

1. Generelt

2. Lovgrundlag

3. Huseftersynet

4. Tilstandsrapport

5. Ståbi

HÅNDBOG FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

- Udgiver: Huseftersynsordningen, marts 1998
- Redaktion: Halldor Gudmundsson, Huseftersynsordningen
Ulla Bernth, DTI Byggeri
Egon Jørgensen, DTI Byggeri
Bjarne Pedersen, Huseftersynsordningen
Leon S. Buhl, DTI Energi
Flemming Larsen, ELFO
- Tilrettelæggelse
og layout: K. Jørgen Christensen, BPS-centret, DTI Byggeri
- Trykning: MV-TRYK a.s, Middelfart
- Samling: Byggecentrum - Middelfart



Forord

Nærværende Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige er udarbejdet af Sekretariatet for Huseftersynsordningen, som arbejdsgrundlag for beskikkede bygningssagkyndige ved deres bygningsgennemgang.

Håndbogen indeholder de love og bekendtgørelser, som ligger til grund for Huseftersynsordningen, et af Boligministeriet godkendt skema for tilstandsrapporten, en vejledning i gennemførelse og rapportering af en bygningsgennemgang, samt en Ståbi for de beskikkede bygningssagkyndige. Sekretariatet vil vedligeholde indeholdet og sende opdaterede sider til de beskikkede bygningssagkyndige på sekretariatets adresseliste. Det er de beskikkede bygningssagkyndige eget ansvar at vedligeholde deres eksemplarer af håndbogen.

Håndbogen danner grundlaget for bygningsgennemgangen kan blive så systematisk som muligt og samtidigt at tilstandsrapporterne bliver ensartede så forbrugeren får sammenlignelige tilstandsrapporter.

Indholdet af nærværende Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige forudsættes kun anvendt af beskikkede bygningssagkyndige for Huseftersynsordningen, dvs. personer som er fagligt og teknisk sagkyndige på området. Anvendelsen af Håndbogen fritager ikke de beskikkede bygningssagkyndige for deres sædvanlige ansvar, da det i hvert enkelt tilfælde må vurderes om Håndbogens oplysninger og anbefalinger er anvendelige i den aktuelle sag.

Bruges indholdet af Håndbogen eller edb programmet på disketten, sker det på brugerens eget ansvar og risiko.

For sekretariatet

Halldor Gudmundsson



**Lov om forbrugerbeskyttelse
ved erhvervelse af fast ejen-
dom m.v.**

Side 1-4

Sep. 1995

**Bekendtgørelse om
huseftersynsordningen**

Side 1-4

Feb. 1996

**Vederlag og gebyrer
pr. 1.1.1998**

2 sider

27.11.1997



Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

VI MARGRETHE DEN ANDEN, af Guds Nåde Danmarks Dronning, gør vitterligt:
Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

Kapitel 1

Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring

§ 1. Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Reglerne gælder ikke for aftaler om køb af ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse eller for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt.

§ 2. Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. §§ 4 og 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2-5. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Stk. 2. Stk. 1 gælder kun, hvis køberen har modtaget den i stk. 1 nævnte tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren.

Stk. 3. Sælgeren skal inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren, have sikret sig, at køberen er bekendt med de i stk. 1 nævnte retsvirkninger. I modsat fald gælder stk. 1 ikke, medmindre der er særlig grund til at antage, at køberen på anden måde var bekendt hermed.

Stk. 4. Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jf. § 4, stk. 1, samt påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Køberen kan i øvrigt gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.

Stk. 5. Er en bygnings fysiske tilstand mangelfuld, kan køberen uanset bestemmelsen i

stk. 1 uden aftale herom indtræde i krav, som sælgeren i anledning af det pågældende forhold kunne have gjort gældende mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen.

§ 3. Køberen kan over for en bygningssagkyndig, der har udarbejdet en tilstandsrapport som nævnt i § 4, stk. 1, 1. pkt., fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Har sælgeren måttet betale et beløb til køber på grund af fejl, der burde have været omtalt i en sådan rapport, tilkommer der sælgeren en rimelig godtgørelse.

Stk. 2. Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i tilstandsrapporten, ikke givet den bygningssagkyndige meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Det gælder dog ikke, hvis den bygningssagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

§ 4. En tilstandsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig, jf. stk. 2, og skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af boligministeren. Tilstandsrapporten skal endvidere være udarbejdet eller fornyet af den bygningssagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

Stk. 2. Boligministeren beskikker et antal bygningssagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter som nævnt i denne lov. Boligministeren fastsætter regler om beskikkelse som bygningssagkyndig, herunder om ansvarsforsikring og andre betingelser for beskikkelse, om gebyr for beskikkelse m.v., om fratagelse og bortfald af beskikkelse samt om administrationen af beskikkelsesordningen. Boligministeren fastsætter endvidere regler om virksomheden som bygningssagkyndig, herunder om den bygningssagkyndiges undersøgelse til brug for udarbejdelsen af en tilstandsrapport, samt regler om den bygningssagkyndiges vederlag.

Stk. 3. Boligministeren kan henlægge sine beføjelser i medfør af denne lov til en styrelse under boligministeren. Det kan endvidere i forskrifter, der fastsættes i medfør af stk. 2, bestemmes, at opgaver i forbindelse med administrationen af beskikkelsesordningen overlades til private.

Stk. 4. Straffelovens §§ 144, 150, 152 og 154-157 finder tilsvarende anvendelse på beskikkede bygningssagkyndige.

§ 5. Oplysning om ejerskiftforsikring skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde en meddelelse fra et forsikringsselskab om,

- 1) på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, jf. § 4, eller
- 2) hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand der medfører, at der ikke kan tegnes en forsikring som nævnt i nr. 1.

Stk. 2. Den i stk. 1, nr. 1, omhandlede meddelelse skal være udformet som et bindende tilbud til køberen og angive en rimelig frist for antagelse af tilbudet.

Stk. 3. Justitsministeren kan fastsætte regler om dækningsomfanget for de i stk. 1 nævnte forsikringer samt om indholdet af de i stk. 1 nævnte meddelelser fra forsikringsselskaber.

Kapitel 2

Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

§ 6. Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. dog stk. 2. Reglerne gælder under samme betingelse for aftaler om køb af andel i en andelsboligforening samt køb af aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig bortset fra brugsret på timeshare-basis.

Stk. 2. Reglerne gælder ikke for køb af fast ejendom på auktion, eller når der ved aftalens indgåelse er indgivet begæring om tvangsauktion og køberen vidste eller burde vide dette. Reglerne gælder endvidere ikke for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt.

Stk. 3. Har sælgeren handlet som led i sit erhverv, eller er aftalen indgået eller formidlet for sælgeren af en erhvervsdrivende som led i dennes erhverv, har sælgeren bevisbyrden for, at aftalen ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel.

§ 7. Når der er indgået en aftale om køb, kan køberen træde tilbage fra aftalen på de betin-

gelser, som er nævnt i §§ 8-11 (fortrydelsesret).

Stk. 2. Så længe et tilbud om køb ikke er antaget af sælgeren, kan køberen tilbagekalde sit tilbud ved at give underretning herom til sælgeren.

§ 8. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver skriftlig underretning til sælgeren om, at køberen vil træde tilbage fra aftalen, jf. dog stk. 2. Underretningen skal være kommet frem inden fristens udløb.

Stk. 2. Er aftalen indgået ved køberens antagelse af sælgerens tilbud om salg, skal den i stk. 1 nævnte underretning være kommet frem senest 6 hverdage efter, at tilbudet er kommet til køberens kundskab.

§ 9. Er en aftale om køb blevet tinglyst, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist foretager det fornødne til aflysning af aftalen.

§ 10. Har køberen taget ejendommen i brug, er fortrydelsesretten betinget af, at ejendommen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist stilles til sælgerens disposition.

Stk. 2. Har køberen efter aftalens indgåelse foretaget fysiske indgreb i eller forandringer på ejendommen, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist tilbagefører ejendommen til væsentlig samme tilstand som før indgrebet eller forandringen.

Stk. 3. Er ejendommen efter aftalens indgåelse blevet beskadiget eller forringet på anden måde som følge af, at køberen eller andre, der har haft adgang til ejendommen i køberens interesse, har udvist uagtsomhed, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist udbedrer forholdet. Køberen har bevisbyrden for, at der ikke er udvist uagtsomhed.

§ 11. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist betaler en godtgørelse på 1 pct. af købesummen til sælgeren, jf. dog stk. 2. Køberen kan med frigørende virkning betale til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6, stk. 3.

Stk. 2. Køberen skal ikke betale godtgørelse efter stk. 1, såfremt aftalen er indgået med en sælger, der har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis hovederhverv er at sælge fast ejendom, når sælgeren har handlet som led i dette erhverv. Går aftalen ud på køb af en grund samt ny- eller færdigopførelse af en hel bygning på grunden som nævnt i § 14, finder § 17 tilsvarende anvendelse.

§ 12. Har køberen betalt en del af købesummen, skal sælgeren ved tilbagetrædelse straks tilbagebetale det modtagne med fradrag af eventuelle beløb efter § 11. Fradrag kan ske,

selv om køberen har indbetalt beløbet til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6, stk. 3.

Stk. 2. Har sælgeren fra køberen som sikkerhed for købesummens betaling modtaget et pantebrev med pant i ejendommen eller et tilsvarende dokument, skal sælgeren ved tilbage-trædelse straks tilbagegive dette. Kan sælgeren ikke straks tilbagegive dokumentet, skal sælgeren holde køberen skadesløs for ethvert krav i henhold til dokumentet, og køberen kan kræve, at sælgeren stiller betryggende sikkerhed herfor.

§ 13. Lørdage og grundlovsdag anses ikke for hverdage ved beregningen af fortrydelsesfristen, jf. § 8.

Kapitel 3

Fortrydelsesret ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger

§ 14. Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger, som en erhvervsdrivende (entreprenøren) indgår som led i sit erhverv, såfremt

- 1) bygningen i det væsentlige skal leveres eller i det væsentlige både projekteres og opføres af entreprenøren,
- 2) bygningen efter sin art er bestemt til en- eller tofamiliebeboelse,
- 3) bygningen hovedsagelig er bestemt til en- eller tofamiliebeboelse for den anden part (bestilleren) og
- 4) aftalen om opførelse af bygningen ikke er indgået ved bestillerens antagelse af skriftligt bud, som er fremkommet efter opfordring til flere om at byde inden for en bestemt frist på samme udbudsgrundlag.

Stk. 2. Entreprenøren har bevisbyrden for, at en aftale om køb eller opførelse af bygning ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel.

§ 15. Når der er indgået aftale om køb eller opførelse af en bygning, kan bestilleren træde tilbage fra aftalen på de i § 16 nævnte betingelser (fortrydelsesret).

§ 16. Fortrydelsesretten er betinget af, at bestilleren senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver entreprenøren skriftlig underretning om, at bestilleren vil træde tilbage fra aftalen, jf. dog stk. 2. Underretningen skal være kommet frem inden fristens udløb.

Stk. 2. Er aftalen indgået ved bestillerens antagelse af et tilbud fra entreprenøren, skal den i stk. 1 nævnte underretning være kommet frem senest 6 hverdage efter, at entreprenørens tilbud er kommet til bestillerens kundskab.

§ 17. Træder bestilleren tilbage, kan entreprenøren alene kræve vederlag for arbejde, som efter aftalen allerede skulle være udført, og som er udført.

Stk. 2. Har bestilleren betalt en del af det aftalte vederlag, eller har entreprenøren fra bestilleren som sikkerhed for vederlagets betaling modtaget et pantebrev eller et tilsvarende dokument, finder § 12 anvendelse med de ændringer, som følger af stk. 1.

§ 18. § 13 finder tilsvarende anvendelse ved beregning af fortrydelsesfristen efter § 16.

Kapitel 4

Oplysning om fortrydelsesret

§ 19. En erhvervsdrivende sælger eller formidler m.v. som nævnt i § 6, stk. 3, skal, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jf. § 8, i et særskilt dokument give køberen oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 2. Ved aftale om køb eller opførelse af bygning, jf. § 14, skal entreprenøren, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jf. § 16, give bestilleren oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 3.

Stk. 2. Justitsministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 1 nævnte oplysningers form og indhold.

Kapitel 5

Andre bestemmelser

§ 20. Træder køberen tilbage fra en aftale efter reglerne i kapitel 2, er sælgeren med hensyn til en eventuel professionel rådgivers honorarkrav stillet, som om ejendommen ikke var solgt.

Kapitel 6

Lovens fravigelighed

§ 21. Reglerne i kapitel 1 kan ikke ved aftale fraviges til skade for køberen eller sælgeren, medmindre den pågældende har handlet som led i sit erhverv. Det kan dog aftales, at køberen uanset bestemmelsen i § 2, stk. 4, 1. pkt., ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jf. § 4, stk. 1.

Stk. 2. Reglerne i kapitel 2 kan ikke ved aftale fraviges til skade for køberen.

Stk. 3. Reglerne i kapitel 3 kan ikke ved aftale fraviges til skade for bestilleren.

Stk. 4. § 20 kan ikke ved aftale fraviges til skade for sælgeren, medmindre den pågældende handler som led i sit erhverv.

Kapitel 7

Straf

§ 22. Den, der undlader at give oplysning som nævnt i § 19, stk. 1, straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter anden lovgivning. Justitsministeren kan i forskrifter, der udstedes i medfør af § 19, stk. 2, fastsætte bødestraf for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 2. Er overtrædelsen begået af et selskab, en forening, en fond eller lignende, kan der pålægges den juridiske person som sådan bødeansvar.

Kapitel 8

Ikrafttræden m.v.

§ 23. Loven træder i kraft den 1. januar 1996 og har virkning for aftaler, der indgås efter ikrafttrædelsen.

§ 24. I lov om stempelafgift, jf. lovbekendtgørelse nr. 727 af 5. august 1994, som ændret ved lov nr. 1090 af 21. december 1994, foretages følgende ændring:

I § 29, *stk. 1*, indsættes som 2. *pkt.*:

»Stempelmyndigheden godtgør dog på begæring stempel af dokumenter vedrørende en aftale, der bortfalder som følge af tilbagetrædelse efter reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.«

§ 25. I lov om køb, jf. lovbekendtgørelse nr. 28 af 21. januar 1980, som senest ændret ved lov nr. 1098 af 21. december 1994, foretages følgende ændringer:

1. I § 54 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Ved køb af byggematerialer er den i *stk. 1* nævnte frist 5 år fra byggeriets aflevering, dog højst 6 år fra overgivelsen af materialerne til køberen.«

2. I § 83 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* § 54, *stk. 2*, finder tilsvarende anvendelse.«

§ 26. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan med undtagelse af § 24 ved kongelig anordning sættes i kraft for disse landsdele med de afvigelser, som de særlige færøske og grønlandske forhold tilsiger.

Givet på Christiansborg Slot, den 14. juni 1995

Under Vor Kongelige Hånd og Segl

MARGRETHE R.

/ Bjørn Westh

Bekendtgørelse om huseftersynsordningen

BEK nr 915 af 30/11/1995 (Historisk)

[Lovgivning som forskriften vedrører](#)

[LOV Nr. 391 af 14/06/1995](#)

[Senere ændringer til forskriften](#)

[BEK Nr. 542 af 30/06/1999](#)

[Oversigt \(indholdsfortegnelse\)](#)

- [Kapitel 1 Ordningens omfang](#)
- [Kapitel 2 Ordningens forvaltning](#)
- [Kapitel 3 Beskikkelse som bygningssagkyndig](#)
- [Kapitel 4 Virksomheden som bygningssagkyndig.](#)
- [Kapitel 5 Bygningsgennemgang](#)
- [Kapitel 6 Tilstandsrapport](#)
- [Kapitel 7 Erfaringsformidling og regnskab](#)
- [Kapitel 8 Ikrafttræden](#)

[Forskriftens fulde tekst](#)

Bekendtgørelse om huseftersynsordningen

I medfør af § 4 i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fastsættes følgende:

Kapitel 1

Ordningens omfang

§ 1. Huseftersynsordningen omfatter ejendomme som nævnt i lovens § 1.

Kapitel 2

Ordningens forvaltning

§ 2. Huseftersynsordningen forvaltes af Bygge- og Boligstyrelsen. Den løbende administration henlægges til sekretariatet for huseftersyn.

Stk. 2. Bygge- og Boligstyrelsen fastsætter det maksimale vederlag for huseftersyn, gebyr for beskikkelse og fornyelse af beskikkelse samt betaling for optagelseskursus og for tilstandsrapportskemaer. Den fastsatte betaling fremgår af bilag til bekendtgørelsen.

§ 3. Der oprettes en følgegruppe for huseftersyn, hvis medlemmer udpeges af Bygge- og Boligstyrelsen. Følgende organisationer indstiller hver et medlem: Advokatrådet, Assurandørsocietetet, Byggeriets Firkant, Dansk Ejendomsmæglerforening, Energistyrelsen, Forbrugerrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI), Håndværksrådet, Parcelhusejernes Landsforening, Praktiserende Arkitekters Råd (PAR) og Realkreditrådet. Herudover har Bygge- og Boligstyrelsen et medlem, som er formand.

Stk. 2. Følgegruppen

- a) følger ordningen og er rådgivende for Bygge- og Boligstyrelsen med hensyn til bygningsgennemgang og tilstandsrapporter
- b) udtaler sig efter anmodning fra Bygge- og Boligstyrelsen om principielle spørgsmål vedrørende ordningen og beskikkelserne
- c) udtaler sig over for Bygge- og Boligstyrelsen om nægtelse af beskikkelse efter § 4, stk. 3 og om inddragelse af beskikkelser som nævnt i § 7, stk. 1.

Stk. 3. Bygge- og Boligstyrelsen kan fastsætte en forretningsorden for følgegruppen. Sekretariatet for huseftersyn er også sekretariat for følgegruppen.

Kapitel 3

Beskikkelse som bygningssagkyndig

§ 4. Bygge- og Boligstyrelsen beskikker et antal bygningssagkyndige. Beskikkelse meddeles til personer, jf. lovens § 4, stk. 2. For at kunne beskikkes som bygningssagkyndig, skal den pågældende opfylde følgende betingelser:

- a) En byggeteknisk grunduddannelse med eksamen fra Danmarks tekniske Universitet eller Aalborg Universitetscenter, Danmarks Ingeniørakademi, Ingeniørhøjskolerne (Teknika), en af statens to arkitektskoler eller konstruktøruddannelsen ved de byggetekniske højskoler, eller
- b) tilsvarende kundskaber som under a) anført, erhvervet på anden måde, f.eks. ved risiko- og skadevurdering inden for bygningsforsikring, samt
- c) mindst 5 års dokumenteret erhvervsmæssig erfaring inden for de sidste 10 år vedrørende bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri,
- d) deltagelse i optagelseskursus vedrørende ordningen,
- e) momsregistrering, eventuelt således, at den virksomhed, hvori den bygningssagkyndige er ansat, er momsregistreret,
- f) dokumentation af at være dækket af en professionel ansvarsforsikring, hvis omfang og vilkår mindst svarer til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet og som dækker i mindst 5 år efter overdragelsen til køber af en ejendom, som den bygningssagkyndige har afgivet tilstandsrapport om, dog længst i 6 år fra rapportens datering,
- g) ikke have ubetalt, forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr. Det hindrer ikke beskikkelse, at gælden til det offentlige overstiger 100.000 kr., såfremt den pågældende for den del af gælden, der overstiger 100.000 kr. har indgået afdragsordning med inddrivelsesmyndigheden, eller har stillet sikkerhed, og
- h) være myndig og ikke under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7.

Stk. 2. Der kan stilles nærmere krav om dokumentation af kundskaber som nævnt i stk. 1 b), herunder aflæggelse af en prøve.

Stk. 3. Beskikkelse kan nægtes, såfremt den pågældende i stilling eller erhverv har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at vedkommende ikke vil drive virksomheden som beskikket bygningssagkyndig på forsvarlig måde.

§ 5. Beskikkelsen udløber efter 3 år, men kan fornyes.

Kapitel 4

Virksomheden som bygningssagkyndig.

§ 6. Den bygningssagkyndige skal

- a) følge Bygge- og Boligstyrelsens retningslinier for gennemgang af bygninger og for afgivelse af tilstandsrapport på grundlag af gennemgangen
- b) deltage i fastsatte kurser og møder om huseftersynsordningen
- c) være momsregistreret, jf. § 4, stk. 1 e), og dækket af ansvarsforsikring, jf. § 4, stk. 1 f).
- d) overholde regler om vederlag for huseftersyn (bygningssagkennemgang og tilstandsrapport), jf. § 2, stk. 2
- e) ved rapporteringen benytte de skemaer, som udleveres af sekretariatet for huseftersyn, jf. § 2, stk. 2
- f) være uvildig i den enkelte sag, således at den bygningssagkyndige skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig
- g) undlade at betinge sit huseftersyn af, at der aftages andre ydelser end eftersynet.
- h) underrette Bygge- og Boligstyrelsen, hvis der rejses krav mod den bygningssagkyndige i medfør af lovens § 3, stk. 1.

§ 7. Overtræder den bygningssagkyndige de regler, der er fastsat i § 6, § 10 eller §§ 14-16, eller i tilfælde af alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne, kan Bygge- og Boligstyrelsen inddrage beskikkelsen efter indhentet udtalelse fra følgegruppen.

Stk. 2. Bygge- og Boligstyrelsen skal inddrage beskikkelsen, hvis

- a) den bygningssagkyndige har ubetalt forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr., jf. § 4, stk. 1 g)
- b) den bygningssagkyndige ikke kan dokumentere at være dækket af ansvarsforsikring som nævnt i § 4, stk. 1 f).

§ 8. Bygge- og Boligstyrelsens afgørelse om afslag på ansøgning om beskikkelse efter § 4, stk. 3, kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Stk. 2. Afgørelse om fratagelse af beskikkelse kan af den, som afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for domstolene. Anmodning herom skal fremsættes over for Bygge- og Boligstyrelsen inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Bygge- og Boligstyrelsen anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former.

Kapitel 5

Bygningssagkennemgang

§ 9. Bygningssagkennemgangen tager sigte på forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning ved sin vurdering af bygningens tilstand. Bygningssagkennemgangen har således til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygning fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved bygningssagkennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningssagkennemgang og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

§ 10. Bygningssagkennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige. Medmindre andet aftales, skal bygningssagkennemgangen være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb.

§ 11. Uden for bygningssagkennemgangen falder

- a) bagatelagte forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi

nævneværdigt

- b) utilgængelige bygningsdele, jf. § 15
- c) bygningens funktionsforhold udover hvad der omfattes af § 9
- d) bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen
- e) æstetiske og arkitektoniske forhold
- f) påpegning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder
- g) indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik
- h) løsøre, såsom hårde hvidevarer
- i) bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand.

§ 12. Til brug for forberedelsen af bygningsgennemgangen skal den bygningssagkyndige anmode bygningens ejer om at afgive foreliggende skriftlige oplysninger om bygningen, såsom tegninger, beskrivelser og BBR-meddelelser.

