

Huseftersyn

Tilstandsrapport for ejendommen

Sælger:

Tenna og Allan Duedal

Adresse

Engholmvej 14

Postnr.

6818

By

Årre

Dato

22-02-2017

Udløbsdato

22-08-2017

HE nr.

2862

Lb. nr.

H-17-02862-0056

Kommunenr./Ejendomsnr.

573-113372

Matrikel/Ejerlav:

1A Gunderup By, Årre

Internt sagsnummer

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 Sikkerhedsstyrelsen har beskikket. Den bygningssagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

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

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

Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport

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

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

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

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

Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

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

- **Omfatter synlige skader**

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

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

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

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

Til dig, der skal købe

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

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

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

Sådan foregår et huseftersyn

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

Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?

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

Karaktersystemet

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

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

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

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

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

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

Tillæg og allonger til tilstandsrapporten

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

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

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

Eleftersyn

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

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

Ejerskifteforsikring

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

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

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

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

Om ejerskifteforsikring

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

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

Til dig, der skal sælge

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport for ejendommen

Ejendommen besøgt: 22-02-2017
Starttidspunkt: 11:30 Sluttidspunkt: 13:30
Postnr.: 6818 By: Årre

Vej: Engholmvej 14

Sælger:

Navn: Tenna og Allan Duedal

Vej: Engholmvej 14

Telefon: 28711504

Mobiltlf.: 28711504

Postnr.: 6818 By: Årre

E-mail: duedal@pc.dk

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 20-02-2017

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H-08-01591-0093 (15-04-2008)

Energimærke: 311224964 (27-01-2017)

Andre bygningsoplysninger:

Der forelå ingen bygningstegninger ved besigtigelsen.

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Stuehus til nedlagt landbrug
Hustype: Landhus

Ejendommen: Ejerbolig

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1900	1	150	0	0	150	0
2	B	Staldbygning	1960	1	136	0	0	0	0
3	C	Lade	1930	1	180	0	0	0	0
4	D	Udhus/skur	-	1	6	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 besøgtes?
<i>Litra A: Der er ikke foretaget besigtigelser under gulvtæpper og vinyl, samt under og bag løst inventar.
Tagrum er kun besøgt fra dør/lem på grund af manglende gangbro.</i> | ☒ | ☐ | A |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?
<i>Vinduerne er besøgt for synlige skader. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys og/eller temperaturforholdene og rudens renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, der ikke er muligt at registrere.</i> | ☒ | ☐ | AB |
| 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?
<i>Den byggetekniske værdi vurderes at være ubetydelig.</i> | ☒ | ☐ | D |
| 5. Er der afvigelser i forhold til BBR?
<i>(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).
Litra A: Det samlede boligareal er skitseopmålt til ca. 162 m2 og ikke 150 m2 som oplyst i</i> | ☒ | ☐ | AB |

BBR.

Litra B: Samlet areal er skitseopmålt til ca. 124 m² og ikke 136 m² som oplyst i BBR.

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

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

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

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

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

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: 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	K2	Tagnedløb mod syd/vest er ført til regnvandsbeholder, men der er ingen tagbrønd.
1.8 Spær og lægter	K1	Tagkonstruktionens træværk har huller efter angreb af borebiller/insekter. Der er ikke registreret synligt boremel, og angrebet vurderes derfor at være dødt.
1.12 Isolering	K1	Loftsisoleringen ligger stedvis rodet og er sammenklemt. Note: Rodet og sammenklemt isolering er ikke effektivt varmeisolerende.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K0	Skorsten i loftrummet har løbesod. Skorsten benyttes ikke mere og er ikke ført gennem taget.

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	Den murede facade mod vest og ved syd/vestlig hjørne er med let fugeudfald flere steder.
	K2	Stedvis hult/løst facadepuds samt mange revner og reparationer. Note: Der er risiko for en del fugt i ydermurene under pudslaget. Det kan især i frostperioder medføre skader/afskalling af pudslag
	K2	Der er flere mindre revner/sætningsrevner i facader mod nord, øst og syd. Flere revner/sætningsrevner går fra sokkel op til taget, bla. ved østgavlen.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

Note: Revner vurderes at være sætningsrevner og uden væsentlig betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser og nye revner kan sandsynligvis forekomme fremover.

3. Vinduer og døre

3.1 Døre

K0

Yderdøren ved entre lukker lidt besværligt.

