

# Huseftersyn

---

## Tilstandsrapport for ejendommen

---

**Sælger:**

Ove Alby Andersen

**Adresse**

Lundsgade 7

**Postnr.**

8600

**By**

Silkeborg

**Dato**

30-06-2020

**Udløbsdato**

30-12-2020

**HE nr.**

1182

**Lb. nr.**

H-20-01182-0091

**Kommunenr./Ejendomsnr.**

740-11261

**Matrikel/Ejerlav:**

774 Silkeborg Markjorder

**Internt sagsnummer**

---

**Indhold**

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Vigtige oplysninger om huseftersyn                               | 2  |
| Tilstandsrapport for ejendommen                                  | 6  |
| Registrering af bygningens tilstand (noter)                      | 8  |
| Sammenfatning af huseftersyn - beboelsesdelen                    | 11 |
| Sælgers oplysninger om ejendommen                                | 13 |
| Bygningskonstruktioner - oplysninger til<br>ejerskifteforsikring | 18 |

---

**Besøg [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**

Har du behov for yderligere information om huseftersynet og tilstandsrapporten, kan du besøge hjemmesiden [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). På hjemmesiden kan du blandt andet hente forskellige foldere med nyttig information om huseftersynsordningen.

## Vigtige oplysninger om huseftersyn

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

Her får du en kort introduktion og et hurtigt overblik, men du kan finde meget mere information om huseftersyn på hjemmesiden [www.boligejer.dk/huseftersyn](http://www.boligejer.dk/huseftersyn). Huseftersyn bliver udført af en 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](http://www.husklage.dk) eller ved at ringe til nævnet på tlf. 33 92 29 00. Nævnet træffer afgørelser, så parterne i en hushandel slipper for retssager. De fleste sager bliver afgjort inden for ca. 6 måneder.

Nævnet udfører også løbende kvalitetskontrol af de 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](http://www.boligejer.dk/tilstandsrapport_eleftersyn)

## Ejerskifteforsikring

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

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

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

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

## Om ejerskifteforsikring

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

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på [www.forsikringsoplysningen.dk](http://www.forsikringsoplysningen.dk).

## Til dig, der skal sælge

Ved et huseftersyn vurderer en 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](http://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: 17-06-2020  
Starttidspunkt: 12:00 Sluttidspunkt: 13:30  
Postnr.: 8600 By: Silkeborg

Vej: Lundsgade 7

## Sælger:

Navn: Ove Alby Andersen

Vej: Lundsgade 7,

Telefon: Ikke angivet

Mobiltlf.: 22314302

Postnr.: 8600 By: Silkeborg

E-mail: b.hd.007@hotmail.com

## Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 10-06-2020

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: ingen

Energimærke: Intet - nyt under udarbejdelse

## Andre bygningsoplysninger:

Ved retningsangivelser regnes S (syd) mod haven.

BBR oplysninger med tilhørende kortmateriale er ovenanførte dato hentet på [www.OIS.dk](http://www.OIS.dk).

## Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Enfamilieshus

Ejendommen: Ejerbolig

Hustype: Byhus

| 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            | 1897      | 1                                 | 56                | 0      | 26                   | 82                   | 0       |
| 1      | B     | Overdækket terrasse | -         | 1                                 | 10                | 0      | 0                    | 0                    | 0       |
| 2      | C     | Udhus/skur          | 1897      | 1                                 | 18                | 0      | 0                    | 0                    | 0       |
| 3      | D     | Carport             | 1995      | 1                                 | 14                | 0      | 0                    | 0                    | 0       |

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

## Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja  
☐Nej  
☒

Bygning

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

☒☐

AC

A:

Tag- og skunkrum ikke besigtiget. Skunke var indrettet som skabe og der var ikke adgangslem til loftsrum over entrébygningen. Dog blev bagklædning i et af skabene afmonteret ved gennemløbsvandvarmer, men bag pumpen var der gennemgående isolering. Sydlige del af V-gavl samt del af S-facade ved terrasseoverdækning var dækket af bohavede/beplantning. Gulvoverflader dækket af vægtilvæg-tæpper overalt bortset fra vådrum, køkken, baggang og entré.

C:

Utilgængeligt tagrum. Indvendigt meget bohavede etc..

