



# Huseftersyn

---

## Tilstandsrapport for ejendommen

---

**Sælger:**

*Boet efter Jørgen Jensen*

**Adresse**

*Mårvej 4*

**Postnr.**

*9640*

**By**

*Farsø*

**Dato**

*11-12-2014*

**Udløbsdato**

*11-06-2015*

**HE nr.**

*3479*

**Lb. nr.**

*H-14-03479-0318*

**Kommunenr./Ejendomsnr.**

*820-560*

**Matrikel/Ejerlav:**

*6BR Ertebølle By, Strandby*

**Internt sagsnummer**

*47967-141315*

---

**Indhold**

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sammenfatning af huseftersyn - beboelsesdelen	12
Sælgers oplysninger om ejendommen	14
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	18

---

**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 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](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 besigtiget: 10-12-2014  
 Starttidspunkt: 12:00 Sluttidspunkt: 13:30  
 Postnr.: 9640 By: Farsø

Vej: Mårvej 4

## Sælger:

Navn: Boet efter Jørgen Jensen

Vej: V/ Lise Corner-Walker, Sauntes Vænge 7

Telefon: ingen telefon

Mobiltf.: ingen mobil

Postnr.: 2800 By: Kgs. Lyngby

E-mail: ingen e-mail

## Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 08-12-2014

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Ikke fundet. Se nedenfor.

Energimærke: Udarbejdes ikke på sommer-/fritidshus.

## Andre bygningsoplysninger:

Der forelå intet tegningsmateriale ved besigtigelsen.

Tidligere tilstandsrapport forsøgt fremskaffet via HEWEB ud fra følgende søgekriterier: [kommune, vejnavn, gadenr.], Resultat af søgning: 0. Sælger og mægler er ikke i besiddelse af tidligere tilstandsrapport.

## Bygningsbeskrivelse:

Bolittype: Sommerhus

Ejendommen: Dødsbo

Hustype: Sommerhus af træ/uden dampspærre (fugtbeskyttende lag i ydervæggen)

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

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

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: taget er opført uden inddækning

## Forventet restlevetid for bygningens tag

Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.

Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

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	Sommerhus	1968	1	54	0	0	54	0
2	B	Carport/udhus	-	1	10	0	0	0	0

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

## Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja  
Nej  

Bygning

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?   A \_\_\_\_\_  
*Tagbelægning mod nord er besigtiget fra terræn pga. bygningens højde.  
Tagrum er besigtiget fra loftlem og ca. 3 m ind pga. manglende gangbro.  
Krybekælderens frihøjde i østlig ende er under ca. 50 cm. og er derfor kun besigtiget fra ca. midten af krybekælderen og i et område op til ca. 3 meter.  
Gulve under væg- til væg-tæpper er ikke besigtiget i stuen, gangen og værelser.*
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?   A \_\_\_\_\_  
*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?   B \_\_\_\_\_  
*Carport/udhus er ikke besigtiget pga. omfanget af skader i de primære bygningsdele herunder i tagkonstruktionen, ydervægge og bærende stolpekonstruktion.*
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).

## Registrering af bygningens tilstand

**Karakterer:**

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

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

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

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

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

**K1****Alvorlige skader**

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

**K2****Kritiske skader**

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

**K3****Bør undersøges nærmere**

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

**UN**

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

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

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

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagpladerne fremstår forvitret i overfladen/med nedslidt overfladebehandling, se f.eks. mod syd. Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for fugtindtrængning, da tagpladerne er asbestholdige.
	K3	Der er nogle få revnede tagplader. Det ses f.eks. ved rygning over køkken/gang og der er et mindre afbræk ved en tagplade mod sydvest. Note: Forholdet i tagpladerne kan ikke konstateres at være gennemgående, og der er ikke synlig fugtindtrængning i tagrum. Der er dog risiko for skadesudvikling og derved følgeskader i de underliggende konstruktioner.
	K1	Tagflader er alge- og mosbegrøede. Det ses f.eks. mod nord og syd. Note: Forholdet er i begrænset omfang, og der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i de underliggende konstruktioner.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrende mod nord og syd har lidt bagfald og var ved besigtigelsen lidt opfyldte med løvfald samt har nogle få mindre utætte samlinger. Note: Der er risiko for overløb, men det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner.
	K1	Tagnedløbsrør på hjørne mod sydøst er nederst sluppet ved en samlingen. Tagnedløbsrør på hjørne mod sydvest er ikke ført til tagbrønd men ender ved terræn.