3.2 Vinduer

K3

Vinduer i værelser og soveværelset overholder ikke regler for en redningsåbning, bredden er for lille.

Note: Redningsåbningens fri højde og bredde tilsammen skal mindst være 1,5 m, højden må ikke være mindre end 0,6 m., og bredden må ikke være mindre end 0,5 m.

Højden fra gulv til underkanten af redningsåbningen skal være mindre end 1,2 m. (Før 2008 skulle højden mindst være 50 cm ved vinduer i stueplan)

K1

Pga. kondens er der ved alle vinduer nedbrydning/misfarvning ved træ/forseglingbåndet og ved vinduesramme/glas.

K2

De 2 gavlvinduer på 1.sal mod øst, de 2 gavlvinduer på 1.sal mod syd og vinduet mod øst ved bagdøren, er alle under nedbrydning pga råd. Enkelte vinduer er revnet.

K2

I bondevinduer er der registreret enkelte punkterede mindre ruder, bla. i stuen, soveværelse og ved begge værelser mod syd.

3.3 Fuger

K1

En del af de elastiske fuger er hårde og med mindre revnedannelser. Døren til fyrrummet er uden fuger.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K2

Der er flere sætningsrevner i soklen, der fortsætter op i murværket, ved samtlige facader.

Note: Revnerne er uden væsentlige forskydninger og skønnes at være ældre og uden konstruktiv betydning.

K2

Sokkelpuds har manglende vedhæftning/revner ved samtlige facader.

Note: Der er risiko for en øget opfugtning af sokkelen med yderligere skade til følge.

K2

Der er generelt en for lille sokkelhøjde. Krav til sokkelhøjden er i dag 150 mm. For lav sokkelhøjde kan give risiko for fugtindtrængning og nedbrydning af terrændækket. Terrænet skal have fald på 1:40 (1:50 for terræn med faste belægninger), området med fald skal gå 3 m ud fra huset.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K3

Badeværelse: Enkelte gulvfliser har fine revner uden for bruseområder. Flisegulvet har evt. mistet tætheden, så der kan være en risiko for en opfugtning af underliggende konstruktioner.

Note: Rum med gulvafløb betragtes som vådrum, og hele gulvet betragtes som vådzone.

6.2 Vægkonstruktion/-belægning

K3

Badeværelse: Flere vægfliser mangler vedhæftning i brusenichen, så der er risiko for

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
		en opfugtning af bagved liggende konstruktioner.
6.3 Fuger	K1	Badeværelse: Der er let misfarvning i gummifuge, bl.a. ved overgang gulv/væg og væg/væg i bruseniche.
6.4 Gulvafløb	K3	Badeværelse: Gulvafløbet har forhøjelsesringe i plast mellem afløbsskål og gulvrister. Dette er ikke en godkendt løsning (der er dog enkelte producenter, der er VA-godkendt, hvor forhøjelsesring og afløbsskål passer sammen/helt tæt samling). Da samlingerne til forhøjelsesringe ikke er helt tæt, er der risiko for, at fugt trænger ind i bagvedliggende konstruktioner.

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger	K1	Klinkegulvet i entreen er i moderat omfang med reduceret vedhæftelse.
	K1	Der er mindre ujævnheder under gulvtæppe i mellemgangen/kontor.

8. Indervægge/skillevægge

8. Ingen bemærkninger

9. Lofter/etageadskillelser

9.1 Lofter/etageadskillelser	K1	Der mangler en enkelt loftplade i spisekammeret.
------------------------------	----	--

10. Indvendige trapper

10. Ingen bemærkninger

C. Installationer

11. VVS-installationer

11. Ingen bemærkninger

B Staldbygning

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Taget er aldersbetinget nedslidt med mindre afskalninger og flossede kanter mod vest. Enkelte hjørner ved tagfod er afknækket.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Der er ingen tagrende mod vest. Tagvand skal føres til terræn via tagrende/tagnedløb for at undgå risiko for opfugtning/skade af andre bygningsdele.
1.8 Spær og lægter	K2	Tagkonstruktion har områder med tegn på aktive borebille/insekt angreb. Selvom borebiller/insekter kan forvolde alvorlig skade i træ, udvikler skaden sig meget langsomt.
1.12 Isolering	K1	Loftsisoleringen ligger rodet og er sammenklemt i den sydlige del.

