

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Rolf Hoelgaard

Adresse

Orevej 127A

Postnr.

4760

By

Vordingborg

Dato

12-07-2016

Udløbsdato

12-01-2017

HE nr.

2940

Lb. nr.

H-16-02940-0211

Kommunenr./Ejendomsnr.

390-20335

Matrikel/Ejerlav:

32E Ore, Vordingborg Jorder

Internt sagsnummer

Is/fma/jo 12-07-2016

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sammenfatning af huseftersyn - beboelsesdelen	14
Sælgers oplysninger om ejendommen	16
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 bygningssagkyndig, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har beskikket. Den bygningssagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

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

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

Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

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

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

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

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

Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

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

- **Omfatter synlige skader**

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

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

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

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

Til dig, der skal købe

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

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

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

Sådan foregår et huseftersyn

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

Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?

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

Karaktersystemet

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

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

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

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

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

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

Tillæg og allonger til tilstandsrapporten

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

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

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

Eleftersyn

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

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

Ejerskifteforsikring

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

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

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

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

Om ejerskifteforsikring

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

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

Til dig, der skal sælge

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport for ejendommen

Ejendommen besigtiget: 07-07-2016
Starttidspunkt: 11:30 Sluttidspunkt: 13:00
Postnr.: 4760 By: Vordingborg

Vej: Orevej 127A

Sælger:

Navn: Rolf Hoelgaard

Vej: Orevej 127 A,

Telefon: 20448252

Mobiltlf.: 20448252

Postnr.: 4760 By: Vordingborg

E-mail: rolf@live.dk

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 27-06-2016

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H451217 (27-09-1999)

Energimærke: Forelå ikke ved søgning på boligejer.dk

Andre bygningsoplysninger:

Hulmursattest fra P. Verner Hansen & Søn (14-12-1993).

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Enfamilieshus

Ejendommen: Ejebolig

Hustype: Kan ikke beskrives generelt

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 inddækningerne

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: 10 år eller længere

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	Beboelse	1933	1	60	0	30	90	0
1	B	Beboelse - tilbygning	1985	1	36	0	0	36	0
3	C	Beboelse - tilbygning	2008	1	36	0	0	13	23
4	D	Overdækning	-	1	8	0	0	0	0
5	E	Garage/udhus	1985	1	25	0	0	0	0
6	F	Drivhus	-	1	14	0	0	0	0
7	G	Værksted	-	1	36	0	0	0	0

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

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja
☐Nej
☒

Bygning

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

☒☐

ABCEG

Bygning A (beboelse):

Der er monteret solcellepaneler på tagdækning mod øst - tagdækningen under solcellerpaneler kunne ikke besigtiges.

Krybekælderen/ventileret hulrum er besigtiget fra lem i køkken med lygte i et omfang af 1.5 meter ud i krybekælderen. Bygningsdele uden for denne radius er ikke besigtiget grundet manglende adgangsforhold i form af høj nok krybekælder.

Skunk mod vest og øst er besigtiget fra skunklem med lygte i et omfang af 1.5 meter ud i skunken. Bygningsdele uden for denne radius er ikke besigtiget grundet manglende adgangsforhold i form af manglende gangbro.

Loftrummet er stedvist opfyldt med indbo langs gangbroen, hvilket hindrer besigtigelsen.

Bygning B (beboelse - tilbygning):

Ydervæggen mod øst er stedvist dækket af frugttræer, hvilket hindrer besigtigelsen.

Bygning C (beboelse - tilbygning):

Bygningsdele mod nord er placeret i skel mod nabo, hvilket hindrer besigtigelsen.

Bygning E (garage/udhus):

Bygningsdele mod øst er placeret i skel mod nabo, hvilket hindrer besigtigelsen.

Udhuset og garagen er generelt opfyldt med værkstedsmaterialer og indbo langs vægge og gulv, hvilket hindrer besigtigelsen.

Bygning G (værksted):

Indvendigt i skuret er der generelt dækket af værkstedsmaterialer, hvilket hindrer besigtigelsen.