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	<b>Karakter:</b>	<b>Registrering og note:</b>
		Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner. Afløbet mod sydvest er trukket lidt væk fra bygningen og vurderes derfor ikke at medføre risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner.
1.8 Spær og lægter	K1	Tagryggen fremstår med svag nedbøjning/skævhed. Note: Forholdet kan skyldes for stor spærafstand / for lille lægtedimension i tagkonstruktionen. Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for konstruktionssvigt.
1.12 Isolering	K1	Isoleringen ligger på områder lidt rodet og ujævnt samt der ses efter husmår. Note: Trykket, ujævnt og nedslidt isolering giver reduceret isoleringsevne.
1.14 Gangbro	K1	Der mangler en stabil hævet gangbro i tagrummet. Note: Der bør være en gangbro til brug for den løbende inspektion/vedligeholdelse af tagkonstruktionen.
<b>2. Ydervægge</b>		
2.2 Beklædninger	K2	Træbeklædningen og terrassen fremstår på områder udtørret, vindridset og med nedslidt/begyndende afskallet overfladebehandling samt områder nederst med begyndende nedbrydning, se f.eks. nord, syd, øst og vest. Note: Forholdene er af et sådant omfang, at der er væsentlig øget risiko for trænedbrydning.
<b>3. Vinduer og døre</b>		
3.1 Døre	K2	Udv. dør mod øst og vest fremstår udtørret, vindridset og trænger generelt til afrensning og fornyet overfladebehandling samt har områder nederst med begyndende nedbrydning. Note: Ved afrensning må påregnes fremkomst af områder, der kræver reparation.
	K1	Nogle af de indiv. binder lidt og går stramt i karm, bl.a. dør til værelse midt syd og dør til badeværelse fremstår nederst med mindre fugtskader.
3.2 Vinduer	K2	Vinduer fremstår generelt lidt udtørret, vindridset og trænger generelt til afrensning og fornyet overfladebehandling, se f.eks. mod syd, øst og vest. Vinduer mod nord har også områder nederst med begyndende nedbrydning. Note: Forholdene vil medføre forceret nedbrydning i vinduerne.
<b>4. Fundament/sokler</b>		
4.1 Udvendigt terrænfald	K1	Der er terrænfald ind mod sokkel mod syd. Note: Den øgede fugtbelastningen på fundamentet / kælderydervæggen vurderes ikke at indebære nærliggende risiko for følgeskader.
4.2 Sokkel	K1	Sokkel fremstår overvejende uden sokkelpuds.
<b>5. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
5.5 Etageadskillelse	K2	Etageadskillelsens træbjælker har huller efter angreb af borebiller, se f.eks. ca. midt i krybekælderen. Note: Spor af boremel angiver, at borebilleangrebet er aktivt, men dog uden umiddelbar risiko for konstruktionssvigt. På meget lang sigt kan aktive borebiller nedbryde træværket.

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

<b>Bygn.:</b> 5.6 Ventilation	<b>Karakter:</b> K1	<b>Registrering og note:</b> Sokkel er udført uden ventilationsriste mod nord, syd og øst, krybekælderen ventileres via åbning under terrassen mod vest. Note: Forholdet medfører mindre ventilation af krybekælderen end anbefalinger angiver, men der kan ikke konstateres skader eller tegn på opfugtning. Risiko for følgeskader vurderes at være begrænset.
----------------------------------	------------------------	--

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er nogle få gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseområde 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	K3	Vægoverflader af træ-/pladebeklædning i det vandbelastede område i badeværelset er ikke egnet/godkendt til hyppig vandpåvirkning. Note: Træbeklædningen opfylder ikke nuværende krav til vægbeklædning i vådrum og vurderes at udgøre en risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner.
6.4 Gulv afløb	K3	Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb i badeværelset. Selve afløbet er stærkt tæret-/angrebet af rust. Note: Det vurderes, at der er risiko for utætheder og indtrængning af vand i gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg samt de tilstødende konstruktioner.
6.6 Rørgennemføringer	K3	Der er ikke vandtæt gennemføring af rør gennem gulv 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. Sekundære bygningsdele****7. Gulvkonstruktion og gulve**