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavl	K1	De murede facader mod øst og vest er med begyndende fugenedslidning. Bla. over let rusten jernoverligger ved vindue mod vest.
------------------	----	---

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K1	Der mangler gerigter/dæklistes ved dør i studiet.
	K2	Porten mod øst har begyndende nedbrydning nederst.
3.2 Vinduer	K2	Vinduer og døre er med begyndende trænedbrydning.
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Soklen er med mindre revnedannelser og løst siddende sokkelpuds.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Betongulvet er med nogen revnedannelse og overflade-slitage.
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	Der er mindre ujævnheder under gulvtæppet i studiet.
9. Lofter/etageadskillelser		
9.1 Lofter/etageadskillelser	K1	Loftet i fyrrummet har let udblomstring, og der er mindre huller fra tidligere rørgennemføringer. Jernbjælker i staldloftet er stedvis let rusten.
C. Installationer		
11. VVS-installationer		
11.2 Varmeinstallationer	K0	Akkumulerings tanken på loftet har en mindre utæthed i toppen af tanken, men den benyttes ikke mere.
C Lade		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Taget er aldersbetinget nedslidt med mindre huller og rustanløbet på nord siden.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Stern mod vest og øst er under nedbrydning pga råd.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Der er ingen tagrende på laden. Tagvand skal føres til terræn via tagrende/tagnedløb for at undgå risiko for opfugtning/skade af andre bygningsdele.
1.8 Spær og lægter	K2	Tagkonstruktion har områder med tegn på aktive borebille/insekt angreb. Selvom borebiller/insekter kan forvolde alvorlig skade i træ, udvikler skaden sig meget langsomt.
2. Ydervægge		
2.2 Beklædninger	K2	Metalpladerne er under nedbrydning pga rustangreb og mindre huller og buler.
3. Vinduer og døre		
3.2 Vinduer	K2	Vinduer og døre er under nedbrydning pga råd.
4. Fundament/sokler		

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
4.2 Sokkel	K2	Soklen er med større revner/sætningsrevner, betonafskalninger og huller.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K1	Betongulvet er med nogen revnedannelse og overflade-slitage.
----------------------	----	--

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Et ældre istandsat/renoveret nedlagt landbrug med en del almindelige bemærkninger grundet ejendommens alder. Huset vurderes, at være i en fornuftig vedligeholdelsesstand og skades-niveauet er middel/god, sammenlignet med huse af tilsvarende type og alder. Vedligeholdelsesstanden på stalden er fornuftig, og på laden er forsømt.

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: Henrik Joachim Jarl

Firma: Arkitekt Jarl

Vej: ArkitektJarl, Morsbøllevej 80C

Telefon: 29792580

Mobiltf.: 29792580

Postnr.: 7200 **By:** Grindsted

Telefax:

Email: mail@arkitektjarl.dk

Rapportdato: 22-02-2017

Sælgers oplysninger om ejendommen

Til sælger:

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

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

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

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

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

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

Til køber:

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

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

Ja Nej

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

0.1 Hvordan fandt du den bygningssagkyndige?

Jeg kender den bygningssagkyndige i forvejen

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.
EDC Agerbæk, Steen Helleberg Noer, Fåborgvej 177, 6753 Agerbæk

☒ ☐

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
9 år

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
Hele perioden

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Større renovering i 2008 af køkken alrum med fjernelse af bærende væg og isættelse af limtræsbjælke. Nyt tag i 2014 på stuehus, samt sider mod gården på stald og lade.

☒ ☐

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?
Hvis ja, hvilke?
Ved renovering af køkken og fjernelse af bærende væg havde vi kontakt til en tømrer, der hjalp med udmåling samt udregning af limtræsbjælke.

☒ ☐

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
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? Taget er skiftet i 2014, men det drypper lidt i laden på den uskiftede side.	☒	☐
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? Tagrender er skiftet i forbindelse med det nye tag.	☒	☐
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? Der har været en utæthed ved skorstenens inddækning. Denne er fuget.	☒	☐
2.4	Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget? Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?	☐	☒
2.5	Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Hvis ja, hvor er adgangen placeret? Du kommer op på loftet ved at benytte stigen i laden.	☒	☐
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? I gavlen mod Øst er der en revne på ydermuren. (pudsrevne ?)	☒	☐
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? i Værelset mod øst har der for ca. 2 år siden bag et karlekammer skab som stod op ad ydervæggen været mug. Jeg har skiftet gipsplader på begge ydervægge og sat nyt træskelet og isat 100 mm. nyt isolering.	☒	☐
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? se punkt 3.2	☒	☐
4.	Fundamenter/sokler		
4.1	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☒
4.2	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller efterfunderet efter opførelsen? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
4.3	Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner? Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem? I gavlen mod øst. (muligvis en svindrevne)	☒	☐
	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)?	☐	☒

