

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Poul Johannes Ravnskjær

Adresse

Kalundborgvej 70A

Postnr.

4200

By

Slagelse

Dato

29-11-2017

Udløbsdato

29-05-2018

HE nr.

2940

Lb. nr.

H-17-02940-0447

Kommunenr./Ejendomsnr.

330-19290

Matrikel/Ejerlav:

6f HOLMSTRUP

Internt sagsnummer

jo/jtb - 28112017

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	20

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 Sikkerhedsstyrelsen 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. forurennet 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: 28-11-2017
Starttidspunkt: 13:30 Sluttidspunkt: 15:00
Postnr.: 4200 By: Slagelse

Vej: Kalundborgvej 70A

Sælger:

Navn: Poul Johannes Ravnskjær

Vej: Kalundborgvej 70A

Telefon: 58501817

Mobiltlf.: 60768086

Postnr.: 4200

By: Slagelse

E-mail: Ukendt

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 22-11-2017

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H-17-02940-0199 (22-05-2017)

Energimærke: 100073777 (04-04-2008)

Andre bygningsoplysninger:

Plan-, snit- og facadetegninger (udateret).

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Enfamilieshus
Hustype: Bindingsværkshus

Ejendommen: Ejerbolig

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1928	1	126	0	17	126	0
2	B	Udhus/skur	1928	1	48	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	1928	1	46	0	0	0	0
4	D	Carport	1000	1	19	0	0	0	0

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

Bemærkninger

- | | Ja | Nej | Bygning |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---------|
| 1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige? | ☐ | ☒ | |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Bygning A (beboelse):
Der er ikke adgang til skunke hvilket hindrer besigtigelsen.
Der kan være bindingsværk bag teglsten hvilket hindrer besigtigelsen
Der er generelt pålagt gulvtæpper og vinyl i stueetagen og på 1.sal, hvilket hindrer besigtigelsen af undergulvet

Bygning B (udhus/skur):
Der er pålagt gulvtæpper hvilket hindrer besigtigelsen | ☒ | ☐ | AB |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?
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, det ikke har været muligt at registrere. | ☒ | ☐ | A |
| 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?



AD

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

Bygning A (beboelse):

Der er lidt udnyttet tagetage hvilket ikke fremgår af BBR arealet er skønnet.

Det bebyggede areal for bygning A skønnes at være større end angivet på BBR idet der bl.a er et udhus som ikke skønnes at fremgå af BBR.

Bygning D (carport) er ikke registreret i BBR - areal er skønnet.

Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

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

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

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: taget er opført uden inddækning

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 | K1 | Tagflader er stedvist med let trykket overflader og alge- og mosbegrøede. |
| 1.3 Skotrender/inddækninger | K3 | Der mangler tæt inddækning mellem stråtag og træbeklædning over tag.
Note: Der er risiko for utætheder og skade på underliggende konstruktioner. |
| 1.8 Spær og lægter | K0 | spær er stedvist med insekthuller |
| 1.16 Bemærkninger til skorsten | K2 | Skorsten længst mod syd er med løbesod |

2. Ydervægge

- | | | |
|-------------------|----|---|
| 2.1 Facader/gavle | K2 | Ydervægge er flere steder med revner som mod øst over vinduer |
| | UN | Ydervæggen kan være malet med diffusionstæt maling
Note: Det bør undersøges nærmere, ved påsmørring af diffusionstæt maling kan væggen ikke ånde |
| | K1 | Ydervægge er stedvist ude af lod |
| | K3 | Bindingsværk kan være overpudset.