§ 13. Den bygningssagkyndige kan uden for huseftersynsordningen påtage sig ydelser vedrørende bygningen ud over bygningsgennemgangen og tilstandsrapporten, såsom overslag over omkostninger ved udbedring.

Kapitel 6

Tilstandsrapport

§ 14. Tilstandsrapporten indeholder resultatet af bygningsgennemgangen og afgives på særlige skemaer, jf. § 6 e). Den bygningssagkyndige afgiver rapporten til den, der har bestilt huseftersynet, og indsender inden 14 dage en kopi til sekretariatet for huseftersyn.

§ 15. I rapporten skal oplyses, hvilke dele af bygningen, der har været utilgængelige og derfor ikke er omfattet af huseftersynet. Årsagen til utilgængeligheden skal ligeledes oplyses, herunder om, hvorfor normalt let tilgængelige bygningsdele ikke har kunnet efterses.

Stk. 2. Finder den bygningssagkyndige, at der er usikkerhed om oplysninger, som bygningsejeren har afgivet i forbindelse med rapportens udarbejdelse, skal dette anføres og begrundes i rapporten.

§ 16. Den bygningssagkyndige kan forny sine tilstandsrapporter og bestemmer i så tilfælde, i hvilket omfang fornyet bygningsgennemgang er nødvendig og hvilket formindsket vederlag, der skal betales. Fornyelsen meddeles på særligt skema til den, der har bestilt fornyelsen, og kopi indsendes inden 14 dage til sekretariatet for huseftersyn. Den fornyede rapport træder med virkning for fremtiden i stedet for den oprindelige.

§ 17. Ved huseftersyn vedrørende ejerlejligheder skal der foreligge tilstandsrapporter efter denne bekendtgørelse både for ejerlejligheden og for fællesejet, jf. lovens § 2, stk. 1.

Kapitel 7

Erfaringsformidling og regnskab

§ 18. Sekretariatet for huseftersyn

- a) udarbejder årsberetning og årsregnskab for huseftersynsordningen og afgiver disse til Bygge- og Boligstyrelsen og følgegruppen
- b) samler og formidler erfaringer fra ordningen, særlig fra tilstandsrapporterne, til offentlig brug.

Kapitel 8

Ikrafttræden

§ 19. Denne bekendtgørelse træder i kraft den 1. januar 1996.

Bygge- og Boligstyrelsen, den 30. november 1995

Rud Werborg

/ Flemming Lethan

Bilag

Vedr.: Vederlag til beskikkede bygningssagkyndige for huseftersyn.

Maksimale vederlag pr. ejendom for gennemførelse af huseftersyn og udarbejdelse af tilstandsrapport:

Huseftersyn og rapport udføres pr. ejendom, og vederlagets størrelse bestemmes af dels det samlede bygningsareal og dels af, hvornår den betydende bygning på ejendomme - »Hovedhuset« - er opført, jf. nedenstående.

Parcelhuse, række-, kæde- eller dobbelthuse og stuehuse til landbrugsejendom:

Samlet					»Hovedhus« opført efter 1940				
bygningsareal					-----				
(Jf. BBR-felt		Grundtakst	Administrat.	Ialt			Ialt		
219)*)			tillæg						
		excl moms	excl. moms	excl. moms	incl. moms				

Under 100 (m2)		3.000,-	315,-	3.315,-	4.143,75				
100-199 (m2)		4.000,-	315,-	4.315,-	5.393,75				
200-299 (m2)		5.000,-	315,-	5.315,-	6.643,75				

Større huse		Vederlaget aftales individuelt							

»Hovedhus« opført før 1940				
bygningsareal	Grundtakst	Administrat. tillæg	Ialt excl. moms	Ialt incl. moms
(Jf. BBR-felt 219) *)				
Under 100 (m2)	3.450,-	315,-	3.765,-	4.706,25
100-199 (m2)	4.600,-	315,-	4.915,-	6.143,75
200-299 (m2)	5.750,-	315,-	6.065,-	7.581,25

Større huse Vederlaget aftales individuelt

*) Samlet bygningsareal er summen af etagernes arealer i ncl.

stueetagens areal og areal af evt. mansardetage, men excl. areal af kælder og tagetage. Som grundlag for etagernes størrelse anvendes det bebyggede areal (BBR-felt 219).

Ejerlejligheder:

Samlet	»Hovedhus« opført efter 1940			
bygningsareal	-----			
(Jf. BBR-felt	Grundtakst	Administrat. Ialt	Ialt	
219)*)		tillæg		
	excl moms	excl. moms	excl. moms	incl. moms

Alle størrelser	2.500,-	315,-	2.815,-	3.518,75

Samlet	»Hovedhus« opført før 1940			
bygningsareal	-----			
(Jf. BBR-felt	Grundtakst	Administrat. Ialt	Ialt	
219) *)		tillæg		
	excl moms	excl. moms	excl. moms	incl. moms

Alle størrelser	2.875,-	315,-	3.190,-	3.987,50

Andre bygninger:

(Herunder eftersyn af fælleseje og fællesfaciliteter vedrørende ejerlejlighedskomplekser).

Vederlaget aftales individuelt.

Fornyelse af tilstandsrapporter:

Ved fornyelse af tilstandsrapport aftales hvilket formindsket vederlag, der skal betales.

Tillæg for administrationsgebyr:

For hver udarbejdet tilstandsrapport og fornyelsesmeddelelse tillægges et gebyr på Kr.: 315,- (excl. moms) jf. ovenstående oversigt.

Ovennævnte maksimale vederlag er incl. udgifter til udlæg, kørsel, forsikring m.v.

Regulering af vederlag:

Vederlagene reguleres af Bygge- og Boligstyrelsen med virkning fra den 1. januar hvert år efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Reguleringen sker på grundlag af den årlige procentvise ændring i nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned.

Gebyr for beskikkelse	1.200 kr.
Gebyr for fornyelse af beskikkelse	600 kr.
Betaling for optagelseskursus	2.500 kr.

Beløbene er excl. moms.

Beløbene reguleres som ovenfor anført.

Officielle noter

Ingen

MAKSIMALE VEDERLAG PR. EJENDOM FOR GENNEMFØRELSE AF HUSEFTERSYN OG UDARBEJDELSE AF TILSTANDSRAPPORT:

Parcelhuse, række-, kæde- eller dobbelthuse og stuehuse til landbrugsejendom:

*) Samlet bygningsareal er summen af etagernes arealer incl. stueetagens areal og areal af evt. mansardetage, men excl. areal af kældere og tagetage. Som grundlag for etagernes størrelse anvendes det bebyggede areal (BBR-felt 219)

	"Hovedhus" opført 1940 eller senere			"Hovedhus" opført før 1940		
	Grundtakst	Administrat.- tillæg	lalt	Grundtakst	Administrat.- tillæg	lalt
Samlet bygningsareal (jf. BBR-felt 219)	excl. moms	excl. moms	incl. moms	excl. moms	excl. moms	incl. moms
Alle størrelser	2.600,-	220,-	3.525,-	3.000,-	220,-	4.025,-

Vederlaget aftales individuelt.

Fornyelse af tilstandsrapporter:

Ved fornyelse af tilstandsrapport aftales hvilket formidsket vederlag, der skal betales.

Tillæg for administrationsgebyr:

For hver udarbejdet tilstandsrapport tillægges et gebyr på kr. 220,- (excl. moms) jf. ovenstående oversigt. Heraf tilfalder kr. 15,- Boligministeriet til dækning af ministeriets omkostninger ved ordningens administration.

Reduktion af vederlag ved kombineret huseftersyn og energimærkning:

Ifølge Energistyrelsens bekendtgørelse af 16. december 1996 om honorar og ansvarsforsikring for energimærkning af bygninger, bilag 1 nedsættes det maksimale honorar for udførelse af energimærkning med kr. 500,-, hvis konsulenten samtidig udfører huseftersyn i henhold til lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. I sådanne tilfælde nedsættes det maksimale vederlag for huseftersyn, jf. ovennævnte takster, også med kr. 500,-, således at den samlede nedsættelse bliver ialt kr. 1000.

Ovennævnte maksimale vederlag er incl. udgifter til udlæg, kørsel, forsikring mv.

Regulering af vederlag:

Vederlagene reguleres af Boligministeriet med virkning fra den 1. januar hvert år efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Reguleringen sker på grundlag af den årlige procentvise ændring i nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned.

GEBYRER:

Gebyr for beskikkelse	kr. 1.200,-
Gebyr for fornyelse af beskikkelse	kr. 600,-
Betaling for optagelseskursus	kr. 2.500,-
Beløbene er excl. moms	



1. Indledning	1
2. Definitioner	2
3. Planlægning og gennemførelse af et huseftersyn	4
3.1 Formålet med huseftersynet.....	4
3.2 Planlægning af huseftersynet.....	5
3.2.1 Før igangsættelse af huseftersyn	5
3.2.2 Undersøgelsesmetoder.....	5
3.2.3 Inddeling af ejendom i bygninger. Prioritering af bygningsdele.....	6
3.2.4 Kriterier for bedømmelse og registrering af tilstande.....	6
4. Gennemførelse af huseftersynet	9
4.1 Bedømmelse af tilstanden.....	9
4.2 Gennemførelse.....	9
4.3 Bedømmelse af tegn på skader, tilgængelige bygningsdele.....	9
4.4 Skjulte eller utilgængelige bygningsdele	10
4.5 Forhold udenfor bygningen	11
4.6 Overtrædelser af bygningslovgivningen.....	11
4.7 Kontakt til sælger og afgivelse af rapport.....	11
4.8 Kontakt til hussælgeren eller bestilleren	12
4.9 Aflevering til bestiller.....	12
4.10 Indsendelse til Sekretariatet for Huseftersynsordningen .	12
4.11 Statistisk bearbejdning af rapporter	12
4.12 Arkivering	13
4.13 Fornyelse af tilstandsrapport	13
5. Registrering af huseftersyn	14
6. Konstruktionsdele.....	19
6.1 Fundamenter / sokler	19
6.2 Kælder / kryberum / terrændæk.....	19
6.3 Yder- og indervægge	19
6.4 Vinduer og udvendige døre	19
6.5 Lofter / etageadskillelser	20
6.6 Gulvkonstruktion og gulv	20
6.7 Indvendige trapper	20
6.8 Tagkonstruktion / -belægning	20
6.9 Vådrum.....	21
6.10 VVS-installationer	21
6.11 El-installationer	21
7. Litteraturliste.....	22



1. Indledning

Huseftersynsordningen har til formål, at en sælger af en ejendom lettes for ansvar for eventuelle skader ved ejendommen i de 20 år som det ellers er sædvane, såfremt han har forsynet køberen med en tilstandsrapport over ejendommens fysiske tilstand samt med oplysninger om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring. Ejeren/sælgeren bliver dermed frigjort for sit sædvanlige 20 års skadesansvar, såfremt han ikke har fortiet oplysninger eller handlet i ond tro.

Et andet formål er, at køberen igennem tilstandsrapporten og forsikringsoplysningerne får hjælpemidler til at vurdere ejendommens kvalitet. Han får derfor bedre mulighed for at vurdere ejendommens reelle værdi og mulighed for at forsikre sig imod økonomiske overraskelser på grund af skjulte fejl og eller mangler.

Det er derfor fire parter, som har økonomiske interesse i resultaterne af huseftersynet.

Sælgeren

Den pris, der vil kunne opnås for huset, vil bl.a. afhænge af de resultater, den bygningssagkyndige er kommet til og de bemærkninger, han giver i sin tilstandsrapport.

Køberen

Resultaterne fra den bygningssagkyndiges huseftersyn bruges af køber til at bedømme kvaliteten af det hus han påtænker at købe, og dermed hvilke eventuelle reparationsomkostninger der er i vente, samt om der er forhold i ejendommen, som ikke bedømmes eller forsikres.

Forsikringsselskabet

Et væsentligt sigte med huseftersynet er, at det skal kunne danne grundlag for tilbud på en ejerskifteforsikring.

Den bygningssagkyndige

Den bygningssagkyndige repræsenterer ikke nogen af parterne, men er neutral, uafhængig instans, der skal give et så vidt muligt objektivt billede af de forhold, som er undersøgt. Den bygningssagkyndige kan i 5 år efter salget blive draget til ansvar for manglende eller forkerte oplysninger i tilstandsrapporten.

Det er derfor vigtigt, at huseftersynet foretages efter ensartede retningslinier og med så objektive kriterier som muligt af særligt erfarne og sagkyndige teknikere.

Den bygningssagkyndige tekniker skal være uvildig i den enkelte sag, således at han skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig.



2. Definitioner

Alvorlige skader

Skader som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele eller på personer som bruger bygningen.

Bagatelgrænser og utilgængelighed

Der er indført en bagatelgrænse for skader eller tegn på skader, som skal indgå i tilstandsrapporten, ligesom der er lagt op til, at den bygningssagkyndige kan afstå fra at gennemføre huseftersynet på dele af ejendommen, der er utilgængelige. Grænserne for hvad er bagatel og hvad utilgængeligt er flydende og vil blive fastsat efterhånden.

Beskikkelse

For at opnå beskikkelse kræves byggeteknisk grunduddannelse eller tilsvarende kundskaber skaffet ad anden vej, en relevant efteruddannelse, som fx forsikringsselskabernes kurser for tak-satorer, kursus for energikonsulenter, diverse svampekurser samt erfaring med gennemførelse af tilsvarende huseftersyn.

Bestiller

Den som på bygningsejerens vegne har skriftlig fuldmagt til at bestille et huseftersyn og modtager rapporten på ejerens vegne. Bestilleren kan være ejeren, sælgeren, ejendomsmægler eller en advokat.

Bygningssagkyndig

En person beskikket af Boligministeriet til at gennemføre et huseftersyn og udstede en tilstandsrapport.

Bygningsgennemgang

En visuel gennemgang af ejendommen som beskriver, om der er tegn på negative afvigelser fra en normal tilstand af en ejendom af samme art og alder eller tegn på skader på bygninger på ejendommen.

Huseftersynet

Der er udarbejdet vejledning (den her foreliggende) i en ensartet og systematisk gennemførelse af et huseftersyn samt en fælles skemasystematik for udarbejdelse af en tilstandsrapport.

Indikator

Et indirekte tegn på skade.

Information

4 gange årligt udsendes informationsblade til de bygningssagkyndige om ordningen, ligesom der gennemføres periodiske informationsmøder for de bygningssagkyndige samt for andre brugere af ordningen som fx ejendomsmæglere, advokater og andre.

Desuden vil offentligheden generelt blive holdt orienteret om ordningen ved udgivelse af informationsblade og pressemeddelelser.



Kontaktperson	En som bestiller har aftalt skal give den bygningssagkyndige adgang til ejendommen til gennemførelse af huseftersynet.
Kosmetiske skader	Kosmetiske forhold som er uden betydning for bygningsdelens eller komponentens funktion men kan påvirke en købers indtryk af bygningen.
Kritiske skader	Skader som vil medføre at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele eller på personer.
Mindre alvorlige skader	Skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
Ordningens anvendelighed	Ordningens succes afhænger af tilstandsrapporternes kvalitet og anvendelighed for de involverede parter. Der er derfor udarbejdet et fælles system med vidtgående krav til kvalifikationerne hos de beskikkede byggesagkyndige til gennemførelse af huseftersynet og til en stadig udvikling af ordningen samt en løbende information om ordningen. Der stilles krav om, at de bygningssagkyndige vedligeholder deres kompetence igennem de regelmæssige informationer fra sekretariatet om ordningen, og ved deltagelse i obligatoriske kurser.
Skader	En negativ tilstand i forhold til normaltilstanden.
Sælger	Den som sælger den ejendom, som tilstandsrapporten skal omfatte.
Tegn på skader	Et direkte tegn på en negativ tilstand i forhold til normaltilstanden.
Tilstandsrapport	Et sæt udfyldte tilstandsrapportskemaer.
Udviklingen	Informationer fra de enkelte rapporter vil blive lagt ind i en database, hvorfra erfaringer med huseftersynene vil blive samlet sammen til et teknisk fælleseje for alle tilknyttet ordningen. På grundlag af rapportererne udarbejdes jævnligt statistikker, ligesom ordningens sekretariat holder en god kontakt til de bygningssagkyndige. Vejledning og skemasystematik forventes udbygget og justeret i forhold til de indvundne erfaringer.



3. Planlægning af et huseftersyn

3.1 Formålet med huseftersynet

(Fra bekendtgørelse nr. 915 af 30/11-1995 om Huseftersynsordningen §9, §10 og §11)

Bygningsgennemgangen tager sigte på forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning ved sin vurdering af bygningens tilstand.

Bygningsgennemgangen sigter således på at afklare, i hvilket omfang den gennemgående bygningfysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige. Med mindre andet aftales skal gennemgangen være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, uden destruktive indgreb.

Af bekendtgørelsen's §12 fremgår, at den bygningssagkyndige skal anmode bygningens sælger om at fremskaffe hvad der findes af skriftlige oplysninger om bygningen, såsom tegninger, beskrivelser og BBR-meddelelser.

Udenfor bygningsgennemgangen falder:

- a) Bagatelagtige forhold som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt.
- b) Utilgængelige bygningsdele, jf §15.
- c) Bygningens funktionsforhold udover hvad der omfattes af §9.
- d) Bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.
- e) Æstetiske og arkitektoniske forhold.
- f) Påpegning af sædvanligt slid og ælde, som er normale for bygninger af pågældende alder.
- g) Indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik.
- h) Løsøre, såsom hårde hvidevarer.
- i) Bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdstilstand.

På nuværende tidspunkt falder ejerlejligheder udenfor ordningen bl.a. fordi, der ikke kan tegnes ejerskifteforsikring for denne type ejendomme, også ældre sommerhuse falder udenfor.



3.2 Planlægning af huseftersynet

3.2.1 Før igangsættelse af huseftersyn

Før gennemførelse af et huseftersyn skal foreligge:

- En rekvisition eller skriftlig aftale med sælger af bygningen eller hans repræsentant.
- Bygningsbeskrivelser, tegninger eller andre tekniske dokumenter som beskriver ejendommens bygninger.
- BBR-datablad.

Tilstandsrapporten skal være modtaget af køber, inden denne binder sig overfor sælger.

3.2.2 Undersøgelsesmetoder, Visuelt eftersyn

Huseftersynet baseres på en visuel gennemgang af en bygning eller bygningsdel. Eftersynet kan underbygges af orienterende målinger. Et visuelt eftersyn forudsætter en:

- byggeteknisk viden,
- godt kendskab til hvilke skader eller tegn på skader der skal registreres ved bygningen eller bygningsdelen.

Ved huseftersynet er det ofte hensigtsmæssigt: at anvende stikprøver eller andre statistiske hjælpemidler til udvælgelse af observationsfelter, - brug af fotografier til definition af symptomer og til at fastholde deres tilstande samt - en systematisk fremgangsmåde ved gennemførelse af huseftersynet.

Som tekniske hjælpemidler skal den bygningssagkyndige medbringe:

- kikkert
- fotografiapparat
- målebånd, revnemåler samt syl eller skruetrækker
- fugtighedsmåler
- forstørrelsesglas
- (stige)
- vaterpas
- lygte
- hammer.

Det anbefales, at der foretages fugtmålinger i tagkonstruktionen og i andet træværk, måling af revnevidder i beton eller murfacader. Resultater fra sådanne orienterende målinger eventuelt kombineret med fotografier vil ofte være gavnlige ved en entydig og objektiv beskrivelse af eftersynets observationer og til brug ved senere referencer.

Undersøgelser, som kræver specielt måleudstyr eller indgreb i konstruktionen, vil normalt ligge udenfor det normale eftersyn og skal honoreres særskilt, men kan være ønskelige for at følge op på specielle tilstande og bekræfte eller afkræfte mulighed for en fejl i



bygningsdelen. Sådanne undersøgelser bør aftales på forhånd, såfremt de vil medføre ekstra omkostninger for bestilleren.

Som videregående ikke destruktive undersøgelser kan nævnes trykmåling af centralvarmeanlæg og dugpunktsmåling af termoruder.

Destruktive undersøgelser vil altid ligge udenfor det normale eftersyn og skal honoreres særskilt, men kan anbefales i bestemte situationer, hvor andre metoder viser sig utilstrækkelige. Destruktive undersøgelser vil betyde, at der skal gribes ind i konstruktionen for at konstatere fx svampeangreb i gulv- eller kælderkonstruktionen. De bygningsmæssige indgreb skal altid aftales med bygningssælgeren eller bestilleren.

3.2.3 Inddeling af ejendom i bygninger. Prioritering af bygningsdele

Huseftersynet omfatter en ejendom, som defineret i BBR-databladet. Et huseftersyn kan derfor omfatte flere bygninger indenfor den samme ejendom, hvoraf den enkelte bygning kan indgå i undersøgelsen med forskellig vægt. Bygningerne bør derfor afgøres og deres funktion og udformning beskrives, da dette kan have forsikringsmæssig betydning.

Samtlige bygninger på ejendommen er omfattet af huseftersynet. Såfremt en bygning er i så ringe stand, at den ikke medtages, skal dette fremgå af tilstandsrapporten samt årsagen herfor.

Eventuelle skader skal i bemærkningerne klart henføres til en specifik bygning.

Ved forberedelse af huseftersynet bør bygningsbeskrivelsen gennemgås med hensyn til inddeling i bygninger og bygningsdele, for at identificere og dermed fokusere huseftersynet på hvor der erfaringsvis kan være problemer, samt om der er vanskeligt tilgængelige steder, som kræver særlige aftaler eller forberedelse for at komme til at besigtige.

3.2.4 Kriterier for bedømmelse og registrering af tilstande

Der er tre forhold som påvirker bedømmelsen af en bygningsdel i negativ eller positiv retning i forhold til den forventede tilstand - det er dens alder, vedligeholdstilstanden og tegn på skader. En bedømmelse af en restlevetid og almindelige slid og ælde skal ikke indgå i huseftersynet. Der skal kun tages hensyn til, om tilstanden kan betragtes som normal i forhold til lignende bygninger eller bygningsdele af samme alder.

Total levetid af bygningsdelen

Det falder ikke under eftersynets formål, at vurdere eller oplyse restlevetiden, men en viden om en forventet levetid vil ofte indgå i vurderingen af normaltilstanden. Der findes en del tabelværker, som angiver normallevetid bl.a. udgivet af SKAFOR. En viden om skønnet levetid vil dog være af betydning, hvis et



materiale eller en komponent erfaringsvis er ved at nå en alder, hvor et svigt sandsynligvis vil indtræffe, selv om restlevetiden ikke skal registreres.

