

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Niels Erik Aagaard

Adresse

Tørringvej 4B

Postnr. **By**
6500 *Vojens*

Dato **Udløbsdato**
15-05-2017 *15-11-2017*

HE nr. **Lb. nr.**
2720 *H-17-02720-0100*

Kommunenr./Ejendomsnr.
510-19230

Matrikel/Ejerlav:
135 Hammelev Ejerlav, Hammelev

Internt sagsnummer
83757-253536

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sammenfatning af huseftersyn - beboelsesdelen	15
Sælgers oplysninger om ejendommen	17
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	21

Besøg www.boligejer.dk

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

Vigtige oplysninger om huseftersyn

Når du skal købe eller sælge hus eller lejlighed, har du brug for at vide noget om **huseftersyn, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring**.

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

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

Den bygningsagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type - og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes som skader i tilstandsrapporten. Disse almindelige forhold ved hustypen kan du i stedet læse mere om i den generelle hustypebeskrivelse, som er vedlagt.

Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

Den bygningsagkyndige bør finde alle synlige skader og forhold, som kan give skader. Du kan naturligvis klage, hvis den sagkyndige har overset synlige skader eller lavet andre fejl, så tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af huset.

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

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

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

Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygningsagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele, bortset fra oplysning om den forventede restlevetid for hovedbygningens tag. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en "varedeklaration".

- **Omfatter synlige skader**

Der kan være skjulte skader, som den bygningsagkyndige ikke har mulighed for at finde. Eftersynet handler om synlige forhold ved huset, som har givet - eller senere kan risikere at give - en skade. Ejerskifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, som ikke er synlige.

- **Høj karakter er ikke nødvendigvis det samme som høj udgift**

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem den karakter, som den bygningsagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Der kan være skader, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som bliver alvorlige for huset, hvis der ikke gøres noget. Alvorlige skader får en høj karakter (K2 eller K3), uanset om de er billige eller dyre at udbedre.

Den sagkyndige kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselsslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eftersynet har mulighed for.

Til dig, der skal købe

Du kan bruge tilstandsrapporten som hjælp til at vurdere den fysiske tilstand af den ejendom, du er interesseret i at købe.

Når sælger har fået foretaget et huseftersyn, skriver den bygningssagkyndige en tilstandsrapport. Rapporten beskriver de skader eller tegn på skader, som den bygningssagkyndige har fundet ved huseftersynet. Derudover består rapporten af sælgers oplysninger om ejendommens tilstand.

Hver skade i tilstandsrapporten har en karakter, der viser, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af bygningen. Karaktererne er en byggeteknisk vurdering. Den siger ikke noget om, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

Sådan foregår et huseftersyn

Den bygningssagkyndige vurderer huset ud fra det, han umiddelbart kan se. Han må gerne bruge enkle tekniske hjælpemidler, men fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter osv. Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?

Huseftersynet afdækker altså synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan f.eks. være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader. Huseftersynet afdækker også tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade.

Karaktersystemet

Den bygningssagkyndige giver hver skade - og de forhold der kan medføre skader - en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- Kosmetiske skader (KO)
- Mindre alvorlige skader (K1)
- Alvorlige skader (K2)
- Kritiske skader (K3)
- Bør undersøges nærmere (UN)

Du skal være opmærksom på, at der kan være skader i et hus, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med:

- El- og vvs-installationernes funktion
- Sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand
- Småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget
- Bygningens placering på grunden
- Bygningens planløsning
- Bygningens indretning
- Løsøre, f.eks. hårde hvidevarer
- Udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg
- Markiser og baldakiner
- Installationer uden for bygningerne
- Bygningens æstetik og arkitektur
- Bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen)

Tillæg og allonger til tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af huseftersynsordningen. Klager over tillægget kan derfor ikke indbringes for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

En allonge er derimod en tilføjelse til - eller korrektion af - oplysninger i tilstandsrapporten. Allongen er en del af tilstandsrapporten og er derfor omfattet af huseftersynet.