Generelt:

Besigtigelsen er udført i tørvejr. Se også den bygningssagkyndiges noter under afsnittene om hhv. Generelle kommentarer, Tilstandsregistrering og Bygningskonstruktion.

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

☒☐

A

Det var på besigtigelsestidspunktet ikke muligt at konstatere om termoruder er punkteret,

*dette kan skyldes lys- og/eller temperaturforholdene på undersøgelsestidspunktet.*

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



B \_\_\_\_\_

*B er ikke medtaget under besigtigelsen grundet ringe byggeteknisk værdi.*

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 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 inddækningerne*

*Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:*

*Tagbelægning: 10 år eller længere*

*Undertag: taget er opført uden undertag*

*Inddækning: 10 år eller længere*

## 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

1.6 Tagrender/tagnedløb

K1

Vand fra tagnedløb ved hoveddør ledes ikke til jordledning, men via forlænget fodbøjning til gade..

Note: Det vurderes at vandet ikke kan løbe ind under døren.

## 2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

Markant nedbøjning og revner i overligger ved det vestlige vindue i N-facade.

K1

Stedvis fine facaderevner samt mindre afskallinger og områder med løstsiddende facadepuds. Forhold der nemt overses pga den meget grove strukturpuds. Mindre nedbøjning af overligger over østlige vindue i N-facade.

## 3. Vinduer og døre

3.4 Sålbenke

K2

Stedvis manglende sålbænke, indebærer risiko for fugtskader på underliggende facader.

3.5 Andet Redningsåbning

K1

Vinduesmål i tagetagen overholder ikke de i SBI-anvisning 230 anbefalede krav til redningsåbninger.

Note: Køber bør vurdere om ovenlysene giver fornøden mulighed for at personer kan give sig til kende og vil kunne reddes ud.

## 4. Fundament/sokler



## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

| Bygn.:                   | Karakter: | Registrering og note:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 Udvendigt terrænfald | K1        | Terræn generelt højt i fht sokkel og stedvis over gulvniveau.<br>Note: Der sås ikke umiddelbart tegn på fugtproblemer, men huse skal udføres på en sådan måde, at overfladevand, grundvand og jordfugt ikke medfører skader - selv i våde perioder. Der bør så vidt muligt være en sokkelhøjde/højde af gulvbeton over terræn på min 15 cm og et fald på min 20 promille bort fra huset til en afstand på mindst 3 m. |
| 4.2 Sokkel               | K1        | Sokkelpuds som anført for facadepuds pkt 2.1<br>Note: Pga samme strukturpuds som facader er overgangen mellem facader og sokkel ikke synlig.                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**5. Kældre/krybekældre/terrændæk**

5. Ingen bemærkninger

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1 Der kunne konstateres enkelte skrukke og skårede gulvfliser (ikke fuld vedhæftning til underlag) i bad og toilet.

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

7.2 Belægninger K1 Partielt slitage og småskader på trægulve og tæpper svarende til alm. brug.

**8. Indervægge/skillevægge**

8.2 Vægbeklædninger K1 Revnet flise i køkken jf sælgers oplysning.

K2 Partielt vægbeklædning udført med porøse træfiberplader. Der blev konstateret øget fugtindhold nederst i plader på ydervæg mod nord.  
Note: I 1950-erne og 60-erne var det almindeligt at beklæde uisolerede lofter, ydervægge og tagetager i enfamiliehuse og sommerhuse med porøse træfiberplader - såkaldte "bløde masoniteplader" - for at forbedre husets varmeisolering.  
Disse beklædninger er ikke lovlige at opsætte i dag, da materialerne ikke opfylder brandkravene til beklædningsplader. Herudover har det vist sig, at denne type beklædning af kolde ydervægge øger risikoen for fugtskader og deraf følgende vækst af svampe.  
Derfor anbefales pladerne fjernet.