Vedligeholdstilstand

Vurdering af, om gennemførte vedligeholdsforanstaltninger er tilstrækkelige, eller gennemført i tilstrækkeligt omfang, indgår ikke i eftersynet, men vedligeholdet vil ofte påvirke bedømmelsen enten bygningen er forsømt eller er i særlig god vedligeholdstilstand. Bygningens vedligehold er ofte afgørende for tilstanden af de enkelte bygningsdele og dermed deres levetid. Vedligeholdstilstanden vil også kunne bruges som en indikator for nødvendigheden af at gå i dybden med undersøgelsen.

Skader eller tegn på skader

De skader, som bør registreres er ikke almindelig nedslidning, tilsnavsning eller andre forhold, som er almindeligt for en bygning af den pågældende art og alder.

Ved bedømmelsen deles de observerede skader eller tegn på skade op i fem hovedkategorier. Det vil derfor være den bygningssagkyndiges sag at vurdere, om den aktuelle skade kan kategoriseres. Som et hjælpemiddel til denne inddeling kan efterfølgende klassificering anvendes.

K0 Kosmetiske skader

Kosmetiske forhold som er uden betydning for bygningsdelens eller komponentens funktion, men kan påvirke en købers indtryk af bygningen. Størstedelen af disse vil falde under begrebet "bagatelagtige skader" og skal dermed ikke medtages. Der vil dog være tilfælde, hvor den bygningssagkyndige vil gøre opmærksom på sådanne "bagatelagtige forhold"

Eksempler:

- Løse eller manglende dørhåndtag
- Malerstæk

K1 Mindre alvorlige skader

Skader som ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion og ikke vil udvikle sig yderligere.

Eksempler:

- Fine netrevner i sokkelpuds (udtørningsrevner)
- Revner i letbeton indervægge som ikke fortsætter videre i konstruktionen
- Fine murstensrevner
- Kalkspringere i mursten

K2 Alvorlige skader

Beskriver alvorlige skader som medfører, at en bygningsdelfunktion vil svigte indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele eller på personer, som bruger bygningen.



Eksempler:

- Afskallet maling på vinduer
- Nedbrudte glaslister
- Nedslidt gulvbelægning.

K3 Kritiske skader

Beskriver kritiske skader som vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele eller på personer.

Eksempler:

- Sætningsrevner
- Nedbrydning eller deformation af tagbelægning som kan føre til utæt tag
- Mangelfulde (fx bagfald) eller utætte tagrender
- Vandindsivning ved døre eller vinduer
- Revner i bærende konstruktionsdele (altaner, altangange)
- Svigt i hængsler på vinduer eller døre.

UN Undersøges nærmere

Beskriver forhold som ikke uden en nærmere undersøgelse er muligt at bedømme, men hvor skadesårsag og omfang bør afdækkes.

- Hyppig opspædning af vand på varmeanlæg, som kan skyldes utætheder i den skjulte installation.
- Tegn på manglende udluftning af krybekælder, som kan medføre svampeangreb i gulvkonstruktion.
- Enkelt revner i fundamenter, som kan skyldes differenssætninger eller rystelser fra trafik.
- Mug eller fugtskjolde på ydervægge, som kan skyldes kuldebroer i facaden.

Dette er den alvorligste af de angivne karakterer, idet den antyder forhold som den bygningssagkyndige ikke kan afgøre til trods for sin sagkundskab.



4. Gennemførelse af huseftersynet

4.1 Bedømmelse af tilstanden

Ved bedømmelse af tilstanden må den bygningssagkyndige i høj grad anvende sin byggetekniske viden og erfaring dels til bedømmelse af eventuelle skaders omfang, dels til vurdering om eventuel skade vil kunne medføre en fortsat forringelse af tilstanden. Den bygningssagkyndige er, at betragte som en neutral person, som har påtaget sig, at vurdere bygningsfysiske afvigelser ud fra professionel viden om tilsvarende bygningers normalt tilstand, men som hverken repræsenterer sælger eller køber.

4.2 Gennemførelse

Ved gennemførelse af huseftersynet kan den bygningssagkyndige anvende forskellige fremgangsmåder. Ved gennemførelse af huseftersynet står det den bygningssagkyndige frit at vælge metode.

Den af Huseftersynsordningen udarbejdede skematik forudsætter, at der startes udefra med fundament og slutes med tag, samt at der indefra startes med tagkonstruktion og slutes med kælder.

4.3 Bedømmelse af tegn på skader, tilgængelige bygningsdele

Huseftersynets formål er at give en sådan indsigt i ejendommen at hovedparten af de fysiske forhold, som en køber kunne gøre gældende som mangler, foreligger oplyst i salgssituationen. Der skal således ikke tages hensyn til restlevetid eller bygningstilstand, som er forventeligt i forhold til alder og art.

Det skal ved bedømmelse af en eventuel skade vurderes, om den er et symptom på et funktionssvigt, som er under udvikling eller om det er et stationært forhold.

Eksempler:

- Begroninger eller tilsmudsning af facader kan indikere problemer med tagedløb eller afvanding af tagkonstruktionen med opfugtning til følge og dermed følgeskader på den øvrige del af konstruktionen.
- Revner i gulve eller vægge kan indikere stabilitetsproblemer i huset i form af mangelfuld vindafstivning.
- Kalk- eller andre udfældninger ved rørsamlinger eller andre steder på den synlige del af installationen, som kan indikere utætheder i rørsystemet.
- Afskalninger af tegltagsten eller mursten.
- Insektangreb kan reducere konstruktionens stabilitet.

Fine murstensrevner i enkeltsten eller kalkspringere er som oftest stationære og vil ikke udvikle sig videre. Disse kan derfor ofte betragtes som kosmetiske. Det samme gælder for fine netrevner i betonoverflader, i det disse ofte kun er tegn på udtørring i det yderste slamlag.



Det er vigtigt at det foruden at registrere, om der foreligger en skade eller tegn på en sådan, også tilkendes gives om der er tvivl eller en mistanke om at et symptom indikerer en igangværende skadesmekanisme.

Indikatorer

I mange tilfælde kan en fejl eller skade ikke direkte konstateres, men der kan foreligge indikationer på, at der er problemer. Derfor kan det være nødvendigt i sådanne tilfælde at bruge disse indirekte tegn til at foreslå yderligere undersøgelser eller bemærke problemet i tilstandsrapporten.

Eksempel på indikatorer:

- Hyppig påfyldning af vand kan indikere en utæthed i varmesystemet.
- Sjusket udført el-installation kan indikere at den ikke er udført af en autoriseret el-installatør, og dermed er ulovlig.
- Fugtpletter på væg fx bag møbler eller gardiner kan indikere kuldebro.
- Lukkede ventilationshuller vil indikere begrænsning i udluftning af krybekælder og / eller tagkonstruktionen.

4.4 Skjulte eller utilgængelige bygningsdele

Ofte vil skjulte eller vanskeligt tilgængelige bygningsdele byde på de største problemer, og såfremt der er opstået skader, vil de ofte være omkostningskrævende at udbedre, da der ofte skal foretages større bygningsindgreb på grund af følgeskader. Her vil sælgerens oplysninger også kunne være til hjælp.

For at en bygningsdel kan betragtes som utilgængelig, vil der derfor være tale om, at der skal ske et bygningsindgreb eller flytning af møblement for at kunne foretage huseftersynet. Det skal specielt anføres, hvilke bygningsdele der har været vanskeligt tilgængelige eller utilgængelige samt årsagen. Dette gælder i særdeleshed hvor bygningsdelen normalt er tilgængeligt, men nu er gjort utilgængelige.

Formentlig bør det ikke accepteres, at tilstandsrapporten om et tag bemærker, at det ikke er undersøgt på grund af snedække. Sne opfylder ikke kravet om utilgængelighed, hvilket betyder at der må tages forbehold og taget synes på et senere tidspunkt.

Eksempler på forhold omkring skjulte konstruktionsdele, som kan skabe unormale adgangsforhold:

- Skabe kan skjule fugtskjolder, som kan være tegn på kuldebro.
- Et løstliggende væg til vægtæpper som kan skjule problemer med gulvbelægningen og fugtproblemer i gulvkonstruktionen.
- Manglende nedgangslem kan forhindre adgang til krybekældre og dermed afsløring af fugtproblemer
- Skjult lem til tag- eller skunkrum kan forhindre afdækning af råd og svamp.



4.5 Forhold udenfor bygningen

Huseftersynet omfatter kun bygninger men ikke indretninger udenfor bygningen eller forhold ved grunden. Dvs. udendørs svømmebassiner, kloakanlæg, forurening på grunden er ikke omfattet.

Der kan dog være indirekte forhold ved grunden, som kan medføre skader på bygningen som for eksempel vand på grunden, som kan kræve særlig sokkelhøjde, som den bygningssagkyndige skal tage stilling til. Her vil ejerens oplysninger være af betydning og bør derfor indgå i vurderingen.

4.6 Overtrædelser af bygningslovgivningen

Bestemmelsen: "Uden for huseftersynet falder også bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen." tager kun sigte på forhold, der i øvrigt omfattes af huseftersynet, dvs skader, tegn på skader og / eller indikationer på skader.

Dette betyder, at funktions- og brugsmæssige forhold falder udenfor bestemmelsen, fx ulovlig beboelse. Det samme må gælde fx lav loftshøjde, som jo heller ikke er skade.

Hvis den bygningssagkyndige konstaterer overtrædelser, kan han efter almindelige regler for professionelle ydelser (dvs uden for huseftersynsreglerne) have en pligt til at gøre opmærksom herpå. Dette vil særligt gælde, hvis et forhold kan være forbundet med fare.

En bygning eller bygningsdel er lovlig, hvis den var lovlig på tidspunktet for opførelsen. Da det ikke kan forlanges, at de bygningssagkyndige kender til alle tidligere tiders byggebestemmelser, kan bestemmelsen kun gå på forhold, der efter almindeligt kendskab er ulovlige i dag, og også var det ved opførelsen.

Den bygningssagkyndige har ret, men ikke pligt til at nævne formentlig ulovlige forhold observeret under bygningsgennemgangen. Den beskikkede bygningssagkyndige kan efter Huseftersynsordningen kun hænges op på de forhold, der ikke er nævnte i tilstandsrapporten og som falder indenfor "åbenlyse overtrædelser".

4.7 Kontakt til sælger og afgivelse af rapport

Formkravene til rapportskemaerne er ufravigelige, de rapportskemaer som er udarbejdet af huseftersynsordningens sekretariat skal anvendes for at en tilstandsrapport kan have gyldighed overfor en køber. Det er dog tilladt frit at kopiere rapportskemaer eller på anden måde fremstille skemaerne så længe layout og typografi følges.



4.8 Kontakt til hussælgeren eller bestilleren

Den bygningssagkyndige bør sikre sig, at bestilleren af tilstandsrapporten er indforstået med de betingelser i lovgivningen som Huseftersynsordningen er baseret på samt at få bestillerens skriftlige samtykke.

Der bør på forhånd aftales et tidspunkt med bestilleren eller eventuel kontaktperson om, hvornår huseftersynet skal foretages, samt hvordan de ønskede dokumenter gøres tilgængelige.

Efter huseftersynet er gennemført overdrages tilstandsrapporten til bestilleren.

4.9 Aflevering til bestiller

Originalen skal afleveres til bestiller, som derefter har dispositionsret over tilstandsrapporten. Rapporten er herefter et offentligt dokument, som kan rekvireres hos sekretariatet for Huseftersyn.

4.10 Indsendelse til Sekretariatet for Huseftersynsordningen

En kopi af rapporten sendes inden 14 dage fra huseftersynet til Sekretariatet for Huseftersynsordningen. Sekretariatet gennemgår rapporten og indfører udvalgte oplysninger i ordningens database.

Sekretariatet melder til BBR om gennemførelse af huseftersynet.

4.11 Statistisk bearbejdning af rapporter

Hvert kvartal udarbejdes statistikker på grundlag af de indsendte tilstandsrapporter.

Statistikkerne omfatter bl.a.:

- antal udleverede numre og modtagne tilstandsrapporter
- antal gennemførte huseftersyn fordelt på geografisk placering
- den geografiske fordeling af de beskikkede bygningssagkyndige
- antal udarbejdede tilstandsrapporter pr. beskikket bygningssagkyndig.

4.12 Arkivering

Alle tilstandsrapporter arkiveres af sekretariatet. Rapporterne kan genfindes ud fra oplysninger om ejendommens adresse, dato for huseftersynets gennemførelse, den bygningssagkyndige, rapportens løbenummer eller BBR-ejendomsnummer.

Rapporterne vil blive opbevaret i mindst 6 år fra gennemførelsesdatoen for huseftersynet, eller i længere tid, hvis der er opstået juridiske problemer med huseftersynet / tilstandsrapporten i den mellemliggende periode.



4.13 Fornyelse af tilstandsrapport

En tilstandsrapport har en gyldighed på 6 måneder, hvorefter den skal fornys for at have en retsvirkning i sælger-køber forhold. Ved fornyelsen skal der udarbejdes en ny rapport med et nyt løbenummer, hvorefter den tidligere rapport bliver ugyldig.

Hvorvidt der foretages et huseftersyn i fuldt omfang og dermed mod fuld betaling aftales mellem bestiller og den bygningssagkyndige.

Hvis der i 6 måneders perioden foretages en udbedring af en konstateret skade, skal der enten udstedes en tilføjelse (allonge) til den eksisterende tilstandsrapport, som derved bibeholder sin gyldighed eller der skal kvitteres på den side i tilstandsrapporten, hvor skaden er beskrevet. I begge tilfælde sendes meddelelsen om udbedring af skaden til Huseftersynsordningens sekretariat inden for 14 dage.



5. Registrering af huseftersyn

Ifølge loven om forbrugerbeskyttelse skal tilstandsrapporten for at have retsvirkning være udarbejdet på et skema, der er godkendt af Boligministeren. Ifølge bekendtgørelsen fra Boligministeriet betyder dette, at den bygningssagkyndige skal benytte de skemaer, som er udleveret af Sekretariatet for Huseftersynsordningen. En sammenblanding i rapporten med andre ikke godkendte skemaer vil kunne medføre at rapporten betragtes ugyldig og dermed ikke får sin retsvirkning.

Der er til registrering af huseftersynet udarbejdet et, af Boligministeriet godkendt, skemasæt med følgende indhold:

0. Forside med indholdsfortegnelse

1. Ejendomsidentifikation
2. Omfang og metode
3. Resumé
4. Registrering af skader
5. Sælgers oplysninger
6. Ejendommens hoveddata
7. Bygningsgennemgang
8. Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelse

Den færdige rapport skal indeholde disse skemaer i udfyldt stand:

0. Forside

Forsiden udfyldes med identifikation af ejendommen ved vej, postnummer, by, kommune og ejendomsnummer, ejer samt matrikel og ejendomsnummer.

Ved indholdsfortegnelsen angives sidenumre for de enkelte dele i rapporten.

1. Ejendomsidentifikation

Den bygningssagkyndiges nummer og tilstandsrapportens løbenummer anføres på samtlige sider i rapporten.

Skemaet udfyldes med identifikation af ejendommen på samme måde som på forsiden.

Under bestilt af angives hvem har bestilt rapporten fx ejendoms-handler.

Under udført af anføres den bygningssagkyndige navn, adresse og telefonnummer.

Under "følgende materiale forelå" angives om der forelå BBR ejermeddelelse, varmesynsrapport, tidligere tilstandsrapport, energimærke, forsikringspolice samt eventuelle andre oplysninger.



Det vil være en fordel, hvis der kan fremskaffes tegningsmateriale eller konstruktionsbeskrivelser.

Det er ikke den bygningssagkyndiges pligt at verificere korrektheden af BBR ejermeddelelsen eller at undersøge de øvrige dokumenter.

2. Huseftersynets omfang og metode

Skemaet beskriver forudsætningerne for huseftersynet ved en skematisk gengivelse af loven og bekendtgørelsen.

Der må derfor ikke tilføjes yderligere generelle forbehold eller afgrænsninger af tilstandsrapporten.

3. Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Resumeet indeholder udelukkende et resume over registrering af skader på beboelsesdelen. Bygningen er inddelt i 11 bygningsdele:

1. Fundamenter / Sokler
2. Kældre / Krybekældre / Terrændæk
3. Yder- og indervægge
4. Vinduer og døre
5. Lofter / Etageadskillelser
6. Gulvkonstruktion og gulve
7. Indvendige trapper
8. Tagkonstruktion / -belægning / Skorsten
9. Vådrum
10. VVS- installationer
11. Elinstallationer

De registrerede skader på de enkelte bygningsdele i hovedbygningen (l-tr.A) summeres op fra bygningsgennemgangen dels som en skadeskarakter / -kategori og dels hvor mange bemærkninger, der har været i de enkelte kategorier.

Skadeskarakterer og -kategorier:

- IB Ingen bemærkning ved bygningdelen
- K0 Kosmetiske forhold
- K1 Mindre alvorlige skader
- K2 Alvorlige skader
- K3 Kritiske skader
- UN Behov for yderligere undersøgelse

Generelle bemærkninger

Under generelle bemærkninger kan den bygningssagkyndige fremsætte verbal beskrivelse af ejendommen samt eventuelle kommentarer til ejendommens tilstand og fremtræden.



4. Registrering af skader eller tegn på skader

Her registreres bygning, bygningsdel samt karakter af eventuelle skader ved de enkelte bygningsdele samt en verbal beskrivelse af skaden.

De enkelte bygninger identificeres ved en litra betegnelse, som er identisk med litra betegnelserne på skema for ejendommens hoveddata/forsikringsoplysninger. Det er kun bemærkninger til beboelsesdelen som overføres til resuméschemaet.

5. Sælgers oplysninger om ejendommen

Sælger udfylder skemaet eventuelt ved hjælp fra den bygningssagkyndige.

Citat fra Karnovs bemærkninger til loven:

“Ved udformning af rapportskemaerne søges endvidere sikret, at den bygningssagkyndige som led i undersøgelsen spørger sælgeren om forhold, som den bygningssagkyndige ikke (altid) kan se, men som sælger vil opdage ved at bo i huset - fx fordi fejlen kun giver sig udslag i en bestemt slags vejr. Finder den bygningssagkyndige på grundlag af sine erfaring eller undersøgelsen i øvrigt, at der er grund til at tvivle på sælgerens oplysninger skal dette anføres i rapporten”.

Oplysningsskemaet indgår som en del af den bygningssagkyndiges baggrund for huseftersynet.

Skemaet kan derfor kun udfyldes af en, som har indgående kendskab til huset og dette kan ikke overdrages til andre. Hvis dette ikke kan realiseres, skal skemaet ikke udfyldes og grunden herfor angives fx dødsbo.

Skemaet har dermed to funktioner:

- at give den bygningssagkyndige mulighed for at spørge husejeren om ting relevante for undersøgeren og
- for ejeren at opfylde sin loyale oplysningspligt.

6. Ejendommens hoveddata/forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

Denne del af rapporten er primært beregnet til forsikringsselskaberne ved afgivelse af forsikringstilbud.

Her registreres ejendommens boligtype:

- Typehus
- Selvbygger
- Medbygger
- Nedlagt landbrug o.s.v.

Ejendommens bygninger identificeres enkeltvis med bogstavbetegnelse. Som hovedprincip er der tale om en særskilt bygning, hver gang konstruktionen eller funktionen ændres eller opførel-



sesåret skifter. Oplysninger fra BBR-ejermeddelelse kan anvendes.

Det bebyggede areal anføres som på BBR-ejendomsskema, og der foretages ikke opmåling. Såfremt der kan ses en tydelig forskel på arealangivelserne i forhold til det aktuelle byggeri anføres dette i tilstandsrapporten.

Der oplyses om tagetage er udnyttet eller uudnyttet.

Der skal anføres, om der er dele af ejendommen eller en bygning, som er utilgængelig, samt en begrundelse for utilgængeligheden. Dette gælder i særdeleshed for bygningsdele som normalt vil være tilgængelige. Her skal også anføres bemærkninger til termoruder.

7. Bygningsgennemgang

Her registreres materialer og bemærkninger til de enkelte bygningsdele. Karaktergivningen og den verbale bemærkning findes på siden: "Registrering af skader eller tegn på skader.

Denne del af tilstandsrapporten anvendes for den kvalitative beskrivelse af de skader eller tegn på skader, som er konstateret. Der er frihed i udformning af bemærkningerne, men de bør være entydige og klart redegøre for de observationer, som er gjort under bygningsgennemgangen.

Der skal være entydig henvisning til:

- Bygning.
- Bygningsdel/ pos.nr.
- Karakter (kritisk, alvorlig, mindre alvorlig).
- Beskrivelse af fejl, skade eller indikator samt hvor den findes i bygningen.
- Eventuelt bemærkning om behov for yderligere undersøgelser.

Eksempel:

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A 1.1	Sokkel	K1	Smalle revner i puds på begge sider af pejsefundament.
B 1.3	Andet	UN	Udluftningshuller lukkede. Ved åbning lugter muggent.
A 4.1	Funktion	K2	Mørning i bundrammer på sydside. Tegn på opfugtning ved bryggersdør underkarm.
B 5.2	Loftbeklædning	K1	Stedvis mindre revner i pudsede lofter.
A 11.1	Andet	UN	Elinstallationer er ikke udført af fagmand.



8. Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelse

På denne side anføres den bygningssagkyndiges kommentarer til en bygningsdel. Kommentaren er ikke en skadesbeskrivelse, men kan bruges af den bygningssagkyndige til at beskrive en konstruktion, hvor materialerne er skjulte fx ved en pudset væg hvor det kan være umuligt at afgøre om den er opmuret eller af beton.



6. Konstruktionsdele

6.1 Fundamenter / Sokler

Den almindeligst forekommende fejl i fundamenter er sætnings-skader. Disse skyldes som oftest, at funderingen er sket på blød bund. Skaderne vil i form af revner indikere differenssætninger i bygningen.

Specielt undersøges fundamenterne:

- ved tilbygninger
- ved trapper (som ofte er klistret på bygningen uden tilstrækkelig fundering)
- for revner i bredde og dybde
- for udførte reparationer af revner
- ved bygningens forankring
- ved sokkelstensfundamenter.

6.2 Kælder / Krybekældre / Terrændæk

De oftest forekomne skader ved kælder (krybekældre/terrændæk) er fugt, det ses som pletter eller udblomstringer på vægge, som råd og svampeangreb i trækonstruktionerne og som rustangreb på armering i beton. Revner i kælderydervægge som følge af sætninger er en typisk skade.

Specielt undersøges kælder/krybekælder/terrændæk for:

- fugt i kælder/krybekælder
- ventilation i kryberum
- nedbrydning af træ
- revner i ydervægge i forbindelse med lyskasser.

6.3 Yder- og indervægge

Skader på ydervægge vil oftest være i form af revnedannelser på grund af differenssætninger eller afskalninger og frostska-der på grund af opfugtning af væggen.

I vægge hvori der indgår træ fx bindingsværk eller pudsede træhuse kan der være opstået et svampeangreb.

I inder- og skillevægge især omkring vådrum er den almindeligste skade råd og svampeangreb, på grund af fugtudtrængning fra vådrummet.