En allonge kan kun udarbejdes i tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Eleftersyn

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

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

Ejerskifteforsikring

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

Huseftersynet og eleftersynet samt rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen. Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang.

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

Om ejerskifteforsikring

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

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

Til dig, der skal sælge

Ved et huseftersyn vurderer en bygningsagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygningsagkyndige gennemgår hver enkelt del af bygningen for at afdække synlige skader og tegn på skader.

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport for ejendommen

Ejendommen besøgt: 15-05-2017
 Starttidspunkt: 08:45 Sluttidspunkt: 11:20
 Postnr.: 6500 By: Vojens

Vej: Tørningvej 4B

Sælger:

Navn: Niels Erik Aagaard

Vej: Tørningvej 4B

Telefon: ingen telefon

Mobiltf.: 00000000

Postnr.: 6500 By: Vojens

E-mail: info@solhuse.com

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 05-05-2017

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H-12-02448-0088 (dato 05-10-2012)

Energimærke: 310007591 (dato 05-10-2012)

Andre bygningsoplysninger:

Der forelå intet tegningsmateriale ved besigtigelsen.

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Enfamilieshus
 Hustype: Patriciervilla

Ejendommen: Ejerbolig

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	1943	1	220	66	110	330	0
1	B	Baghus	1943	1	52	0	0	0	0
1	C	Garage	1980	1	57	0	0	0	0
2	D	Anneks	1	1	15	0	0	0	0

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

Bemærkninger

- | | Ja | Nej | Bygning |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| 1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | _____ |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besøgtes?
<i>A: Tag er kun besøgt mod øst og sydøst udfør terrasse. Alle øvrige tagflader er ikke besøgt grundet stor højde over terræn.
 A: Krybekælder er ikke besøgt pga. manglende adgangsmulighed.
 A: Gulve under væg- til væg-tæpper er ikke besøgt i lille mellemgang i stueetage udfør badeværelse, samt i tagetage i værelse og påklæderværelse mod syd.
 A: Skunk mod øst ved lille adgangslem er ikke besøgt da lem ikke kunne åbnes.
 B: Der er ikke besøgt under gulvlem i bryggers, da lemme ikke kunne åbnes.
 B: Gulv under væg- til væg-tæppe er ikke besøgt i kontorrum.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | A _____ |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?
<i>ABD: Det er ikke altid muligt at konstatere, om en eller flere termoruder er punkteret. Vurderingen afhænger af vejforholdet, rudens renhed mv. på besigtigelsestidspunktet. Derfor tages der forbehold for eventuelle punkterede ruder, som ikke er registreret ved besigtigelsen.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 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? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | _____ |

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?

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

D: *Anneks er ikke anført i BBR.*



D _____

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 undertaget*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: 10 år eller længere

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**

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**

1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækningen gaber meget under Veluxvindue mod sydøst. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner.
1.4 Hætter/Aftræk	K1	Alle aftrækskanaler mangler isolering øverst ved tilslutning til taghætter.
1.8 Spær og lægter	K1	Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Se f.eks. i skunke og tagrum. Note: Angrebet vurderes at ikke at være med risiko for konstruktionssvigt.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Gennemføring af et aftræksrør og skorsten i undertag er ikke tætsluttende. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner.
	K3	Undertag har flere defekter og er utæt. Se f.eks. mod syd, øst og nord både i skunke og tagrum. Ved enkelte ventilationshuller mangler plaststudse. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner.
1.11 Ventilation	K1	Der er ikke tilstrækkelig ventilation af tagrum og skunkrum. Note: Ventilation af tagrummet er mindre end anbefalinger angiver, men der kan ikke konstateres skader eller tegn på opfugtning. Risiko for følgeskader vurderes at være

