



# Huseftersyn

---

## Tilstandsrapport for ejendommen

---

**Sælger:**  
*Annalise Hyldgaard Hansen*

**Adresse**  
*Niels Lambertsens Vej 12*

**Postnr.**            **By**  
*6705*                *Esbjerg Ø*

**Dato**                **Udløbsdato**  
*17-06-2013*      *17-12-2013*

**HE nr.**              **Lb. nr.**  
*1894*                *H-13-01894-0081*

**Kommunenr./Ejendomsnr.**  
*561-158770*

**Matrikel/Ejerlav:**  
*1NP Boldesager, Esbjerg Jorder*

**Internt sagsnummer**  
*109120*

---

### 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](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 bygnings sagkyndig, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har beskikket. Den bygnings sagkyndige repræsenterer hverken køber eller sælger. Hans opgave er at give et professionelt og uvildigt billede af bygningens synlige skader.

Bygnings sagkyndige 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 bygnings sagkyndige har en gyldig ansvarsforsikring, som kan dække fejl begået i tilstandsrapporten i mindst 5 år.

Den bygnings sagkyndiges 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 bygnings sagkyndige 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 bygnings sagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, som er udarbejdet af beskikkede bygnings sagkyndige. Du skal dog forelægge din klage for den bygnings sagkyndige, 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 bygnings sagkyndiges arbejde. Du kan derfor komme ud for at blive kontaktet af en af nævnets syns- og skøns mænd, som vil bede om lov til at gennemgå din ejendom. Det er naturligvis frivilligt, om du vil deltage, men fordelen for dig er, at du får et gratis ekstra eftersyn af din ejendom.

### Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygnings sagkyndige 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. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en "varedeklaration".

- **Omfatter synlige skader**

Der kan være skjulte skader, som den bygnings sagkyndige 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 bygnings sagkyndige 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 betale den ene halvdel af forsikringspræmien, du skal betale den anden. Selv om du har fået tilbud fra sælgers forsikringsselskab, må du gerne vælge et andet selskab. Sælger er dog ikke forpligtet til at betale mere end sit oprindelige tilbud, hvis præmien til det nye forsikringsselskab er højere.

## Om ejerskifteforsikring

- Ejerskifteforsikringen kan sikre dig mod større udgifter til bl.a. skjulte skader. Men husk: Du får ikke erstattet gammelt med nyt – 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 bygningsagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige.

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 elinstallationsrapporten 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 bygningsagkyndige 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. forurenede 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: 17-06-2013  
 Starttidspunkt: 08:30 Sluttidspunkt: 10:45  
 Postnr.: 6705 By: Esbjerg Ø

Vej: Niels Lambertsens Vej 12

## Sælger:

Navn: Annalise Hyldgaard Hansen

Vej: N Lambertsens Vej 12, st tv ,

Telefon:

Mobiltf.:

Postnr.: 6705

By: Esbjerg Ø

E-mail:

## Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 11-06-2013

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Ingen ifølge registre.

Energimærke: 200061599. Udført af undertegnede.

## Andre bygningsoplysninger:

Følgende tegninger forelå ved besigtigelsen: Plan, snit og facadetegninger med bygningsbeskrivelse, dateret april 1943 (tilbygning af indgangspartierne).

Ejendommen er en ideel anpart med 2 enheder bestående af Niels Lambertsens Vej 12 th og Niels Lambertsens Vej 12 tv.

Beboelsen er del i to, hvor kælderene hører til Niels Lambertsens Vej 12 th.

Udhuset med litra G tilhører Niels Lambertsens Vej 12 th, alle øvrige udhuse og overdækkede arealer tilhører Niels Lambertsens Vej 12 tv.

Bestilleren af rapporten er ejeren af Niels Lambertsens Vej 12 tv.

## Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Ideel anpart

Ejendommen:

Hustype: Byhus

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen

## Forventet restlevetid for bygningens tag

Den bygningsagkyndige angiver ovenfor den forventede restlevetid for bygningens tag. Det er vigtigt at være opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og de anvendte byggematerialer. Den bygningsagkyndige foretager altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr. Restlevetiden er baseret på den del af taget, der har den korteste restlevetid.

