forsøgt indhentet på www.weblager.dk, uden held.

Sælger var ikke tilstede ved besigtigelsen.

Boligen var fraflyttet ved besigtigelsen.

Facade mod vej betegnes nord.

## Bygningsbeskrivelse:

Bolittype: Enfamilieshus

Ejendommen: Ejendommen henligger forladt

Hustype: 1950'er-villa/1½ plan

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	1944	1	83	0	40	108	0
1	B	Beboelse / Udhus	-	1	15	0	0	0	0
2	C	Carport/udhus	2000	1	40	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 bygningsmyndigheds ansvar.

## Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja	Nej	Bygning
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____

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

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ABC
-------------------------------------	--------------------------	-----

LITRA A: Skunk mod vest er ikke besøgt grundet oplag foran skunklem. Skunk mod øst er besøgt fra skunklem grundet oplag. Adgang til kælderen er ikke fundet, hvorfor kælderen og krybekælderen ikke er besøgt.

LITRA B: Tagrum er ikke besøgt pga. manglende adgangsmulighed. Gulvfløb i bryggers er ikke tilgængelig grundet at risten er sammenfugtet med gulvbelægningen.

LITRA C: Facade mod øst er placeret tæt på skel, hvorfor bygningsdele mod nabo er besøgt fra gavle.

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	AB
-------------------------------------	--------------------------	----

Det er ikke altid muligt at konstatere, om en eller flere termoruder er punkteret.

Vurderingen afhænger af vejrforholdet, rudens renhed mv. på besigtigelsestidspunktet.

Derfor tages der forbehold for eventuelle punkterede ruder, som ikke er registreret ved besigtigelsen.

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____
--------------------------	-------------------------------------	-------

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?



BC \_\_\_\_\_

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

*Bygning B er ikke anført i BBR.*

*Arealet på bygning C afviger fra BBR bla. pga. at overdækningen mellem carport og udhus er medregnet i arealet.*

*De angivne arealer er vejledende og beror ikke på en egentlig opmåling.*

*Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.*

## 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:**

*Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi...*

**Note:**

*tagets alder ikke kendes*

*Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:*

*Tagbelægning: ukendt*

*Undertag: ukendt*

*Inddækning: ukendt*

## Registrering af bygningens tilstand

**Karakterer:**

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

**Ingen bemærkninger****IB****Kosmetiske skader**

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

**K0****Mindre alvorlige skader**

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

**K1****Alvorlige skader**

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

**K2****Kritiske skader**

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

**K3****Bør undersøges nærmere**

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

**UN**

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

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

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

**A Beboelse****A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1.8 Spær og lægter

K1

Skorstensvanger har spor efter fugt nederst.  
Note: Fugtskjolder vurderes at stamme fra periodisk kondens fra nedtagen skorsten.

1.11 Ventilation

K1

Der er ikke udført tilstrækkelig ventilation i kip.  
Note: Der er utilstrækkelig ventilation af tagrummet i forhold til det anbefalingerne angiver, men der kan ikke konstateres skader eller tegn på opfugtning.

**2. Ydervægge**

2.1 Facader/gavle

K3

Tegloverligger over køkkenvindue mod syd er revnet.  
Note: Der er risiko for tæring i indeliggende armeringsjern, der på sigt vil øge revnedannelsen og skyde murværket ud. Der kan forventes yderligere skadesudvikling i overliggeren med risiko for svigt.

K2

Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket, se f.eks. mod syd.  
Note: Skaderne er så omfattende, at yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes.

**3. Vinduer og døre**

3.2 Vinduer

K3

Der er ikke den påbudte redningsåbning i værelser, 1. sal.  
Note: Der var ikke krav om redningsåbning ved husets opførelse. Forholdet gør det



## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	<b>Karakter:</b>	<b>Registrering og note:</b>
		svært eller umuligt at komme ud af huset ved brand, og ligeledes gør det svært eller umuligt for redningsmandskab at komme ind i huset.
3.5 Andet	K2	Tætningsbånd mellem glas og bundlister er defekt ved vindue mod øst. Note: Der kan trænge vand ned bag bundlisten, hvilket medfører trænedbrydning i vindue.
<b>4. Fundament/sokler</b>		
4.2 Sokkel	K1	Der er revner i sokkel mod syd. Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
	K2	Sokkelpuds er i område afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget. Se mod syd ved hjørne mod sydvest. Note: Skaderne er af større omfang, og yderligere skadesudvikling i pudsens må forventes.
4.3 Udvendige trapper	K2	Klinker på trappesten ved fordør har manglende vedhæftning, og der ses revnede /afskallede klinker. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling i trappen.
<b>5. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
5.6 Ventilation	K3	Ventilationsriste i sokkel er tilstoppede og flere er for tæt på terræn. Note: Forholdet hindrer ventilationen af krybekælderen med risiko for, at der kan opstå følgeskader i etageadskillelsen over krybekælderen.
<b>6. Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b>		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er afskallede gulvklinker ved og i bruseniche i badeværelset. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelset. Note: Forholdet er konstateret uden for normalt vandbelastet område og vurderes ikke at medføre følgeskader.
	K3	Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseniche i badeværelset. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner.
6.3 Fuger	K3	Mørtelfuger er defekte i hjørner ved vægge / gulve i bruseniche i badeværelset. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de bagvedliggende konstruktioner.
<b>B. Sekundære bygningsdele</b>		
<b>7. Gulvkonstruktion og gulve</b>		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve er generelt lidt skæve/ujævne. Note: Det vurderes, at skævheden er aldersbetinget og almindeligt forekommende i huse af denne alder.

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

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

7.2 Belægninger K1 Vinylbelægningen har småskader i køkken.

**8. Indervægge/skillevægge**

8.2 Vægbeklædninger K1 Vægfliser mangler fuld vedhæftning til underlaget i køkken.  
Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for væggenes funktion.

**9. Lofter/etageadskillelser**

9. Ingen bemærkninger

**10. Indvendige trapper**

10. Ingen bemærkninger

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

11. Ingen bemærkninger

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

1.6 Tagrender/tagnedløb K1 Tagnedløbsrør mod vest er ikke ført ned i jordledningen.

1.16 Bemærkninger til skorsten K2 Skorsten fremstår med løse og defekte fuger, og der er frostsprængte sten  
Note: Skaderne er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i skorstenspiben må forventes.

**2. Ydervægge**

2.1 Facader/gavle K2 Der er revnedannelser i murværk mod syd og vest.  
Note: Revnedannelserne er så omfattende, at yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes.

**3. Vinduer og døre**

3.1 Døre K2 Udhusdør og afdækningsplade mod vest er nedbrudt nederst i karm / ramme.

3.3 Fuger K3 Fuger omkring døre og vinduer har fugeslip, er porøse og er stedvis udfaldne/revnede, se f.eks. mod øst.  
Note: Åbne fuger kan medføre fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.

**4. Fundament/sokler**

4.2 Sokkel K1 Der er revner i sokkel mod øst.  
Note: Revnerne går ikke videre op i facaden og vurderes derfor at være uden betydning for bygningens stabilitet.

**5. Kældre/krybekældre/terrændæk**

5. Ingen bemærkninger

**6. Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)**

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1 Vinylbelægningen i bryggers vurderes ikke at være udført efter producentens anvisninger pga. åbne afslutninger mod væg og manglende opkant ved vægge.

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
		Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for følgeskader, da rummet ikke er vandbelastet.
6.4 Gulvafløb	K1	Gulvafløbet er ikke godkendt til sammenbygning med typen af gulvbelægning i bryggers. Note: Det vurderes, at der grundet den lave vandbelastning i rummet, ikke er risiko for utætheder og indtrængning af vand.
6.7 Rumaftæk	K1	Rumaftæk er blokeret i bryggers. Note: Ventilationen forringes som følge heraf. Der er dog et oplukkeligt vindue til udluftning af rummet.

### B. Sekundære bygningsdele

#### 7. Gulvkonstruktion og gulve

7. Ingen bemærkninger

#### 9. Lofter/etageadskillelser

9.2 Loftbeklædning

K2

Der ses misfarvninger på loftet i udhuset og plader hænger.

#### 10. Indvendige trapper

10. Ingen bemærkninger

### C. Installationer

#### 11. VVS-installationer

11.2 Varmeinstallationer

K1

Overløb fra varmeanlæggets sikkerhedsventil er ikke ført til afløb.

Note: Der er risiko for vandspild på gulv, men mulighed for frit løb til gulvafløb er til stede.

### C Carport/udhus

#### A. Primære bygningsdele

#### 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K2

Plasttagplader er med hul.

Note: Pga. hullets placering er der ikke nærliggende risiko følgeskader i underliggende konstruktioner.

1.6 Tagrender/tagnedløb

K2

Samlingen mellem tagrenden og nedløbsrør er sluppet ved facade mod øst.

Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner.

#### 2. Ydervægge

2. Ingen bemærkninger

#### 3. Vinduer og døre

3.2 Vinduer

K2

Vindue er ikke fastmonteret.

#### 4. Fundament/sokler

4. Ingen bemærkninger

### B. Sekundære bygningsdele

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

8. Indervægge/skillevægge

8. Ingen bemærkninger

Karakter: Registrering og note:

## Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsedelen

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

## Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygningen er traditionelt opført, og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer samt normal løbende vedligeholdelse.

Beboelse/udhus Bygningen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner, og vedligeholdelsesstanden er middel. Der må regnes med en del forbedringer samt normal løbende vedligeholdelse.

Carport/udhus er traditionelt opført, og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer samt normal løbende vedligeholdelse.

## 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:** Peter E. Hundtofte

**Firma:** EBAS, Energi- og Bygningsrådgivning A/S

**Vej:** Lautrupvang 2

**Postnr.:** 2750 **By:** Ballerup

**Telefon:** 70208686

**Mobiltlf.:** 60236352

**Telefax:**

**Email:** info@ebas.dk

**Rapportdato:** 11-03-2020

## 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.

**EDC Vejen Lars Slangerup**

#### 1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

**Siden 2008**

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?

**2008-2010**

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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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? <b>På repositen er der en loftslem</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>			
<b>3.</b>	<b>Yder- og indervægge / skillevægge</b>		
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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.3	Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<hr/>			
<b>4.</b>	<b>Fundamenter/sokler</b>		
4.1	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrafunderet 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/>			
<b>5.</b>	<b>Kælder / krybekælder / ventileret hulrum</b>		
5.1	Er der kælder?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulv afløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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/>			
<b>6.</b>	<b>Gulve</b>		
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/>			
<b>7.</b>	<b>Vinduer og døre</b>		
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/>			
<b>8.</b>	<b>Lofter/etageadskillelser</b>		
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/>			
<b>9.</b>	<b>Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)</b>		
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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<hr/>			
<b>10.</b>	<b>VVS-installationer</b>		
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"/>
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:

07-03-2020  
17:31:19

Jette Schougaard Jensen

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:
<b>1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten</b>		
Sadeltag	A	
Hanebåndspær	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Betonsten	A	
Sadeltag	B	
Gitterspær	B	
Taghældning - 15-35 grader	B	
Tagbelægning - Betonsten	B	
Skorsten - Muret	B	
Ensidigt fald	C	
Bjælkespær	C	
Taghældning - 1-15 grader	C	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	C	
Tagbelægning - Plastplader	C	
<b>2. Ydervægge</b>		
Hulmur	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Massiv murværk	B	
Formur - Tegl/kalksandsten	B	
Bagmur - Let pladekonstruktion	B	
Træ	C	
Formur - Træ	C	
<b>3. Vinduer og døre</b>		
Træ	A	
Træ	B	
Træ	C	
Plast	C	
<b>4. Fundament/sokler</b>		
Beton	A	
Beton	B	
Andet; Type:	C	Punktfundament af beton.
<b>5. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
Terrændæk	A	
Kælder	A	
Krybekælder	A	
Støbt i beton	A	jf. tidligere tilstandsrapport
Muret i blok- eller teglsten	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Ukendt.

**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.

	<b>Bygn.:</b>	<b>Uddybende oplysninger:</b>
Terrændæk	B	
Støbt i beton	B	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	B	Ukendt.

**6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)**

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

**7. Gulvkonstruktion og gulve**

Gulv på strøer eller bjælker	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Klinkegulv på beton	A	
Andet; Type:	A	Vinyl.
Andet; Type:	B	Vinyl.

**8. Indervægge/skillevægge**

Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Inder-/skillevægge - Træ	C	

**9. Lofter/etageadskillelser**

Kommentar	A	Træ
Kommentar	B	Gips

**10. Indvendige trapper**

Kommentar	A	Træ
Kommentar	B	Træ

**11. VVS-installationer**

Olie/centralvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Vandbåren gulvvarme.
Olie/centralvarme	B	



## VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører



### 1950'er-villa/1½ plan

Opført i perioden: ca. 1945-1955

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

Villaens kælderydervægge og -gulve er støbt af beton og ofte uden isolering.

Husene er udført med fuld kælder og "høj sokkel" med kældervinduer.

## Vægge

Ydervæggene på 50'er-villaen er ofte bærende og stabiliserende vægge af murværk med trådbindere (stabiliserende tråd mellem yder- og indermur).

