Allonge 1

En allonge er en tilføjelse til tilstandsrapporten og dermed en del af denne. Allongen kan f.eks. vedrøre en nærmere undersøgelse af en bygningsdel, som har fået karakteren UN.

Vej: *Jespervej 67*
Kommunenr./Ejendomsnr.: *219-43112*
Matr.nr./Ejerlav: *23h HILLERØD OVERDREV*

Postnr.: *3400*
Sælger: *Harly Engstrøm*

By: *Hillerød*
Dato: *20-09-2019*

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Tilføjelserrettelser til tilstandsrapport

Bygning A
Punkt 3.1 - Døre - karakter K1 - Slettes/fjernes

Punkt 3.3 Fuger - Karakter K1 - Fuger er enkelte steder med revner/defekter eks vis omkring kældervindue mod vest - Slettes/fjernes.

Punkt 3.5 - Andet - Karkter K1 - Gerrichter i kælder er stedvist med nedbrudt træ og defekter eksempelvis i vaskerum - Slettes fjernes.

Punkt 4.3- Udvendig trappe Karakter K2 - Der er revne mellem kælderdør og betonplade foran kælderdør mod nord - Slettes/fjernes.

Punkt 5.2 - Vægge Karakter K3 - Der er revne i sokkel mod syd vest - Slettes/fjernes.

Ny skadesbeskrivelse
Punkt 5.2 - Vægge - Karakter K1 - Der er repareret revne/revne mod syd vest i sokkel/kælderydervæg.
Note: Karakteren K1 er givet idet revnen iht. sælger er mellem hovedhus og tilbygningen.

Punkt 5.2 - Vægge - Karakter K3 - Der er opsat lægter på kælderindervægge mod øst - Slettes/fjernes.

Punkt 5.6 - Ventilation - Karakter k2 - Slettes/fjernes.
Ny gældende beskrivelse - Punkt 5.6 - Ventilation - Karakter K1
Krybekælderen skønnes at mangle ventilation i for af riste.
Note: K1 er givet idet konstruktionen nu har stået sådan igennem flere år og der ikke kunne konstateres skader her ved besigtigelsen.

Punkt 6.2 - Vægkonstruktion - karekter K1 - Slettes/fjernes.

Punkt 6.3 - Fuger - Karakter K3 - Slettes/fjernes

Bygning B
Punkt 1.3 - Skotrender/inddæknniger - Karakter K3 - Slettes fjernes
Ny gældende beskrivelse
Punkt 1.3 - Skotrender/indækninger - Karakter K1
Der mangler tæt inddækning mellem pap og murværk mod hovedhus under udhæng.
Note K1 er givet idet samling sidder godt beskyttet af udhæng.

Punkt 8.1 - Indervægge - Karakter K1 slettes/fjernes.
Ny gældende beskrivelse
Punkt 8.1 - Indervægge - Karakter K1 - Der er revne i indervæg mod hovedhus.

Bygning C - Undertag - Understrygning - Karakter K3 - Slettes/fjernes

Forbehold bygning A: Krybekælder er besigtiget fra lem i kælder slettes/fjernes

Dato: *11-02-2020*

Beskikket bygningssagkyndig:

Johnny Ejland Olsen

SIKKERHEDSSTYRELSEN

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:
Harly Engstrøm

Adresse
Jespervej 67

Postnr. *3400*
By *Hillerød*

Dato *20-09-2019*
Udløbsdato *20-03-2020*

HE nr. *2940*
Lb. nr. *H-19-02940-0446*

Kommunenr./Ejendomsnr.
219-43112

Matrikel/Ejerlav:
23h HILLERØD OVERDREV

Internt sagsnummer
ft (20-09-2019)

Indhold

Vigtige oplysninger om huseftersyn	2
Tilstandsrapport for ejendommen	6
Registrering af bygningens tilstand (noter)	8
Sammenfatning af huseftersyn - beboelsesdelen	13
Sælgers oplysninger om ejendommen	15
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring	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 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 advarselslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eftersynet har mulighed for.