**9. Lofter/etageadskillelser**

9. Ingen bemærkninger

**10. Indvendige trapper**

10. Ingen bemærkninger

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

11. Ingen bemærkninger

**C Udhus/skur****A. Primære bygningsdele****2. Ydervægge**

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

| Bygn.:            | Karakter: | Registrering og note:                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 Facader/gavle | K2        | Stedvis fine facaderevner samt afskallet, manglende eller løstsiddende facadepuds. Blotlagt murværk mod øst er med afskallinger og porøse/melede mørtelfuger. Note: N-gavl er så tæt på carporten at vedligeholdelse er kompliceret. |

**3. Vinduer og døre**

|              |    |                                                                    |
|--------------|----|--------------------------------------------------------------------|
| 3.1 Døre     | K1 | Yderdørens pladebeklædning er lettere fugtskadet og løs for neden. |
| 3.2 Vinduer  | K2 | Der kunne konstateres nedbrudt træ i begge vinduer.                |
| 3.4 Sålbænke | K2 | Manglende sålbænke.                                                |

**5. Kældre/krybekældre/terrændæk**

|                      |    |                                                                                              |
|----------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1 Gulvkonstruktion | K1 | Betongulvets overflade er porøs og slidt med ujævnheder. Note: Kun en mindre del var synlig. |
|----------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|              |    |                           |
|--------------|----|---------------------------|
| 6.7 Rumaftæk | K1 | Manglende rumaftæk toilet |
|--------------|----|---------------------------|

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

|                 |    |                                                                           |
|-----------------|----|---------------------------------------------------------------------------|
| 7.2 Belægninger | K2 | Bløde træfiberplader i sydlige del af rummet er uegnet som gulvbelægning. |
|-----------------|----|---------------------------------------------------------------------------|

**8. Indervægge/skillevægge**

|                     |    |                                                                                            |
|---------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.2 Vægbeklædninger | K2 | Vægbeklædning udført med porøse træfiberplader. Note: Der ses fugtskader ved vaskemaskine. |
|---------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------|

**9. Lofter/etageadskillelser**

|                    |    |                                                 |
|--------------------|----|-------------------------------------------------|
| 9.2 Loftbeklædning | K2 | Loftbeklædning udført med porøse træfiberplader |
|--------------------|----|-------------------------------------------------|

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

|                         |    |                                                      |
|-------------------------|----|------------------------------------------------------|
| 11.1 Vandinstallationer | K2 | Utæt vandinstallation i udhus jfr sælgers oplysning. |
|-------------------------|----|------------------------------------------------------|

**D Carport****A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

|                               |    |                                                                           |
|-------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------|
| 1.5 Udvendigt træværk ved tag | K2 | Der mangler afdækning af stern.                                           |
| 1.8 Spær og lægter            | K2 | Nedbrudt træ i yderste spær og remender mod nord samt i flere spær-ender. |

## Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

## Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Beboelsen litra A er tidstypisk og fremstår i overvejende god vedligeholdelsesstand med nogen slitage og ælde svarende til sin alder. Der henvises til hustypebeskrivelsen bagest i rapporten.

Litra C fremstår med relativt nyt tag, men ellers i mindre god vedligeholdelsesstand.

Litra D har beskeden byggeteknisk værdi.

Den indvendige besigtigelse er foretaget under vanskelige forhold pga tæt møblering/meget bohav overalt i beboelsen og udhuset.

Tagets restlevetid er baseret på at taget på hovedbygningen iflg sælgers oplysning er fra 2016.

## Karakterer:

**IB:** Ingen bemærkninger

**K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

**K0:** Kosmetiske skader

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

**K1:** Mindre alvorlige skader

**K2:** Alvorlige skader

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

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

## Beskikket bygningssagkyndig:

**Navn:** Anders Bomholt

**Firma:** Anders Bomholt

**Vej:** Egå Møllevej 21

**Telefon:** 86224878

**Email:** mail@abomholt.dk

**Mobiltlf.:** 20778413

**Postnr.:** 8250 **By:** Egå

**Telefax:** 86224865

**Rapportdato:** 30-06-2020

## 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?

**Ved hjælp af familie, venner og bekendte m.v.**

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.  
**Lene Bang - C.D. Bolig, Borgergade - Silkeborg 8600.**

☒ ☐

#### 1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?  
**39 år**

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?  
**39 år - 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. sal i 1992**

☒ ☐

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?  
**Udbedret i 2020**

☒ ☐

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

|                           |                                                                                                                                                          | Ja                                  | Nej                                 |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 2.2                       | Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb?<br>Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2.3                       | Har du kendskab til, at der er eller har været, skader i/ved skorsten?<br>Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2.4                       | Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget?<br>Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2.5                       | Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum?<br>Hvis ja, hvor er adgangen placeret?                                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Skab i soveværelse</b> |                                                                                                                                                          |                                     |                                     |