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve knirker lidt på områder ved belastning. Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets funktion og bæreevne.
------------------------	----	---

**8. Indervægge/skillevægge**

8. Ingen bemærkninger

**9. Lofter/etageadskillelser**

9. Ingen bemærkninger

**10. Indvendige trapper**

10. Ingen bemærkninger

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

11.2 Varmeinstallationer	K1	Der er lidt rust på radiator mod nordvest i stuen. Note: Det vurderes at være overfladerust.
11.3 Afløbsinstallationer	K1	Der er lidt rust ved afløbsrør under håndvasken i badeværelset. Note: Det vurderes at være overfladerust.

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

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

## Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygningen er opført i god kvalitet, og vedligeholdelsesstanden er middel. Der må påregnes nogle få forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen fremstår som ved opførelsen, og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretningen og konstruktioner.

Carport/udhus på ejendommen er i mindre god 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 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:** *Torben Angermann Küttemann*

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

**Vej:** *Lautrupvang 2*

**Telefon:** *70208686*

**Mobiltf.:** *60236311*

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

**Telefax:** *70209494*

**Email:** *info@ebas.dk*

**Rapportdato:** *11-12-2014*

**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    Ved  
ikke

**0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten**

0.1 Hvordan fandt du den bygnings-sagkyndige? Hvis på anden vis, angiv hvilken.

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

**1. Generelle oplysninger**

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

I hvilken periode har du boet på ejendommen?

1.2 Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?  
Hvis ja, hvilke og hvornår?

Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?

1.3 Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?  
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?

1.4 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:

- kælder/krybekælder/ventileret hulrum?  
Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

- yder- og indervægge/skillevægge?  
Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
	- vinduer/døre? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- tage Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2.</b>	<b>Tage</b>			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til?  Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3.</b>	<b>Yder- og indervægge/skillevægge</b>			
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4.</b>	<b>Fundamenter/sokler</b>			
4.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrafunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem?  Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5.</b>	<b>Kælder / krybekælder / ventileret hulrum</b>			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6.</b>	<b>Gulve</b>			
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>7.</b>	<b>Vinduer og døre</b>			
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)? Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>8.</b>	<b>Lofter/etageadskillelser</b>			
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>9.</b>	<b>Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)</b>			
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.2	Er der løse/revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>10.</b>	<b>VVS-installationer</b>			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte? Hvor lang tid tager det at fylde anlægget efter?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor og af hvem?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak/skjulte rør? Hvis ja, hvor? Er rørskaden udbedret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.5	Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, der ikke virker? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

\_\_\_\_\_ Dato Underskrift - ejer/sælger

Sælger var til stede

Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

## Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

*Der foreligger ikke udfyldte sælgeroplysninger, da ejendommen sælges som dødsbo.*

**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

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

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
<b>1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten</b>		
Sadeltag	A	
Gitterspær	A	
Taghældning - 15-35 grader	A	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	A	
<b>2. Ydervægge</b>		
Træ	A	
Formur - Træ	A	
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	
Bagmur - Andet; Type:	A	Træ
<b>3. Vinduer og døre</b>		
Træ	A	
<b>4. Fundament/sokler</b>		
Beton	A	
Andet; Type:	A	Sokkelsten.
<b>5. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
Terrændæk	A	
Krybekælder	A	
Støbt i beton	A	
Muret i blok- eller teglsten	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Ukendt.
<b>6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b>		
Vægkonstruktioner, organisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
<b>7. Gulvkonstruktion og gulve</b>		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Klinkegulv på beton	A	
<b>8. Indervægge/skillevægge</b>		
Inder-/skillevægge - Træ	A	
<b>9. Lofter/etageadskillelser</b>		
Kommentar	A	Træ.
<b>10. Indvendige trapper</b>		
Kommentar	A	Ingen indiv. trapper.
<b>11. VVS-installationer</b>		
El-varme	A	