Til dig, der skal købe

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

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

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

Sådan foregår et huseftersyn

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

Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?

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

Karaktersystemet

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

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

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

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

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

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

Tillæg og allonger til tilstandsrapporten

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

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

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

Eleftersyn

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

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

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 en 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: *17-09-2019*
Starttidspunkt: 10:00 **Sluttidspunkt:** 12:00

Vej: *Jespervej 67* **Postnr.:** *3400* **By:** *Hillerød*

Sælger:

Navn: *Harly Engstrøm*
Vej: *Jespervej 67* **Postnr.:** *3400* **By:** *Hillerød*
Telefon: *21741671* **Mobiltlf.:** *21741671* **E-mail:** *harly.e@live.dk*

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: *05-09-2019*
Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: *Forelå ikke ved søgning på heweb.dk* **Energimærke:** *Forelå ikke ved søgning på boligejer.dk*
Andre bygningsoplysninger:

Plan-, snit- og facadetegninger, dateret 14.12.1999

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *Murermesterhus/Bedre Byggeskik*

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	1930	1	86	69	58	144	0
2	B	Garage	1975	1	37	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	2000	1	10	0	0	0	0
4	D	Udhus/skur	2000	1	9	0	0	0	0
5	E	Drivhus	2008	1	7	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 var ikke adgang til skunke hvilket hindrer besigtigelsen. Der var ikke adgang til loftrum mod syd som var blokkeret med indbo det hindrer besigtigelsen. Krybekælder er besigtiget fra lem i bryggers grundet indbo det hindrer besigtigelsen. Sokkel og nederste del af ydervæggen mod syd er stedvist dækket af plantebegroninger hvilket hindrer besigtigelsen* *Bygning C (udhus/skur)- Bygningsdele mod vest er placeret i skel mod nabo hvilket hindrer besigtigelsen*	☒	☐	AC
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? *Bygning E (drivhus) - haveinventar er ikke en del af tilstandsrapporten og er derfor ikke gennemgået*	☒	☐	E
5. Er der afvigelser i forhold til BBR? (Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).	☐	☒	

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 tabelen 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 mellem 5 og 10 år.*

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

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: mellem 5 og 10 år
Inddækning: 10 år eller længere

Registrering af bygningens tilstand

Karakterer:

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

Ingen bemærkninger	**IB**
Kosmetiske skader Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.	**K0**
Mindre alvorlige skader Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.	**K1**
Alvorlige skader Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.	**K2**
Kritiske skader Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.	**K3**
Bør undersøges nærmere Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.	**UN**

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	tagkitten mellem øverste tegl og rygningssten er stedvist med revner Note: K1 er givet idet tagkitten fortsat skønnes at være tæt
1.8 Spær og lægter	K1	Spær er stedvist med misfarvninger Note: K1 er givet idet der ikke kunne måles forhøjet fugt i spær ved besigtigelsen
1.10 Undertage/understrygning	K3	Undertag er stedvist blafrende. Undertag mangler udluftningsventiler ved kip. Der mangler tæt inddækning mellem undertag og skorstenene. Undertag er med misfarvninger Note: Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende konstruktioner. Undertage skal ventileres ved kip også diffusionsåbne. Ved at undertaget er blaffrende er der risiko for at det rives i stykker ved eks. vis kraftig blæst
1.14 Gangbro	K2	Gangbros brædder mangler stedvist og mangler fastgørrelse til bygningsdele. Gangbroes brædder i loftrum er stedvist med insekthuller og boremel
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorsten på 1.sal er stedvist med revner og søjler ved skorstenen er stedvist med insekthuller