**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?<br>Hvis ja, hvor?                                                | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3.2 | Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge?<br>Hvis ja, hvor og hvornår?                                | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3.3 | Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge?<br>Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

**4. Fundamenter/sokler**

|     |                                                                                                                                            |                          |                                     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 4.1 | Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?<br>Hvis ja, hvor?                            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4.2 | Har du kendskab til, at huset er piloteret eller efterfunderet efter opførelsen?<br>Hvis ja, hvor og hvornår?                              | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4.3 | Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner?<br>Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|     | Har du kendskab til, at der i den forbindelse er udarbejdet geoteknisk rapport?                                                            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

**5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**

|     |                                                                                                                                                        |                          |                                     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 5.1 | Er der kælder?                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|     | Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)?<br>Hvis ja, hvor og hvor ofte?       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|     | Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?<br>Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?      | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5.2 | Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?                                                                                       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|     | Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen?<br>Hvis ja, hvor?                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|     | Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen?<br>Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

|            |                                                                                                                                                                    | Ja                                  | Nej                                 |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 5.3        | Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament?<br>Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?                                       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5.4        | Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?<br>Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?                                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>6.</b>  | <b>Gulve</b>                                                                                                                                                       |                                     |                                     |
| 6.1        | Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve?<br>Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6.2        | Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene?<br>Hvis ja, hvilke og hvor?                                                                                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>7.</b>  | <b>Vinduer og døre</b>                                                                                                                                             |                                     |                                     |
| 7.1        | Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder?<br>Hvis ja, hvor?                                                                                            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7.2        | Har du kendskab til, at der er vinduer og døre, som ikke fungerer?<br>Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke?                                               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7.3        | Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i vinduer/døre?<br>Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>8.</b>  | <b>Lofter/etageadskillelser</b>                                                                                                                                    |                                     |                                     |
| 8.1        | Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i lofter/etageadskillelser?<br>Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 8.2        | Har du kendskab til, at der udført nedhængte (forsænkede/nedsænkede) lofter?<br>Hvis ja, hvor?                                                                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>9.</b>  | <b>Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)</b>                                                                                                                      |                                     |                                     |
| 9.1        | Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb?<br>Hvis ja, hvilke og hvor ofte?                                                               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 9.2        | Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge?<br>Hvis ja, hvor?<br><b>1 stk i køkken.</b>                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>10.</b> | <b>VVS-installationer</b>                                                                                                                                          |                                     |                                     |
| 10.1       | Har du kendskab til, at der fyldes vand på centralvarmeanlægget mere end én gang årligt?<br>Hvis ja, hvor ofte fyldes der vand på?                                 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 10.2       | Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader?<br>Hvis ja, hvor og hvornår?<br><b>Nye radiatorer "2 stk." i stue ca 2014</b>                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 10.3       | Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløbsforholdene?<br>Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at afhjælpe dette?              | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 10.4       | Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer og/eller termostatventiler, som ikke virker?<br>Hvis ja, hvor?                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

|      |                                                                                                          | Ja                       | Nej                                 |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 10.5 | Har du kendskab til, om at dele af VVS-installationerne er udført uden autorisation?<br>Hvis ja, hvilke? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |



## Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

### Andet:

*Kender ikke til andre fejl end beskrevet.*

*Vandhaner utæt i udhus.*

15-06-2020    Ove A. Andersen / Bente H. Dalgaard  
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:                            |
|----------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|
| <b>1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten</b>      |        |                                                   |
| Sadeltag                                           | A      |                                                   |
| Gitterspær                                         | A      |                                                   |
| Bjælkespær                                         | A      |                                                   |
| Taghældning - 15-35 grader                         | A      |                                                   |
| Tagbelægning - Metalplader                         | A      |                                                   |
| Ensidigt fald                                      | C      |                                                   |
| Gitterspær                                         | C      |                                                   |
| Bjælkespær                                         | C      |                                                   |
| Taghældning - 15-35 grader                         | C      |                                                   |
| Tagbelægning - Metalplader                         | C      |                                                   |
| Ensidigt fald                                      | D      |                                                   |
| Bjælkespær                                         | D      |                                                   |
| Taghældning - 1-15 grader                          | D      |                                                   |
| Tagbelægning - Plastplader                         | D      |                                                   |
| <b>2. Ydervægge</b>                                |        |                                                   |
| Massiv murværk                                     | A      | Overvejende med indvendig træ- / pladebeklædning. |
| Formur - Murværk med puds                          | A      |                                                   |
| Massiv murværk                                     | C      |                                                   |
| Formur - Murværk med puds                          | C      |                                                   |
| Træ                                                | D      |                                                   |
| <b>3. Vinduer og døre</b>                          |        |                                                   |
| Træ                                                | A      |                                                   |
| Træ                                                | C      |                                                   |
| <b>4. Fundament/sokler</b>                         |        |                                                   |
| Beton                                              | A      |                                                   |
| Teglsten                                           | A      |                                                   |
| Beton                                              | C      |                                                   |
| Teglsten                                           | C      |                                                   |
| Andet; Type:                                       | D      | Stolper i jord                                    |
| <b>5. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>             |        |                                                   |
| Terrændæk                                          | A      |                                                   |
| Støbt i beton                                      | A      |                                                   |
| Terrændæk                                          | C      |                                                   |
| Støbt i beton                                      | C      |                                                   |
| <b>6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b> |        |                                                   |
| Vægkonstruktioner, organisk                        | A      |                                                   |
| Vægkonstruktioner, uorganisk                       | A      |                                                   |
| Gulvkonstruktioner, uorganisk                      | A      |                                                   |
| Vægkonstruktioner, organisk                        | C      |                                                   |

**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:                |
|--------------------------------------------|--------|---------------------------------------|
| Gulvkonstruktioner, uorganisk              | C      |                                       |
| <b>7. Gulvkonstruktion og gulve</b>        |        |                                       |
| Gulv på strøer eller bjælker               | A      |                                       |
| Trægulv på beton                           | A      |                                       |
| Væg-til-væg tæppe                          | A      |                                       |
| Klinkegulv på beton                        | A      |                                       |
| Trægulv på beton                           | C      |                                       |
| Andet; Type:                               | C      | Betongulv                             |
| <b>8. Indervægge/skillevægge</b>           |        |                                       |
| Inder-/skillevægge - Murværk               | A      |                                       |
| Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion | A      |                                       |
| <b>9. Lofter/etageadskillelser</b>         |        |                                       |
| <b>10. Indvendige trapper</b>              |        |                                       |
| <b>11. VVS-installationer</b>              |        |                                       |
| Fjernvarme                                 | A      |                                       |
| El-varme                                   | A      |                                       |
| Gulvvarme; Type:                           | A      | Gulvvarme via centralvarme/fjernvarme |



## VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører



### Byhus

Opført i perioden: ca. 1880-1930

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

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

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

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

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

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

# Konstruktion

## Fundament/gulve

Byhuset er opført på et muret fundament eller et fundament af beton. Fundamentet er traditionelt ført til frostfri dybde (90 cm). Fundamentet er tit sikret mod opstigende grundfugt med en fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap).

Gulve i grundplan er ofte udført på beton eller direkte på jorden og er normalt ikke sikret mod fugt nedefra. Kryberum forekommer også – undertiden uventilerede.

## Vægge

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

Indvendige vægge er typisk pudsede murstensvægge. Det udvendige murværk er ofte pudset og kalket.

Efter ca. år 1900 blev hulmure med faste bindere (mursten, der forbinder den ydre del af ydervæggen med den indre del) almindelige som ydervæg.

## Tag

Tagdækningen er naturskifer eller tegl med understrygning (mørtelfugning på bagsiden af teglstenene). Loftsrummet har muligvis været udnyttet til beboelse.

Loftet kan være udført med frilagte/synlige træbjælker og lodrette skunkvægge med minimal eller ingen isolering.

## Etageadskillelser

Etageadskillelserne er som regel træbjælkelag med trægulve. I træbjælkelaget er der monteret et lerindskud (ler indlagt på forskallingsbrædder mellem bjælkerne i træbjælkelaget), og loftet er udført af forskallingsbrædder med rørvæv og puds.

Bjælkelaget er ofte dimensioneret, således at overetagen er egnet til beboelse.