Gavl mod øst er kraftigt ude af lod. |

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
		Udvendigt terræn mod vej er stedvist ført for højt op af murværket. Note: Der er risiko for fugt og skade på bygningsdele.
		Der er risiko for skade på øvrige bygningsdele.
2.2 Beklædninger	K3	Træbeklædning sidder for tæt på terræn. Der er nedbrudt træ imod nord Note: Organiske beklædninger bør holdes fri af terræn, krav i bygningsreglementet er 15 cm. Dette medfører uhensigts opfugtning og forringet levetid Der er risiko for utætheder og skade på underliggende konstruktioner.
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Der er nedbrudt træ i dør mod vej
	K1	Døre binder stedvist
3.2 Vinduer	K1	Der er ikke den påbudte redningsåbning på 1.sal Note: Det kan godt være at det var lovligt på isættelsestidspunktet men det er det ikke efter nugældende regler
	K2	Der er enkelte defekte glas som mod øst
3.4 Sålbenke	K2	Der mangler enkelte steder sålbænke under vinduer som mod vest
	K2	Der er enkelte revnede sålbænksklinker som mod syd. Der mangler enkelte steder fuger mellem klinker
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	sokkel er stedvist med revner
	K2	Sokkelpuds og ydervægspuds er udført i et stykke Note: Der er risiko for fugt og skade på øvrige bygningsdele
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K3	Der mangler færdiggørelse af terrændæk i udhus. Terrændæk i udhus er stedvist med revner. Understøtningen i udhus er ikke fastgjort og står ikke på fast underlag Note: Der er risiko for skade på øvrige konstruktioner.
5.6 Ventilation	K3	Der skønnes at mangle ventiler for ventileret hulrum/krydekælder i værelse mod nord vest og i ikke færdiggjort rum mod øst her er der også nedbrudt træ, det skønnes at der er udlagt bjælker direkte mod jord. Note: Ved manglende ventilation og ved at bjælker er udlagt direkte mod jord er der risiko for fugt og skade på øvrige konstruktioner.
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenische Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Der er stedvist hultydende klinker i bad Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner
6.3 Fuger	K3	Der er revnet defekt fuger i brusenische Note: Der er risiko for utætheder og skade på bagvedliggende bygningsdele/konstruktioner
6.4 Gulv afløb	K3	Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb i bryggers og der er fliselim mellem gulv afløb og rist/gulvbelægningen i bad. Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner
6.7 Rumaftæk	K1	Der er ikke etableret rumaftæk, men der er oplukkeligt vindue

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Der er hultydende klinker i entre
	K1	Der er enkelte revnede klinker i entre ved køkken og der er enkelte hultydende klinker
	K1	Der er flere revne og løse klinker ved brændeovn
	K1	Gulve knirker enkelte steder eks. vis på 1. sal ved trappe.. Gulve er stedvist skæve eks. vis på 1.sal og i rum mod nord

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge	K2	Der er revne og løst puds i værelse mod nord øst
	K1	Indervæg i rum som ikke er færdigjort er med revner og der mangler stedvist puds og færdiggørelse ved dør.
	K1	Der mangler færdiggørelse omkring vinduer i udhus
	K2	Indervæg i udhus er med pudsafskallinger og revner som over afblændet dør mod øst og over vindue mod øst

9. Loft/etageadskillelser

9.1 Loft/etageadskillelser	K1	Lofter er stedvist skæve og der er lavloftet ca en lofthøjde på 2 meter
	K1	Der mangler puds i loft i rum mod øst
9.2 Loftbeklædning	K1	Lofter er stedvist ujævne og med revner som i køkken

10. Indvendige trapper

10.1 Funktion	K2	Der er defekt trappetrin på trappe mod udnyttet loftrum
---------------	----	---

C. Installationer

11. VVS-installationer

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

11. Ingen bemærkninger

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

1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagflader er med kraftige mosbegrøede og der er krakeleringer i tagplader. Tagplader er oplagt med for lidt fald iht. leverandørens foreskrifter Der mangler tætte inddækninger mellem dækbræder og tagdækningen Note: Producenten angiver min. 14 graders hældning på taget for at dette skal være tæt Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er stedvist nedbrudt træ i vindske der som mod mod vest og nord
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Nedløb er ikke ført til tagnedløbsbrønd
1.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Skorstenen er med pudsafskallinger og revner mod bygning B Note: Der er risiko for utætheder og skade på øvrige bygningsdele