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
	K2	forskællingen under skorsten er enkelte steder med revner/defekter eks. vis på skorsten længst mod nord
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Ydervæg er med enkelte revner eks. vis over kælderdør samt under vindue mod syd. Fuger i murværket mangle r enkelte steder tilstrækkelig udfyldning eks. vis under vindue mod syd Note: revner bør lukkes så risikoen for følgeskader fjernes
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K1	Der mangler enkelte steder indvendige døre på karme eks. vis i stuen
3.3 Fuger	K1	Fuger er enkelte steder med revner/defekter eks. vis omkring kældervindue mod vest
3.5 Andet	K1	Gerrichter i kælder er stedvist med nedbrudt træ og defekte eks. vis i vaskerum
	K1	Indækning omkring ovenlys mod nord vest og syd vest er fugtskjoldet Note: K1 er givet idet der ikke kunne måles forhøjet fugt her ved besigtigelsen og det skønnes derfor at være tidligere utætheder som nu er udbedret
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Sokkel/kælderydervæg er stedvist med revner eks. vis mod nord vest. Sokkel er stedvist med pudsafskallinger eks. vis mod øst
4.3 Udvendige trapper	K2	Der er hultlydende og enkelte revnede klinker på trappen mod hoveddør Fuger mellem klinker mangler stedvist tilstrækkelig udfyldning
	K2	Der er revne mellem kælderdør og betonplade foran kælderdør mod nord
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	kældergulv er stedvist med revner
5.2 Vægge	K3	Der er revne i sokkel/kælderydervæg mod syd vest Note: revne bør lukkes så risikoen for yderligere skader fjernes.
		sælger oplyser ved besigtigelsen at revnen ikke har udviklet sig i hans ejertid
	K1	kælderindervægge er stedvist med løst og afskallet/manglende puds og der er målt forhøjet fugtindhold. Der er enkelte revner i kælderindervægge eks. vis under vindue mod nord
	K2	Der mangler kantskinne på plastpladen for skønnet dræn mod nord øst
	K3	Der er opsat lægter på kælderindervæg mod øst Note: ved opsætning af organiske materialer på kælderindervægge er der risiko for fugt og hermed skade på øvrige konstruktioner
5.6 Ventilation	K2	krybekælderen skønnes at mangle ventilation med udluftningsriste i sokkelen. riste bør ikke monteres tættere til terræn end 10 cm. målt fra underkant rist til overkant terræn. Note: der bør isættes 2-3 stk. udluftningsriste så udeluften kan cirkulerer og så

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note: risikoen for skader fjernes
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Der er hultlydende klinker i bad i kælder Note: K1 er givet idet der ikke kunne konstateres skader eller lignende ved besigtigelsen
	K1	Der er hultlydende klinker i bad i stueetagen Note: K1 er givet idet der ikke kunne konstateres skader eller lignende ved besigtigelsen
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Væg i bad i kælder slutter ikke tæt til vindue
	K1	Der er hultlydende klinker i bad i kælder Note: K1 er givet idet der ikke kunne konstateres skader eller lignende ved besigtigelsen
6.3 Fuger	K3	fuge i bad i kælder er intermistisk udført og der er lille hul ved gulvafløb Note: Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende konstruktioner
	K3	Der er stedvist revnet/defekt fuge i bad i stueetagen Note: Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende konstruktioner
6.4 Gulvafløb	K1	Der er monteret forhøjelsesrammer mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i bad i stueetagen Note: K1 er givet idat gulvafløb skønnes at være tæt, men det er ikke sat rigtigt efter gældende regler.
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve er stedvist skæve/ujævne og eftergivne og knirker stedvist ved gan på disse eks. vis på 1.sal ved skorsten Note: dette skønnes at være helt normalt for en hustype med denne alder
	K1	Der er hultlydende og revnede klinker ved brændeovn
8. Indervægge/skillevægge		
8. Ingen bemærkninger		
9. Lofter/etageadskillelser		
9.1 Lofter/etageadskillelser	K2	Der er stedvist løst og manglende puds i lofter i kælder eks. vis i rum mod nord øst og i bryggers mod vest
10. Indvendige trapper		
10. Ingen bemærkninger		
C. Installationer		
11. VVS-installationer		
11.1 Vandinstallationer	K2	Overløb fra vandinstallationens sikkerhedsventil er ikke ført til afløb.