## Installationer

Huset er oprindeligt opført med indlagt vand og kakkelovn. El og centralvarme med eget fyr er normalt installeret senere. Installationerne er normalt udskiftet med nye og mere moderne systemer.





# OBS Punkter

## Fundament/gulve

Trægulve udført direkte på jord kan blive opfugtede på grund af fugt fra underlaget. Opfugtning kan eventuelt medføre råd og svampeangreb og/eller skimmelvækst (herunder lugtgener).

## Vægge

De murede yder- og indervægge kan ved overgangen til fundament mangle fugtspærre, eller denne kan være nedbrudt.

Fugt kan trænge op i bunden af den nederste del af murstensvæggen, hvis der ikke er fugtspærre. 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

Hvis der er tegltag, kan det være grobund for alger og lav, især hvis der er høje træer i nærheden, eller hvis tagfladen vender mod nord. Alger og lav er kun et kosmetisk problem. Er der skifertag, vil det meget sjældent være begroet.

Asbest kan forekomme i eternitskifer eller -bølgeplader lagt i perioden ca. 1930-1986.

Fygesne kan i sjældne tilfælde trænge ind under taget. Der kan i nogle tilfælde være utætheder ved skorstenens gennemføring (inddækning), hvor regn og sne kan trænge ind.

Hvis tagetagen er udnyttet, kan det være svært eller måske umuligt at besigtige skråloftet og udbedre understrykning (mørtelfugning på bagsiden af tagstenene) og fastgørelse af tagstenene.

## Vedligeholdelse

Hustypen kræver undertiden ekstra vedligeholdelse på grund af fugtpåvirkning. En årlig gennemgang og udbedring af overfladebehandlinger på sokkel m.v. vil bidrage til bedre holdbarhed.

Rensning af tagrender og tagnedløb bør foretages jævnligt. Det kan være nødvendigt at renovere den indvendige side af et tegltag ved understrykning og udbedring/montering af bindere til at fastholde tagstenene. Understrykning kan være udført med tætningsmidler med asbest mellem ca.

1920 og 1981. Det kan endvidere være nødvendigt at eftergå mørtelfuger i tagrygning både indvendig og udvendig.

## Andre punkter

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 byhuse har lav loftshøjde, som var en del af datidens bygningskultur. Nogle har et ekstra "mindre hus" enten med eller uden mellemgang bag det forreste hus.

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



\*) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og 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 kloaker blev mange septiktanke sløjfet. Endvidere blev der i perioden i stigende grad etableret dræning af husene, hvor drænene tilsluttes afløbsinstallationerne.

Både lerrør og betonrør har normalt lang levetid, dog er levetiden for betonrør normalt lidt kortere end for lerrør. For både lerrør og betonrør opstår der ofte problemer med samlingerne, hvorfor afløbssystemet, hvis dette ikke efterfølger 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/m<sup>3</sup>, kan det være nødvendigt med mere omfattende tiltag, som f.eks. etablering af radonsug (et særligt ventilationssystem under bygningen).
- Husk også, at radonniveauet generelt er højere i kælder- og stueplan, hvor der er direkte kontaktflade mellem gulv og jord. Især kælderrum har ofte et dårligere indeklima end resten af huset, og kælderrum er 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/m<sup>3</sup>.
- Kommunevurderingerne er et udtryk for, at risikoen for at bo i et hus med for høje radonniveauer er forskellig alt efter hvor i landet du bor. Der er f.eks. større risiko for radon på Sjælland og øerne end i Vestjylland.