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K3	Ydervæg er stedvist med revner og pudsafskallinger. Ydervæggen skønnes at være malet med diffusionstæt maling Note: Ydervæggen kan ikke ånde og der er risiko for yderligere skade på bygningsdele
	K2	Støttemur mellem bygning A og B er stedvist med pudsafskallinger og afslået beton på sokkelen og der er nedbrudt træ i døren

3. Vinduer og døre

3.2 Vinduer	K2	Der er flere steder nedbrudt træ i vinduer som eks. vis mod vest
3.4 Sålbænke	K2	Der mangler sålbænke

4. Fundament/sokler

4.1 Udvendigt terrænfald	K3	Udvendigt terræn er stedvist ført for højt op af sokkelen/murværket eks. vis mod nord Note: Der er risiko for utætheder og skade på øvrige konstruktioner.
4.2 Sokkel	K1	Sokkelen er med revner og pudsafskallinger

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

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

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: 5.1 Gulvkonstruktion Karakter: K2 Registrering og note:
Tærrændæk er stedvist med revner og løst puds

B. Sekundære bygningsdele

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge K1 indervægge er stedvist med revner og løst puds

9. Lofter/etageadskillelser

9.1 Lofter/etageadskillelser K3 Der er nedbrudt træ i loft mod øst
Note: Der er risiko for yderligere skade på bygningsdele

D Carport

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K3 Der mangler generelt tætte inddækninger mellem tagdækningen og dækbræder
samt mod bygning C
Note: Der er risiko for utætheder og skade på underliggende konstruktioner.

2. Ydervægge

2. Ingen bemærkninger

4. Fundament/sokler

4. Ingen bemærkninger

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygningens tilstand A og D's er middel ift. sin alder. Der må forventes væsentlige reparationer og en del vedligeholdelse.

Bygning B og C's tilstand er mindre god og der henvises til punkterne i tilstandsrapporten og der må forventes væsentlige udgifter til genopretning af disse bygninger.

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.: 35360796

Postnr.: 1051 **By:** København K

Telefax:

Rapportdato: 29-11-2017

Sælgers oplysninger om ejendommen

Til sælger:

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

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

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

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

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

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

Til køber:

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

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

Ja Nej

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

0.1 Hvordan fandt du den bygningssagkyndige?

Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig

0.2 Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?

Hvis ja, hvem? Angiv venligst firmanavn og evt. lokalafdeling og adresse.

Det kan vi ikke huske.

☒ ☐

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

Ca. 53 år.

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?

Hele perioden.

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

Hvis ja, hvilke og hvornår?

☐ ☒

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

Hvis ja, hvilke?

☐ ☒

2. Tage

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

☐ ☒

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
2.2	Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.3	Har du kendskab til, at der er eller har været, skader i/ved skorsten? Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.4	Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget? Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?	☐	☒
2.5	Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Hvis ja, hvor er adgangen placeret? Ingen skunk.	☒	☐

3. Yder- og indervægge / skillevægge

3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor?	☐	☒
3.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
3.3	Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒

4. Fundamenter/sokler

4.1	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☒
4.2	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller efterfunderet efter opførelsen? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
4.3	Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner? Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der i den forbindelse er udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☒