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	1904	1	120	20	40	160	0
2	B	Overdækket terrasse	-	1	19	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	-	1	16	0	0	0	0
4	D	Udhus/skur	-	1	31	0	0	0	0
5	E	Brændeskur	-	1	12	0	0	0	0
6	F	Drivhus	-	1	9	0	0	0	0
7	G	Udhus/skur	-	1	12	0	0	0	0
8	H	Overdækket terrasse	-	1	12	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 bygningsagkyndiges ansvar.

## Bemærkninger

- |   | Ja                                  | Nej                                 | Bygning       |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| 1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | _____         |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?<br><i>Der er kun indkigsmulighed til krybekælderen p.g.a. rørføring og stedvis trange adgangsforhold.<br/>Skunke i Niels Lambertsens Vej 12 th er ikke tilgængelig.<br/>Loftsrum er ikke tilgængelig p.g.a. svær adgangsforhold med loftslem over trappe til 1. sal i Niels Lambertsens Vej 12 tv.<br/>Der er ikke adgang til loftsrum i udhuset, som ligger nærmest huset p.g.a. manglende loftlem.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | AC _____      |
| 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?<br><i>Punkterede termoruder/energiruder kan ikke altid konstateres, fordi dette er afhængig af lys- og temperaturforhold på besigtigelsestidspunktet. Der tages derfor forbehold for evt. punkterede termoruder/energiruder.</i>   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | A _____       |
| 4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?<br><i>Brændeskur, drivhus og overdækket terrasse, som ligger i haven er ikke medtaget i gennemgangen p.g.a. ringe teknisk værdi og ringe stand.</i>  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | EFH _____     |
| 5. Er der afvigelser i forhold til BBR?<br>(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).<br><i>Diverse udhuse, skure, drivhus og overdækninger er ikke registreret i BBR.</i>   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | BCDEFGH _____ |

## 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 bygningsagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

**Bygn.:****Karakter: Registrering og note:****A Beboelse****A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

## 1.1 Tagbelægning/rygning

K1

Der er aldersbetinget overfladeslitage på tagpladerne

K3

Bølgeklodser er delvis nedfalden ved skotrender og rygning  
Note: Der er risiko for fygesne og fugtindtrænging

K3

Der er en revnet tagplade mod nord mellem trin til skorsten og østgavlen

## 1.6 Tagrender/tagnedløb

K1

Der er rustangreb på nedløbsholdere og rendejern

K2

Der er bagfald på tagrenderne

**2. Ydervægge**

## 2.1 Facader/gavl

K3

Der er fugeslid, posøse fuger og flere åbne fuger på østfacade, nordfacade og østgavl ved nr. 12 tv.  
Note: Der er risiko for fugtning indtrænging

K3

Der er vandret fugerevne over de 2 overligger i gavl mod øst og vindusoverliggerne hænger  
Note: Revneddannelse skønnes at være forårsaget af temperaturbevægelser eller rustdannelse i indmuret jern ved overliggerne



## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	<b>Karakter:</b>	<b>Registrering og note:</b>
	K2	Der er mursten med afskalninger i brændeskallen, specielt på østgavlen samt enkelte ituslåede mursten
<b>3. Vinduer og døre</b>		
3.1 Døre	K2	Døre på 1. sal til soveværelse og kammer i nr. 12 tv kan ikke lukkes
	K2	Der er nedbrydning i bund af karmtræ ved kælderyderdøren
3.2 Vinduer	K2	Stuevinduet og tagvinduet i badeværelse mod syd ved nr. 12 tv er med punkteret termorude
	K2	Der er nedbrydning i stuevinduerne mod syd og vest i nr. 12 th.
3.3 Fuger	K2	Der er fugeslip mellem fuger og murværk ved stuevinduerne mod syd og vest i nr. 12 th.
3.4 Sålbenke	K2	Der er stedvis udfaldne fuger ved sålbænkene
3.5 Andet	K1	Vinyl på køkkenbord i entre er revnet
<b>4. Fundament/sokler</b>		
4.2 Sokkel	K1	Der er generelt små lodrette revner i sokkelpuds samt stedvis løst sokkelpuds
4.3 Udvendige trapper	K1	Der er belægningsten med reduceret vedhæftning ved trappetrin til nr. 12 th
	K2	Der er revnedannelser i vanger ved udvendig kældertrappe samt mellem vange og kælderydervæggen
	K2	Der er pudsskader på udvendig kældertrappe
	K2	Der er revner i betontrappe trin samt revnedannelser mellem sokkel og betontrappetrin ved fordør og terrassedør i nr. 12 tv.
	K3	Der er revnedannelser, afslåede kanter, revner, manglende fuger og rustne og gennemtærrede jernprofiler ved overdækningen over udvendig kældertrappe
<b>5. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
5.1 Gulvkonstruktion	K2	Der ingen klaplag eller anden form for gulvbelægning i det lille rum hvor der er indkig til krybekælderen
5.2 Vægge	K2	Der er løst og nedfalden puds på kælderydervægge ved varmerum
<b>6. Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b>		
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Der er fugtfølsom beklædning på vægge ved brusenichen i badeværelset i nr. 12 tv
<b>B. Sekundære bygningsdele</b>		
<b>7. Gulvkonstruktion og gulve</b>		
7.2 Belægninger	K2	Der er enkelte gulvbrædder som er eftergivende og svækket af gamle borebilleangreb i stuen ved østgavlen i nr. 12 tv.