B Garage

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækningen mellem tag og hovedhus er enkelte steder gabende/slutter ikke tæt eks. vis mod hovedhus der skønnes generelt at der mangler kantskinne/tæt inddæknnig mellem tagpap og tilstødende bygningsdele Note: Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende konstruktioner
1.10 Undertage/understrygning	K1	træunderlag for tagdækningen er stedvist med misfarvninger Note: K1 er givet idet der ikke kunne måles forhøjet fugt ved besigtigelsen
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Brandmur over tag er stedvist med pudsafskallinger og der er enkelte steder afbrækket teglsten på muren.
	K2	Ydervæg er med enkelte revner eks. vis over vindue mod nord samt over tegloverliggeren mod nord. Der er revne mellem garagen og hovedhus. Fuger mangler stedvist tilstrækkelig udfyldning eks. vis mod syd vest Note: revner bør lukkes så risikoen for følgeskader fjernes
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	der er nedbrudt træ i karmtræ på dør/port
3.2 Vinduer	K1	der er insekthuller i vindue mod øst
	K2	der er revner og løst puds over vinduer
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	der er pudsafskallinger på sokkel ved indkørsel til garagen. sokkel mangler stedvist puds eks. vis mod vest
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	terrændæk mangler stedvist pudslag i overfladen
B. Sekundære bygningsdele		
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Der er sætningsrevne i indervæg mod vest Note: K1 er givet idet sælger oplyser ved besigtigelsen at denne revne er udbedret i ydervæggen af murer med vandretliggende tentorstål i fuger
	K2	Indervægge er stedvist med pudsafskallinger
9. Lofter/etageadskillelser		
9. Ingen bemærkninger		
10. Indvendige trapper		
10. Ingen bemærkninger		
C Udhus/skur		

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.10 Undertage/understrygning	K3	der skønnes at der mangler undertag eller understrygning. Tegl er oplagt med for lidt fald iht. tegl 36 som siger min. 25 grader. Den udførte inddækning mellem taget og bygning B mangler enkelte steder Note: Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende konstruktioner
2. Ydervægge		
2. Ingen bemærkninger		
4. Fundament/sokler		
4. Ingen bemærkninger		
B. Sekundære bygningsdele		
9. Lofter/etageadskillelser		
9. Ingen bemærkninger		
10. Indvendige trapper		
10. Ingen bemærkninger		
D Udhus/skur		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	enkelte tagplader er med afknækket kanter
4. Fundament/sokler		
4. Ingen bemærkninger		
B. Sekundære bygningsdele		
9. Lofter/etageadskillelser		
9. Ingen bemærkninger		
10. Indvendige trapper		
10. Ingen bemærkninger		

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygningerne A,B,C,D´s stand er middel ift. sin alder. Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.

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: *Per Henrik Lings Allé 4, 5.* **Postnr.:** *2100* **By:** *København Ø*
Telefon: *35360796* **Mobiltlf.:** *35360796* **Telefax:**
Email: *info@boligeftersyn.dk*

Rapportdato: *20-09-2019*

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. **Place2live Københavnsvej 2-4, 3400 Hillerød**	☒	☐
1.	**Generelle oplysninger**		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **ca. 30**		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Hele periden**		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Ny tagetage år 2000, total renovering af kælderbadeværelse 2019**	☒	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? **indvendige del af tagetage + kælderbadeværelse**	☒	☐
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
	nyt tag år 2000		
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? **regnvandsledning udskiftet år ca. 2010**	☒	☐
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? **øverste del af skorsten udskiftet og forlænget år 2000**	☒	☐
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? **nyt tag år 2000**	☒	☐
2.5	Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Hvis ja, hvor er adgangen placeret? **til loft, loftstige på repos**	☒	☐
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? **sætningsskader i garagevæg, udbedret af murer ca. år 2017**	☒	☐
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 ekstrafunderet 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? **se 3.1**	☒	☐
	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? **en enkelt gang i fyrkælder p.g.a. utæt tagbrønd/tagvandsledning. Er rep.**	☒	☐
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
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? **fra fyrrum**	☒	☐
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? **husets nordlige hjørne, ca. 2010**	☒	☐
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? **alle vinduer og døre er løbende blevet udskiftet inden for de seneste 25 år, sidst kældervinduer i år ca 2015**	☒	☐