Bygningsdele mod vest er placeret i skel mod nabo, hvilket hindrer besigtigelsen.

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

☒☐

A

Vinduerne er besigtiget for synlige skader. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys og/eller temperaturforholdene og rudens renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, der ikke er muligt at registrere.

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

☐☒

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?

☒☐

ADFG

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

Bygning A (beboelse) skønnes at være større end angivet i BBR.

Bygning D (overdækning), bygning F (drivhus) og bygning G (værksted) er ikke registreret i BBR - arealer er skønnet.

Registrering af bygningens tilstand

Karakterer:

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

Ingen bemærkninger

IB

Kosmetiske skader

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

K0

Mindre alvorlige skader

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

K1

Alvorlige skader

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

K2

Kritiske skader

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

K3

Bør undersøges nærmere

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

UN

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

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

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K3 Tagdækningen er stedvist med mosbegroninger. Der er enkelte revnede/knækkede rygningssplader som mod øst. Der er en revnet/repareret tagplade mod øst.
Note: Der er risiko for utætheder og skade på bagvedliggende/underliggende konstruktioner.

1.12 Isolering K1 Isoleringsmateriale i skunkrum mod øst er lidt fugtskjoldet.

1.14 Gangbro K2 Gangbroen fjedrer lidt ved loftlem.

1.15 Andet Loftlem K2 Der mangler tætningsliste mellem loftlem og loft.

K1 Der ligger lidt boremel fra insekter på brædder i skunken mod vest.
Note: Det kan ikke konstateres, hvor dette boremel kommer fra, men det skønnes ikke at have nogen konstruktiv betydning.

1.16 Bemærkninger til skorsten K2 Der mangler aflukning i etageadskillelsen i loftrummet for tidligere skorsten.

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K2 Der er stedvist huller i murværket som mod nord. Fuger i murværket trænger stedvist til udfyldning som mod nord. Ydervæggen er stedvist med egeføjsbegroninger som mod vest.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

Note: Disse huller skønnes at kunne skyldes murbier.

3. Vinduer og døre

3.2 Vinduer

K2

Der er punkteret vindue mod nord. Vinduet er med begyndende blødt træ.

K1

Der er repareret inddækningssamlinger omkring ovenlys mod øst.

Note: Karakteren K1 er givet, da det skønnes at disse inddækninger er tætte.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1

Soklen er med enkelte revner som mod nord. Soklen er stedvist dækket af egeføjsbegroninger som mod vest.

K1

Søjler er stedvist med rust.

Note: Karakteren K1 er givet, da det vurderes at hvis rusten bliver afslebet og behandlet, kan søjlerne holde mange år endnu.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion

K1

Terrændækket er stedvist med forhøjet fugtindhold. Sælger har én gang oplevet, ved stormfloden i 2006, at der stod vand i krybekælderen.

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6. Ingen bemærkninger

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

7. Ingen bemærkninger

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K2

Der mangler tætningsliste mellem skunklemme og skunkvægge.

9. Lofter/etageadskillelser

9.1 Lofter/etageadskillelser

K1

Terrassebrædder på 1. salen er stedvist med revner og trænger til vedligeholdelse.

10. Indvendige trapper

10. Ingen bemærkninger

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

11. Ingen bemærkninger

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

1.1 Tagbelægning/rygning

K1

Tagdækningen er stedvist med algebegroninger.

1.5 Udvendigt træværk ved tag

K1

Vindskeden er stedvist med gabende samlinger og trænger generelt til vedligeholdelse i form af overfladebehandling.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

2. Ydervægge
2. Ingen bemærkninger

3. Vinduer og døre

- 3.1 Døre K2 Der er nedbrudt træ i dør mod syd.
- 3.2 Vinduer K2 Der er nedbrudt træ i vindue mod syd.