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
	Hvis ja, hvor og hvor ofte?		
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderens?	☐	☒
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen?	☐	☒
	Hvis ja, hvor?		
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen?	☐	☒
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		
5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament?	☐	☒
	Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?		
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	☐	☒
	Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?		
6.	Gulve		
6.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve?	☐	☒
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		
6.2	Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene?	☐	☒
	Hvis ja, hvilke og hvor?		
7.	Vinduer og døre		
7.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder?	☒	☐
	Hvis ja, hvor?		
	I det store værelse mod Vest, i soveværelset, i stuen.		
7.2	Har du kendskab til, at der er vinduer og døre, som ikke fungerer?	☒	☐
	Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke?		
	Håndtaget i hoveddøren er slidt og der skal løftes op, for at den lukker i.		
7.3	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i vinduer/døre?	☐	☒
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		
8.	Lofter/etageadskillelser		
8.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i lofter/etageadskillelser?	☐	☒
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		
8.2	Har du kendskab til, at der udført nedhængte (forsænkede/nedsænkede) lofter?	☒	☐
	Hvis ja, hvor?		
	Der er staldvælvinger over loftet i beboelsen i staldbygningen		
9.	Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb?	☐	☒
	Hvis ja, hvilke og hvor ofte?		
9.2	Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge?	☒	☐
	Hvis ja, hvor?		
	Vi mener, der er en enkelt revnet flise midt for spejlet ved bagvæggen.		

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
10.	VVS-installationer		
10.1	Har du kendskab til, at der fyldes vand på centralvarmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte fyldes der vand på?	☐	☒
10.2	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader? Hvis ja, hvor og hvornår? Ja, der er skiftet en rørsamling i det lille viktualierum, da den var utæt.	☒	☐
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? Når det regner kraftigt kan opsamlingsbrønden ikke altid følge med.	☒	☐
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:

21-02-2017 Tenna og Allan Duedal
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	Er ikke ført gennem taget.
Hanebåndspær	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	A	
Skorsten - Muret	A	
Sadeltag	B	
Hanebåndspær	B	
Taghældning - >35 grader	B	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	B	
Skorsten - Elementer	B	
Kommentar	C	Konstruktioner og bygningsdele over 4 meters stighøjde er registreret visuelt fra terræn/loft.
Sadeltag	C	
Hanebåndspær	C	
Taghældning - >35 grader	C	
Tagbelægning - Metalplader	C	
2. Ydervægge		
Kommentar	A	Afkrydsning af materialer og konstruktioner under yder- og indervægge samt gulvkonstruktioner i bygningsgennemgangen, kan delvis være baseret på et skøn, da den anvendte undersøgelsesmetode ikke altid er tilstrækkelig til sikker registrering.
Hulmur	A	
Massiv murværk	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	
Hulmur	B	
Formur - Tegl/kalksandsten	B	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	B	
Bagmur - Let pladekonstruktion	B	
Andet:	C	Metalplader.
3. Vinduer og døre		
Træ	A	
Træ	B	
Træ	C	
4. Fundament/sokler		
Kommentar	A	Ældre sokkeltype som ikke skal forventes at være funderet til 90 cm under terræn, fugtisoleret, randisoleret og radonisoleret efter nutidige principper.
Beton	A	

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:
Teglsten	A	
Beton	B	
Beton	C	
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Støbt i beton	A	
Terrændæk	B	
Støbt i beton	B	
Terrændæk	C	
Støbt i beton	C	
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
7. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	1. sal uudnyttet.
Væg-til-væg tæppe	A	
Tæppe på beton	A	
Klinkegulv på beton	A	
Andet; Type:	A	Vinyl/laminat
Klinkegulv på beton	B	
8. Indervægge/skillevægge		
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A	Flere ydervægge er indvendigt efterisoleret. Indvendig efterisolering kan medføre opfugtning/misfarvning af væggen. Ingen skader er registreret.
Inder-/skillevægge - Murværk	B	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	B	
9. Lofter/etageadskillelser		
Kommentar	A	Listelofter.
Kommentar	B	Hvælvede lofter.
10. Indvendige trapper		
11. VVS-installationer		
Gulvvarme; Type:	A	Der er vandbåren i badeværelse
Vandstop	A	Der er vandstop for opvaskemaskine under køkkenvask
Andet; Type:	A	Træpille-fyr.



VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører



Landhus

Opført i perioden: ca. 1850-1920

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

Landhuset er ofte opført på fundament af syldsten (kampesten). Det er traditionelt ikke ført helt til frostfri dybde (90 cm). Fundamentet er ikke sikret mod bevægelser og normalt heller ikke mod opstigende grundfugt.

Alternativt er fundamentet udført af hårdtbrændte mursten eller eventuelt af beton i allersidste del af perioden (1910-20).

Gulve er ofte udført direkte på jorden, f.eks. på et stampet lerlag. Gulvene er i så fald ikke sikret mod fugt nedefra.

Vægge

Landhusets ydervægge er bærende og stabiliserende vægge af massivt murværk af hårdtbrændte mursten. Det udvendige murværk kan være pudset og kalket.

Indvendige vægge er typisk pudsede murstensvægge.

Tag

Tagdækningen er strå, og loftsrummet er normalt ikke udnyttet.

Tagdækningen er normalt tegl. Loftsrummet har oprindelig ikke været udnyttet.

Tagkonstruktionen er ofte med 45 graders taghældning og med træbjælkelag mod tagetagen. Bjælkelaget er sjældent dimensioneret, således at tagetagen ikke direkte kan indrettes til beboelse.

Loftet er ofte med frilagte/synlige træbjælker (bjælkelaget) med bagsiden af "gulvbrædder" som loft. Der er ikke isoleret mod loftsrummet.

Installationer

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



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 massivt murede yder- og indervægge er ofte uden fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap). Derfor kan fugt nedefra suges op i konstruktionen. I bunden af den nederste del af murstensvæggene vil dette kunne medføre mørkfarvning*.

På grund af det massive murværk vil der være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger, dørhul-ler og hushjørner, hvilket kan medføre mørkfarvning*.

Tag

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

Fygesne kan i sjældne tilfælde trænge ind under taget. Hvis en uudnyttet tagetage ønskes inddraget til beboelse, skal man være opmærksom på, om bjælkelaget kan klare belastningen. Hvis der er store bjælkeafstande og/eller bjælker i små dimensioner, kan det være nødvendigt med omfattende forstærkninger.

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

Vedligeholdelse

Hustypen kræver ekstra opmærksomhed på grund af evt. fugtpåvirkning nedefra. En jævnlig (undertiden årlig) gennemgang og udbedring af overfladebehandling på sokkel m.v. vil bidrage til bedre holdbarhed. Rensning af tagrender og tagnedløb bør foretages jævnligt.

Det er normalt nødvendigt med mellemrum at udbedre understrygningen (mørtelfugning på bagsiden af tagstenene) på den indvendige side af et tegltag. Understrygning kan være udført med tætningsmidler med asbest mellem ca. 1920 og 1981. Det kan være nødvendigt at udskifte/montere bindere til at fastholde tagstenene.

Andre punkter

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

Mange landhuse har begrænset husdybde (bredde) fra ydervæg til ydervæg på ca. 10 alen = 6,277 m. Dette bevirker, at stuen kan ligge på tværs i huset og dermed få lys fra begge sider. Den smalle husdybde var en del af datidens bygningskultur.

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 vedligeholdet offentlig kloak eller rør udført i dårlig kvalitet.

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

Kloaksystemer fra før 1920

Afløbsinstallationer fra før 1920 er typisk udført af glaserede lerrør. Efter år 1900 blev det almindeligt at montere en septiktank på afløbet fra toilet. I denne periode blev der normalt ikke kloakeret på landet.

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

Kloaksystemer fra 1920-1970

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

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

Både lerrør og betonrør har normalt lang levetid, dog er levetiden for betonrør normalt lidt kortere end for lerrør. For både lerrør og betonrør opstår der ofte problemer med samlingerne, hvorfor afløbssystemet, hvis dette ikke 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/m³, kan det være nødvendigt med mere omfattende tiltag, som f.eks. etablering af radonsug (et særligt ventilationssystem under bygningen).
- Husk også, at radonniveauet generelt er højere i kælder- og stueplan, hvor der er direkte kontaktflade mellem gulv og jord. Især kælderrum har ofte et dårligere indeklima end resten af huset, og kælderrum er først og fremmest beregnet til opbevaring – ikke til beboelse.

Hvor kommer radon fra?