5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum

5.1	Er der kælder?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen? Hvis ja, hvor?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☐	☒
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?	☐	☒
6. Gulve			
6.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
6.2	Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene? Hvis ja, hvilke og hvor?	☐	☒
7. Vinduer og døre			
7.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder? Hvis ja, hvor?	☐	☒
7.2	Har du kendskab til, at der er vinduer og døre, som ikke fungerer? Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke?	☐	☒
7.3	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i vinduer/døre? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
8. Lofter/etageadskillelser			
8.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
8.2	Har du kendskab til, at der udført nedhængte (forsænkede/nedsænkede) lofter? Hvis ja, hvor?	☐	☒
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			
9.1	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?	☐	☒
9.2	Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor?	☐	☒
10. VVS-installationer			
10.1	Har du kendskab til, at der fyldes vand på centralvarmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte fyldes der vand på?	☐	☒
10.2	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
10.3	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløbsforholdene? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at afhjælpe dette?	☐	☒
10.4	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer og/eller termostatventiler, som ikke virker? Hvis ja, hvor?	☐	☒
10.5	Har du kendskab til, om at dele af VVS-installationerne er udført uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

28-11-2017 Poul Johannes Ravnskjær

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 - Stråtag	A	
Skorsten - Muret	A	2 stk
Ensidigt fald	B	
Bjælkespær	B	
Taghældning - 1-15 grader	B	
Skorsten - Elementer	B	
Ensidigt fald	C	
Bjælkespær	C	
Taghældning - 1-15 grader	C	
Skorsten - Muret	C	2 stk
Ensidigt fald	D	
Bjælkespær	D	
Taghældning - 1-15 grader	D	
2. Ydervægge		
Massiv murværk	A	
Bindingsværk	A	Delvist
Træ	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	
Massiv murværk	B	
Formur - Murværk med puds	B	
Bagmur - Let pladekonstruktion	B	
Massiv murværk	C	
Formur - Murværk med puds	C	
Træ	D	
3. Vinduer og døre		
Træ	A	
Metal	A	
Træ	B	
Træ	C	
4. Fundament/sokler		
Beton	A	
Andet; Type:	A	Syldsten
Beton	B	
Beton	C	
Andet; Type:	D	Syldsten

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:
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Krybekælder	A	Ventileret hulrum/krybekælder
Andet; Type:	A	Bjælker mod jord
Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	ukendt
Terrændæk	B	
Støbt i beton	B	
Terrændæk	C	
Støbt i beton	C	
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
7. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Væg-til-væg tæppe	A	
Klinkegulv på beton	A	
Væg-til-væg tæppe	B	
8. Indervægge/skillevægge		
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A	
9. Lofter/etageadskillelser		
10. Indvendige trapper		
11. VVS-installationer		
Olie/centralvarme	A	
Andet; Type:	A	Brændeovn
Olie/centralvarme	B	



VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører



Bindingsværkshus

Opført i perioden: ca. 1600-1900

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

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

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

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

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

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

Konstruktion

Fundament/gulve

Bindingsværkshuset er opført på fundament af syldesten (kampesten). Det er traditionelt ikke ført til frostfri dybde (90 cm). Fundamentet er ikke sikret mod bevægelser eller opstigende grundfugt.

Omkring huset er der ofte stenbelægning med fald væk fra bygningen. Gulve er udført direkte oven på jorden (f.eks. på et stampet lerlag) og er derfor ikke sikret mod fugt nedefra.

Vægge

Bindingsværkshuset er udført med bærende og stabiliserende bindingsværk i yder- og indervægge (typisk 5 x 5" tømmer). Udfyldning i bindingsværket (tavl) er typisk tegl (eventuelt ubrændte sten) med et tyndt lag kalkmørtel og kalket.

Indvendige vægge er bindingsværk, lersten eller simple bræddeskillevægge med puds.

Tag

Tagdækningen er strå, og loftsrummet er normalt ikke udnyttet.

Tagkonstruktionen er traditionelt udført med træ i spinkle dimensioner og med rafter til at bære stråtaget. Bjælkelaget mod loftsrummet er sjældent dimensioneret, således at loftsrummet ikke umiddelbart kan omdannes til beboelse. Loftet er ofte udført med frilagte/synlige træbjælker (bjælkelaget) med bagsiden af "gulvbrædderne" som loft. Der er oprindelig ingen isolering.