Specielt undersøges yder- og indervægge for:

- revner
- udfældninger, misfarvninger, afskalninger og kalkspringere
- nedbrudte fuger
- råd og svampeangreb.

6.4 Vinduer og døre

Råd i trævinduer og døres karme og rammer er den almindeligste forekomne skade på vinduer og døre. Disse skyldes oftest, nedbrudt glasisætningsmateriale eller overfladebehandling.

Termoruders tilstand er omfattet af huseftersynet.



Specielt undersøges vinduerne for:

- råd i karme og rammer
- nedbrudte glasisætningsmaterialer
- svigt i beslag
- punkterede termoruder.

6.5 Lofter / Etageadskillelser

Indvendige skader vil som oftest skyldes manglende stabilitet i huset (vindafstivning), sætninger eller fugt.

Specielt undersøges lofter og etageadskillelser for:

- revner
- fugtskader.

6.6 Gulvkonstruktion og gulv

Den almindeligste fejl ved gulve skyldes, at funderingen er udført på blød bund.

Specielt undersøges gulve:

- for slip mellem fodpanel og gulv
- under udlagte tæpper
- for nedbøjning
- for svigt i opklodsning.

6.7 Indvendige trapper

Indvendige trapper er sjældent behæftet med - eller giver anledning til - alvorlige fejl eller skader.

6.8 Tagkonstruktion / -belægning / Skorsten

En stor del af de konstaterede bygningsskader er følgeskader på grund af utætheder i forbindelse med tagbelægnings- og tagkonstruktioner.

Nedbrydning af tagbelægnings (tagsten, skifer, profilerede plader og tagpap / tagdug) giver gennemsivning af vand med heraf følgende skader på trækonstruktioner, loftbeklædninger. Samme skader kan stamme fra:

- Skader på tagbelægningen hvis vindafstivningen i tagkonstruktionen ikke virker, dvs. hvis vindtrykket ikke overføres til fundamentet. Skaderne ses som revner i tagplader og tagsten.
- Utætheder i forbindelse med gennembrydninger i taget ved fx ovenlys, inddækninger og kviste.

Specielt undersøges tagkonstruktioners belægning / skorstene:

- for fugt i tagkonstruktion
- for råd og svampeangreb i trækonstruktionen
- for nedbrudt tagbelægning
- for utilstrækkelig ventilation i konstruktionen
- omkring taggennembrydninger, kviste, skotrender og kehlere
- i forbindelse med tagrender
- for stabilitet / vindafstivning
- for regntæthed og skorstene.



Manglende ventilation af loftrum, samt i kolde tage kan være årsag til fugtskader i tagkonstruktionen.

6.9 Vådrum

De hyppigste problemer i og omkring vådrum skyldes dårlige fuger og utætheder omkring afløb, hvilket medfører en opfugtning af gulve og vægge.

Specielt undersøges vådrum:

- ved rørtilslutninger til og fra installationsgenstande
- omkring gulvafløbsskålens overkant, samt om gulvafløbet er udført korrekt
- for intakte fuger omkring brusekabine og badekar
- for fald mod gulvafløb
- for spor af fugt, samt mugpletter eller råd i de omkringliggende konstruktionsdele.

6.10 VVS-installationer

Den hyppigst forekommende skade er lækager. Tegn på lækage er udfældninger, rust og opfugtning af de omkringliggende bygningsdele.

Specielt undersøges VVS-installationer:

- for om der er behov for hyppig tilfyldning af vand på centralvarmeanlæg, hvilket kunne indikere en utæthed i systemet.
- for synlige tegn på nedbrydning fx rust- eller kalkudfældninger
- for tegn på opfugtning af fundamenter, ydervægge og skillevægge fx i form af misfarvning af trægulve eller tapet
- for utætheder ved radiatorventiler.

6.11 Elinstallationer

Det er kun tilladt for autoriserede elinstallatører at gribe ind i elinstallationer.

Specielt undersøges elinstallationer for:

- om dæksler er monteret på gruppeafbrydere
- om sikringerne er mere end håndvarme
- om eludtag i træpaneler og nedsænket lofter har fast dåseunderlag
- om tynde bøjelige ledninger er ført gennem skillevægge eller etageadskillelser
- strittende ledninger uden for dæksler eller afdækninger
- om der forefindes uden for dæksler eller afdækninger
- om der forefindes HFI/HPFI-afbrydere (krav om HFI-afbrydere i boligen kom 1. april 1985).



7. Litteraturliste

- [1] Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. nr. 391 af 14. juni 1995

- [2] Boligministeriets bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995
Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen

- [3] Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med kommentarer af Lars Hjortnæs 1997

- [4] Mangler ved fast ejendom
H.P. Rosenmeier
3. Udgave Gadjura 1996

- [5] Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom
Søren Theilgaard
Nyt Juridisk Forlag 1996

- [6] Rådgivning om og dækningsområdet for ejerskifteforsikringer
Advokaterne Torben Steffensen og Henrik Stig Møller
Artikel i Advokaten 11 / 1996

- [7] Advokatansvar ved rådgivning om ejer-skifteforsikring
Advokatfuldmægtig Kristian Paaschburg
Artikel fra Advokaten 1 / 1997

- [8] Tilstandsrapporter ved salg på tvangsauktion, Ejendoms-
mægleren 11 / 19-96, side 20
H.H. Brydensholt

- [9] Nyhedsbreve fra sekretariatet for Huseftersyn
Sekretariatet for Huseftersyn

- [10] Arkitekters og ingeniørers ansvar for tilstandsvurderings-
rapporter til brug for ejendomshandler, Ugeskrift for Rets-
væsen 1993 B, side 279ff
John Adamsen



- [11] Tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer i relation til tvangsauktioner og boers ejendomssalg, Ugeskrift for Retsvæsen 1996 B, side 230 ff
J.A. Andersen

- [12] Tilstandsrapporter m.v. i relation til salg på tvangsauktion, Ejendomsmægleren 11 / 19-96, side 15f
Søren Bach

- [13] Hvorfor dødsboer skal lave tilstandsrapporter, Ejendomsmægleren 9 / 19-96, side 14ff
H.H. Brydensholt

- [14] Diverse Byg-Erfablade
BYG-ERFA

.

.



**Tilstandsrapport
(13 ark til kopiering)**

Version 2.2

Brugervejledning til diskette

Version 2.2

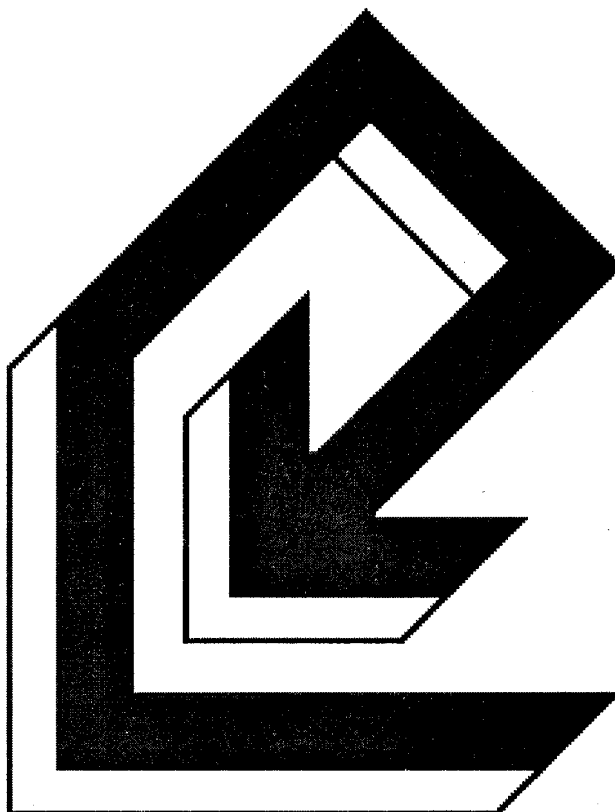
.

.

Læs
"Brugervejledning til diskette"
inden installeringen

Tilstandsrapport for ejendommen...

Vej:	Post nr.:	By:
Kommunenr./Ejendomsnr.:	Ejer:	
Matr.nr./Ejerlav :		
HE nr:	Lbnr.:	Dato:



HUSEFTERSYNSORDNINGEN

INDHOLD:

SIDE:

Ejendomsidentifikation

Omfang og metode

Resumé

Registrering af skader

Sælgers oplysninger

Ejendommens hoveddata

Bygningsgennemgang

Kommentarer til materialer
og konstruktionsbeskrivelser



HE nr.: _____ Lb.nr.: _____

Side _____ af _____

Ejendomsidentifikation

Tilstandsrapport for ejendommen...

Vej:	Post nr.:	By:
Kommunenr./Ejendomsnr.:	Ejer:	
Matr.nr./Ejerlav :		

Bestilt af...

Navn:		
Vej:	Post nr.:	By:
Telefon:	Mobiltelefon:	Telefax:

Udført af...

Navn:	Firma:	
Vej:	Post nr.:	By:
Telefon:	Mobiltelefon:	Telefax:

Følgende materiale forelå...

BBR ejermeddelse af:	Varmesynsrapport:
Tidligere tilstandsrapport lb.nr.:	Energimærke :
Forsikringspolice:	
Andre bygningsoplysninger:	

Dato _____

- beskikket bygningssagkyndig



HE nr.:

Lb.nr.:

Side

af

Huseftersynets omfang og metode

Huseftersynet omfatter...

- Tilstandsrapporten har til formål at beskrive i hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.
- Rapporten er udarbejdet på grundlag af et eftersyn af bygningens synlige og alment tilgængelige bygningsdele samt sælgers oplysninger.
- Rapporten indeholder oplysninger om skader, tegn på mulige skader samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader.
- Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål. Eftersynet er foregået uden destruktive indgreb i bygningen.
- Termoruder og indendørs svømmebassiner er omfattet af eftersynet. Udover den almene tekniske gennemgang skal den bygningssagkyndige i rapporten gøre bemærkninger i det omfang, det ikke har været muligt at vurdere tilstanden.

Huseftersynet omfatter *ikke*...

- Eftersynet omfatter ikke besigtigelse af hårde hvidevarer, der ikke kan ses som del af bygningen, udendørs svømmebassiner og tilhørende pumpeanlæg, markiser, baldakiner, installationer/indretninger uden for selve bygningen, skelpæles placering, grundarealer og bygningers placering på grunden.
- Rapporten indeholder ikke oplysninger om forhold af bagatelagtig karakter, der kan henføres til normalt brug.
- Endvidere indeholder rapporten ikke oplysninger om æstetiske eller arkitektoniske forhold, sædvanligt slid, bygningens almindelige vedligeholdelsesstand eller om bygningens plan og indretning er mere eller mindre praktisk.
- Uden for huseftersynet falder også bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.

Ansvar

- Rapporten er ikke nogen garanti mod skjulte fejl og mangler.
- Ønskes yderligere sikkerhed, kan der i de fleste tilfælde tegnes en ejerskifteforsikring. Den bygningssagkyndige er ansvarlig efter sædvanlige erstatningsretslige regler.
- Den bygningssagkyndige kan ikke gøres ansvarlig for skjulte fejl og mangler, der ikke er mulighed for at konstatere efter besigtigelsesmetoden beskrevet i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om Huseftersynsordningen.
- Ansvarlet ophører 6 år fra tilstandsrapportens datering.
- Den bygningssagkyndige har en rådgivningsansvarsforsikring med en dækningssum på minimum 2,5 mio. kr./skadesår.



HE nr.: _____

Lb.nr.: _____

Side _____ af _____

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/Installation:

Vurdering:

	IB	K0	K1	K2	K3	UN
1. Fundamenter/Sokler						
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk						
3. Yder- og indervægge						
4. Vinduer og døre						
5. Lofter/Etageadskillelser						
6. Gulvkonstruktion og gulve						
7. Indvendige trapper						
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten						
9. Vådrum						
10. VVS-installationer						
11. El-installationer						

Bemærkninger til sekundære bygninger:

Generelle bemærkninger:

Karakter:

	IB: Ingen bemærkninger
	K0: Kosmetiske skader Beskriver kosmetiske skader, som kan påvirke en købers indtryk af bygningen.
	K1: Mindre alvorlige skader Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
	K2: Alvorlige skader Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
	K3: Kritiske skader Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.
	UN: Behov for yderligere undersøgelse Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere.



HE nr.: _____ Lb.nr.: _____

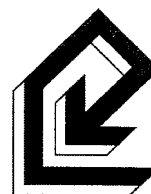
Side _____ af _____

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger

Bygning:

A: _____	D: _____
B: _____	E: _____
C: _____	F: _____



HE nr.: _____ Lb.nr.: _____

Side _____ af _____

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger



HE nr.: _____ Lb.nr.: _____

Side _____ af _____

Sælgers oplysninger om ejendommen

Adresse: _____

1. Fundamenter/Sokler

JA NEJ ?

1.A Er der eller har der været udbedringer af tidligere sætningsskader eller har der tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader?

☐ ☐ ☐

1.B Har der været foretaget efterfunderinger?

☐ ☐ ☐

2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk

2.A Er der grundvandspumpe?

☐ ☐ ☐

2.B Er der eller har der været problemer med opstigende kloakvand?

☐ ☐ ☐

2.C Trænger der vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?

☐ ☐ ☐

2.D Er der eller har der været lukket for ventilationshuller i krybekælder?

☐ ☐ ☐

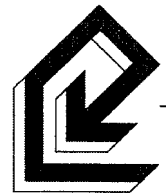
3. Yder- og indervægge

3.A Er der foretaget bygningsændringer/ombygninger?

☐ ☐ ☐

3.B Er der foretaget reparationer efter svamp, insekt-, rør-, fugt- eller vandskade?

☐ ☐ ☐



HE nr.: _____

Lb.nr.: _____

Side _____ af _____

Sælgers oplysninger om ejendommen

4. Vinduer og døre

JA NEJ ?

4.A Er De bekendt med punkterede termoruder?

☐ ☐ ☐

4.B Er De bekendt med fejl/mangler ved vinduer og dørs lukketøj, eller øvrige funktion?

☐ ☐ ☐

5. Lofter/Etageadskillelser

5.A Er der eller har der været problemer med lofter eller etageadskillelser?

☐ ☐ ☐

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.A Er der fejl og mangler ved de gulve, der er tildækket med en belægning (f.eks. trægulv under tæppebelægning)?

☐ ☐ ☐

7. Indvendige trapper

7.A Er der eller har der været problemer med indvendige trapper?

☐ ☐ ☐

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten

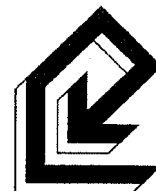
8.A Er eller har taget været utæt?

☐ ☐ ☐

9. Vådrum

9.A Er der eller har der været problemer med vådrum?

☐ ☐ ☐



HE nr.: _____ Lb.nr.: _____

Side _____ af _____

Sælgers oplysninger om ejendommen

10. VVS-installationer

JA NEJ ?

10.A Er der kloakpumpe?☐ ☐ ☐

10.B Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang om året? - Hvor ofte?☐ ☐ ☐

10.C Er dele af VVS-, afløbs- eller el-installationen, som ellers skal udføres af autoriserede installatører, udført af personer uden autorisation?☐ ☐ ☐

10.D Er der eller har der været fejl ved eller problemer med vand, varme eller sanitet?☐ ☐ ☐

11. El-installationer

11.A Er der eller har der været problemer med el-installationen?☐ ☐ ☐

12. Andet

12.A Er grunden periodevis oversvømmet?☐ ☐ ☐

12.B Har der været tvister, retsager eller syns- og skønsager vedrørende evt. fejl og mangler ved ejendommen?☐ ☐ ☐

12.C Er der tidligere udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen efter Huseftersynsordningen?☐ ☐ ☐



HE nr.: _____ Lb.nr.: _____

Side af

12. Andet

JA NEJ ?

12.D Er der tidligere udarbejdet varmesynsrapport/energimærke for ejendommen?

□ □ □

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:[illegible]

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Disse oplysninger gives efter ejerens bedste overbevisning, men det kan ikke forventes, at ejeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke, hvis de ligger før ejendommens overtagelse eller ligger adskillige år tilbage.

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:



HE nr.: _____ Lb.nr.: _____

Side _____ af _____

Ejendommens hoveddata

Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

Bolig type: _____ ☐ Typehus hvis ja - hvilket? _____ ☐ Selvbygger ☐ Medbygger hvis ja - hvilke fag? _____ _____	☐ Nedlagt landbrug ☐ Fredet/bevaringsværdig ejendom ☐ Dødsbo ☐ Tvangsauktion ☐ Konkursbo ☐ Ejendommen henligger forladt
--	--

Bygning	Anvendelse	Opført år	Bebygget areal m ²		Areal m ²		Etager ud over kælder og tagetage	Udnyttet tagetage m ²
			Total	Kælder	Bolig	Erhverv		
A								
B								
C								
D								
E								
F								

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende.

	JA	NEJ	BYGNING
1. Er der utilgængelige bygninger eller bygningsdele? Angiv årsag/begrundelse/er den normalt tilgængelig.	☐	☐	_____
2. Er der specielle bemærkninger til termoruder?	☐	☐	_____
3. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?	☐	☐	_____

Bemærkninger:

Oplysninger til udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring:



HE nr.:

Lb.nr.:

Side

af

Bygningsgennemgang - Forsikringsoplysninger

1. Fundamenter/Sokler

Bygning

1.0	Beton	☐	_____
	Fundamentblokke	☐	_____
	Andet:	☐	_____
	Kommentar	☐	_____
<i>Bemærkninger</i> <i>nej</i> ☐ <i>ja</i> ☐			
1.1	Sokkel	☐	_____
1.2	Udvendige trapper	☐	_____
1.3	Andet:	☐	_____

2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk

2.0	Støbt i beton	☐	_____
	Muret i bloksten eller klinker	☐	_____
	Andet; Type:	☐	_____
	Kælder	☐	_____
	Krybekælder	☐	_____
	Terrændæk	☐	_____
	Andet; Type:	☐	_____
	Drænlag/kapillarbrydende lag	☐	_____
	Type:	☐	_____
	Ingen adgang til krybekælder	☐	_____
	Kommentar	☐	_____
<i>Bemærkninger</i> <i>nej</i> ☐ <i>ja</i> ☐			
2.1	Vægge	☐	_____
2.2	Drænlag/kapillarbrydende lag	☐	_____
2.3	Ventilation	☐	_____
2.4	Indvendig isolering	☐	_____
2.5	Indvendig beklædning	☐	_____
2.6	Etageadskillelse	☐	_____
2.7	Lyskasser	☐	_____
2.8	Andet:	☐	_____

3. Yder- og indervægge

3.0	Beton	☐	_____
	Hulmur	☐	_____
	Massiv mur	☐	_____
	Træ	☐	_____
	Andet; Type:	☐	_____
	Formur	☐	_____
	Tegl/kalksandsten	☐	_____
	Murværk med puds	☐	_____
	Letbetonblokke	☐	_____
	Træ	☐	_____
	Træ med puds	☐	_____
	Træbeton med puds	☐	_____
	Bjælkekonstruktion	☐	_____
	Andet; Type:	☐	_____
	Bagmur	☐	_____
	Tegl/kalksandsten	☐	_____
	Letbetonelementer	☐	_____
	Træelementer	☐	_____
	Andet; Type:	☐	_____
	Indervægge/Skillevægge	☐	_____
	Beton	☐	_____
	Letbeton	☐	_____
	Let pladekonstruktion	☐	_____

Bygning

	Blank mur	☐	_____
	Murværk med puds	☐	_____
	Andet; Type:	☐	_____
	Kommentar	☐	_____
<i>Bemærkninger</i> <i>nej</i> ☐ <i>ja</i> ☐			
3.1	Facader	☐	_____
3.2	Gavle	☐	_____
3.3	Læmure	☐	_____
3.4	Indervægge	☐	_____
3.5	Udvendig efterisolering	☐	_____
3.6	Indvendig efterisolering	☐	_____
3.7	Vægbeklædninger/-materialer	☐	_____
3.8	Andet:	☐	_____

4. Vinduer og døre

4.0	Træ	☐	_____
	Plast	☐	_____
	Metal	☐	_____
	Metal/træ	☐	_____
	Andet; Type:	☐	_____
	Kommentar	☐	_____
<i>Bemærkninger</i> <i>nej</i> ☐ <i>ja</i> ☐			
4.1	Funktion	☐	_____
4.2	Konstruktion	☐	_____
4.3	Karm/ramme/dørblad	☐	_____
4.4	Glas	☐	_____
4.5	Glaslister	☐	_____
4.6	Topforsegling	☐	_____
4.7	Kitning	☐	_____
4.8	Fugning	☐	_____
4.9	Sålbænke	☐	_____
4.10	Andet:	☐	_____

5. Lofter/Etageadskillelser

<i>Bemærkninger</i> <i>nej</i> ☐ <i>ja</i> ☐			
5.1	Lofter/etageadskillelser	☐	_____
5.2	Loftbeklædninger/-materialer	☐	_____
5.3	Efterisolering	☐	_____
5.4	Andet:	☐	_____

6. Gulvkonstruktion og gulv

6.0	Gulv på strøer	☐	_____
	Gulv på bjælker	☐	_____
	Trægulv på beton	☐	_____
	Tæppe på beton	☐	_____
	Klinkegulv på beton	☐	_____
	Klinkegulv på træ	☐	_____
	Væg-til-væg tæppe	☐	_____
	Andet; Type:	☐	_____
	Kommentar	☐	_____
<i>Bemærkninger</i> <i>nej</i> ☐ <i>ja</i> ☐			
6.1	Gulvkonstruktion	☐	_____
6.2	Belægninger	☐	_____
6.3	Andet:	☐	_____



HE nr.:

Lb.nr.:

Side

af

Bygningsgennemgang - Forsikringsoplysninger

7. Indvendige trapper

Bygning

Bemærkninger	nej ☐ ja ☐	
7.1 Funktion	☐	
7.2 Konstruktion	☐	
7.3 Andet:	☐	

Bygning

<u>Skorsten</u>		
Elementer	☐	
Muret	☐	
Stål	☐	
Andet;Type:	☐	
Kommentar	☐	

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten

8.0 Tagkonstruktion		
Ensidigt fald	☐	
Fladt tag	☐	
Sadeltag	☐	
Åskonstruktion	☐	
Hanebåndsspær	☐	
Gitterspær	☐	
Bjælkespær	☐	
Andet;Type:	☐	
<u>Taghældning</u>		
0 grader	☐	
1-15 grader	☐	
15-35 grader	☐	
> 35 grader	☐	
<u>Tagbelægning</u>		
Tegl	☐	
Betonsten	☐	
Fiberarmerede bølgeplader	☐	
Fiberarmeret skifer	☐	
Metalplader	☐	
Tagpap/tagduge	☐	
Stråtag	☐	
Plastplader	☐	
Andet;Type:	☐	
Kommentar	☐	

Bemærkninger	nej ☐ ja ☐	
8.1 Tagbelægning	☐	
8.2 Tagfald	☐	
8.3 Rygninger	☐	
8.4 Skotrender	☐	
8.5 Inddækninger	☐	
8.6 Hætter/aftræk	☐	
8.7 Sternbrædder	☐	
8.8 Vindskeder	☐	
8.9 Dækbrædder	☐	
8.10 Udhangsbeklægning	☐	
8.11 Tagrender/tagnedløb	☐	
8.12 Kviste	☐	
8.13 Remender	☐	
8.14 Spær/lægter	☐	
8.15 Undertag/understrygning	☐	
8.16 Ventilation	☐	
8.17 Isolering	☐	
8.18 Dampspærre	☐	
8.19 Gangbro	☐	
8.20 Andet:	☐	

Bemærkninger	nej ☐ ja ☐	
8.21 Skorsten, overflader	☐	
8.22 Skorsten, afdækning - top	☐	
8.23 Skorsten, indvendige overflader	☐	
8.24 Skorsten, inddækninger - tag	☐	
8.25 Andet:	☐	

9. Vådrum

Bemærkninger	nej ☐ ja ☐	
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	☐	
9.2 Vægkonstruktion/-beklægning	☐	
9.3 Installationers tilslutninger	☐	
9.4 Fuger, brusekabine/badekar	☐	
9.5 Gulvafløb	☐	
9.6 Fald mod gulvafløb	☐	
9.7 Rumaftæk	☐	
9.8 Andet:	☐	

10. VVS-installationer

10.0 olie/centralvarme	☐	
Gas/centralvarme	☐	
Fjernvarme	☐	
El-varme	☐	
Gulvvarme;Type:	☐	
Andet;Type:	☐	
Kommentar	☐	

Bemærkninger	nej ☐ ja ☐	
10.1 Vandinstallationer	☐	
10.2 Varmeinstallationer	☐	
10.3 Afløbsinstallationer	☐	
10.4 Oliekanke	☐	
10.5 Vandstop	☐	
10.6 Lækagemelder	☐	
10.7 Andet:	☐	

11. El-installationer

11.0 Kommentar	☐	
Bemærkninger	nej ☐ ja ☐	
11.1 Andet:	☐	



HE nr.: _____

Lb.nr.: _____

Side _____ af _____

Forsikringsoplysninger Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser

Bygning	Bygningsdel	Bemærkninger

Version 2.2

Side 1 af

Vej:	Post nr.:	By:
Kommunenr./Ejendomsnr.:	Ejer:	
Matr.nr./Ejerlav :		

Bemærkninger til tilstandsrapport :

Installation

Windows 3.1 eller 3.1x:

Programmet installeres med filen **setup.exe** der startes enten fra *Programstyring* eller fra *Filhåndtering*.