## Sommerhus af træ/uden dampspærre i ydervæggen

Opført i perioden: ca. 1950-1980



### **VIGTIG INFORMATION** om den hustype din tilstandsrapport vedrører

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

<b>Fundament/gulve</b>	Huset er opført med trægulv på træbjælker oplagt på et fundament. Under bjælkelaget ventileres med udeluft. Underlaget er ofte veldrænet sandjord eller gammel mose eller fedler, hvor der ikke er etableret omfangsdræn eller udlagt plast til beskyttelse mod fugt fra underlaget.
<b>Vægge</b>	Yder- og indervægge er udført af træ enten som brædder eller massive bjælker. Isolering er sparsom eller helt fraværende, og der er ikke opsat dampspærre (fugtbeskyttende lag) i ydervæggen. Den udvendige side af isoleringen er ventileret, dog ikke i bjælkehuse, som har massive trævægge.
<b>Tag</b>	Taget har typisk lille hældning og tagdækning af tagpap, græstørv (grønt tag) eller bølgeeternit. Taget har normalt udhæng, som beskytter facader og vinduer.
<b>Installationer</b>	Huset opvarmes med elvarme. Vandinstallationer har ikke altid været udført fra opførelsen (tidligste del af perioden). Senere kan der være installeret luft til luft varmepumpe og brændeovn. Varmt vand leveres fra varmtvandsbeholder med elpatron. Afledning af spildevand sker til kloak eller egen sivebrønd med septiktank, hvis området ikke er kloakeret.



## OBS-PUNKTER

<b>Fundament/gulve</b>	<p>I store dele af året og i regnfulde perioder vil der være så meget fugt i undergrunden, at der eventuelt kan dannes skimmelvækst på undersiden af gulvkonstruktionen. Hvis der er utætheder, kan luft under huset trænge op i huset og give lugtgener (sommerhuslugt). Lugten vil i de fleste tilfælde forsvinde, når huset bliver opvarmet. Hvis ventilationsristene er tilstoppede, kan der opstå fugtproblemer, fordi konstruktionen ikke ventileres tilstrækkeligt.</p> <p>Man må ikke lægge tætte gulvbelægninger på trægulve i denne type huse, fordi fugten nedefra i så fald ikke kan slippe væk, hvilket kan nedbryde gulvet.</p> <p>En fri sokkelhøjde på ca. 200 mm med afstand mellem træbeklædningen og jordniveau skal sikre, at facadens brædder ikke nedbrydes af fugt.</p>
<b>Vægge</b>	<p>I bjælkehuse kan der opstå råd, specielt ved hjørnesamlinger (tapsamlinger), hvis regnvand kan løbe ned mellem samlingerne. Store udhæng og velfungerende tagrender beskytter huset mod rådskeer.</p>
<b>Tag</b>	<p>Eternittage blev frem til 1984 produceret med asbest. Hvis man ønsker at udskifte taget på grund af utætheder m.v., kræver det særlige miljømæssige foranstaltninger i forbindelse med bortskaffelse.</p>
<b>Installationer</b>	<p>Man bør vinterlukke sommerhuset, dvs. tømme vandsystemet, komme frostvæske i toiletet, slukke elinstallationer ved sikringstavle og eventuelt demontere gasflaske.</p> <p>Sommerhuset kan i stedet opvarmes til ca. 8 grader i vinterperioden for at undgå "sommerhuslugt".</p>
<b>Vedligehold</b>	<p>Det udvendige træværks overfladebehandling (maling med træbeskyttelse) og vinduer bør årligt gennemgås og efterbehandles om nødvendigt.</p> <p>Ved kystnære områder bør både tagkonstruktionen og konstruktionerne som samlet helhed jævnligt gennemgås for eventuelle "stormskader", f.eks. brud i eller på konstruktionerne.</p>
<b>Andre punkter</b>	<p>Huset er beregnet til brug i sommerperioden. Bruges det i vinterperioden, kan fugt fra indeklimaet presses ud i konstruktionerne med risiko for fugtproblemer.</p> <p>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.</p>

## 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 vedligeholdt offentlig 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 toiletet. 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 til 1970

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

Toiletafløb blev i perioden fortsat ført til en septiktank. I takt med at der etableredes offentlige kloakker blev

mange septiktanke sløjftet. 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.

### Kloaksystem fra 1970 til nu

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

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

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

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

Der er endnu ikke set tegn på nedbrydning af plastrør. Er 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 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 radonudsættelse er cirka 25 gange større for rygere end for ikke-rygere.
- 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.
- 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 derfor 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 kan du se, at mængden af radon i jorden varierer landet over. Kortet viser, hvor stor en andel af enfamiliehuse, 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.