Skorstenen er muret og ofte kalket.

Installationer

Ingen (el-, vand- og afløbsinstallationer samt varmeanlæg er tilført bygningen senere).



OBS Punkter

Fundament/gulve

Gulve (tegl, træ m.v.) udført direkte på jord kan give fugtproblemer, som eventuelt kan medføre råd og svampeangreb og/eller skimmelvækst (herunder lugtgener).

Tagrender benyttes ikke på stråtage. Derfor vil en del af regnvandet fra stråtaget ramme den nederste del af ydervæggen og syldstensfundamentet. Hvis der er fald mod bygningen, kan vand samles ved huset. Dette kan bevirke pudsafskalning og opfugtning af det udfyldende murværk (tavl) samt fugtphobning i bindingsværket.

Vægge

Bindingsværkets trækonstruktion (yder- og indervægge) er ofte uden fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfalt-pap). Fugt kan derfor suges op i konstruktionen, hvilket kan medføre mørkfarvning*. Væggene er normalt ude af lod, dvs. at de kan hælde lidt udad eller indad.

Tag

Stråtaget er ofte grobund for mos, især på tagflader, der vender mod nord, eller hvis der er skygge fra høje træer i nærheden. Mosset udgør ikke umiddelbart nogen fare for tætheden, men restlevetiden kan falde markant, hvis mosset får lov til at brede og udvikle sig.

Der kan i nogle tilfælde forekomme utætheder ved detaljer i taget, f.eks. skorstens gennemføring (inddækning) og rygning, hvor regn og sne kan trænge ind. Rygningen kræver hyppigt vedligehold for at forblive tæt.

Er der kviste i stråtaget, er overgangen mellem den nederste del af vinduet (bundstykket) ofte udført af overlappende, vandretliggende brædder (sålbænk). Hvis sålbænken er utæt, kan det medføre fugtproblemer.

Hvis en uudnyttet tagetage tænkes inddraget til beboelse, skal man være opmærksom på, om bjælkelaget kan klare belastningen. Hvis der er store bjælkeafstande og/eller bjælker i små dimensioner, kan det være nødvendigt med omfattende forstærkninger.

Vedligeholdelse

Hustypen kræver løbende vedligeholdelse på grund af de fugtfølsomme konstruktioner. Der skal normalt regnes med jævnlig (i nogle tilfælde årlig) gennemgang og udbedring af bindingsværk, overfladebehandling af sokkel, kalkning af tafl m.v. for at sikre holdbarheden.

Andre punkter

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

De fleste bindingsværkshuse er smalle, har lav loftshøjde og mange vinduer, hvilket var en del af datidens bygningskultur.

Asbest kan forekomme i rørisolering og elkabler (fra ca. 1920 til 1979, og i mindre omfang efter 1963) samt i vægplader (1950-1959, i mindre omfang til 1980), fliseklæber, støbegulve i vådrum (1920-1980, især 1930-1970), vinyl (typisk til gulve, 1930-1980) og aftræks- og ventilationskanaler (1920-1986). Arbejde med og bortskaffelse af asbest kræver særlige foranstaltninger.



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

Generel beskrivelse af kloaksystemer

Denne beskrivelse indeholder information om det oprindelige kloaksystem for de angivne perioder, herunder hvordan kloakken må formodes at være konstrueret, hvad den formodes at være konstrueret af, og hvornår den må forventes at være udtjent. Det bemærkes, at flere forskellige forhold kan have indflydelse af restlevetiden, f.eks. store træer, dårligt 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