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? **hele stueetagen år 2000**	☒	☐

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? **95% af kloarknettet er etableret udskiftet løbende**	☒	☐
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	☒	☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
	årligt? Hvis ja, hvor ofte fyldes der vand på? **2 gange, under 1 ltr. pr gang**		
10.2	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader? Hvis ja, hvor og hvornår? **1 enkelt i varmeanlægget, linieføring er ændret ca. år 2010**	☒	☐
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? **se 9.1**	☒	☐
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:

11-09-2019 15:57:34	Harly Engstrøm
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*	
Gitterspær	*A*	
Taghældning - >35 grader	*A*	
Tagbelægning - Tegl	*A*	
Skorsten - Muret	*A*	2 stk
Sadeltag	*B*	
Åskonstruktion	*B*	
Bjælkespær	*B*	
Taghældning - 1-15 grader	*B*	
Taghældning - 15-35 grader	*B*	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	*B*	
Ensidigt fald	*C*	
Bjælkespær	*C*	
Taghældning - 1-15 grader	*C*	
Tagbelægning - Tegl	*C*	
Ensidigt fald	*D*	
Bjælkespær	*D*	
Taghældning - 1-15 grader	*D*	
Tagbelægning - Plastplader	*D*	
2. Ydervægge		
Hulmur	*A*	
Træ	*A*	
Formur - Tegl/kalksandsten	*A*	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	*A*	
Bagmur - Let pladekonstruktion	*A*	
Hulmur	*B*	
Massiv murværk	*B*	
Formur - Tegl/kalksandsten	*B*	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	*B*	
Træ	*C*	
3. Vinduer og døre		
Træ	*A*	
Træ	*B*	
4. Fundament/sokler		
Beton	*A*	
Beton	*B*	
Andet; Type:	*C*	stolper i jord/beton
Andet; Type:	*D*	stolper i jord/beton

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		
Kælder	*A*	
Krybekælder	*A*	
Støbt i beton	*A*	
Muret i blok- eller teglsten	*A*	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	*A*	iht. sælger er der dræn i husets nordlige hjørne
Kælder	*B*	
Støbt i beton	*B*	
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
Vægkonstruktioner, uorganisk	*A*	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	*A*	
7. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	*A*	
Klinkegulv på beton	*A*	
Klinkegulv på træ	*A*	
8. Indervægge/skillevægge		
Inder-/skillevægge - Murværk	*A*	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	*A*	
9. Lofter/etageadskillelser		
10. Indvendige trapper		
11. VVS-installationer		
Fjernvarme	*A*	
Gulvvarme; Type:	*A*	gulvvarme i bad vandbårent
Andet; Type:	*A*	brændeovn i stuen

ERHVERVSSTYRELSEN



VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører

Murermesterhus/Bedre Byggeskik

Opført i perioden: ca. 1910-1940

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
Murermesterhusets kælderydervægge (fundamenter) og kældergulv er støbt af beton og er uden isolering.

Mange kældervægge i ældre huse er støbt direkte mod jord. Kælderydervægge støbt i forskalling er undertiden fugttætnet udvendigt med asfalt og mørtel.

Kælderdækket er hævet et stykke over jorden.

Vægge
En del murermesterhuse er udført med hulmur med faste bindere (mursten, der forbinder den ydre del af ydervæggen med den indre del) som ydervæg.

Der er normalt massivt murværk omkring vinduerne.
De seneste huse i perioden kan være udført med bindere af ståltråd (siden midten af 1930'erne).

Det udvendige murværk står som blank mur (teglstensmur uden overfladebehandling) eller kan være pudset. Indvendige vægge er typisk pudsede murstensvægge, slaggepladevægge eller bræddeskillevægge med rørvæv og puds.

Tag
Tagdækningen består oftest af røde tegltagsten med understrygning (mørtelfugning på bagsiden af tagstenene). Der er ingen isolering omkring de udnyttede loftsrum.