4. Fundament/sokler

- 4.2 Sokkel K1 Soklen er med enkelte revner som i hjørne mod sydøst.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

- 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1 Der er en revnet klinke ved dør.
Note: Karakteren K1 er givet, da det er udenfor den vådrumsbelastede del af området.
- 6.4 Gulvafløb K3 Der er betonudstøbning mellem gulvafløb og rist i gulvbelægningen.
Note: Der er risiko for utætheder og skade på bagvedliggende/underliggende konstruktioner. Dette gulvafløb er sat uden for den vådrumsbelastede del af området.

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7. Ingen bemærkninger

8. Indervægge/skillevægge

- 8.1 Indvendige vægge K1 Der er enkelte revner i indervægge som i værelse mod syd.
Note: Det skønnes at være pga. at letbetonvægge ikke er samlet med bølgesøm og lim iht. leverandørens forskrifter.

C. Installationer

11. VVS-installationer

11. Ingen bemærkninger

C Beboelse - tilbygning

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

- 1.1 Tagbelægning/rygning K3 Tagdækningen er oplagt med for lidt fald iht. leverandørens forskrifter, som siger minimum 14 grader. Tagdækningen er stedvist med mos-/algebegroninger.
Note: Der er risiko for utætheder og skade på bagvedliggende/underliggende konstruktioner. Ved besigtigelsen var der ingen tegn på utætheder indvendigt.

2. Ydervægge

- 2.1 Facader/gavle K2 Ydervæggen er stedvist med porøse fuger som mod vest. Der mangler stedvist puds i overfladen. Der er stedvist løs puds og enkelte revner.
- 2.2 Beklædninger K1 Træbeklædning mangler generelt vedligeholdelse i form af malerbehandling.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:
Enkelte brædder er med revner.**3. Vinduer og døre**

3. Ingen bemærkninger

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K2 Soklen mangler stedvist puds.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1 Der er enkelte hultlydende klinker.
Note: Karakteren K1 er givet, da der ikke er badeværelse i dette rum.**B. Sekundære bygningsdele****7. Gulvkonstruktion og gulve**

7.1 Gulvkonstruktioner K1 Der er enkelte hultlydende klinker.

8. Indervægge/skillevægge

8. Ingen bemærkninger

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

11. Ingen bemærkninger

D Overdækning**A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**1.1 Tagbelægning/rygning K3 Tagdækningen er stedvist med huller.
Note: Der er risiko for utætheder og skade på bagvedliggende/underliggende konstruktioner.

1.6 Tagrender/tagnedløb K2 Bygningen er opført uden tagrender, nedløb og brønd.

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger K2 Udvendig træbeklædning er stedvist monteret for tæt til terræn. Udvendig træbeklædning mangler stedvist vedligeholdelse i form af malerbehandling.

3. Vinduer og døre

3. Ingen bemærkninger

4. Fundament/sokler

4. Ingen bemærkninger

E Garage/udhus**A. Primære bygningsdele**

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagdækningen er stedvist med mos-/algebegroninger og er stedvist begyndt at miste sin bestrøning. Note: Karakteren K1 er givet, da der ikke konstateres utætheder ved besigtigelsen, men ved at tagdækningen stedvist har mistet sin bestrøning skønnes det, at restlevetiden er begrænset.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Dækbrædder trænger stedvist til vedligeholdelse i form af malerbehandling og er stedvist med revner.
2. Ydervægge		
2.2 Beklædninger	K2	Træbeklædningen er stedvist monteret for tæt til terræn som mod syd. Note: Udvendig træbeklædning bør friholdes minimum 10 cm over terræn, ellers er der risiko for fugt og skade på bygningsdel.
3. Vinduer og døre		
3.5 Andet	K1	Porten er stedvist med insekthuller.
4. Fundament/sokler		
4. Ingen bemærkninger		
B. Sekundære bygningsdele		
8. Indervægge/skillevægge		
8. Ingen bemærkninger		
F Drivhus		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1. Ingen bemærkninger		
2. Ydervægge		
2. Ingen bemærkninger		
3. Vinduer og døre		
3. Ingen bemærkninger		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Soklen mangler stedvist puds.
4.5 Andet	K2	Fodrem af træ er stedvist med revner og nedbrudt træ. Der mangler sokkelpap mellem sokkel og fodrem.
G Værksted		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagdækningen er oplagt med for lidt fald iht. leverandørens forskrifter. Der er stedvist gabende samlinger og reparerede samlinger, som ikke er fastgjort til bygningsdele. Tagdækningen er ujævnt oplagt. Note: Der er risiko for utætheder og skade på bagvedliggende/underliggende