I *Programstyring* vælges Filer og Kør/Run; her skrives på kommandolinje: **a:\setup.exe**

Tryk OK og installationen kører af sig selv.

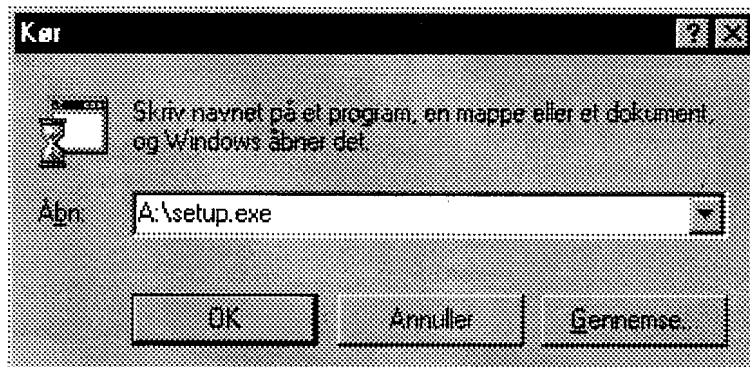
I *Filhåndtering* vælges drev a og når det vises, at der på disketten ligger filen **setup.exe**, dobbeltklikkes på den, så kører installationen af sig selv.

Programmet foreslår Gruppenavnet: Hussynsordningen. Vælges dette, overskrives den allerede eksisterende gruppe, og ikonen for version 1.1 forsvinder, men kan oprettes igen. For at undgå dette kan det foreslåede Gruppenavn ændres til Hussynsordningen2, hvorved en ny gruppe i *Programstyring* oprettes, indeholdende ikonen som starter version 2.2.

Windows 95:

Vælg Start og Kør/Run; her skrives i Åben/Open boksen: **a:\setup.exe**

OK vælges og installationen kører af sig selv.



Vigtig

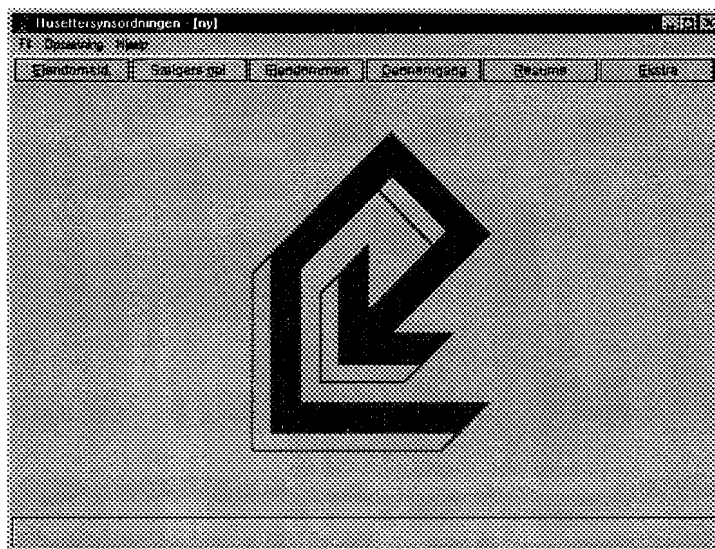
Undervejs i installationen kræver programmet en angivelse af et bibliotek. Programmet foreslår selv C:\HUSSYN2 for ikke at overskrive version 1.1 af programmet der ligger i C:\HUSSYN.

Det anbefales ikke at overskrive version 1.1 da tilstandsrapporterne herfra ikke kan læses ind i version 2.xx af programmet, p.g.a. de mange ændringer i layout og indhold.

Overskrives version 1.1 ødelægges tilstandsrapport-filer der har extension *.hsr* dog ikke, men version 1.1 skal indlæses igen, hvis der bliver behov for at hente en "gammel" tilstandsrapport.

Betjening af edb-program

Dette er den første side, der møder dig, når du starter programmet op.



FIL

Hvis du med din mus trykker på **Fil**, kan du vælge at:

- Oprette en ny rapport
- Hente og redigere i gemt rapport.
- Udskrive en rapport
- Overføre rapport til sekretariatet.

Opsætning

Hvis du med din mus trykker på **Opsætning**, kan du vælge at:

- Udfylde vindue med dine konsulentdata
- Indtaste standardbemærkninger til brug i tilstandsrapporter

Hjælp

Under menupunktet Hjælp er det muligt at få hjælp til en række punkter i programmet.

Hjælpen kan læses i sin helhed fra dette menupunkt, samt i relaterede udpluk under de forskellige hovedafsnit af programmets indtastningsgrupper.

Egne kommentarer

Når du trykker på knappen "Ejendoms ID", ser du nedenstående vindue på skærmen:

På denne side indtastes de relevante ejendomsoplysninger.

- Vær opmærksom på, at det købte løbenummeret tastes korrekt ind med 6 cifre, samt at HE-nummeret er udfyldt.
- Ejendomsoplysningerne kan tages fra BBR-meddelelsen.
- Kommunekoden står i feltet "kommunens interne koder" under KOM.
- Ejendomsnummeret står i sit eget felt
- Under "Følgende materiale foreligger"-punktet: "Andet" kan der kun udskrives 7 linjer. Der kan indtastes flere linjer, men når siden afsluttes, vil der komme en skærmmeddelelse, hvis feltet indeholder mere end 7 linier, samt at den udskrevne tekst afklippes efter 7. linje.

Egne kommentarer:

Når du trykker på knappen "Sælgers oplysninger", ser du nedenstående vindue på skærmen:

Bemærk at siden består af 4 faneblade, som der kan skiftes mellem ved brug af musen.

- De udfyldte oplysninger fra sælgers kopi af skemaet overføres til skærmen. Der er plads til 120 karakterer i skrivefelterne. Bemærk: ingen lineskift.
- Der kan skiftes mellem tekstfelterne og afkrydsningsfelterne med tabulator-funktionen.
- Alle afkrydsningsfelter er på forhånd udfyldt med markering i "ikke udfyldt". Denne markering vil ikke komme med på udskriften. Man kan "tænde og slukke" for et felt ved at klikke på det med musen én gang eller bruge højre/venstre pilene.
- Har det ikke været muligt af fremskaffe sælgers oplysninger, skal der angives en årsag hertil på sidste faneblad "Pkt. 12 m.v."
- Sælgers underskrift indføres på sidste faneblad. Sekretariatet godtager maskinskrevet underskrift, således at elektronisk overførsel nemt er muligt.

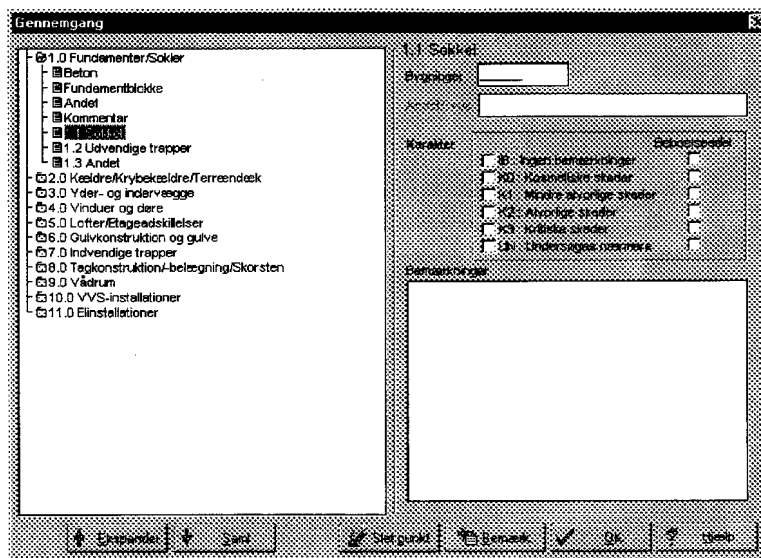
Egne kommentarer

Når du trykker på knappen “Ejendommens hoveddata”, vil du kunne vælge mellem nedenstående vinduer på skærmen:

- På fanebladet med “**Boligtype- /skema**” anføres de ønskede data om bygningen.
- Boligtype kan vælges udfra liste, ved tryk på pil i feltet **Boligtype**.
- Der kan skiftes mellem felterne ved hjælp af tabulator-tasten.
- Afkrydsningsfelterne kan markeres/markering fjernes ved hjælp af mellemrumstasten.
De kan ligeledes aktiveres med musen.
- Anvendelse kan vælges udfra liste, ved tryk på pil i feltet **Anvendelse**.
- På fanebladet med “**Bemærkninger m.v.**” kan de ønskede data anføres.
Der er mulighed for 5 linier, samt mulighed for lineskift.
- Der kan skiftes mellem felterne ved hjælp af tabulator-tasten.
Der kan skiftes mellem ja/nej med højre/venstre pilene.
- Udfyld “bygning” med bogstav A, B, C, osv.

Egne kommentarer

Når du trykker på knappen "Gennemgang", ser du nedenstående vindue på skærmen:



På siden med "gennemgang" indlægges data fra huseftersynet og de registrerede skader.

Anvendelse

- Venstre side af skærmen er "et træ" der kan foldes ud eller samles. Når et hovedpunkt er lukket, kan det udvides (ekspanderes). Dette gøres ved enten at trykke på returtasten eller ved hjælp af musen (dobbelt klik)
- Træet kan også udvides helt ved at trykke på knappen "Ekspander" (Alt + e) eller samles ved at trykke på Saml (Alt + s).
- Ved tryk på (F4) vil cursoren skifte mellem indtastningsfelter på højre side af skærmen og træet.

Indlæggelse af data

- Når et hovedpunkt er ekspanderet, kan der indlægges data i højre side af skærmen. Når et underpunkt er markeret vil punktet fremstå som overskrift i skærmens højre side, og der kan indtastes oplysninger.
F.eks. vil der for Pkt. 1.0 - "Beton" - kun kunne tages ind ved bygning, hvorimod der for "1.1 Sokkel" kan tages ind ved bygning, karakter og bemærkninger.
- Til et punkt kan der gives flere karakterer. Hvis en karakter vedrører beboelsesdelen af ejendommen, skal den afkrydses, da disse karakterer indgår i resumeet for ejendommen.

- Feltet "Bemærkninger" er til en beskrivelse af de skader, der måtte være på ejendommen. Der skal henvises til en eller flere karakterer. I en bemærkning, kan der indtastes et vilkårligt antal linier. Eventuelt kan en bemærkning indsættes fra trykknappen "standard bemærkninger". Listen med bemærkninger hentes ved at dobbeltklikke på bemærkningsfeltet eller trykke på trykknappen "Bemærk." Standardbemærkninger kan tilknyttes en hovedgruppe, når de oprettes, men også indsættes i alle øvrige hovedgrupper.
- Er der indtastet data for et punkt, vil dette blive markeret med "(*)" i træet. Feltet "bygning" skal altid udfyldes, da dette svarer til at krydse punktet af. Er dette felt ikke udfyldt vil alle øvrige indtastninger vedr. punktet gå tabt, når punktet forlades.
- Data for et punkt slettes ved at trykke på "Slet punkt".

Når du trykker på knappen "Resume", ser du nedenstående vindue på skærmen

The screenshot shows a window titled "Resume" with a table for evaluating building installations. The table has two main sections: "Bygningsdel/Installation" and "Vurdering". The "Vurdering" section has columns for "ID", "R0", "R1", "R2", "R3", and "DN". The rows list various building components from 1 to 14. Below the table are two text areas for remarks: "Bemærkninger til sekundære bygninger (maks. 3 linier)" and "Generelle bemærkninger (maks. 14 linier)". At the bottom right are buttons for "Udfyld", "OK", and "Hjælp".

Bygningsdel/Installation	ID	R0	R1	R2	R3	DN
1. Fundament/funder						
2. Vælbærende konstruktion/ramme						
3. Vind- og dørkarm						
4. Vinduer og døre						
5. Loft/etageadskillelse						
6. Gulvkonstruktion og gulv						
7. Indvendige vægge						
8. Tagkonstruktion/belægning/Skorsten						
9. Væske						
10. VVS-installationer						
11. El-installationer						

Bemærkninger til sekundære bygninger (maks. 3 linier):

Generelle bemærkninger (maks. 14 linier):

Udfyld OK Hjælp

Resumeskemaet

Resumeskemaet udfyldes automatisk med de markeringer, der er blevet udfyldt under menupunktet "gennemgang", når der trykkes på knappen "Udfyld".

Der er mulighed for at indtaste 3 linier i feltet "bemærkninger" til sekundære bygninger.

Der er ligeledes mulighed for at indtaste 14 linier i "generelle bemærkninger". F.eks. generelt forbehold m.h.t. termoruder og lignende.

Egne bemærkninger

Når du trykker på trykknappen "Ekstra", vil nedenstående skærbillede fremkomme.

The screenshot shows a window titled "Ekstra data". It contains the following elements:

- Allonge** section:
 - Dato**: A small text input field.
 - Text**: A large, empty rectangular text area for entering details.
- Faktura** section:
 - Beting**: A long horizontal text input field.
 - Honorar**: A text input field containing the value "0,00".
 - Fakturbet.**: A text input field.
- Buttons**: Located at the bottom right, including "Overfør", "OK", and "Afslut".

Allonge :

Hvis der til en tilstandsrapport er en ændring, efter rapporten er underskrevet og afleveret, kan ændringen beskrives i allonge tekstfeltet. Der kan skrives et vilkårligt antal linier. Husk også at angive en dato.

Faktura :

Benyttes fakturafaciliteten, vil betingelser blive vist nederst på udskriften. Dette kan typisk være betalingsbetingelser.

Overfør

Ved tryk på knappen "overfør" overføres fakturabetingelser og honorar bundtekst til en opsætningsfil. Teksterne vil da blive hentet automatisk ind, når en ny rapport åbnes.

Egne bemærkninger

Hvis der trykkes på menupunktet **Fil** får man følgende valgmuligheder:

Ny rapport
Hent rapport... F3
Gem rapport F2
Gem rapport som...
Overfør rapport...

Udskriv...

Afslut

Ny rapport

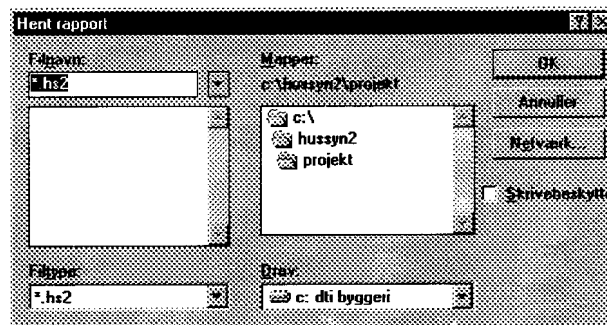
Ved tryk på denne linie vil en åben rapport blive lukket og muligheden for indtastning af en ny åbnet.

Hent rapport... F3

Det viste skærbillede vil fremkomme.

Det vil være muligt at hente allerede indtastede rapporter. Programmet foreslår selv, at du starter med at lede i biblioteket c:\hussyn2\projekt, og at kun "hs2"-filer vises. Altså kun filer lavet i programmet selv.

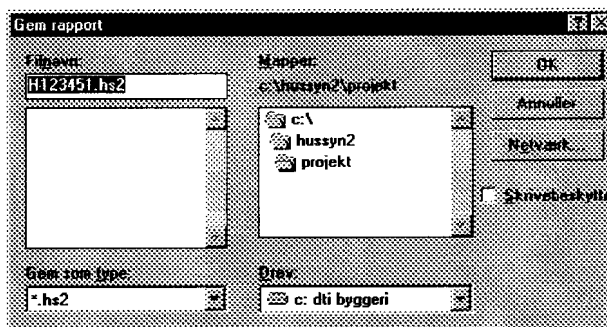
Vælg en ønsket fil og tryk "OK".



Gem rapport F2

En rapport, der arbejdes med i programmet, vil blive gemt med det filnavn, den er åbnet med.

En ny rapport vil blive foreslået gemt under et filnavn, der er det samme som lb.nummeret dog med et "H" foran. Nedenfor vises et eksempel, hvor en fil foreslås gemt som H123451.hs2 på drev:c i biblioteket "hussyn2\projekt".



Gem rapport som...

Samme som "Gem rapport". Bruges fortrinsvis når en åbnet rapport skal gemmes under et andet fil navn, end det den er åbnet med.

Overfør rapport

I venstre side vises de rapporter, som ligger i biblioteket "projekt" under hussyn2.

Til højre side flyttes de rapporter, som skal overføres til diskette og til biblioteket afsendt.

Tryk på pilene mellem de to lister for at flytte udvalgte rapporter.

[>] Flytter en rapport

[>>] Flytter alle rapporterne.

Fra afkrydsningsboksen kan det vælges om rapporterne skal:

- overføres til disketten i a-drevet.
- overføres til biblioteket "afsendt".
- slettes i biblioteket "projekt".

(Afkryds ikke dette punkt alene, da det vil bevirke, at rapporterne slettes uden at blive gemt et andet sted)

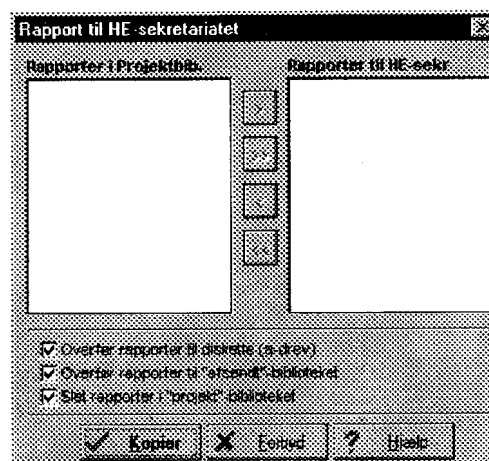
Når rapporterne er valgt, og afkrydsningerne foretaget, trykkes der på [Kopier]. Husk at have en diskette siddende i a-drevet, før der trykkes "Kopier".

E-mail

Filer kan vedlægges en E-mail i HS2-format og sendes som e-mail til sekretariatets

E-mail adresse: heseekretariat@dti.dk.

Se iøvrigt afsnittet "Elektronisk indberetning til sekretariatet (E-mail).

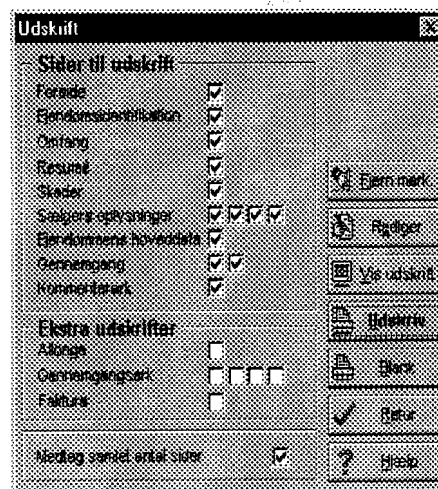


Udskriv

Udskrifter vil blive sendt til den printer, der er sat op som "Standard printer" i Windows printerstyring. Derfor skal printeren vælges her, før programmet startes. Printeropsætningen kan ændres enten gennem "Udskriftsstyring" eller gennem printere i "Kontrolpanelet".

Den rapport, som aktuelt er indlæst, vil kunne udskrives.

Afkryds de sider af rapporten, der skal udskrives, og tryk på knappen "Udskriv". Hver afkrydsning svarer til én side, dog ikke afkrydsningerne ved "skader" og "kommentarer", da det afhænger af, hvor meget tekst der er tastet ind under gennemgangen. Ved afkrydsning som vist, vil hele rapporten blive skrevet ud.



Ved afkrydsning af feltet "Medtag samlet antal sider" kan det vælges, om sideantallet skal skrives ud i topteksten.

Ekstra udskrifter

Ekstra udskrifter dækker over sider, som ikke er en del af tilstandsrapporten. Følgende udskrifter er mulige :

Allonge

En allonge bruges som supplement til tilstandsrapporten, hvis der er ændringer til den, efter at den er underskrevet og afleveret.

Gennemgangsark

En hjælp til selve bygningsgennemgangen, fordelt på 4 sider. Så er der mulighed for at kunne skrive kommentarer.

Faktura

Udskrift af en fakturaside.