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
	K1	Flisebelægning i entre i både nr. 12 tv og 12 th er med reduceret vedhæftning
<b>8. Indervægge/skillevægge</b>		
8.3 Andet	K3	Der er ikke etableret brandsikring mellem nr. 12 tv og nr. 12 th ved krybekælderen og i tagrum.
<b>9. Lofter/etageadskillelser</b>		
9. Ingen bemærkninger		
<b>10. Indvendige trapper</b>		
10. Ingen bemærkninger		
<b>C. Installationer</b>		
<b>11. VVS-installationer</b>		
11.1 Vandinstallationer	K3	Der mangler tilslutning af vand til hane ved køkkenvasken i bryggers ved nr. 12 th
11.2 Varmeinstallationer	K3	Der er utæthed ved termostatventil på radiatoren ved stuevinduet mod syd i nr. 12 th
<b>B Overdækket terrasse</b>		
<b>A. Primære bygningsdele</b>		
<b>1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten</b>		
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagnedløbet er ikke ført til brønd
<b>2. Ydervægge</b>		
2. Ingen bemærkninger		
<b>4. Fundament/sokler</b>		
4. Ingen bemærkninger		
<b>C Udhus/skur</b>		
<b>A. Primære bygningsdele</b>		
<b>1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten</b>		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er aldersbetinget overfladeslitage samt lettere mosbegroning på tagpladerne
	K2	Der er en afslået kant på tagplade mod vest ved gavludhæng
<b>2. Ydervægge</b>		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er afskallende puds mod øst og mindre område med løs puds mod vest
	K1	Der er en fin lodret revner midt på nordgavlen
<b>3. Vinduer og døre</b>		
3.2 Vinduer	K2	Der er nedbrydning i vinduet mod vest samt manglende glaslister og kitning på vinduet mod vest
<b>4. Fundament/sokler</b>		
4. Ingen bemærkninger		

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

### 5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

## B. Sekundære bygningsdele

### 7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger K1 Der er overfladeslidtage og revnedannelse i betongulve

### 9. Lofter/etageadskillelser

9.2 Loftbeklædning K1 Der er mindre misfarvninger på loftet

## D Udhus/skur

### A. Primære bygningsdele

#### 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K3 Der er tætnet med skum flere steder og der er tegn på at der er utætheder i overgang mellem tagpaptag og metaltagpladerne

K3 Der er dampbuler i tagpappen og tagpappen er ikke håndværksmæssigt korrekt monteret  
Note: Der er risiko for fugtindtrængning

1.8 Spær og lægter K2 Der er nedbrydning i spærender mod syd

K3 Der mangler understøtning/rem under kip ved det store rum og tagfladen hænger

#### 2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K2 Der er revnedannelser og afskallende puds på vestgavlen specielt over soklen samt manglende mursten foroven på murværket ved overdækningen og murværket er ikke pudset under halvtaget

#### 3. Vinduer og døre

3.1 Døre K2 Døre er nedslidt, med skader i træværk og dørene lukker dårligt

3.2 Vinduer K2 Vinduer ved siden af den bredde dør er med punkterede termoruder

#### 4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K3 Der er pudsskader og manglende sylsten ved soklen mod vest samt frostsprængte mursten i sokkel mod øst

### 5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

## B. Sekundære bygningsdele

### 8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge K2 Der er revnedannelser i indvendig murværk

### 9. Lofter/etageadskillelser

9.2 Loftbeklædning K2 Træbeklædning under tagpataget er fugtskadet i det store rum

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.: **G** Udhus/skur                      Karakter: Registrering og note:

### A. Primære bygningsdele

#### 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning                      K3                      Der er hul tagplade

#### 2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle                      K2                      Der er nedbrydning i nederste bræt mod vest

#### 3. Vinduer og døre

3.1 Døre                      K2                      Døren lukker dårligt

#### 5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

## Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsedelen

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

## Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

*Ejendommen er et dobbelthus som er registreret som ideel anpart, hvor hele ejendommen er gennemgået. Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er middel. Der er dog punkter i tilstandsrapporten, som bør iagttages/udbedres, blandt andet i forbindelse med reparation og omfugning af facader og gavl ved nr. 12 tv reparation af udvendige trappe og etablering af brandsikring.*

## 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:** *Mona Alslev*

**Firma:** *Botjek Center Sydvestjylland*

**Vej:** *Kronprinsensgade 32*

**Telefon:** *75124311*

**Email:** *mal@botjek.dk*

**Mobiltf.:** *20914311*

**Postnr.:** *6700* **By:** *Esbjerg*

**Telefax:**

**Rapportdato:** *17-06-2013*

## Sælgers oplysninger om ejendommen

### Til sælger:

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

Du skal være opmærksom på, at den bygnings sagkyndiges 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 bygnings sagkyndige. Særligt bør du rådføre dig med den bygnings sagkyndige, hvis du er i tvivl om forståelsen af et eller flere spørgsmål, herunder eventuelle fagudtryk. Det skyldes, at forkerte oplysninger efter omstændighederne vil kunne medføre et erstatningsansvar.

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

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

### Til køber:

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

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

Ja    Nej    Ved  
ikke

#### 0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

0.1 Hvem har bestilt tilstandsrapporten?

**Andre**

0.2 Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?  
Hvis ja, hvem? Angiv firmanavn og evt. lokalafdeling.

**Nybolig Rekrea Strandbygade Esbjerg**

#### 1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

**1996 17 år**

I hvilken periode har du boet på ejendommen?

**alle år**

1.2 Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?  
Hvis ja, hvilke og hvornår?

Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?

1.3 Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?  
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?

1.4 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:

- kælder/krybekælder/ventileret hulrum?

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
	- yder- og indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- vinduer/døre? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<b>Døre/vinduer 1996</b>			
	- lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- tage Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2.</b>	<b>Tage</b>			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til? <b>ved trappen til 1. sal</b>  Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3.</b>	<b>Yder- og indervægge/skillevægge</b>			
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>4.</b>	<b>Fundamenter/sokler</b>			
4.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrafunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem?  Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>5.</b>	<b>Kælder / krybekælder / ventileret hulrum</b>			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6. Gulve</b>				
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>7. Vinduer og døre</b>				
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)? Hvis ja, hvor? <b>Stue vindue</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)? Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>8. Lofter/etageadskillelser</b>				
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)? Hvis ja, hvor? <b>Køkken, stue, gang, bad</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)</b>				
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.2	Er der løse/revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>10. VVS-installationer</b>				
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte? Hvor lang tid tager det at fylde anlægget efter?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor og af hvem?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak/skjulte rør? Hvis ja, hvor? Er rørskaden udbedret?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
	<b>kloakrør skiftet fra huset og til samlebrønd</b>			
10.5	Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, der ikke virker? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

*Huset trænger til omfugning.*

*Jeg har begrænset kendskab til lejligheden 12 st. th.*

17-06-2013    Annalise Hyldgaard Hansen

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>		
Kommentar	A	Konstruktioner og bygningsdele over 3,3 meters stighøjde registreres kun visuelt fra terræn/loft
Sadeltag	A	
Hanebåndspær	A	
Taghældning - 15-35 grader	A	
Taghældning - >35 grader	A	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	A	
Skorsten - Stål	A	
Ensidigt fald	B	
Bjælkespær	B	
Taghældning - 1-15 grader	B	
Tagbelægning - Plastplader	B	
Sadeltag	C	
Taghældning - 15-35 grader	C	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	C	
Sadeltag	D	
Ensidigt fald	D	
Bjælkespær	D	
Taghældning - 1-15 grader	D	
Tagbelægning - Metalplader	D	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	D	
Ensidigt fald	G	
Bjælkespær	G	
Taghældning - 1-15 grader	G	
Tagbelægning - Plastplader	G	