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
		konstruktioner.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Der mangler tæt inddækning mellem tagfladen, hvor den fortander. Note: Der er risiko for utætheder og skade på bagvedliggende/underliggende konstruktioner.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er stedvist nedbrudt træ i brædde-ender som mod nord. Der er stedvist insekthuller og stedvist nedbrudt træ i bjælkespær.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Bygningen er opført uden tagrender, nedløb og brønd.
1.8 Spær og lægter	K2	Der er stedvist pudsafskalninger og revner i indervægge.
	K3	Der er nedbrudt træ i bjælkespær mod vest. Note: Der er risiko for skade på bygningsdele.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Ydervæggen er flere steder med pudsafskalninger og enkelte frostsprængte sten.
2.2 Beklædninger	K2	Udvendig træbeklædning er generelt monteret for tæt til terræn. Note: Udvendig træbeklædning bør friholdes minimum 10 cm over terræn, ellers er der risiko for fugt og skade på bygningsdel.
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Døre er stedvist med insekthuller og skadet pladebeklædning.
3.2 Vinduer	K2	Vinduer er stedvist med nedbrudt træ, og der mangler stedvist kit omkring vinduer.
3.4 Sålbenke	K2	Der mangler sålbænke under vinduer.
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Soklen er stedvist med pudsafskalninger.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Terrændækket mangler stedvist puds i overfladen.
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K3	Trægulv skønnes at være udlagt for tæt til terræn og er stedvist med gabende samlinger. Note: Der er risiko for skade på bygningsdele.
9. Lofter/etageadskillelser		
9.1 Lofter/etageadskillelser	K3	Brædder mangler stedvist fastgørelse til bygningsdele, er med insekthuller og nedbrudt træ. Note: Der er risiko for skade på overliggende bygningsdele.

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygningernes tilstand, A, B, C, D, E og F, er generelt set god, alderen taget i betragtning, og der henvises til punkterne i tilstandsrapporten. Der må forventes udgifter til vedligeholdelse og opretning.

Bygning G's tilstand er generelt set dårlig. Der henvises til punkterne i tilstandsrapporten. Der må forventes væsentlige udgifter til vedligeholdelse og opretning af denne bygning.

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

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

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

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

Beskikket bygningssagkyndig:

Navn: Johnny Ejland Olsen

Firma: Boligeftersyn P/S

Vej: Nyhavn 43B, ST

Telefon: 35360796

Email: info@boligeftersyn.dk

Mobiltlf.: 28737296

Postnr.: 1051 **By:** København K

Telefax:

Rapportdato: 12-07-2016

Sælgers oplysninger om ejendommen**Til sælger:**

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

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

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

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

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

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

Til køber:

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

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

Ja Nej Ved
ikke

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

- 0.1 Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? Hvis på anden vis, angiv hvilken.
Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig
- 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.
Fairmægler

1. Generelle oplysninger

- 1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
16 år
I hvilken periode har du boet på ejendommen?
01/11-99 ->
- 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?
- Ny tilbygning i 2008 med behandlingsrum og toilet - Nyt tag med fald på eksisterende tilbygning med built-up tag
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?