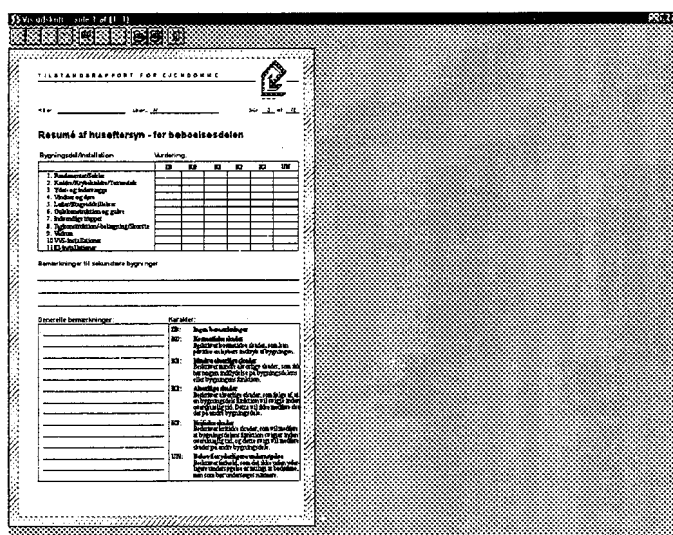
“Trykknapperne”

Fjern markering vil fjerne alle markeringer i de små tjekkbokse på en gang. Man kan så blot afkrydse netop de sider, man har brug for, hvis ikke hele rapporten skal udskrives.

Vær opmærksom på at også afkrydsningen i “Medtag samlet antal sider” forsvinder. Hvis man ønsker at udskrive enkelte sider af rapporten, men stadig vil have dem sidenummereret i forhold til den samlede rapport, skal markeringen i “Medtag samlet antal sider” afkrydses igen.

Rediger er kun mulig at bruge i forhold til siderne under “ekstra udskrifter”. De faste sider i selve rapporten er ikke mulige at redigere.
Der ydes ikke supporthjælp til redigerfunktionen.

Vis udskrift er en facilitet, der på skærmen vil vise de sider, der er valgt til udskrift. Det er muligt at forstørre den viste side ved at trykke på “forstørrelsesglasset” og afslutte den viste side ved at trykke på “døren” i menulinien.



Udskriv vil udskrive de valgte sider.

Blank vil udskrive tomme tilstandsrapportsider alt efter, hvilke afkrydsninger der er valgt. De vil altid være uden sidenummerering.

Retur vil blot lukke udskriftvinduet uden at foretage nogle aktive handlinger. Man vil returnere til startskærmen med det store grønne “Huseftersynslogo”.

Egne kommentarer

Hvis der trykkes på "**Opsætning**" vil du få mulighed for at vælge:

Konsulentdata...

Bemærkningsfelter

Konsulentdata...

Konsulenten har mulighed for at indtaste sine personlige hoveddata, der efterfølgende vil blive overført automatisk til tilstandsrapporterne.

The screenshot shows a window titled 'Konsulent' with a tab labeled 'Konsulentdata'. The window contains several text input fields for personal data: 'Fødselsår', 'Navn', 'Firma', 'Vej', 'Postnr', 'By', 'Telefon', 'Telefax', and 'Telefon (hjem)'. At the bottom, there are four buttons: a checkmark icon, 'OK', 'X Fortryd', and a question mark icon followed by 'Hjælp'.

Biblioteker...

Konsulenten har mulighed for at redigere placering og navn på de anvendte biblioteker. Vær opmærksom på evt. problemstillinger ved opdateringer og nyinstallationer.

The screenshot shows the same 'Konsulent' window, but with the 'Biblioteker' tab selected. It contains three text input fields: 'Projektbibliotek' (with value 'C:\HUSSYNZA\projekt'), 'Databibliotek' (with value 'C:\HUSSYNZA\Data'), and 'Afsend bibliotek' (with value 'C:\HUSSYNZA\Afsend'). The same four buttons (checkmark, 'OK', 'X Fortryd', 'Hjælp') are at the bottom.

Bemærkningsfelter

Det er muligt at indtaste standardbemærkninger i dette vindue.

Der kan vælges hvilken gruppe bemærkningen skal vises under.

Med pilene kan der bladres mellem de indtastede bemærkninger.

Med "+ knappen" kan der indsættes en ny bemærkning.

Med "- knappen" kan der slettes en bemærkning der ikke ønskes længere.

Med "pil på dokument - knappen" kan en bemærkning flyttes til en ny gruppe.

The screenshot shows a window titled 'Indtastning af bemærkninger'. It has a 'Nummer' field set to '1/2' and a 'Vis gruppe' dropdown menu. The dropdown is open, showing a list of categories: '1.0 Fundamenter/Sokler', '2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk', '3.0 Yder- og indervægge', '4.0 Vinduer og døre', '5.0 Lofter/Etageadskillelser', '6.0 Gulvkonstruktion og gulve', '7.0 Indvendige trapper og døre', and '8.0 Tagkonstruktion/-belægning/Skors'. To the right of the list are four arrow buttons (up, down, left, right). At the bottom are four buttons: a checkmark icon, 'OK', 'X Fortryd', and a question mark icon followed by 'Hjælp'.

Når nye bemærkninger er indtastet, skal vinduet afsluttes med et tryk på "OK".
Benyttes "Fortryd" vil de sidst oprettede bemærkninger ikke blive gemt.

Hvis der afsluttes med OK **under gennemgangen**, vil bemærkningen blive anvendt.

Elektronisk indberetning til sekretariatet (E-mail)

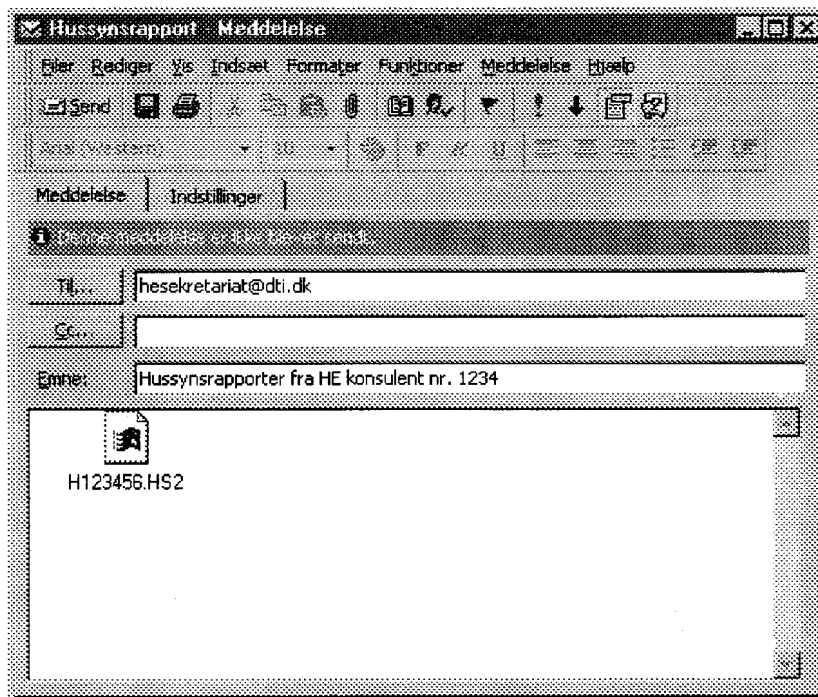
HS2 filer til sekretariatet vedlægges en elektronisk post (e-mail) i HS2-format og sendes til sekretariatet på adressen heseekretariat@dti.dk via internettet. For at kunne gøre dette, skal du enten

- have en internetopkobling med mulighed for postsafsendelse, eller du skal
- Have en udvekslingsfunktion fra dit firmas interne elektroniske postsystem til internettets postsystem.

I

I det første tilfælde kan afsendelsen foregå således, hvis du benytter Microsoft Internet Explorer ver. 3.0:

1. Klik på ikonen for MS Internet Explorer
2. Vælg "Ny meddelelse" fra "Filer" menuer
3. Udfyld til feltet med e-mail adressen på sekretariatet: heseekretariat@dti.dk
4. Vælg "Indsæt" og "Fil" eller tryk på clipsen i menulinien. I den fremkomne dialogboks angiver du den fil, du vil sende til HE-sekretariatet.
5. Skærbilledet skulle nu se således ud:



6. Gentageventuelt pkt. 5 for alle filer du vil indrapportere til sekretariatet.
7. Vælg "Filer" og "Send" for at afsende e-mailen.

Denne fremgangsmåde forudsætter, at MS Internet Explorer er installeret korrekt. Er dette ikke tilfældet, skal du kontakte din EDB ansvarlige.

II

I det andet tilfælde skal du benytte den procedure, der er gældende for dit firmas postsystem. For yderligere instruktion skal du kontakte firmaets EDB ansvarlige og få en instruktion i, hvordan du sender en e-mail.

Bemærk:

Du kan også benytte e-mail til at kommunikere med sekretariatet i øvrigt. I dette tilfælde skal du ikke vedlægge nogle filer, men blot udfylde meddelelsesfeltet med din besked.

Udfyldelse af tilstandsrapport

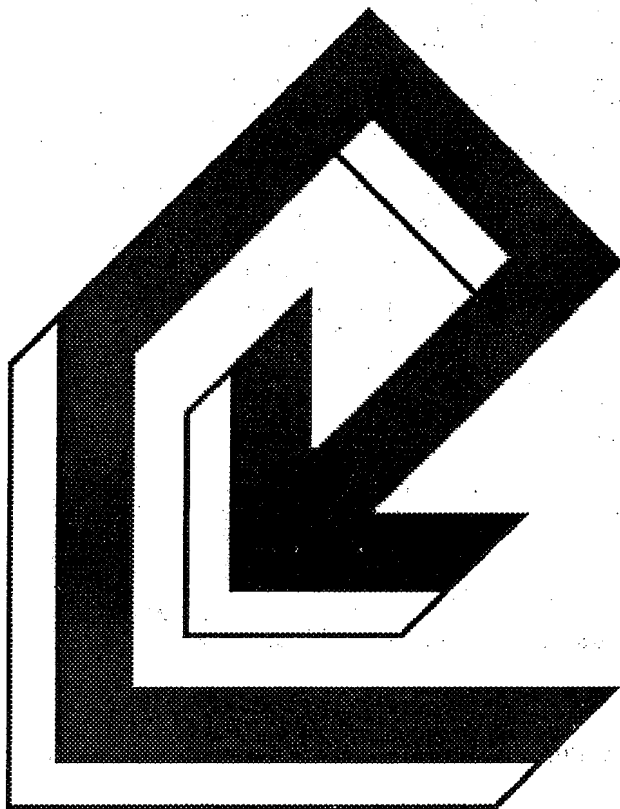
Oplysningerne på denne side overføres automatisk fra edb-programmets side med ejendomsoplysninger.

Ejendomsidentifikation			
Standarddata			
EC nummer	9999	Laboratorium H	999999
Date	21-04-61		
Tilstandsrapport for ejendommen			
Vej	Hørmarken 15		Postnr 2612 By Rødskide
Matrikelskrifter	2 NM, Rødskide by, Lævnis		
Kommune nr.	790	Ejendoms nr.	12345-6
Ejer	Sek. for Huseftersyn		
Bestilt af			
Navn	Sælger		
Vej	Sælgervej 12		Postnr 2612 By Rødskide
Telefon	43 43 43 43	Telefax	43 43 43 44
		Telefon (mobil)	20 43 43 43
Udført af			
Navn	Sek. for Huseftersyn		Firma Sek. for Huseftersyn
Vej	Gregersensvej		Postnr 2630 By Taastrup
Telefon	43 50 4 17	Telefax	43 50 41 39
		Telefon (mobil)	
Følgende materiale foreligger			
BER eksmeddelelse af	13-07-96	Varmesynsrapport af	
Energiattest	E123456		
Forsikringspolice	123 456 789 0	Følgere tilstandsrap	888888
Årsed (maks. 7 linjer)	Ikke yderligere oplysninger		
✓ OK ? Help			

Husk afkrydsning i feltet "Medtag samlet antal sider" under "udskrift" for at få sidenummereringen med på indholdsfortegnelsen.

Tilstandsrapport for ejendommen...

Vej: <i>Gregersensvej</i>	Post nr.: <i>2630</i>	By: <i>Taastrup</i>
Kommunenr./Ejendomsnr.: <i>000 - 00000-0</i>	Ejer: <i>Gregersen</i>	
Matr.nr./Ejerlav : <i>2NM, Gregersensgård, Taastrup</i>		
HE nr: <i>9999</i>	Lbnr.: <i>999999</i>	Dato: <i>25-03-98</i>



HUSEFTERSYNSORDNINGEN

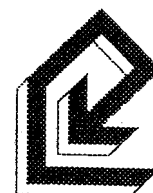
INDHOLD:	SIDE:
Ejendomsidentifikation	1
Omfang og metode	2
Resumé	3
Registrering af skader	4
Sælgers oplysninger	5
Ejendommens hoveddata	9
Bygningsgennemgang	10
Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser	12

Oplysningerne på denne side fremkommer fra edb-programmets side med ejendomsoplysninger.

Ejendomsidentifikation						
Stamdata						
HC-nummer	9999	Lebensår	H 999999	Dato	21-04-61	
Tilstandsrapport for ejendommen						
Vej	Hørmarken 15		Postnr	2612	By	Rødkilde
Madr. ejer	2 NM, Rødkilde by, Lævn					
Kommunernr	790	Ejendoms nr.	12345-6	Ejer	Sek. for Huseftersyn	
Gjort af						
Navn	Sælger		Postnr	2612	By	Rødkilde
Vej	Sælgervej 12		Postnr	2612	By	Rødkilde
Telefon	43 43 43 43	Telefax	43 43 43 44	Telefon (mobil)	20 43 43 43	
Udført af						
Navn	Sek. for Huseftersyn		Postnr	2630	By	Taastrup
Vej	Gregersensvej		Postnr	2630	By	Taastrup
Telefon	43 50 41 17	Telefax	43 50 41 39	Telefon (mobil)		
Følgende materiale foreligger						
BEH afleveringsaf	13-07-96	Vaerdesynsrapport af		Energimærke	E 123456	
Forsikringspolice	123 456 789 0	Tidligere tilstandsrap	888888			
Andet (maks. 7 linjer)	Ikke yderligere oplysninger					
☒ OK ☐ ? ☐ Hjel						

Datoen indsættes automatisk ud fra hvad der indtastet i feltet "Stamdata" [Dato]

Navnet på den beskikkede bygningssagkyndige sættes automatisk ind. Det er indholdet i feltet "Udført af" [Navn] der sættes ind.



HE nr.: 9999

Lb.nr.: 999999

Side 1 af 12

Ejendomsidentifikation

Tilstandsrapport for ejendommen...

Vej: <i>Gregersensvej</i>	Post nr.: <i>2630</i>	By: <i>Taastrup</i>
Kommunenr./Ejendomsnr.: <i>000 - 00000-0</i>	Ejer: <i>Gregersen</i>	
Matr.nr./Ejerlav : <i>2NM, Gregersensgård, Taastrup</i>		

Bestilt af...

Navn: Sælger		
Vej: Gregersensvej	Post nr.: 2630	By: Taastrup
Telefon: 12 34 56 78	Mobiltelefon: 15 56 98 74	Telefax: 12 36 54 78

Udført af...

Navn: Sek. for Huseftersyn		Firma: Sek. for Huseftersyn
Vej: Gregersensvej	Post nr.: 2630	By: Taastrup
Telefon: 43 50 41 71	Mobiltelefon:	Telefax: 43 50 41 39

Følgende materiale forelå...

BBR ejermeddelse af: 25-03-98	Varmesynsrapport:
Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: 987654	Energimærke : 123456
Forsikringspolice: 123 456 789	
Andre bygningsoplysninger:	
Ikke yderligere oplysninger	

25-03-98

Dato

Sek. for Huseftersyn

- beskikket bygningssagkyndig

Denne side udskrives automatisk af programmet.



HE nr.: 9999

Lb.nr.: H999999

Side 2 af 12

Huseftersynets omfang og metode

Huseftersynet omfatter...

- Tilstandsrapporten har til formål at beskrive i hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.
- Rapporten er udarbejdet på grundlag af et eftersyn af bygningens synlige og alment tilgængelige bygningsdele samt sælgers oplysninger.
- Rapporten indeholder oplysninger om skader, tegn på mulige skader samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader.
- Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål. Eftersynet er foregået uden destruktive indgreb i bygningen.
- Termoruder og indendørs svømmebassiner er omfattet af eftersynet. Udover den almene tekniske gennemgang skal den bygningssagkyndige i rapporten gøre bemærkninger i det omfang, det ikke har været muligt at vurdere tilstanden.

Huseftersynet omfatter *ikke*...

- Eftersynet omfatter ikke besigtigelse af hårde hvidevarer, der ikke kan ses som del af bygningen, udendørs svømmebassiner og tilhørende pumpeanlæg, markiser, baldakiner, installationer/indretninger uden for selve bygningen, skelpæles placering, grundarealer og bygningers placering på grunden.
- Rapporten indeholder ikke oplysninger om forhold af bagatelagtig karakter, der kan henføres til normalt brug.
- Endvidere indeholder rapporten ikke oplysninger om æstetiske eller arkitektoniske forhold, sædvanligt slid, bygningens almindelige vedligeholdelsesstand eller om bygningens plan og indretning er mere eller mindre praktisk.
- Uden for huseftersynet falder også bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.

Ansvar

- Rapporten er ikke nogen garanti mod skjulte fejl og mangler.
- Ønskes yderligere sikkerhed, kan der i de fleste tilfælde tegnes en ejerskifteforsikring. Den bygningssagkyndige er ansvarlig efter sædvanlige erstatningsretslige regler.
- Den bygningssagkyndige kan ikke gøres ansvarlig for skjulte fejl og mangler, der ikke er mulighed for at konstatere efter besigtigelsesmetoden beskrevet i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om Huseftersynsordningen.
- Ansvaret ophører 6 år fra tilstandsrapportens datering.
- Den bygningssagkyndige har en rådgivningsansvarsforsikring med en dækningssum på minimum 2,5 mio. kr./skadesår.

Resume udfyldes automatisk ved tryk på knappen “Udfyld”

Bygningsdel/Installation	E	KO	K1	K2	K3	LN
1. Fundamenter/Solter						
2. Kældere/krybekældere/Terrændæk						
3. Yder- og indervægge						
4. Vinduer og døre						
5.0 Loft/etageadskillelser						
6.0 Gulvkonstruktion og gulve						
7. Indvendige trapper						
8. Tagkonstruktion/belægning/Skorsten						
9. Vådrum						
10. VVS-installationer						
11. El-installationer						

Bemærkninger til sekundære bygninger (maks. 2 linier)

Generelle bemærkninger (maks. 15 linier)

Udfyld OK Udvalgt

Vær opmærksom på at der kun er 3 linier til bemærkninger vedrørende sekundære bygninger.

Gennemgang

3.1 Facader

Bygninger: A

Karakter:

☐ Ingen bemærkning

☐ K1

☐ K2

☐ K3

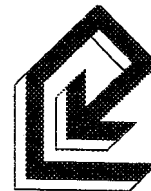
☐ LN

Bemærkninger:

Der kunne konstateres.....

Udfyld Sæd Udfyld punkt Bemærk OK Udvalgt

Kun punkter, der er afkrydset i såvel “karakterfelt” som “beboelsesdel”, vil blive overført til resumesiden.



HE nr.: 9999

Lb.nr.: 999999

Side 3 af 12

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/Installation:

Vurdering:

	IB	KO	K1	K2	K3	UN
1. Fundamenter/Sokler		1				
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk	X					
3. Yder- og indervægge			2			
4. Vinduer og døre			1			
5. Lofter/Etageadskillelser				1		
6. Gulvkonstruktion og gulve	X					
7. Indvendige trapper	X					
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			3			
9. Vådrum		1				
10. VVS-installationer	X					
11. El-installationer	X					

Bemærkninger til sekundære bygninger:

Generelle bemærkninger:

Karakter:

	IB: Ingen bemærkninger
	K0: Kosmetiske skader Beskriver kosmetiske skader, som kan påvirke en købers indtryk af bygningen.
	K1: Mindre alvorlige skader Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
	K2: Alvorlige skader Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
	K3: Kritiske skader Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.
	UN: Behov for yderligere undersøgelse Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere.

Bygning: Udfyldes automatisk fra skærbilledet "Ejendommen" [Bolittype- og skema]

Ejendoms hoveddata

Ejendoms type og skema: Bemærkninger m.v.

Boligtype: Enfamilieshus

☐ Typehus, Hvilket?

☐ Selskaber

☐ Medbygger, Hvilke tegt?

☐ Nedlagt landbrug

☐ Fredet/bevarelsesværdig ejendom

☐ Dødsbo

☐ Fvangsektion

☐ Forturbau

☐ Ejendommen har tillige folat

Bygnings	Anvendelse	Oplagt	Hus	Keller	Dug	Ehverv	Slager	Udbyttet
		År	m ²	m ²	m ²	m ²	ark	kg/dag
A	Beboelse	1950	140	25	140			
B	Garage	1975	12					
C								
D								
E								
F								

Oplysningerne i elementet er ikke baseret på faktisk opmåling, men udvalgt fra foreliggende materiale herunder DBF, ejermeddelelse eller agende

✓ OK ? Print



HE nr.: 9999

Lb.nr.: H999999

Side 4 af 12

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
AB	1.1 Sokkel	K0	Enkelte små svindrevner
B	2.8 Andet:	K1	Enkelte revner i garagegulvet
A	3.1 Facader	K1	Løse sten i "standerskifte" ved vindue i østgavl og terrassedør og gavlvindue
A	3.2 Gavle	K1	Se pkt. 3.1
B	3.4 Indervægge	K2	Letbetonblok i garage er revnet i fuger
A	4.1 Funktion	K1	Enkelte af indvendige døre mangler justering. Dør til bl.a. køkken og soveværelse har huller i finer
A	5.1 Loffer/etageadskillel.	K2	Fugtskjold på loft
B	8.1 Tagbelægning	K2	På loft under paptag ses der en fugtskjold. Ejer oplyser at taget er gennemgået og repareret af en tømrer for ca. 2 måneder siden.
A	8.4 Skotrender	K1	Den anvendte kit i skotrender er løs flere steder.
A	8.19 Gangbro	K1	Gangbro er ikke ført igennem
A	8.24 Skorsten, inddækning.	K1	Der er en mindre fugtplet under mindre god inddækning ved skorsten
A	9.2 Vægkonstruktion/-bekl.	K0	Enkelt flise i bad knækket

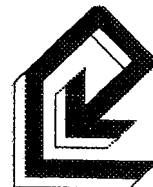
Bygning:

A: <u>Beboelse</u>	D: _____
B: <u>Garage</u>	E: _____
C: _____	F: _____

Adressen udfyldes automatisk fra "Ejendomsidentifikationen"

Resten af siden skal overføres fra de af sælger udfyldte skemaer.

Bemærk at alle felter skal markeres. Den automatiske indstilling i programmet "ikke udfyldt" kommer ikke med på udskriften.



HE nr.: 9999

Lb.nr.: H999999

Side 5 af 12

Sælgers oplysninger om ejendommen

Adresse: Gregersensvej, 2630 Taastrup

1. Fundamenter/Sokler

JA NEJ ?