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
		begrænset.
1.12 Isolering	K1	På isoleringen på loftet og i skunkrum ses der mange spor efter husmår. Note: Beskadiget isolering giver reduceret isoleringsevne.
1.14 Gangbro	K1	Gangbro i nordfløj er interimistisk og løstliggende. I sydlig del af tagrum mangler gangbro. Note: Forholdet giver ikke mulighed for sikker adgang til loftrum.
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 skorstenspipen må forventes.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er enkelte revnedannelser i murværk mod syd og vest. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.
	K1	Puds på ydermure er i små områder med mangelfuld vedhæftning og afskalninger, se f.eks. mod syd og vest. Note: Skaderne er af mindre omfang.
	K0	Facader er flere steder med algevækst, se bl.a. mod nordøst, sydøst og vest.
	K2	Tegloverligger / fuger over kælderdoor 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.
2.4 Altaner	K2	Der er trænedbrydning i altanens trægulv.
2.7 Andet Værn	K3	Der er ikke værn ved terrassedør i tagetagen mod vest. Note: Forholdet giver risiko for personskaade.
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Terrassedør mod syd, samt mod vest i tagetage er med trænedbrydning.
	K1	De store fløjdøre mellem stuer trænger til justering. Døre til værelser bl.a. mod nordøst og sydvest i tagetagen binder og går stramt i karm. Skunkdør mod sydøst er defekt i dørhåndtag. Flere døre er fjernet mellem kælderrum.
3.2 Vinduer	K2	Vinduespartier mod syd og vest ved stue er med trænedbrydning. Veluxvindue mod vest er med punkteret rude.
4. Fundament/sokler		
4.1 Udvendigt terrænfald	K1	Sokkelhøjden er, på grund af fliseniveauet, ikke tilstrækkelig mod sydøst. Note: Der kan ved eftersynet ikke konstateres tegn på skade eller usædvanlig opfugtning i ydervæggen.
4.2 Sokkel	K1	Der er revner i sokkel mod sydøst og vest. Note: Revnerne vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.
	K2	Sokkelpuds er i områder revnet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget. Se

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note: f.eks. mod syd og nord på stuebygning mod sydvest. Note: Yderligere skadesudvikling i puds må forventes.
4.3 Udvendige trapper	K2	Betondæk over affaldsrum ved kældertrappe har revner. På undersiden ses blotlagte armeringsjern. Note: Forholdet medfører fugtindtrængning og tæring i indstøbte armeringsjern.
	K2	Klinker på trappesten ved hoveddør mod øst har begrænset vedhæftning samt fugerevner. Klinker på trappesten ved terrassedør mod syd samt kældertrappe har begrænset vedhæftning. Trappevange ved kældertrappe er med revner i puds og beton. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling i trapper.
	K1	Klinker på trappesten ved bagdør mod nord har begrænset vedhæftning. Ved terrassedør mod øst er der enkelte afslåede klinker på trappen. Note: Årsagen vurderes hovedsageligt at være fugt- og frostskafer.
4.4 Udvendige lyskasser	K3	Lyskasser mangler afdækning. Note: Det vurderes, at der er fare for, at personer kan komme til skade ved faldulykke.
	K2	Lyskasser har revnedannelse og afskalninger i puds/beton. Det ses ved alle lyskasser. Note: Det vurderes, at forholdet hovedsageligt skyldes frostsprængninger. Der er risiko for yderligere skadesudvikling i lyskasser.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K2	Gulvbrædder i kælder er kvædede, hvilket vil sige, at trægulvet er med "vaskebræteffekt". Ved det ene rum er trægulvet eftergivende. Note: Der er målt forhøjet fugt. Fugtpåvirkning har medført, at træet har udvidet sig. Der er risiko for nedbrydning i trægulvet.
	K1	Flisegulvet i kælder er målt med forhøjet fugt. Der ses salpeterudtræk i gulvfuger. Note: Opfugtet kældergulv kan skyldes opstigende grundfugt, hvilket er typisk for den tids bygninger.
5.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt lidt løst og afskallet puds. Det ses generelt. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

6. Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er en revnet gulvklinke samt gulvklinker med begrænset vedhæftning til underlaget i badeværelse i stueetagen. Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget samt store fugerevner i bruseniche i tagetagen. 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	K3	Der er en defekt vægflise samt enkelte vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i bruseniche i stueetagen. Der er enkelte vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseniche i tagetagen. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de bagvedliggende

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note: konstruktioner.
	K1	Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelse i stueetagen. Note: Forholdet er konstateret uden for normalt vandbelastet område og vurderes ikke at medføre følgeskader.
6.3 Fuger	K3	Mørtelfuger er defekte og udfaldne ved vægfliser over vasken i badeværelset i stueetagen. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de bagvedliggende konstruktioner.
6.4 Gulvafløb	K1	Gulvafløbet i fyrrum i kælder er udført i beton. Note: Det vurderes, at forholdet ikke har væsentligt betydning, da gulvafløbet i kælder er indbygget i tyndt betondæk udlagt direkte på jord.
	K3	Gulvafløbet er ikke godkendt til sammenbygning med typen af gulvbelægning i badeværelse i stueetagen. Note: Det vurderes, at der er risiko for utætheder og indtrængning af vand i gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg samt tilstødende konstruktioner.

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

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve er med mindre skævheder, bl.a. i stuer og tagetagen. Note: Det vurderes, at skævheder er aldersbetinget og almindeligt forekommende i huse af denne alder.
7.2 Belægninger	K1	Der er lidt bredde i parketsamlinger i trægulvet i entré og stuer. Trægulv i værelse mod nordøst knirker en del. Note: Det vurderes, at skaderne ikke har betydning for gulvets funktion.
	K1	Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i stue. Der er enkelte steder udfaldne fuger. Note: Det vurderes, at forholdet ikke har betydning for gulvets funktion.

8. Indervægge/skillevægge

8.2 Vægbeklædninger	K1	Ved veluxvindue mod syd mangler lidt indvendig færdiggørelse.
---------------------	----	---

9. Lofter/etageadskillelser

9.4 Andet Loftlem	K1	Loftlem mangler tætningslister og er uisoleret. Note: Der er ikke målt unormalt høj fugtighed i adgangslemmen eller dens omgivelser.
	K1	Loftlemmen er fugtskadet. Note: Der måles ikke forhøjet fugt i lemmen, og skønnes at være en gammel fugtskade.

10. Indvendige trapper

10.1 Funktion	K1	Trappen til kælder har lidt skæve trin. Note: Forholdet er af mindre betydning.
---------------	----	--

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

C. Installationer

11. VVS-installationer

11.1 Vandinstallationer K2 Den ene vandhane i badeværelse i stueetagen er defekt.

B Baghus

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K1 Tagpapbelægning er med enkelte spredte dampbuler.
Note: Forholdet er i begrænset omfang, og der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i de underliggende konstruktioner.

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavlve K1 Der er vandrette revnedannelser i murværk mod syd.
Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.

2.2 Beklædninger K2 Træbeklædningen nederst er med trænedbrydning mod øst.

3. Vinduer og døre

3.2 Vinduer K2 Vinduer mod syd er med lidt trænedbrydning i glaslister.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K2 Sokkelpuds er i områder revnet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget. Se f.eks. mod syd og nord.
Note: Skaderne er af større omfang, og yderligere skadesudvikling i pudsens må forventes.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

6. Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.4 Gulv afløb K1 Der er lille afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb i bryggers.
Note: Da beton ikke er vandtæt kan der trænge fugt ind i underliggende konstruktioner, men pga. den lave vandbelastning i bryggers vurderes forholdet ikke at give nærliggende risiko for følgeskader.