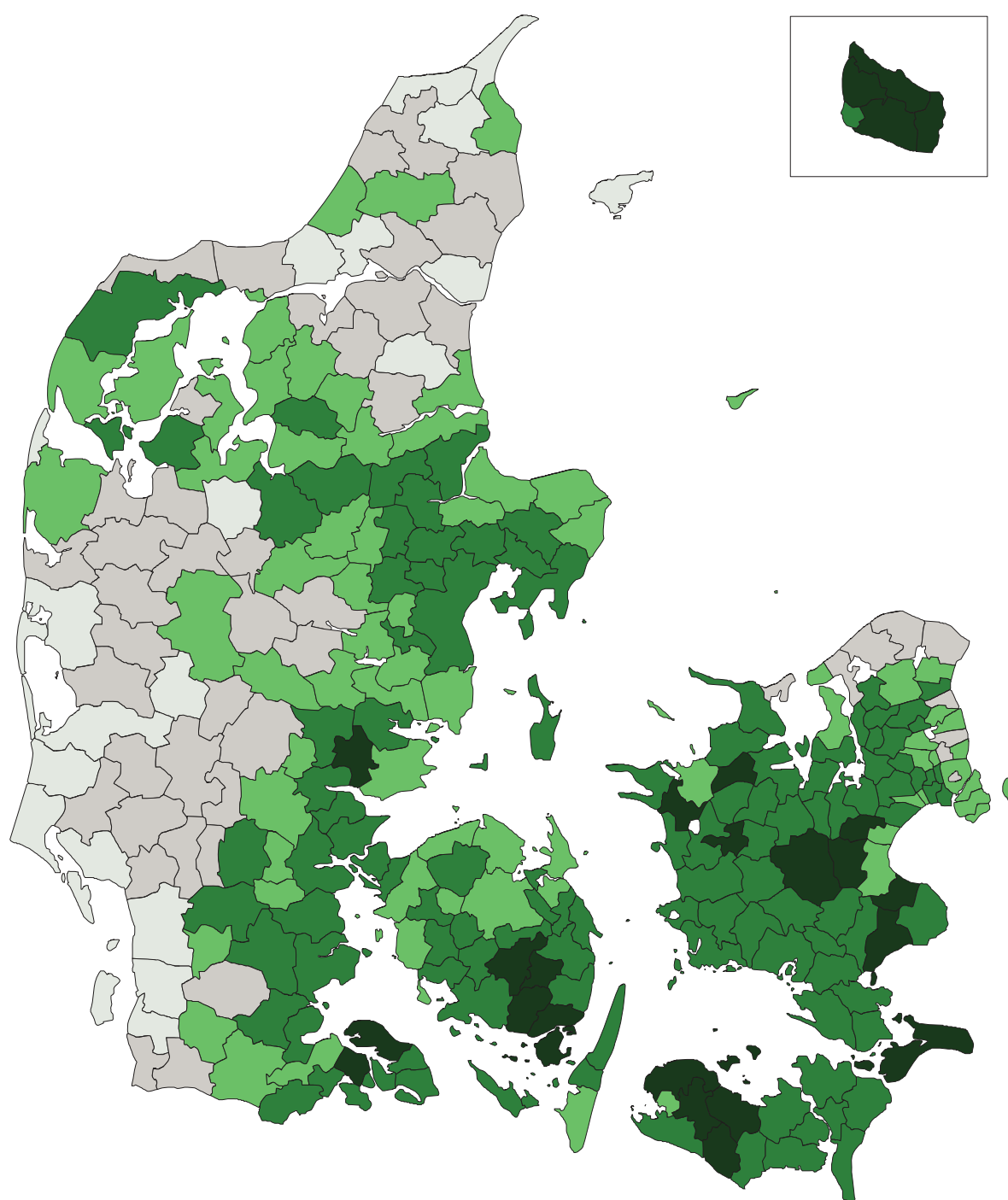
## Hvad gør jeg ved det?

- Du kan nemt og billigt foretage en radonmåling i dit hjem. Radon måles i bequerel per kubikmeter (Bq/m<sup>3</sup>).
- Måler du over 100 Bq/m<sup>3</sup>, anbefaler Energistyrelsen, at radonniveauet nedbringes.
- Ved radonniveauer mellem 100-200 Bq/m<sup>3</sup>, anbefaler Energistyrelsen, at du nedbringer radonniveauet via forbedringer af ventilation samt tætning af revner i fundamentet og utætheder ved rørsammenføringer.

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

- Du kan på [www.radonguiden.dk](http://www.radonguiden.dk) læse meget mere om radon, hvordan du bestiller en radonmåling, og hvordan du kan reducere radonniveauet i dit hus. Du kan 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/m<sup>3</sup> i indeklimaet. Ejeren af et hus, der er opført efter juni 2010, har således krav på at radonniveauet ikke overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Det er den professionelle bygherre, der har ansvaret for, at radonsikringen overholder kravet om max. 100 Bq/m<sup>3</sup>.





Andel af husstande med over 200 Bq/m³.