1.A Er der eller har der været udbedringer af tidligere sætningsskader eller har der tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader?

☐ ☒ ☐

1.B Har der været foretaget efterfunderinger?

☐ ☒ ☐

2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk

2.A Er der grundvandspumpe?

☐ ☒ ☐

2.B Er der eller har der været problemer med opstigende kloakvand?

☐ ☒ ☐

2.C Trænger der vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?

☐ ☒ ☐

2.D Er der eller har der været lukket for ventilationshuller i krybekælder?

☐ ☒ ☐

3. Yder- og indervægge

3.A Er der foretaget bygningsændringer/ombygninger?

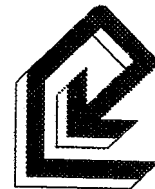
☐ ☒ ☐

3.B Er der foretaget reparationer efter svamp, insekt-, rør-, fugt- eller vandskade?

☐ ☒ ☐

Siden skal overføres fra de af sælger udfyldte skemaer.

Bemærk at alle felter skal markeres. Den automatiske indstilling i programmet "ikke udfyldt" kommer ikke med på udskriften.



HE nr.: 9999

Lb.nr.: H999999

Side 6 af 12

Sælgers oplysninger om ejendommen

4. Vinduer og døre

JA NEJ ?

4.A Er De bekendt med punkterede termoruder?

☐ ☒ ☐

4.B Er De bekendt med fejl/mangler ved vinduer og døres lukketøj, eller øvrige funktion?

☐ ☒ ☐

5. Lofter/Etageadskillelser

5.A Er der eller har der været problemer med lofter eller etageadskillelser?

☐ ☒ ☐

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.A Er der fejl og mangler ved de gulve, der er tildækket med en belægning (f.eks. trægulv under tæppebelægning)?

☐ ☒ ☐

7. Indvendige trapper

7.A Er der eller har der været problemer med indvendige trapper?

☐ ☒ ☐

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten

8.A Er eller har taget været utæt?

☐ ☒ ☐

9. Vådrum

9.A Er der eller har der været problemer med vådrum?

☐ ☒ ☐

Siden skal overføres fra de af sælger udfyldte skemaer.

Sælgers oplysninger

Punkt 9 Punkt 10 Punkt 11 Punkt 12

9. Vædrum

Ja Nej ? Ikke udf.

9.A. Er der eller har der været problemer med vædrum?

10. VVS installationer

10.A. Er der varmepumpe?

10.B. Fylder der vand på varmeledninger mere end en gang om året? Hvor ofte?

10.C. Er der et VVS- eller el-installation, som ikke er udført af en kvalificeret installatør, udover at person er udført?

10.D. Er der eller har der været led vand eller problemer med vand, varme eller sanitet?

11. El installationer

11.A. Er der eller har der været problemer med el installationen?

✓ OK ? Hjælp

Bemærk at alle felter skal markeres. Den automatiske indstilling i programmet "ikke udfyldt" kommer ikke med på udskriften.



HE nr.: 9999

Lb.nr.: H999999

Side 7 af 12

Sælgers oplysninger om ejendommen

10. VVS-installationer

10.A Er der kloakpumpe?

JA ☐ NEJ ☒ ? ☐

10.B Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang om året? - Hvor ofte?

☐ ☒ ☐

10.C Er dele af VVS-, afløbs- eller el-installationen, som ellers skal udføres af autoriserede installatører, udført af personer uden autorisation?

☐ ☒ ☐

10.D Er der eller har der været fejl ved eller problemer med vand, varme eller sanitet?

☐ ☒ ☐

11. El-installationer

11.A Er der eller har der været problemer med el-installationen?

☐ ☒ ☐

12. Andet

12.A Er grunden periodevis oversvømmet?

☐ ☒ ☐

12.B Har der været tvister, retsager eller syns- og skønsager vedrørende evt. fejl og mangler ved ejendommen?

☐ ☒ ☐

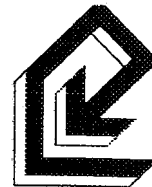
12.C Er der tidligere udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen efter Huseftersynsordningen?

☒ ☐ ☐

Siden skal overføres fra de af sælger udfyldte skemaer

Sælgers oplysninger			
Punkt 10	Punkt 11	Punkt 12	Punkt 13
12. Andet		Ja Nej ? Ikke vedt	
12.A. Er grunden periodisk overvåget?		☐ ☐ ☐ ☐	
12.B. Har der været tilfælde, hvor sælger eller ejer har skrevet vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?		☐ ☐ ☐ ☐	
12.C. Er der tidligere indberettet en klage til kommunen eller Husejendomsstyrelsen?		☐ ☐ ☐ ☐	
12.D. Er der tidligere indberettet en klage til kommunen eller Husejendomsstyrelsen?		☐ ☐ ☐ ☐	
Sælgers anden kommentar vedrørende fejl og mangler (maks. 12 linjer):			
Ejerperiode ca. 3 år.			
Dato: 20-05-97		Sælger: Anders Andersen	
Oplysninger har ikke været fremskrevet på grund af (maks. 5 linjer):			
☐ ☐ ☐ ☐			

Bemærk at maskinskrevet underskrift godtages af sekretariatet ved elektronisk indberetning, via diskette eller E-mail.



HE nr.: 9999

Lb.nr.: H999999

Side 8 af 12

Sælgers oplysninger om ejendommen

12. Andet

12.D Er der tidligere udarbejdet varmesynsrapport/energimærke for ejendommen?

JA NEJ ?
☒ ☐ ☐

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Ejerperiode ca. 3 år

25-03-98

Dato

Underskrift - ejer/sælger Sælger

Disse oplysninger gives efter ejerens bedste overbevisning, men det kan ikke forventes, at ejeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke, hvis de ligger før ejendommens overtagelse eller ligger adskillige år tilbage.

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

Beregning af skat

Beskrivelse af skat	Beregning af skat	Beregning af skat
1. Er der afgiftspligtige byrgerne eller byrgerne?	Ja ☐ AD	Nej ☐ AD
2. Er der afgiftspligtige byrgerne eller byrgerne?	Ja ☐ AD	Nej ☐ AD
3. Er der afgiftspligtige byrgerne eller byrgerne?	Ja ☐ AD	Nej ☐ AD

Beregning af skat

Ad 1. Der er en del beklædning rundt om byrgerne der varskelager beklædte af dele af facader/skaller.
 Ad 2. Der lages et generelt forbehold for eventuelt punkterede termoruder

Beregning af skatpligten af skat og skatpligt

100%



HE nr.: 9999

Lb.nr.: H999999

Side 9 af 12

Ejendommens hoveddata

Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

Bolig type: <u>Enfamilieshus</u> ☐ Typehus hvis ja - hvilket? _____ ☐ Selvbygger ☐ Medbygger hvis ja - hvilke fag? _____	☐ Nedlagt landbrug ☐ Fredet/bevaringsværdig ejendom ☐ Dødsbo ☐ Tvangsauktion ☐ Konkursbo ☐ Ejendommen henligger forladt
--	--

Bygning	Anvendelse	Opført år	Bebygget areal m ²		Areal m ²		Etager ud over kælder og tagetage	Udnyttet tagetage m ²
			Total	Kælder	Bolig	Erhverv		
A	Beboelse	1977	132	0	132	0	1	0
B	Garage	1977	32	0	0	0	1	0
C								
D								
E								
F								

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende.

	JA	NEJ	BYGNING
1. Er der utilgængelige bygninger eller bygningsdele? Angiv årsag/begrundelse/er den normalt tilgængelig.	☒	☐	AB
2. Er der specielle bemærkninger til termoruder?	☒	☐	AB
3. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?	☐	☒	

Bemærkninger:

Ad. 1. Der er en del beplantning ved det nordvestlige hjørne af bygning A og på sydlig gavl af bygning B der vanskeliggør besigtigelsen af disse dele af facader og sokler.

Ad. 2. Der tages generelt forbehold for evt. punkterede termoruder.

Oplysninger til udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring:

Denne side er et samlet udprint af de oplysninger som er indtastet på gennemgangssiderne

Gennemgang

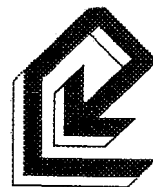
1.1.0 Fundamenter/Sokler
1.2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændek
1.3.0 Yder- og indervægge
1.3.1 Facader
1.3.2 Gavl
1.3.3 Løsnere
1.3.4 Indervægge
1.3.5 Udvendig efterisolering
1.3.6 Indvendig efterisolering
1.3.7 Vægbeklædninger/materialer
1.3.8 Andet
1.4.0 Vinduer og døre
1.5.0 Loftet/Taget/skilleter
1.6.0 Gulvkonstruktion og gulve
1.7.0 Indvendige trapper
1.8.0 Tagkonstruktion/belegning/Skorsten
1.9.0 Vædrum
1.10.0 VVS-installationer
1.11.0 Installationer

Bygninger: A

Kvalitet: ☐ Ingen bemærkninger ☐ Huset er i god stand ☐ Huset er i dårlig stand ☐ Huset er i meget dårlig stand ☒ Alvorlige skader ☒ Løst materiale ☐ Underlagene rammes

Bemærkninger
Der kunne konstateres.....

Ekspandere ☐ Slet ☐ Det gælder ☐ Bemærk ☒ OK ☐ Hjælp



HE nr.: 9999

Lb.nr.: H999999

Side 10 af 12

Bygningsgennemgang - Forsikringsoplysninger

1. Fundamenter/Sokler

Bygning

1.0 Beton	☒	AB
Fundamentblokke	☐	
Andet:	☐	
Kommentar	☐	
Bemærkninger nej ☐ ja ☒		
1.1 Sokkel	☒	AB
1.2 Udvendige trapper	☐	
1.3 Andet:	☐	

2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk

2.0 Støbt i beton	☐	
Muret i bloksten eller klinker	☐	
Andet; Type:	☐	
Kælder	☐	
Krybekælder	☐	
Terrændæk	☒	AB
Andet; Type:	☐	
Drænlag/kapillarbrydende lag	☐	
Type: <u>Ukendt</u>	☒	AB
Ingen adgang til krybekælder	☐	
Kommentar	☐	
Bemærkninger nej ☐ ja ☒		
2.1 Vægge	☐	
2.2 Drænlag/kapillarbrydende lag	☐	
2.3 Ventilation	☐	
2.4 Indvendig isolering	☐	
2.5 Indvendig beklædning	☐	
2.6 Etageadskillelse	☐	
2.7 Lyskasser	☐	
2.8 Andet: <u>Gulve</u>	☒	B

3. Yder- og indervægge

3.0 Beton	☐	
Hulmur	☒	AB
Massiv mur	☐	
Træ	☐	
Andet; Type:	☐	
Formur	☐	
Tegl/kalksandsten	☒	AB
Murværk med puds	☐	
Letbetonblokke	☐	
Træ	☐	
Træ med puds	☐	
Træbeton med puds	☐	
Bjælkekonstruktion	☐	
Andet; Type:	☐	
Bagmur	☐	
Tegl/kalksandsten	☐	
Letbetonelementer	☒	AB
Træelementer	☐	
Andet; Type:	☐	
Indervægge/Skillevægge	☐	
Beton	☐	
Letbeton	☒	AB
Let pladekonstruktion	☐	

Bygning

Blank mur	☐	
Murværk med puds	☐	
Andet; Type:	☐	
Kommentar	☒	A
Bemærkninger nej ☐ ja ☒		
3.1 Facader	☒	A
3.2 Gavle	☒	A
3.3 Læmure	☐	
3.4 Indervægge	☒	B
3.5 Udvendig efterisolering	☐	
3.6 Indvendig efterisolering	☐	
3.7 Vægbeklædninger/-materialer	☐	
3.8 Andet:	☐	

4. Vinduer og døre

4.0 Træ	☒	AB
Plast	☐	
Metal	☐	
Metal/træ	☐	
Andet; Type:	☐	
Kommentar	☐	
Bemærkninger nej ☐ ja ☒		
4.1 Funktion	☒	A
4.2 Konstruktion	☐	
4.3 Karm/ramme/dørblad	☐	
4.4 Glas	☐	
4.5 Glaslister	☐	
4.6 Topforsegling	☐	
4.7 Kitning	☐	
4.8 Fugning	☐	
4.9 Sålbenke	☐	
4.10 Andet:	☐	

5. Lofter/Etageadskillelser

Bemærkninger nej ☐ ja ☒		
5.1 Lofter/etageadskillelser	☒	A
5.2 Loftbeklædninger/-materialer	☐	
5.3 Efterisolering	☐	
5.4 Andet:	☐	

6. Gulvkonstruktion og gulv

6.0 Gulv på strøer	☐	
Gulv på bjælker	☐	
Trægulv på beton	☐	
Tæppe på beton	☐	
Klinkegulv på beton	☒	A
Klinkegulv på træ	☐	
Væg-til-væg tæppe	☒	A
Andet; Type:	☐	
Kommentar	☐	
Bemærkninger nej ☒ ja ☐		
6.1 Gulvkonstruktion	☐	
6.2 Belægninger	☐	
6.3 Andet:	☐	

Denne side er et samlet udprint af de oplysninger som er indtastet på gennemgangssiderne

Gennemgang

3.1 Facader

Bygning: A

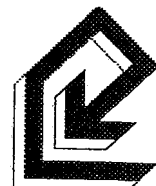
Indtast navn: _____

Konstat	Bev. tilstand
☐ E: Ingen bemærkninger	☐
☐ R0: Renset og skadet	☐
☐ R1: Andre skader	☐
☒ R2: Andre skader	☒
☐ R3: Andre skader	☐
☐ R4: Undersøges nærmere	☐

Bemærkninger:

Der blev konstateret

Opbevaring: [] Slet punkt [] Bemærk [] OK [] Hjælp



HE nr.: 9999

Lb.nr.: H999999

Side 11 af 12

Bygningsgennemgang - Forsikringsoplysninger

7. Indvendige trapper

Bygning

Bemærkninger	nej ☒ ja ☐	
7.1 Funktion	☐	
7.2 Konstruktion	☐	
7.3 Andet:	☐	

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten

8.0 Tagkonstruktion

Ensidigt fald	☐	
Fladt tag	☒	B
Sadeltag	☒	A
Åskonstruktion	☐	
Hanebåndsspær	☐	
Gitterspær	☒	A
Bjælkespær	☒	B
Andet; Type:	☐	
Taghældning		
0 grader	☒	B
1-15 grader	☐	
15-35 grader	☒	A
> 35 grader	☐	
Tagbelægning		
Tegl	☐	
Betonsten	☒	A
Fiberarmerede bølgeplader	☐	
Fiberarmeret skifer	☐	
Metalplader	☐	
Tagpap/tagduge	☒	B
Stråtag	☐	
Plastplader	☐	
Andet; Type:	☐	
Kommentar	☐	

Bemærkninger

8.1 Tagbelægning	nej ☐ ja ☒	B
8.2 Tagfald	☐	
8.3 Rygninger	☐	
8.4 Skotrender	☒	A
8.5 Inddækninger	☐	
8.6 Hætter/aftræk	☐	
8.7 Sternbrædder	☐	
8.8 Vindskeder	☐	
8.9 Dækbrædder	☐	
8.10 Udhængsbeklædning	☐	
8.11 Tagrender/tagnedløb	☐	
8.12 Kviste	☐	
8.13 Remender	☐	
8.14 Spær/lægter	☐	
8.15 Undertag/understrygning	☐	
8.16 Ventilation	☐	
8.17 Isolering	☐	
8.18 Dampspærre	☐	
8.19 Gangbro	☒	A
8.20 Andet:	☐	

Bygning

Skorsten		
Elementer	☐	
Muret	☒	A
Stål	☐	
Andet; Type:	☐	
Kommentar	☐	

Bemærkninger	nej ☐ ja ☒	
8.21 Skorsten, overflader	☐	
8.22 Skorsten, afdækning - top	☐	
8.23 Skorsten, indvendige overflader	☐	
8.24 Skorsten, inddækninger - tag	☒	A
8.25 Andet:	☐	

9. Vådrum

Bemærkninger	nej ☐ ja ☒	
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	☐	
9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	☒	A
9.3 Installationers tilslutninger	☐	
9.4 Fuger, brusekabine/badekar	☐	
9.5 Gulvafløb	☐	
9.6 Fald mod gulvafløb	☐	
9.7 Rumafræk	☐	
9.8 Andet:	☐	

10. VVS-installationer

10.0 Olie/centralvarme	☒	A
Gas/centralvarme	☐	
Fjernvarme	☐	
El-varme	☐	
Gulvvarme; Type: Vand	☒	A
Andet; Type:	☐	
Kommentar	☐	

Bemærkninger	nej ☒ ja ☐	
10.1 Vandinstallationer	☐	
10.2 Varmeinstallationer	☐	
10.3 Afløbsinstallationer	☐	
10.4 Oliekanke	☐	
10.5 Vandstop	☐	
10.6 Lækagemelder	☐	
10.7 Andet:	☐	

11. El-installationer

11.0 Kommentar	☐	
----------------	--------------------------	--

Bemærkninger	nej ☒ ja ☐	
11.1 Andet:	☐	

Kun data indtastet i gennemgangssidernes "Kommentar"-felter vil blive overført til denne side med "Forsikringsoplysninger / Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser".

The screenshot shows a software window titled "Gennemgang" (Review). On the left is a tree view of construction elements, with "3.1 Facader" (Exterior walls) selected. The tree includes categories like Fundamenter/Solter, Kældre/Krybekældre/Terreændek, Yder- og indervægge, Vinduer og døre, and others. On the right, the "Kommentar" (Comment) field is active, showing a text area with the message: "Det er en kommentar som denne der vil blive overført til sidste side i tilstandsrapporten" (This is a comment like this that will be transferred to the last page in the condition report). Above the text area are input fields for "Bygninger" (Buildings) and "Anvendelse" (Application). At the bottom is a toolbar with buttons for "Ekspander" (Expand), "Søgt" (Searched), "Sik punkt" (Secure point), "Bemærk" (Note), "OK", and "? Hjælp" (Help).

Gennemgang

- 1.0 Fundamenter/Solter
- 2.0 Kældre/Krybekældre/Terreændek
- 3.0 Yder- og indervægge
 - Beton
 - Halmur
 - Massiv mur
 - Træ
 - Andet; Type:
 - Formur
 - Bøgmur
 - Indervægge/Skillevægge
 - 3.1 Facader
 - 3.2 Gavle
 - 3.3 Leemure
 - 3.4 Indervægge
 - 3.5 Udvendig efterisolering
 - 3.6 Indvendig efterisolering
 - 3.7 Vægbeklædninger/-materialer
 - 3.8 Andet:
- 4.0 Vinduer og døre
- 5.0 Løfter/Etageadskillelser
- 6.0 Gulvkonstruktion og gulve
- 7.0 Indvendige trapper
- 8.0 Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten
- 9.0 Vådrum
- 10.0 VVS-installationer
- 11.0 El-installationer

Kommentar

Bygninger: A

Anvendelse:

Det er en kommentar som denne der vil blive overført til sidste side i tilstandsrapporten

Ekspander | Søgt | Sik punkt | Bemærk | OK | ? Hjælp



Lb.nr.: **H999999**

Side 12 af 12

Bygning	Bygningsdel	Bemærkninger
A	3.0 Yder- og indervægge	Det er en kommentar som denne, der vil blive overført til sidste side i tilstandsrapporten



Fundamenter / Sokler	1. udg. Side 1-2	1998-03-02	1
Kældre / Krybeklædre / Terrændæk	1. udg. Side 1-12	1998-03-02	2
Yder- og indervægge	1. udg. Side 1-6	1998-03-02	3
Vinduer og døre	1. udg. Side 1-3	1998-03-02	4
Lofter / Etageadskillelser	Ikke udgivet		5
Gulvkonstruktion og gulv	Ikke udgivet		6
Indvendige trapper	Ikke udgivet		7
Tagkonstruktion / -belægning / Skorsten	1. udg. Side 1-12	1998-03-02	8
Vådrum	1. udg. Side 1-3	1998-03-02	9
VVS-installationer	1. udg. Side 1-7	1998-03-02	10
Elinstallationer	1. udg. Side 1-8	1998-03-02	11
Særlige forhold	1. udg. Side 1-5	1998-03-02	12



Beskrivelse

Støbte fundamenter

Herved forstås enten et beton fundament støbt på traditionel facon, mod jord eller ved hjælp af forskalling, eller et fundament opstillet i letbeton-, betonblokke eller betonelementer.

Murede fundamenter

Fundamenter muret op i mursten (klinker) eller med kampesten (syldsten) findes normalt kun i forbindelse med ældre ejendomme.

Sokkelsten

Sokkelsten er betonblokke, der foroven har en forankringsmulighed, hvorpå bygningen hviler.

Sokkelsten anvendes i forbindelse med sommerhuse, skure, garager, carporte o.s.v. Denne konstruktionsform er acceptabel under forudsætning af, at der skal findes en passende stor afstand mellem terrænet og nederste del af bygningens træværk, således at vinden frit kan passere ind under bygningen (træværket).

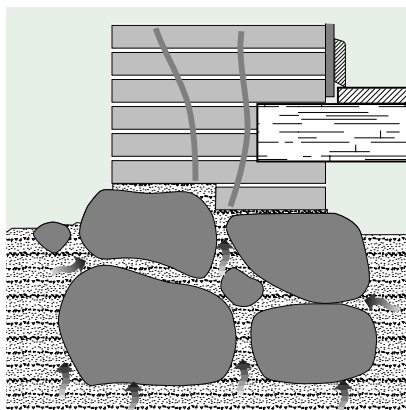


Fig.1 Gammeldags fundament med syldsten som delvis grundfugtspærre.

Besigtigelse

Fundamentstegninger bør foreligge og anvendes ved bygningsgennemgangen.

Den almindeligste forekommende skade i fundamenter er sætningsskader. Disse skyldes som oftest, at funderingen er sket på blød bund. Skaderne vil i form af revner indikere differenssætninger i bygningen.

Ved sætningsrevner er bredden på revnen ikke ens i top og bund og der kan være revner i den overliggende mur. Sætning kan medføre at huset ikke længere er i vage.

På sokler med puds kan pudsen mangle vedhæftning til underlaget og er den samtidigt revnet, vil den ofte skalle af. Revner i sokkelpuds kan skyldes revner i fundamentet.

Hvis et muret fundament er udført med et lille fremspring for facaden (2-2 1/2 cm) eller bliver direkte regnpåvirket, kan det give anledning til fugtproblemer med efterfølgende svampeangreb i de indmurede bjælkelagsender.

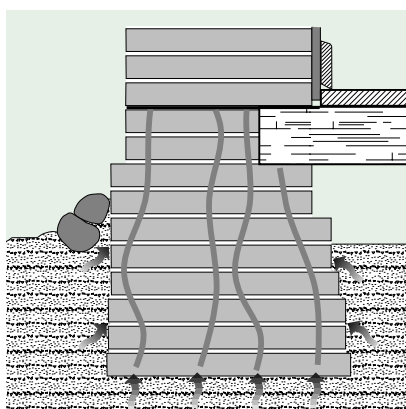


Fig.2. Muret fundament med mekanisk grundfugtspærre.