Der er normalt massivt murværk omkring vinduer og dørhuller.

Det udvendige murværk er blank mur (teglstensmur uden overfladebehandling). De indvendige vægge er typisk pudsede murstensvægge eller bræddeskillevægge med rørvæv og puds.

## Tag

Tagdækningen består oftest af røde tegltagsten med understrygning (mørtelfugning på bagsiden af tagstenene) og et minimum af isolering over et udnyttet loftsrum. Tagkonstruktionen er udført som sadeltag med høj rejsning (45 graders taghældning eller mere).

Lofter er udført med rørvæv og puds. De murede gavle er tit afsluttede med hvide lodrette vindskeder med dækbræt ovenpå. Spærenderne er oftest malet hvide ligesom vinduer m.v.

Overgangen mellem tagfladerne og ydervæggene er som regel udført som mur mellem spærene. Tagrender/nedløb er lavet af zink.

## Etageadskillelser/gulve

Etageadskillelsen over kælderen kan være støbt af beton på stedet, men er som oftest udført med trægulve på træbjælkelag monteret med lerindskud (ler i træbjælkelaget ved en etageadskillelse). Herunder er der loft af forskallingsbrædder, rørvæv og puds.

Der er ingen isolering mellem kælder og beboelse.

Trægulvene er typisk udført med almindelige gulvbrædder af fyr eller parketgulv.

## Installationer

Huset er oprindeligt opført med vand, afløb, el og centralvarme med eget fyr. Fyret vil normalt være udskiftet.



# 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), som 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 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 mørkfarvning\*.

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

Nogle 50'er-villaer har fået monteret en indvendig forsatsvæg (eventuelt et trælægteskelet med isolering) mod ydervæggen, som kan medføre ophobning af fugt i konstruktionen, hvis den ikke er udført korrekt.

## 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 udført med et minimum af isolering.

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

Tagkonstruktionen i disse huse er udført uden dampspærre (fugtbeskyttende lag).

Hvis taget efterisoleres, bør man søge professionel rådgivning for at undgå fugtskader i konstruktionen.

Når tagetagen er udnyttet, kan det være svært eller måske umuligt at besigtige understrygningen og uudnyttede skunkrum (rum bag lodret væg mod taget på etageadskillelsen).

## Vedligeholdelse

Hustypen kræver et minimum af vedligeholdelse. Det er dog vigtigt til stadighed at kontrollere de områder, hvor der er kuldebroer (kolde områder) i og omkring konstruktionerne. Det kan være nødvendigt at eftergå mørtelfuger i tagrygning både indvendigt og udvendigt.

Understrygning kan være udført med tætningsmidler med asbest frem til 1981.

De fritliggende bjælkeender er kun delvist beskyttet af taget og er følsomme overfor fugtpåvirkning. Det er derfor vigtigt bjælkeenderne males jævnlige.

## 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.

Asbest kan forekomme i rørisolering, elkabler, fliseklæber, støbegulve, vinyl (typisk til gulve), vægplader og aftræks- og ventilationskanaler. Arbejde med og bortskaffelse af asbest kræver særlige foranstaltninger.



\*) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnlige 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 efterfølgende har været renoveret, samlet set har begrænset restlevetid.

## Kloaksystemer fra 1970 til nu

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

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

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

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

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





# Radon i danske huse

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

## Hvad er radon?

- Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt.
- Radon er en naturligt forekommende, radioaktiv gasart, der kan trænge ind i huset fra undergrunden.
- 350.000 huse i Danmark anslås at have for højt radonniveau.
- Radon lugter ikke og kan ikke ses eller smages, men det kan ved langvarig påvirkning være sundhedsskadeligt, og det er en medvirkende årsag til ca. 300 tilfælde af lungekræft om året.
- Sundhedsrisikoen ved radon er cirka 25 gange større for rygere end for ikke-rygere.
- Ved radonniveauer over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>.
- 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?