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
	- kælder/krybekælder/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- yder- og indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- vinduer/døre? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- tage Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vindskede mod vand udskiftet i 2010 pga. nedbrydning				
2.	Tage			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? Løftet er repareret i denne forbindelse	<input checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Yder- og indervægge/skillevægge			
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Fundamenter/sokler			
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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? Ved stormflod i 2006	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.	Gulve			
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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.	Vinduer og døre			
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)? Hvis ja, hvor? I den ene terrassedør, i køkkenvindue 1 glas mod bandet på 1. sal	<input checked="" 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? Bundtræ i terrassedør på soveværelse er nedbrudt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.	Lofter/etageadskillelser			
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)? Hvis ja, hvor? I dele af stueetagen: Gang, spisestue, værelse og køkken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.	Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)? Hvis ja, hvilke og hvor ofte? Toilet i badeværelset kan tilstoppe	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.	VVS-installationer			

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor og af hvem?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak/skjulte rør? Hvis ja, hvor? Er rørskaden udbedret? Brud på stikledning repareret af kloakmester/VVS	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

07-07-2016 Rolf Hoelgaard
Dato Underskrift - ejer/sælger



Sælger var til stede



Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

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

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
Sadeltag	A	
Hanebåndspær	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	A	
Skorsten - Muret	A	
Ensidigt fald	B	
Bjælkespær	B	
Taghældning - 1-15 grader	B	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	B	
Ensidigt fald	C	
Bjælkespær	C	
Taghældning - 1-15 grader	C	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	C	
Ensidigt fald	D	
Bjælkespær	D	
Taghældning - 1-15 grader	D	
Tagbelægning - Plastplader	D	
Ensidigt fald	E	
Bjælkespær	E	
Taghældning - 1-15 grader	E	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	E	
Sadeltag	F	
Taghældning - 15-35 grader	F	
Tagbelægning - Andet; Type:	F	Alu/glas
Ensidigt fald	G	
Bjælkespær	G	
Taghældning - 1-15 grader	G	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	G	
2. Ydervægge		
Hulmur	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Hulmur	B	
Formur - Tegl/kalksandsten	B	
Bagmur - Letbeton	B	
Massiv murværk	C	
Træ	C	
Formur - Tegl/kalksandsten	C	
Bagmur - Let pladekonstruktion	C	
Træ	D	
Træ	E	

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:
Andet:	F	Alu/glas
Træ	G	
Andet:	G	Skalmur
3. Vinduer og døre		
Træ	A	
Træ	B	
Træ	C	
Træ	E	
Andet; Type:	F	Alu/glas
Træ	G	
4. Fundament/sokler		
Beton	A	
Andet; Type:	A	Søjler indstøbt i jord/beton
Beton	B	
Beton	C	
Andet; Type:	C	Leca
Andet; Type:	D	Søjler i jord/stilt i beton
Andet; Type:	E	Søjler placeret på beslag, der skønnes at være indstøbt i punktfundamenter af beton
Andet; Type:	F	Lecablokke Fodrem af træ
Beton	G	
Andet; Type:	G	Søjler i jord/stilt i beton
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Krybekælder	A	
Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Ukendt
Terrændæk	B	
Støbt i beton	B	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	B	Ukendt
Terrændæk	C	
Støbt i beton	C	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	C	Ukendt
Terrændæk	G	
Støbt i beton	G	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	G	Ukendt
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
Vægkonstruktioner, uorganisk	B	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	B	
Vægkonstruktioner, uorganisk	C	Skønnes at være vådrumsgips
Gulvkonstruktioner, uorganisk	C	Skønnes at være vådrumsgips

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:
7. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Gulv på strøer eller bjælker	B	
Klinkegulv på beton	B	
Trægulv på beton	C	
Klinkegulv på beton	C	
Gulv på strøer eller bjælker	G	
8. Indervægge/skillevægge		
Inder-/skillevægge - Letbeton	A	
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A	
Inder-/skillevægge - Letbeton	B	
Inder-/skillevægge - Murværk	C	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	E	
9. Lofter/etageadskillelser		
10. Indvendige trapper		
11. VVS-installationer		
Fjernvarme	A	Placeret i bygning C
Andet; Type:	A	Brændeovn i stuen Solcellepaneler mod øst
Fjernvarme	B	Placeret i bygning C
Gulvvarme; Type:	B	Vandbåren gulvvarme i WC/bad
Fjernvarme	C	Placeret i bygning C
Gulvvarme; Type:	C	Vandbåren gulvvarme overalt



VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører



Ingen type valgt

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset. Som fremtidig husejer er det også vigtigt at være opmærksom på, at huset løbende skal vedligeholdes.