**2. Ydervægge**

Hulmur	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Træ	B	
Massiv murværk	C	
Formur - Tegl/kalksandsten	C	
Formur - Murværk med puds	C	
Massiv murværk	D	
Træ	D	
Andet:	D	Metalplader Plastdug
Formur - Murværk med puds	D	
Formur - Letbetonblokke	D	
Formur - Andet; Type:	D	Metalplader Plastdug

**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:
Træ	G	
Formur - Træ	G	
<b>3. Vinduer og døre</b>		
Træ	A	
Metal	A	Kælderen
Træ	C	
Træ	D	
Træ	G	
<b>4. Fundament/sokler</b>		
Beton	A	
Teglsten	A	
Andet; Type:	B	Punktfundamenter
Teglsten	C	
Teglsten	D	
Andet; Type:	D	Sylsten
Andet; Type:	G	Punktfundamenter
<b>5. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
Kælder	A	
Krybekælder	A	
Støbt i beton	A	
Muret i blok- eller teglsten	A	
Ingen adgang til krybekælder	A	
Kælder	B	
Andet; Type:	B	Betonfliser
Kælder	C	
Støbt i beton	C	
Kælder	D	
Støbt i beton	D	
Kælder	G	
Andet; Type:	G	Grus/sand
<b>6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b>		
Vægkonstruktioner, organisk	A	
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, organisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	
<b>7. Gulvkonstruktion og gulve</b>		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Klinkegulv på beton	A	
<b>8. Indervægge/skillevægge</b>		
Inder-/skillevægge - Murværk	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:
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A	
<b>9. Lofter/etageadskillelser</b>		
Kommentar	A	Listelofter Pudsede lofter
<b>10. Indvendige trapper</b>		
<b>11. VVS-installationer</b>		
Fjernvarme	A	
Andet; Type:	A	Brændeovn stuen Niels Lambertsen Vej 12 t.v.

## Byhus

Opført i perioden: ca. 1880-1930



### **VIGTIG INFORMATION** om den hustype din tilstandsrapport vedrører

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

<b>Fundament/gulve</b>	<p>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).</p> <p>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.</p>
<b>Vægge</b>	<p>Tidlige byhuses ydervægge er udført som bærende og stabiliserende vægge af massivt murværk af hårdtbrændte mursten.</p> <p>Indvendige vægge er typisk pudsede murstensvægge.</p> <p>Det udvendige murværk er ofte pudset og kalket.</p> <p>Efter ca. år 1900 blev hulmure med faste bindere (mursten, der forbinder den ydre del af ydervæggen med den indre del) almindelige som ydervæg.</p>
<b>Tag</b>	<p>Tagdækningen er naturskifer eller tegl med understrygning (mørtelfugning på bagsiden af teglstenene). Loftsrummet har muligvis været udnyttet til beboelse.</p> <p>Loftet kan være udført med frilagte/synlige træbjælker og lodrette skunkvægge med minimal eller ingen isolering.</p>
<b>Etageadskillelser</b>	<p>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.</p> <p>Bjælkelaget er ofte dimensioneret, således at overetagen er egnet til beboelse.</p>
<b>Installationer</b>	<p>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.</p>





## OBS-PUNKTER

<b>Fundament/gulve</b>	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).
<b>Vægge</b>	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*.
<b>Tag</b>	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.  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 understrygning (mørtelfugning på bagsiden af tagstenene) og fastgørelse af tagstenene.
<b>Vedligehold</b>	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 reovere den indvendige side af et tegltag ved understrygning og udbedring/montering af bindere til at fastholde tagstenene. Det kan endvidere være nødvendigt at eftergå mørtelfuger i tagrygning både indvendig og udvendig.
<b>Andre punkter</b>	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.

\*) 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 toiletet. 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 til 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 sløjftet. Endvidere blev der i perioden i stigende grad etableret dræning af husene, hvor drænene tilsluttes afløbsinstallationerne.

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

### Kloaksystem 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 rørintallationer 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 er en naturligt forekommende, radioaktiv gasart, der kan trænge ind i huset fra undergrunden.
- 350.000 huse i Danmark anslås at have for højt radon-niveau.
- 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 radonudsættelse er cirka 25 gange større for rygere end for ikke-rygere.
- 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.
- 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 derfor 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 kan du se, at mængden af radon i jorden varierer landet over. Kortet viser, hvor stor en andel af enfamiliehuse, 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.