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

Radonkortet

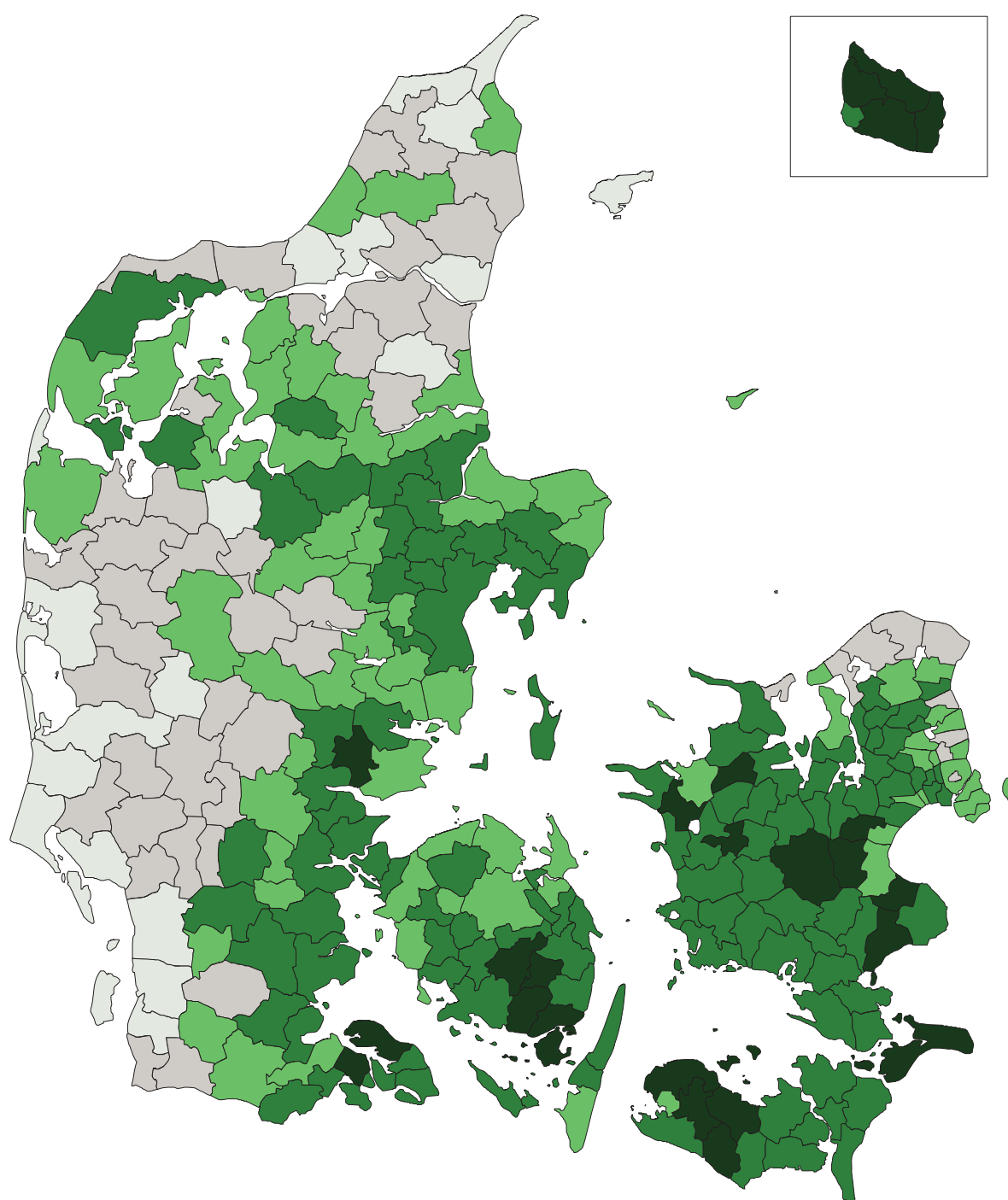
- På Radonkortet på næste side er der vist, hvor stor en andel af enfamiliehuse, i et område som Sundhedsstyrelsen vurderer, har et radonniveau over 200 Bq/m³.
- Kommunevurderingerne er et udtryk for, at risikoen for at bo i et hus med for høje radonniveauer er forskellig alt efter hvor i landet du bor.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

Hvad gør jeg ved det?

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

Læs meget mere på www.radonguiden.dk

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



Andel af husstande med over 200 Bq/m³.