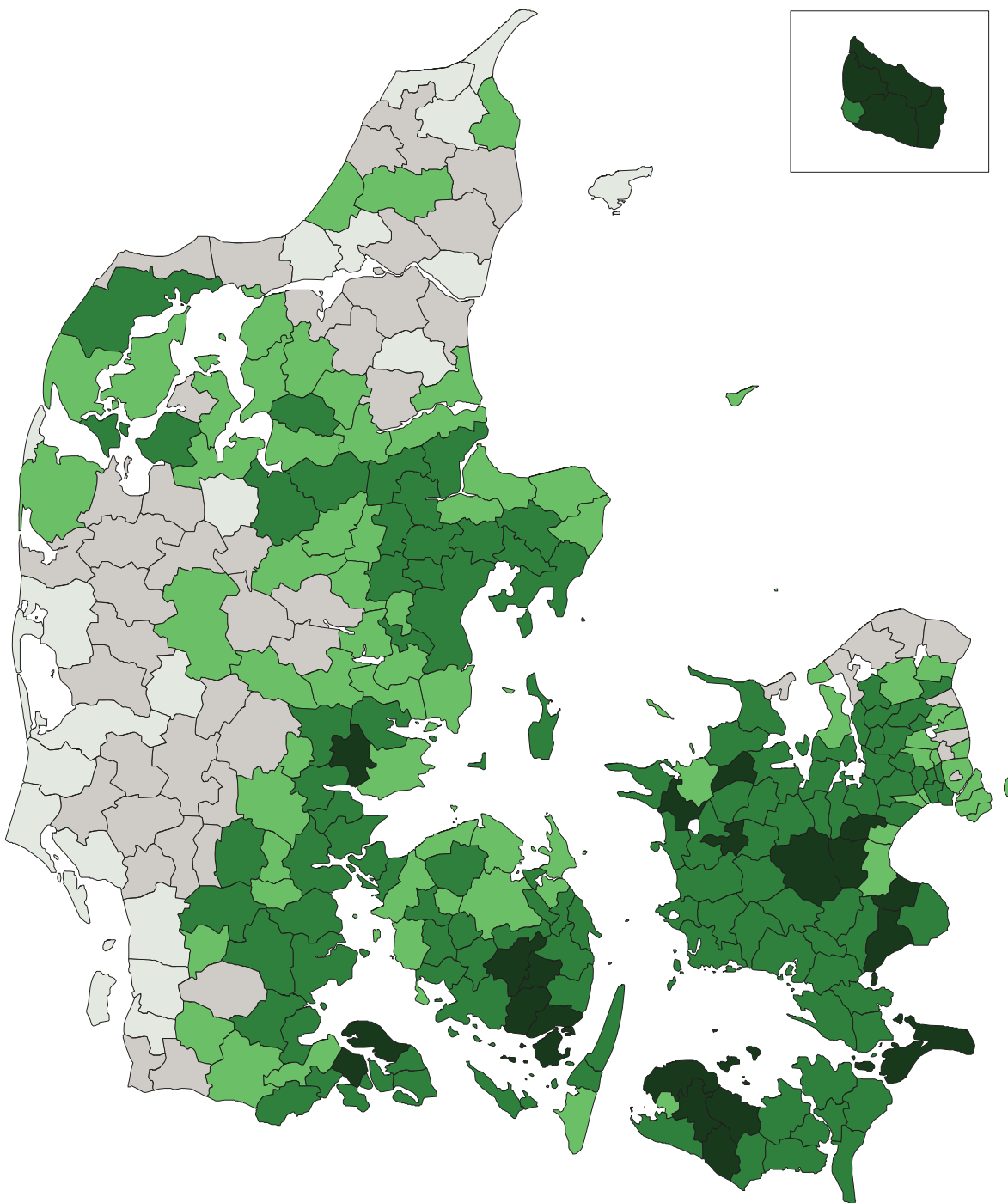
### Læs meget mere på [www.radonguiden.dk](http://www.radonguiden.dk)

- 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 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 der være for høje radonniveauer i dit hus, hvis radonsikringen ikke fungerer. Det kan være fordi, at der er for lavt ventilation og luftskift 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 30. 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>.

Radonkort



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