I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen. Du bør derfor læse denne typebeskrivelse grundigt – især OBS-punkterne – så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype.

Hvis der er tilbygninger på det oprindelige hus, vil disse kunne være beskrevet for sig i en særskilt hustypebeskrivelse.

Vær opmærksom på, at der også kan være foretaget andre typer af bygningsændringer – f.eks. tilbygning af kviste, efterisolering m.v. Sådanne ændringer er ikke omfattet af hustypebeskrivelsen, der kun gælder den oprindelige hustype. Samtidig skal det understreges, at typebeskrivelsen er generel og uafhængig af den udarbejdede tilstandsrapport og den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter selve hustypebeskrivelsen finder du information om det oprindelige kloaksystem, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent.

Du bør desuden være opmærksom på informationen på de bagerste sider om gasarten radon, herunder ikke mindst hvad du kan gøre for at løse et eventuelt radonproblem.

Generel beskrivelse af kloaksystemer

Denne beskrivelse indeholder information om det oprindelige kloaksystem for de angivne perioder, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent. Det bemærkes, at flere forskellige forhold kan have indflydelse af restlevetiden, f.eks. store træer, dårligt vedligeholdet 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 toilet. I denne periode blev der normalt ikke kloakeret på landet.

De oprindelige afløbsinstallationer fra denne periode, som endnu ikke er udskiftet eller renoveret, har normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

Kloaksystemer fra 1920-1970

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

Toiletafløb blev i perioden fortsat ført til en septiktank. I takt med at der etableredes offentlige kloakker blev mange septiktanke sløjfet. Endvidere blev der i perioden i stigende grad etableret dræning af husene, hvor drænene tilsluttes afløbsinstallationerne.

Både lerrør og betonrør har normalt lang levetid, dog er levetiden for betonrør normalt lidt kortere end for lerrør. For både lerrør og betonrør opstår der ofte problemer med samlingerne, hvorfor afløbssystemet, hvis dette ikke efterfølgende har været renoveret, samlet set har begrænset restlevetid.

Kloaksystemer fra 1970 til nu

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

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

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

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

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



Radon i danske huse

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

Hvad er radon?

- Radon kan være et problem i nogen huse, men det kan løses nemt og billigt.
- Radon er en naturligt forekommende, radioaktiv gasart, der kan trænge ind i huset fra undergrunden.
- 350.000 huse i Danmark anslås at have for højt radonniveau.
- Radon lugter ikke og kan ikke ses eller smages, men det kan ved langvarig påvirkning være sundhedsskadeligt, og det er en medvirkende årsag til ca. 300 tilfælde af lungekræft om året.
- Sundhedsrisikoen ved radon er cirka 25 gange større for rygere end for ikke-rygere.
- Ved radonniveauer over 200 Bq/m³, kan det være nødvendigt med mere omfattende tiltag, som f.eks. etablering af radonsug (et særligt ventilationssystem under bygningen).
- Husk også, at radonniveauet generelt er højere i kælder- og stueplan, hvor der er direkte kontaktflade mellem gulv og jord. Især kælderrum har ofte et dårligere indeklima end resten af huset, og kælderrum er først og fremmest beregnet til opbevaring – ikke til beboelse.

Hvor kommer radon fra?