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner K1 Der er registreret revne i gulvet samt revnede fliser ud for døråbningen i bryggers. Enkelte klinker er desuden med manglende vedhæftning til underlaget.
Note: Revnen vurderes at være opstået som følge af bevægelse mellem sokkel og terrændæk.7.2 Belægninger K2 Trægulv i rum mod syd buler kraftigt ved ydervæg.
Note: Det skønnes at skyldes manglende afstand mellem ydervæg og trægulv.

8. Indervægge/skillevægge

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: 8. Ingen bemærkninger Karakter: Registrering og note:

C. Installationer

11. VVS-installationer

11. Ingen bemærkninger

C Garage

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

- | | | |
|-----------------------------|----|--|
| 1.1 Tagbelægning/rygning | K1 | Tagpapbelægning har lunker, fordybninger og vandansamlinger. Det ses f.eks. mod nordvest.
Note: Forholdet er i begrænset omfang, og der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i de underliggende konstruktioner. |
| | K1 | Tagpapbelægning er med enkelte spredte dampbuler.
Note: Forholdet er i begrænset omfang, og der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i de underliggende konstruktioner. |
| 1.5 Udvendt træværk ved tag | K2 | Udragende bjælkespær mod vest er med trænedbrydning. |
| 1.6 Tagrender/tagnedløb | K3 | Tagnedløbsrør mod nordvest er ikke ført til tagbrønd men ender ved terræn.
Note: Forholdet medfører et fugtigt miljø omkring fundament, som giver risiko for følgeskader på sokkel og tilstødende konstruktioner. |

2. Ydervægge

- | | | |
|------------------|----|--|
| 2.2 Beklædninger | K1 | Stålbladebeklædning mod syd og vest har enkelte små buler og huller samt malingafskalninger.
Note: Forholdet er af mindre omfang. |
|------------------|----|--|

3. Vinduer og døre

3. Ingen bemærkninger

4. Fundament/sokler

4. Ingen bemærkninger

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

- | | | |
|----------------------|----|--|
| 5.1 Gulvkonstruktion | K1 | Der er afskalninger i betongulvet ved det ene porthul mod nord. Der er revnedannelser i gulvet i garagen.
Note: Skader er af mindre omfang. |
|----------------------|----|--|

D Anneks

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

- | | | |
|-------------------------|----|---|
| 1.6 Tagrender/tagnedløb | K3 | Der mangler nedløb mod øst og vest.
Note: Forholdet medfører risiko for følgeskader på sokkel og tilstødende konstruktioner. |
|-------------------------|----|---|

2. Ydervægge

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
2.1 Facader/gavle	K2	Der er trænedbrydning i flere stolper nederst mod syd.
2.2 Beklædninger	K1	Træbeklædningen fremstår udtørret, og med nedslidt overfladebehandling på facade / gavl mod syd, øst og vest.
<hr/>		
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K1	Dør er med skævheder og glas sidder løst.
3.3 Fuger	K3	Der mangler fuger omkring vinduer. Note: Åbne fuger kan medføre fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.
<hr/>		
4. Fundament/sokler		
4. Ingen bemærkninger		

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygningen er traditionelt opført, og vedligeholdelsesstanden er middel. Der må påregnes flere forbedringer samt normal løbende vedligeholdelse.

Garage og kontorbygning/baghus er i rimelig god stand. Anneks er i middel stand.

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 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: Solveig Olesen

Firma: EBAS, Energi- og Bygningsrådgivning A/S

Vej: Lautrupvang 2

Postnr.: 2750 **By:** Ballerup

Telefon: 70208686

Mobiltf.: 60236381

Telefax:

Email: info@ebas.dk

Rapportdato: 15-05-2017

Sælgers oplysninger om ejendommen

Til sælger:

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

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

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

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

Bemærk, at spørgsmålene er generelle. Det skyldes, at skemaet skal dække alle typer boliger. Der kan derfor være spørgsmål, som ikke er relevante for netop din ejendom.