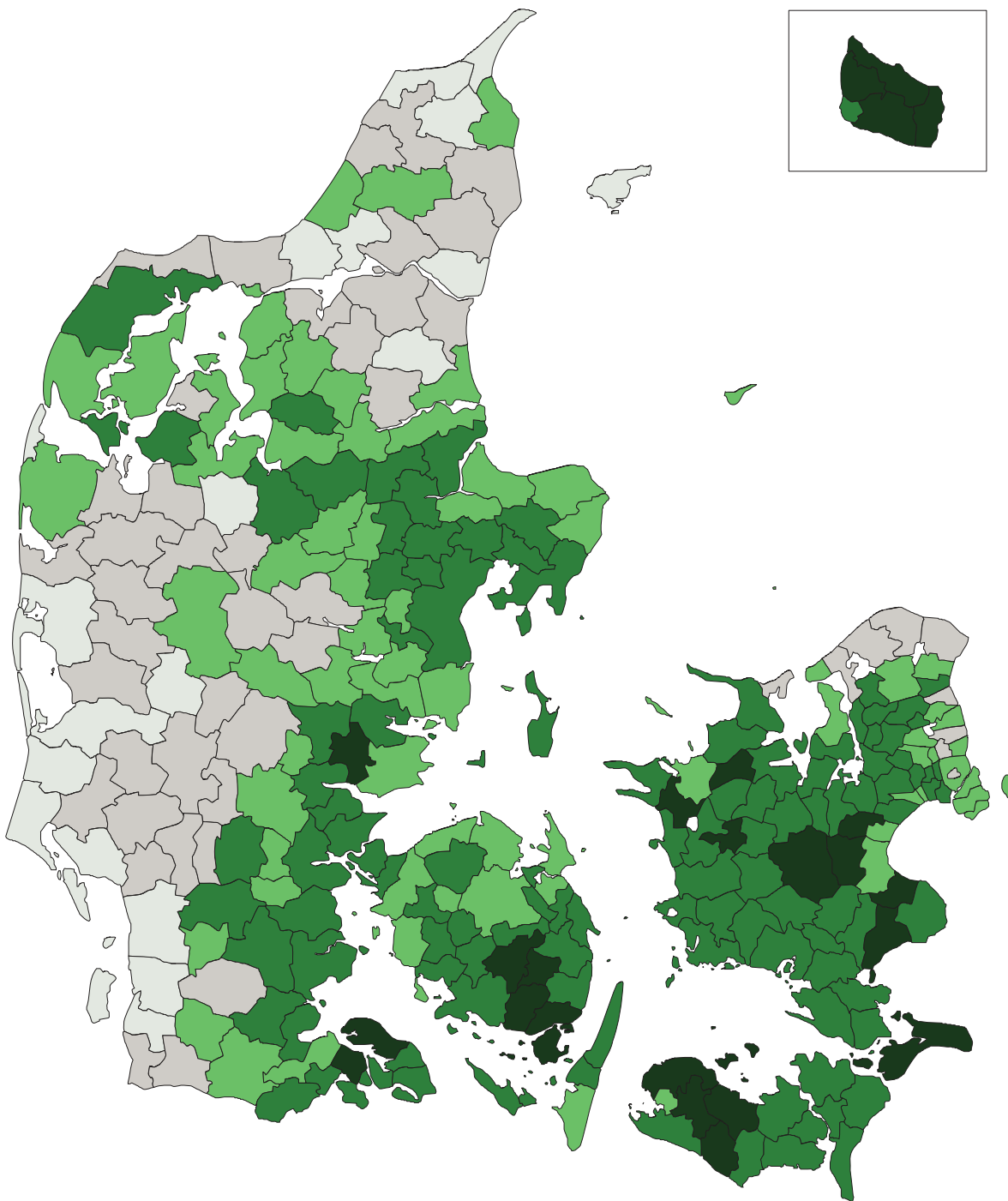
- Du kan nemt og billigt foretage en radonmåling i dit hjem. Radon måles i bequerel per kubikmeter (Bq/m<sup>3</sup>).
- Måler du over 100 Bq/m<sup>3</sup>, anbefaler Energistyrelsen, at radonniveauet nedbringes.
- Ved radonniveauer mellem 100-200 Bq/m<sup>3</sup>, anbefaler Energistyrelsen, at du nedbringer radonniveauet via forbedringer af ventilation samt tætning af revner i fundamentet og utætheder ved rørsammenføringer.

## Læs meget mere på [www.radonguiden.dk](http://www.radonguiden.dk)

- Du kan på [www.radonguiden.dk](http://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/m<sup>3</sup> i indeklimaet. Ejeren af et hus, der er opført efter juni 2010, har således krav på at radonniveauet ikke overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Det er den professionelle bygherre, der har ansvaret for, at radonsikringen overholder kravet om max. 100 Bq/m<sup>3</sup>.



# Radonkortet



Andel af husstande med over 200 Bq/m<sup>3</sup>.