Tagkonstruktionen er udført som sadeltag/høj rejsning (45-60 graders taghældning) og afvalmede gavlpartier (skrå tagflade med fald mod husgavl).

Overgange mellem tagfladerne og lodrette ydervægge er som regel udført som opskalket tag på små murede gesimser (dvs. de nederste rækker tagsten har lidt mindre hældning, fordi de ligger på et vandret liggende, fremstående bånd af mursten under tagrenden) med synlige tagrender og nedløb, der ofte er af zink.

Etageadskillelser/gulve
Etageadskillelserne er som oftest træbjælkelag med trægulve. Der er lerindskud (ler indlagt på forskallingsbrædder mellem bjælkerne i træbjælkelaget) i bjælkelaget. På undersiden af bjælkerne er et loft udført af forskallingsbrædder med rørvæv og puds.

Der er ingen isolering.

Bjælkelaget er dimensioneret til udnyttelse af etagerne til beboelse.

Trægulvene er oftest udført med almindelige gulvbrædder af fyr.

Installationer
Huset er oprindeligt opført med indlagt vand, afløb, el og gas og med centralt placeret kakkelovn. Installationerne er normalt udskiftede.



OBS Punkter

Fundament/gulve
Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet. På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem væggen.

Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre "kælderlugt".

Vægge
De murede yder- og indervægge kan ved overgangen til fundament/kældergulv mangle fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap), eller fugtspærren kan være nedbrudt. I så fald kan fugt trænge op i den nederste del af murstensvæggen. Dette kan medføre mørkfarvning*.

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

Tag
Tegltaget kan danne grobund for alger og lav, især hvis tagfladen vender mod nord, eller hvis der er høje træer, der skygger. Alger og lav er kun et kosmetisk problem.

Tagkonstruktionen er som regel uisoleret.

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

Hvis tagetagen er udnyttet, kan det være svært eller måske umuligt at besigtige uudnyttede tagrum/skunkrum (tagrum bag lodret væg mod taget på etageadskillelsen) samt understrygningen.

Vedligeholdelse
Hustypen kræver almindelig vedligeholdelse. Vær opmærksom på mørtelfugerne mellem de buede rygningssten (øverste sten som forbinder de to tagflader).

Det kan være nødvendigt at renovere den indvendige side af et tegltag ved understrygning og udbedring/montering af bindere til at fastholde tagstenene. Det kan endvidere være nødvendigt at eftergå mørtelfuger i tagrygning både indvendig og udvendig. Understrygning kan være udført med tætningsmidler med asbest mellem ca. 1920 og 1981.

Andre punkter
Kælderen er normalt ikke godkendt til beboelse. Bemærk at en ændring af husets ydre (f.eks. supplerende isolering af vægge, gulv, tag etc.) skal være udført korrekt efter gældende konstruktionsprincipper for at undgå fugtproblemer.

De fleste murermesterhuse har en muret gesims (vandret liggende fremstående bånd af mursten under tagrenden), som var en del af denne tids tegn på håndværksmæssig tradition og kvalitet. Gesimsen sikrer, at vand og sne holdes fri af facaden.

Asbest kan forekomme i rørisolering og elkabler (fra ca. 1920-1979, og i mindre omfang efter 1963) samt i flisekiæber, 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 vedligeholdt offentlig kloak eller rør udført i dårlig kvalitet.

Kloaksystemet – eller afløbssystemet – fra en ejendom består af en afløbsinstallation (eventuelt med dræn), stikledning, hovedkloak og renseanlæg. Afløbsinstallationen er den del af et kloaksystem, der er beliggende i selve bygningen og i jorden på ejendommens grund. Grundejeren ejer i dag kun den del af stikledningen, som befinder sig på grunden.

Kloaksystemer fra før 1920
Afløbsinstallationer fra før 1920 er typisk udført af glaserede lerrør. Efter år 1900 blev det almindeligt at montere en septiktank på afløbet fra 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.

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.