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

Til køber:

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

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

Ja Nej

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

0.1 Hvordan fandt du den bygnings sagkyndige?

Min ejendomsmægler bad et forsikrings selskab 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 Vojens

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

25 år

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?

19 år

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

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Nyt tag vinduer døre m.v.

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? -	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>			
3.	Yder- og indervægge / skillevægge		
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor og hvornår?	<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/>			
4.	Fundamenter/sokler		
4.1	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.2	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller efterfunderet efter opførelsen? Hvis ja, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.3	Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner? Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem? Har du kendskab til, at der i den forbindelse er udarbejdet geoteknisk rapport?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<hr/>			
5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder? Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulv afløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)? Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen? Hvis ja, hvor? Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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/>			
6.	Gulve		
6.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6.2	Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene? Hvis ja, hvilke og hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<hr/>			
7.	Vinduer og døre		
7.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7.2	Har du kendskab til, at der er vinduer og døre, som ikke fungerer? Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7.3	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i vinduer/døre? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<hr/>			
8.	Lofter/etageadskillelser		
8.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8.2	Har du kendskab til, at der udført nedhængte (forsænkede/nedsænkede) lofter? Hvis ja, hvor? -	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>			
9.	Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9.2	Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<hr/>			
10.	VVS-installationer		
10.1	Har du kendskab til, at der fyldes vand på centralvarmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte fyldes der vand på?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10.2	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader? Hvis ja, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10.3	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløbsforholdene? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at afhjælpe dette?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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:

Et rigtig godt hus bygget i 1946, godt isoleret, ydervægge 43 cm.

05-05-2017 Niels Erik Aagaard
Dato Underskrift - ejer/sælger



Sælger var til stede



Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

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

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
Sadeltag	A	
Hanebåndspær	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Tegl	A	
Skorsten - Muret	A	
Built-up	B	
Bjælkespær	B	
Taghældning - 1-15 grader	B	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	B	
Built-up	C	
Bjælkespær	C	
Taghældning - 1-15 grader	C	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	C	
Sadeltag	D	
Bjælkespær	D	
Taghældning - 15-35 grader	D	
Tagbelægning - Tegl	D	
2. Ydervægge		
Hulmur	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Hulmur	B	
Formur - Murværk med puds	B	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	B	
Træ	C	
Andet:	C	Stålblader.
Træ	D	
3. Vinduer og døre		
Træ	A	
Træ	B	
Metal	C	
Træ	D	
4. Fundament/sokler		
Beton	A	
Beton	B	
Beton	C	
Andet; Type:	D	Punktfundament af beton.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	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:
Kælder	A	
Krybekælder	A	
Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Ukendt.
Ingen adgang til krybekælder	A	
Terrændæk	B	
Støbt i beton	B	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	B	Ukendt.
Terrændæk	C	
Støbt i beton	C	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	C	Ukendt.

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

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

7. Gulvkonstruktion og gulve

Gulv på strøer eller bjælker	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Klinkegulv på beton	A	
Trægulv på beton	B	
Væg-til-væg tæppe	B	
Tæppe på beton	B	
Klinkegulv på beton	B	
Andet; Type:	B	Laminatgulv

8. Indervægge/skillevægge

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

9. Lofter/etageadskillelser**10. Indvendige trapper****11. VVS-installationer**

Gas/centralvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Vandbåren gulvvarme.
Vandstop	A	Aqua stop.
Gas/centralvarme	B	



VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører



Patriciervilla

Opført i perioden: ca. 1860-1930

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

Patriciervillaer er ofte med kælder. Kældergulv er støbt af 3-5 cm beton på afrettet jord.

Fundamentet og kældervæggene kan enten være murede eller støbt af beton.

Kældervæggene er uden isolering ligesom kældergulvet. Kælderen er høj og har højsiddende vinduer med udsyn.