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

Radonkortet

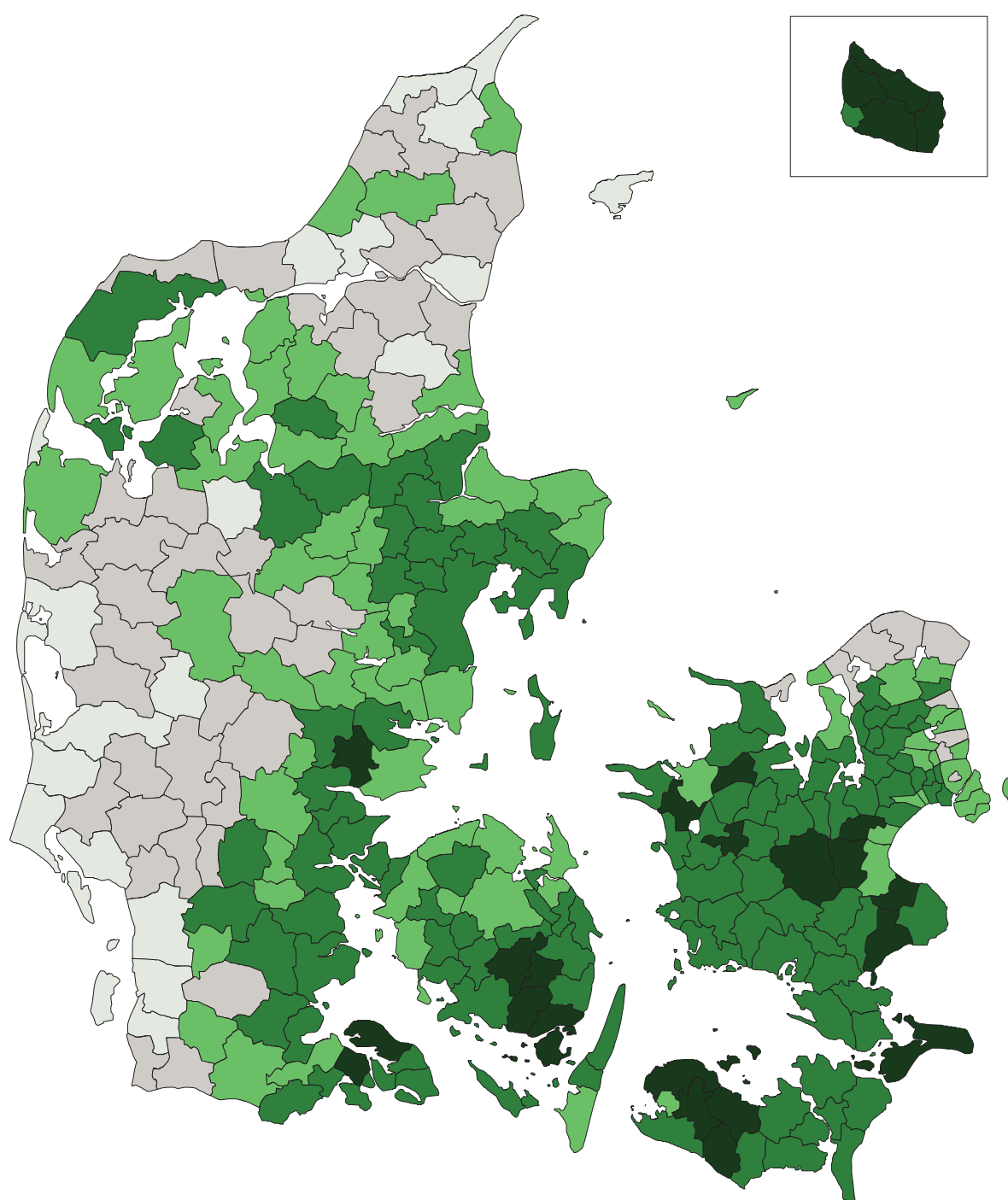
- På Radonkortet på næste side er der vist, hvor stor en andel af enfamiliehuse, i et område som Sundhedsstyrelsen vurderer, har et radonniveau over 200 Bq/m³.
- Kommunevurderingerne er et udtryk for, at risikoen for at bo i et hus med for høje radonniveauer er forskellig alt efter hvor i landet du bor.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

Hvad gør jeg ved det?

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

Læs meget mere på www.radonguiden.dk

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



Andel af husstande med over 200 Bq/m³.