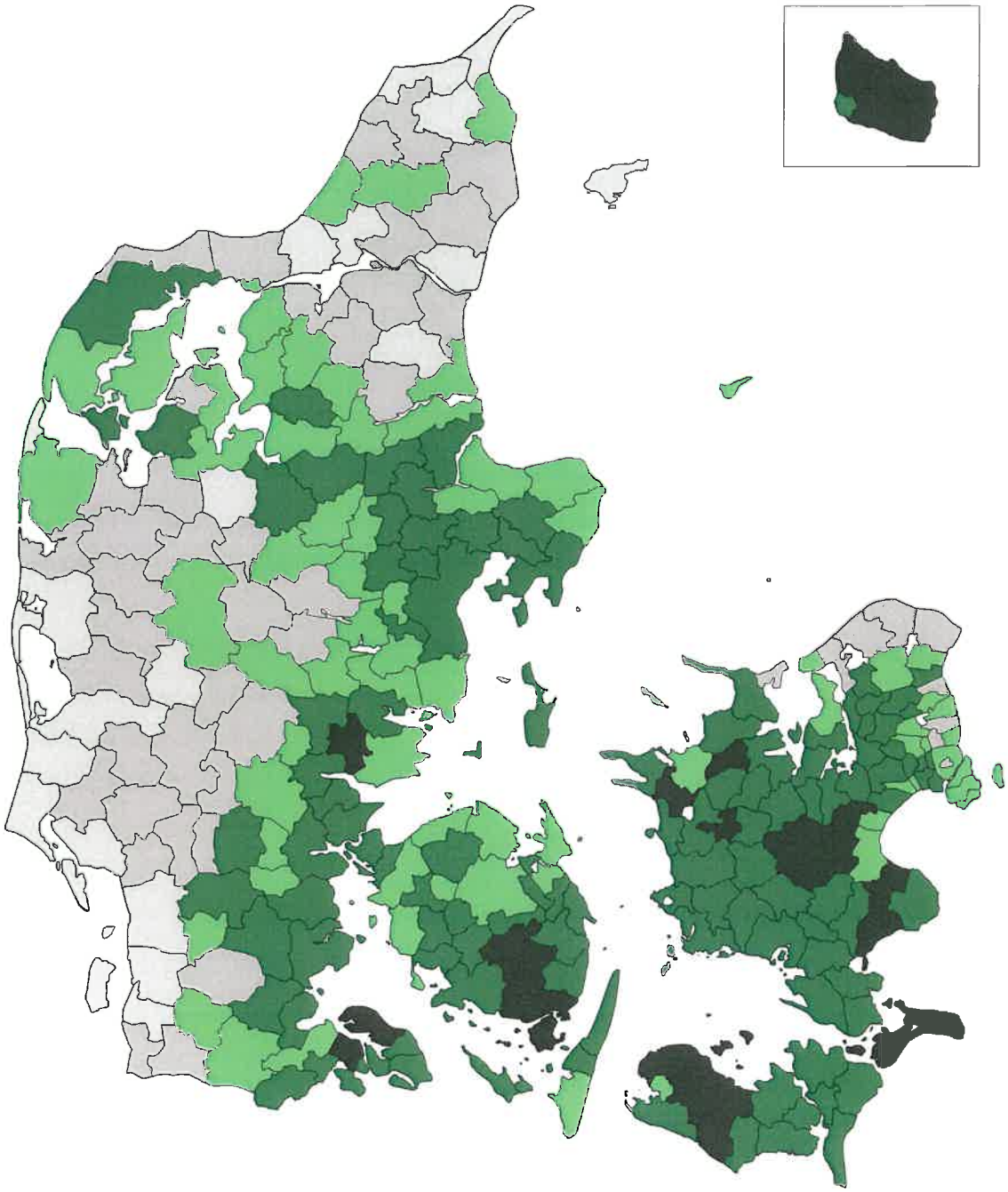
Hvad gør jeg ved det?

- 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.
- 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.

Læs meget mere på www.radonguiden.dk

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

Radonkortet



Andel af husstande med over 200 Bq/m³

Lav — Høj

0 % | 0,3 % | 1 % | 3 % | 10 % | 30 %