Vægge

Tidlige patriciervillaers ydervægge er udført som bærende og stabiliserende vægge af massivt murværk af hårdtbrændte mursten.

Indvendige vægge er typisk pudsede murstensvægge ofte beklædt med halvhøje træpaneler.

Det udvendige murværk er som oftest pudset og kalket. Undertiden er murværket pudset med hvid cement. Efter ca. år 1900 blev der anvendt hulmure med faste bindere (mursten, der forbinder den ydre del af ydervæggen med den indre del) som ydervæg.

Tag

Tagdækningen er oftest røde eller sortglaserede tegltagsten med understrygning (mørtelfugning på bagsiden af tagstenen).

Tagkonstruktion er ofte udført med et næsten lodret stykke tag (mansardtag) efterfulgt af et ca. 20-25 grader afsluttende tag. Taget er uden isolering.

Overgange mellem tagfladerne er udført med kobberinddækninger, ligesom tagrender og tagedløb ofte er af kobber.

Etageadskillelser/gulve

Etageadskillelserne er oftest udført som træbjælkelag med trægulve. Træbjælkelaget er monteret med lerindskud (ler lagt på forskallingsbrædder indsat mellem bjælkerne i træbjælkelaget). Loftet er af forskallingsbrædder med rørvæv og puds. Der er ingen isolering. Bjælkelag er dimensionerede, således at etagerne kan anvendes til beboelse.

Trægulvene er ofte stavparket/parketgulvbrædder af eksklusiv kvalitet.

Installationer

Huset er oprindeligt opført med indlagt vand og el (i sidste del af perioden) samt kakkelovn i flere rum. 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 og afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem betonen eller det murede fundament. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrumene 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 er der en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger, dørhuller og hushjørner, som kan medføre mørkfarvning*.

Tag

Det kan være nødvendigt at renovere den indvendige side af et tegltag ved understrygning og udbedring/montering af bindere til at fastholde tagstenene.

Understrygning kan være udført med tætningsmidler med asbest mellem ca. 1920 og 1981.

Udbedring af understrygning er ofte ikke mulig ved udnyttet tagetage, hvor der er skrålofter og skunkrum (rum bag lodret væg mod taget).

Vedligeholdelse

Patriciervillaer er oftest udført af gode og solide materialer og med fine detaljer. Huset kræver derfor kun almindelig vedligeholdelse.

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 og elkabler (fra ca. 1920-1979, og i mindre omfang efter 1963) samt i vægplader (1950-1959, i mindre omfang til 1980), 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 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 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 radon-niveau.
- Radon lugter ikke og kan ikke ses eller smages, men det kan ved langvarig påvirkning være sundhedsskadeligt, og det er en medvirkende årsag til ca. 300 tilfælde af lungekræft om året.
- Sundhedsrisikoen ved radon er cirka 25 gange større for rygere end for ikke-rygere.
- Ved radonniveauer over 200 Bq/m³, kan det være nødvendigt med mere omfattende tiltag, som f.eks. etablering af radonsug (et særligt ventilationssystem under bygningen).
- Husk også, at radonniveauet generelt er højere i kælder- og stueplan, hvor der er direkte kontaktflade mellem gulv og jord. Især kælderrum har ofte et dårligere indeklima end resten af huset, og kælderrum er først og fremmest beregnet til opbevaring – ikke til beboelse.

Hvor kommer radon fra?

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

Radonkortet

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

Hvad gør jeg ved det?