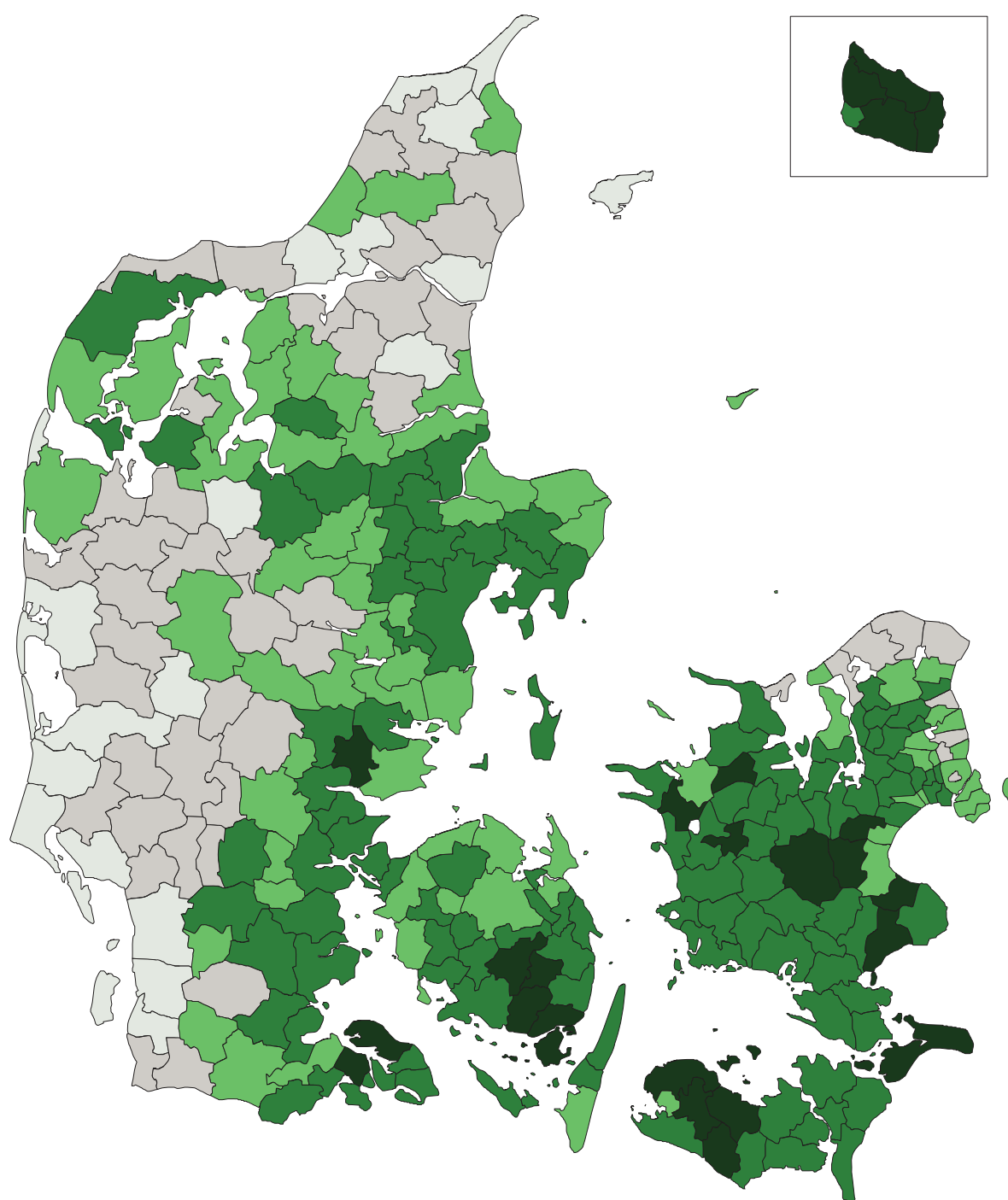
- På Radonkortet på næste side er der vist, hvor stor en andel af enfamiliehuse, i et område som Sundhedsstyrelsen vurderer, har et radonniveau over 200 Bq/m³.
- Kommunevurderingerne er et udtryk for, at risikoen for at bo i et hus med for høje radonniveauer er forskellig alt efter hvor i landet du bor.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