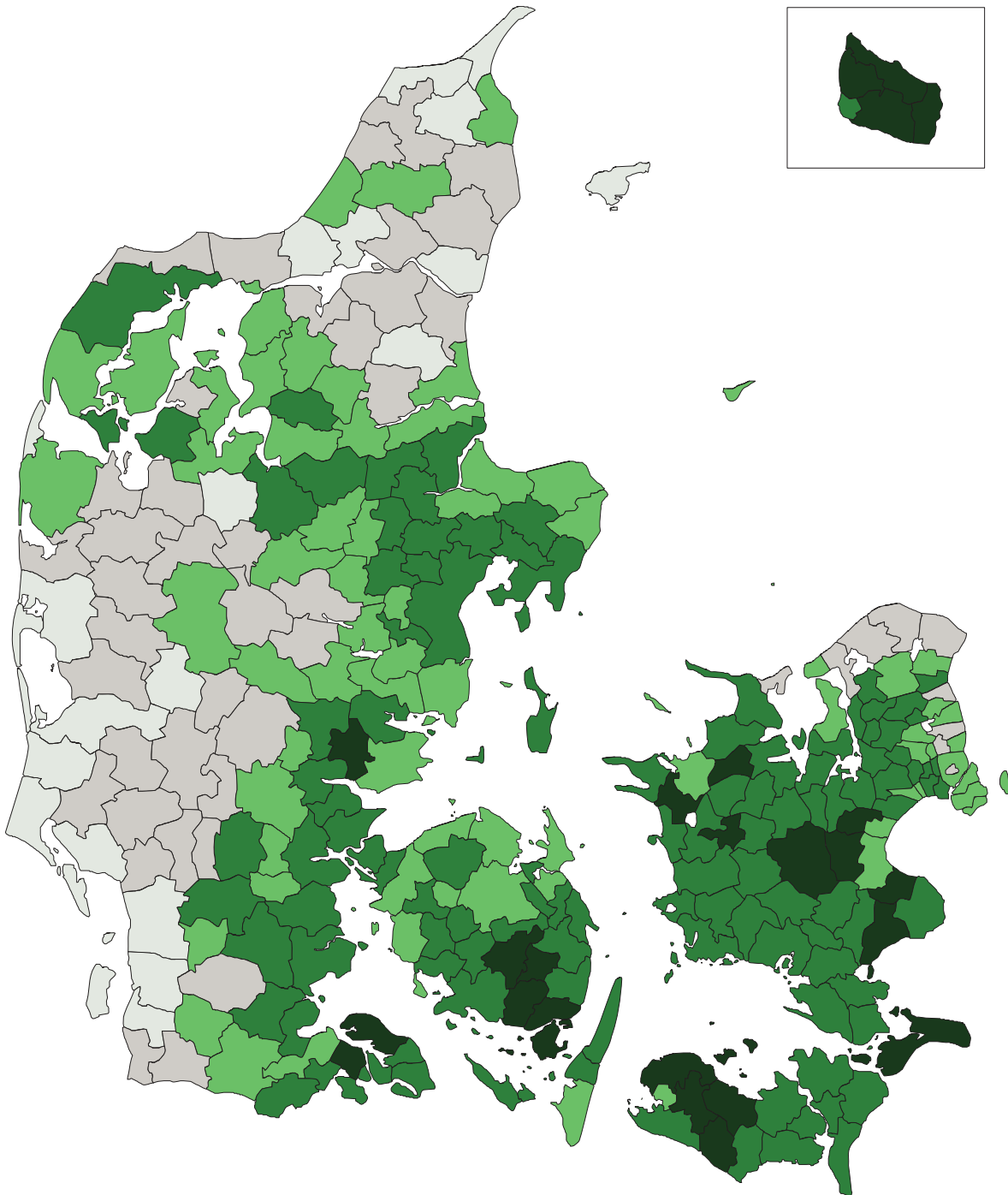
### Læs meget mere på [www.radonguiden.dk](http://www.radonguiden.dk)

- 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 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 der være for høje radonniveauer i dit hus, hvis radonsikringen ikke fungerer. Det kan være fordi, at der er for lavt ventilation og luftskift 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 30. 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>.

 Radonkort



Andel af husstande med over 200 Bq/m<sup>3</sup>.