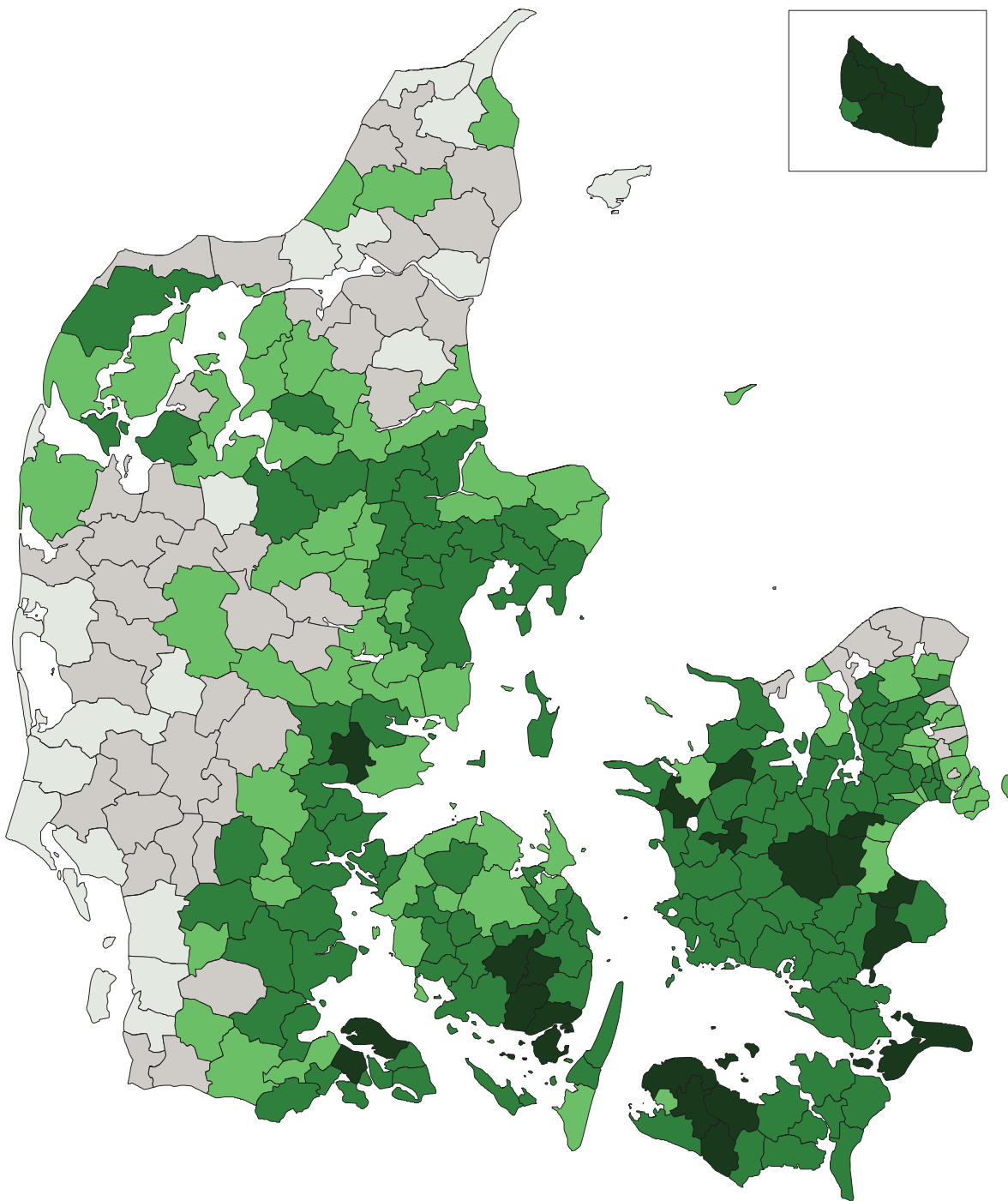
- Du kan nemt og billigt foretage en radonmåling i dit hjem. Radon måles i bequerel per kubikmeter (Bq/m³).
- Måler du over 100 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at radonniveauet nedbringes.
- Ved radonniveauer mellem 100-200 Bq/m³, anbefaler Energistyrelsen, at du nedbringer radonniveauet via forbedringer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

Læs meget mere på www.radonguiden.dk

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



Radonkortet



Andel af husstande med over 200 Bq/m³.