Besigtigelsen bør omfatte en undersøgelse af fundamenterne:

- ved tilbygninger,
- ved trapper (som ofte er klistret på bygningen uden tilstrækkelig fundering),
- for revner (bredde og dybde),
- for udførte reparationer af revner,
- for afskalninger og løst puds,
- ved bygningens forankring,
- ved sokkelstensfundamenter.

**Typiske skadessymptomer (eksempler)**

- Enkelt revner som går op i ydervæggen.
- Revner i sokkelpuds.
- Vedhæftning / afskalning af puds.
- Misfarvning - fugt.

**Indhold:**

- Kældre
- Krybekældre
- Terrændæk

Kældre**Beskrivelse****Kælderydervægge**

Betonvægge er støbt mod jord eller forskalling. Forskallingsblokke er stablede og udstøbte, mens klinkebrændte murstensvægge er murede. *Se Ståbi 1: Fundamenter / Sokler.*

Hvor den faste bund findes dybt under kældergulvet kan der være udført pælefundering.

For at spare på betonen kan der være anvendt store marksten (sparesten) og mursten i betonstøbningen.

Sammen med kælderens skillevægge skal kælderydervæggene bære vægten af de overliggende konstruktioner, overføre vægten af huset til jorden samt optage trykket fra den omgivende jord. Ydervæggene skal sammen med gulvet hindre indtrængen af vand.

Forskallingsblokke og blokke af letbeton, som fås i flere bredder, er muret i en 20 cm skiftegang.

Den side af fundamentet, der vender mod jorden, kan være forsynet med et lag asfalt som er beskyttet med en berapning, profilerede plastplader eller drænplader.

Indvendigt kan kælderydervæggen være forsynet med vægpuds, som kan være givet en overfladebehandling. Eventuelt kan der være kalket/malet direkte på blokkene.

Kælderydervægge optager jordtrykket enten ved stålsøjler, tværskillevæggene eller etageadskillelser. Er ydervæggene af forskallingsblokke indlægges der armering i lejefuger.

Ved kælderydervægge af klinkerbeton kan armeringen være placeret i særlige trugsten.

Etageadskillelser der er udført af træ eller andet let materiale skal understøttes tættere end der hvor etagedækket er af beton.

Kælderindervægge

Skillevægge kan være en del af den bærende og stabiliserende konstruktion eller alene til rumopdeling. Skillevægge der kun deler rum kan være koks-vægge, der er opmuret af koksplader med vægpuds og eventuelt forstærket med kyllingenet.

Som rumdeler kan der også være anvendt tynde blokke af letbeton, der kan være muret op eller samlet ved limning.

Pladebeklædte skeletvægge kan også være anvendt.



Kældre - fortsat

Kældergulve

I gamle kældre blev gulvet støbt efter at kælderydervægge og skillevægge var udført. Gulvene er udført ved, at der på den delvist afrettede bund af byggegruben er lagt et lag bestående af murstensbrokker og andet uorganisk byggeaffald dækket af beton. Betonlaget kan være afrettet eller forsynet med et slidlag af cementmørtel.

Under betonen i en ældre kælder kan der være et drænende lag, bestående af slagger, eller - hvad der er mere almindeligt - af grus. *Se Ståbi 12: Særlige forhold, slagger.*

I nyere huse, opført efter 1972, er et kapillarbrydende lag evt. suppleret med en varmeisolering.

Drænlaget og det kapillarbrydende lag kan ikke hindre at fugt i gulvet diffunderer op i kældrens rumluft.

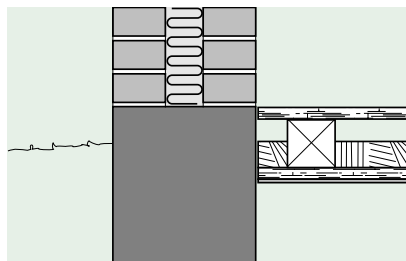


Fig. 1. Kælderdek bestående af brædder på bjælker med lerindskud, loftforskalling og puds.

Kælderdek

Dækket over en kælder kan være af armeret beton, -elementer eller støbt på stedet, eller det kan være med træbjælker. Undersiden af et træbjækelag kan være forsynet med loftpuds eller anden beklædning, der hindrer at man kan se bjælkeenderne.

Overfladebehandling

Indvendigt blev væggene behandlet med kalkning, som senere kan være malet over med plastmaling eller cementmaling.

Gennem kælderydermuren og kældergulvet vil der altid ske en diffusion af fugt til kældrens rumluft. Kælderen bør derfor ventileres.

Diffusionen hindres / nedsættes af maling eller af ting, der er placeret mod ydervæggene. Herved ophobes fugten under malingen, og der kan opstå afskalninger eller skimmel på kælder-væggene.

Drænrør

Drænrørene og det materiale, som er fyldt ind om drænrørene, skal bortlede det overfladevand, som kan give vandtryk på kælderen. Omfangsdrænet er ikke beregnet til at sænke grundvandsstanden.

Når drænet har virket i en årrække kan de fine partikler i jorden udfylde hulrummene i indfyldningsmaterialet. Det medfører, at drænet ikke virker og der kan komme vand i kælderen ved ændring af terrænfald omkring kælderen og ved utætheder i afløbsrør.

Nye omfangsdræn skal være forsynet med spulebrønde således, at indsivet materiale i drænet kan spules bort.

I uheldige tilfælde kan der være anvendt et indfyldnings- eller filtermateriale, der stopper til, fordi filtermaterialets kornstørrel-

**Kældre - fortsat**

se ikke passer til sammensætningen af den jord, hvori kælderen er placeret.

Ved mange kældre har der kun været behov for omfangsdræning indtil den indfyldte jord om kælderen har fået en struktur som uhindret kan lede overfladevandet til grundvandet.

Revner i vægge og gulve

Revner i støbeskel forekommer hvor støbningen har været opdelt i sektioner med en hældning der svarer til skredvinklen for fugtig beton.

Svindrevner fremkommer ved betonens hærkning. Svindrevner ses der hvor tværsnittet i muren er mindst. Det kan for eksempel være ved vinduer og døre.

Konstruktionsrevner fremkommer der hvor trykket fra den omgivende jord giver trækspændinger i den indvendige side af kælderydermuren, som er større end betonens trækstyrke.

Revner ved vinduer og døre i ydermuren skyldes at vægten af huset trykker den bærende jord sammen. Sådanne revner plejer at forløbe under ca. 45°. Det kan være vanskeligt at vurdere årsagerne til revnerne eller om forholdet er stabilt

Fugtskader

Falder det omgivende terræn mod kælderen, eller er kælderen udført i en udgravning af ler eller anden jord, som kun langsomt dræner vandet bort, trænger regn og tøvand frem til og gennem kælderydermuren og gulvet. Det indtrængende vand giver salte på indersiden af muren, og der sker en nedbrydning af de kemiske bindinger i beton og mørtel.

Da der af hensyn til modstanden mod jordtryk ikke altid er anvendt en fugtspærre mellem fundament og kældermure, kan der ske en kapillarsugning fra jorden til fundamentet og der fra til især bloksten af letklinker og porebeton. På samme måde kan der også ske opsugning til eventuel vægpuds. Da der er foretaget en udvendig asfaltering kan afgivelsen af fugten kun ske til rumluften i kælderen. Hvor væggene er malede eller beklædt med et fugtbremsende materiale, kan fugten hæves højt i muren og der kan komme skader på overfladebehandling og etageadskillelser.

Reoler og oplag som er placeret mod kældermurerne kan ligeledes hindre afgivelse af fugten.

Besigtigelse**Kældervægge**

Fugtskader kan ofte ses som porøs eller løs overflade og kan konstateres ved løs skrabning eller ved at banke på overfladen.

**Kældre - fortsat**

Det bør vurderes om den indgivende fugt kan skyldes fejl ved brønde og ledninger i jord eller terrænfald mod kælderen. Terrænfald mod kælderen kan opstå, hvor havefliser oprindeligt er udlagt vandret. Sådanne fliser kan efterhånden blive hævet, så de får fald mod kælderen.

Hvilke materialer der er anvendt til kældermurene kan ofte ses på fladerne. Ved betonstøbte kældre er der aftryk af forskallingsbrædder og ved bloksten kan skiftegangen ses i den indvendige behandling.

Opsatte plader eller anden beklædning kan have gjort konstruktionen utilgængelig.

De bærende eller stabiliserende skillevægge optager tryk fra jorden om bygningen. Det bør derfor undersøges, om der er revner i skillevæggen og om revnerne har et sådan forløb - ca. 45°, at de viser at væggen er overbelastet. Ved vurderingen af 45°-revner bør det vurderes, om revnerne skyldes, at skillevæggen står på et fundament, der ikke kan bære belastningen.

Det ses efter, om der er skader på vægpudsens og om skaderne skyldes, at væggen bliver påført en utilsigtet belastning.

Hvor årsagen til revnerne er jordtryk eller sætninger i den jord, som bærer huset er der risiko for, at revnerne/skaderne udvikler sig.

Andre belastningsskader ses som vandret forskydning i lejefuger.

Hvor fundamentet under hovedskillevæggen ikke kan give en jævn overførsel af belastningen til grunden, kommer der revner i væggen. Hvor hovedskillevæggens fundament synker jævnt, vil der komme en næsten lodret sprængning/revne ved samlingen mellem skillevæggen og ydermurene. Andre revner kan komme ved dørøverliggerne. Det bør undersøges om dørøverliggerne af træ er rådne eller på anden måde skadet, ligeledes om dørøverliggerne af beton har revner, der skyldes rust på armeringen.

Det bør vurderes om revnerne tyder på svigt i ejendommens stabilitet.

Gulve

Trægulve i kældre er en særlig risiko, og det skal altid bemærkes, hvis der er trægulve. Ved at gå på trægulvet undersøges, om der er bløde steder, hvor gulvet giver efter for belastningen.

Ligger gulvet ujævnt kan det være tegn på fugt eller indtrængende vand. Tegn på fugt i trægulve kan være misfarvninger og opbulinger.

Ved vurdering af kælder skal man være opmærksom på fugt, og man skal særlig være opmærksom på, at tegn på fugt ikke behøver at være tegn på svigt i dræning.



Kældre - fortsat

Ved indvendig vægpuds på bloksten og ved ubehandlede blokken skal man være opmærksom på, at der på den nederste del af muren kan komme fugt som ikke nødvendigvis skyldes fejl ved omfangsdrænet.

Er der er tegn på fugt på gulvet skal man ved vurdering tage hensyn til, om årsagen kan være kondensfugt. Det vil sige om gulvene "sveder".

Vedhæftningen mellem beton og pudslag kan være skadet af opsuget fugt i forbindelse med en forkert arbejdsudførelse. Forholdet bør undersøges ved at banke på pudslaget. Hvor det lyder hult, er der svigt i vedhæftningen mellem beton og klaplag.

Hvor betongulvet er lagt på byggeaffald er laget under betonen ikke helt ret og jævnt, og der kommer let revner i kældergulvet. Forholdet er helt naturligt for ældre kældergulve.

Andre revner kommer, fordi huset sætter sig, uden at kældergulvet følger med. Der fremkommer derved gulve, der ser ud som om, de hæver sig.

Man skal være særlig opmærksom på, at brønde og gulvafløb i ældre vaskekældre kan være udført uden vandlås. Det indebærer utilstrækkelig rottesikring. Hvor der er tegn på, at afløbet eller tilløbet til brønden er faldet sammen bør forholdet undersøges.

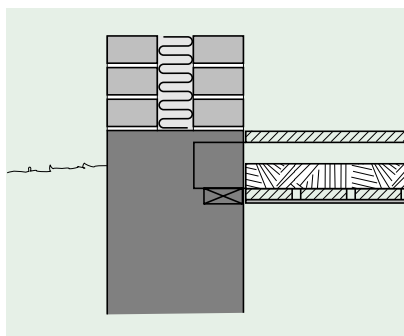


Fig. 2. Bjælkeender skjult i kælderydermuren kan være angrebet af råd.

Kælderdæk

I stueetagen bør det undersøges om gulvet er sunket i forhold til undersiden af fodlisten. I kælderen bør det undersøges, om der er revner i samlingen mellem loftpuds og kælderydermur. Ved over 5 mm nedsynkning er der antagelig råd i bjælkeenderne. Omfanget af angrebet kan kun fastlægges ved at fjerne væg- og loftpuds fra rem og bjælker.

Indskuddet har betydning for brandsikringen af etageadskillelsen. Manglende indskud og skader på loftpuds eller loftbeklædning bør vurderes.

I ældre huse er der næsten altid spor, flyvehuller efter insektangreb i træet.

De farligste insektangreb kommer fra husbukke og rådborebiller, der lever i vådt træ. Rådborebiller og husbukken efterlader store flyvehuller. Angreb af rådborebiller og husbukken kræver nærmere undersøgelse.

Mindre farlige insekter, med små flyvehuller, arbejder under barken eller i splinten. *Se ståbi 12: Særlige forhold, insektangreb.*

Om insekterne har skadet træet undersøges ved at slå på træet med en hammer, hvis træet lyder hult, eller falder sammen ved slaget, er der skade. Hvor træet er klangfuldt er angrebet kun af kosmetisk betydning.

**Kældre - fortsat**

Besigtigelsen bør omfatte en undersøgelse af:

- tegn på vandintrængen fra terræn,
- lugt af fugt,
- tegn på fugt eller fugt på indersiden af kælderydervægge, f.eks. skimmel, sortsværtning, udblomstringer af salte,
- porøs eller løs overflade,
- revner i indvendige og udvendige kældervægge, samt revner i gulve
- misfarvninger af kældergulvet,
- tegn på rotter,
- lyskasser,
- sætninger i ydermure / gulve,
- defekte gulvafløb,
- nedbrydning af vindues- eller dørøverligger, og
- råd eller svamp ved bjælkeender.

Typiske skadessymptomer (eksempler)

- Enkelt revner.
- Konstruktionsrevner.
- Netrevner.
- Udblomstringer.
- Fugtpletter.



Krybekældre

Beskrivelse

Krybekælder og kryberum er synonymer for lave, tilgængelige rum mellem terræn og nederste dæk. Ordet kryberum anvendes dog også om rum der ikke er tilgængeligt for nogen, selv om de "kryber".

Ideen bag krybekælderkonstruktionen er at skabe afstand mellem terræn og dæk, så et bjælkelag ikke kommer i direkte kontakt med jordfugten.

Når der ikke er kontakt til jorden, og rummet mellem terræn og bunden af krybekælderens er ventileret, så mindskes risikoen for angreb af råd og svamp i bjælkelaget og i dæk af beton mindskes risikoen for rustskader på armeringen.

Mellem træbjælker og deres understøtning, f.eks. murede piller, skal der være en fugtspærre.

Krybekældre kan være "kolde" eller "varme".

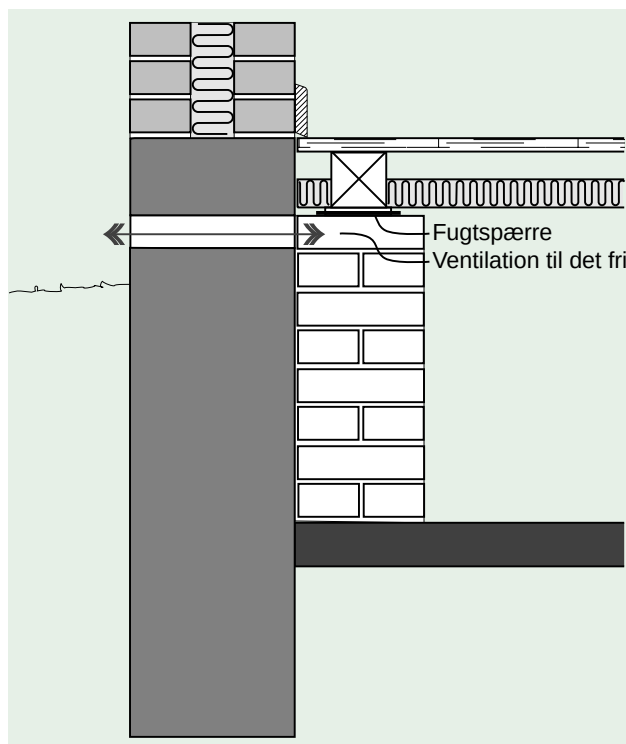


Fig. 3. Eksempel på "kold" krybekælder. Dækket over krybekælderens er isoleret. Krybekælderrummet er ventileret med udeluft til det fri.

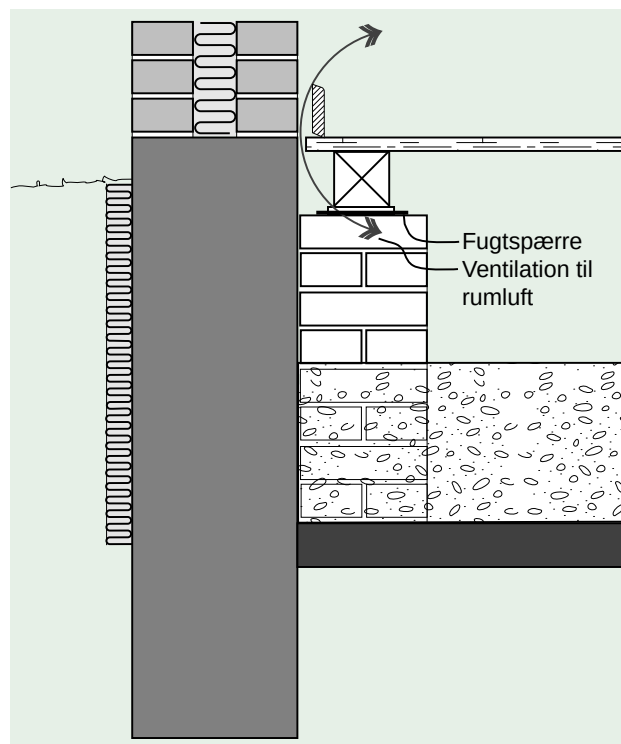


Fig. 4. Eksempel på "varm" krybekælder. Krybekælderrummet er isoleret mod terræn og ventileret med rumluft til det opvarmede rum ovenover.

**Krybekældre - fortsat****Besigtigelse**

Adgangen til krybekældre kan være gennem en lem i soklen eller gennem en lem i gulvet. En lem i gulvet findes ofte under hoveddørens gulvmåtte. I huse med halv kælder findes lemmen i muren mellem kælder og krybekælder.

Er adgang til krybekælderen gjort utilgængelig, bør dette noteres.

I krybekældre, ses skaderne især som råd og svampeangreb på træbjælkernes vederlag.

Hvor bjælkerne er indbyggede er der stor risiko for skade. Genemsivning fra vådrum og køkken kan give råd- og svampeskade.

Hvor gulvkonstruktionen er af beton, kan der være rustskader på armeringen.

Til undersøgelsen bør der anvendes en kniv og en håndlygte.

Hvis der ikke er adgang til krybekælderen bør der lyses ind gennem ventilationsristene i fundamentet.

Det bør undersøges om ventilationsristene er placeret så hele gulvflader bliver udluftet / ventileret.

I stueetagen undersøges om gulvet synker ved belastning, samt om der er afstand mellem fodlister og gulvbelægning.

Afstanden kan indicere, at bjælkerne synker enten på grund af svind i bjælkerne, eller på grund af råd i træbjælkernes vederlag. Bjælker der ligger af på fundamentet, så de er ommurede, har stor risiko for råds-kader.

En ujævn gulvbelægning eventuelt med åbninger mellem brædderne indikerer, at der kan være fugtproblemer. Hvor der er indikationer på fugt, bør der foretages nærmere undersøgelse.

Den indvendige besigtigelse bør omfatte:

- lugt af fugt i boligen
- råd eller svamp i bjælkevederlag og på underside af brædder
- væltede murpiller eller anden mangelfuld understøtning
- knækkede bjælker
- vandindtrængning fra terræn
- varmeisoleringens tilstand - er den på plads
- ventilationsåbningers tilstand - er de lukkede af varmeisolering eller andet
- fugt i kælderen
- rust på armering
- revner i fundamentet
- utætte faldstammer
- insekter, specielt borebiller.

**Krybekældre - fortsat**

Såfremt det ikke har været muligt at besigtige krybekældrene skal dette bemærkes under utilgængelige bygningsdele og årsagen dertil noteres.

Den udvendige besigtigelse bør omfatte:

- afvandingsforholdene
- minimum 10 cm afstand fra terræn til undersiden af ventilerne
- udluftnings- / ventilationsforholdene
- skader på sokkel
- tegn på at ventiler har været lukket.

Typiske skadessymptomer (eksempler)

- Råd og svamp i træbjælker.
- Rustskader på armering.
- Opfugtning af ydervægge - udblomstringer, misfarvninger.
- Nedfalden varmeisolering.
- Væltede murpiller.
- Revner.
- Insektangreb.



Terrændæk

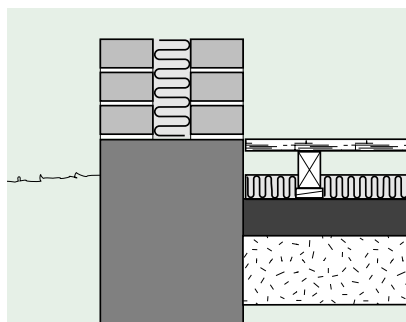


Fig. 5. Terrændæk med gulvbrædder, gulvstrøer på kiler, isolering, fugtspærre, betonlag samt singels.

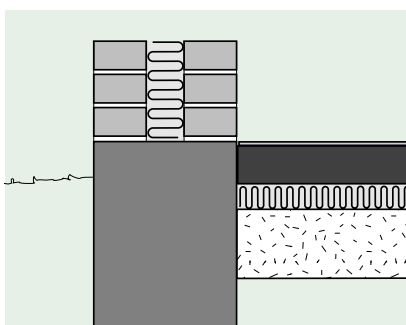


Fig. 6. Terrændæk med gulvbelægning på beton, isoleringsplader og singel eller letklinker. Svømmende gulve.

Beskrivelse

En gulvkonstruktion direkte på jord, et terrændæk, er i nyere huse i reglen opbygget med gulvbelægning og isolering på en betonplade, udstøbt på et fugtbrydende lag singels eller letklinker

I huse fra før 1970-75 er der under betonpladen et drænlag bestående af grus eller slagge. Slaggerne kan være harpede eller ubehandlede. Gulvbelægningen; tæpper, gulvfliser, parketlameller og gulvbrædder, kan være lagt direkte på betonpladen.

I gamle huse (før 1900) kan terrændæk være udført med bjælker lagt direkte på jord.

Mellemrummet mellem bjælkerne er udfyldt med sand næsten til undersiden af gulvbrædderne.

Besigtigelse

Konstruktionen er normalt ikke tilgængelig. Varmeisolering og fugtstandsede lag kan ikke ses/undersøges. Slid og fugtskader kan medføre svigt i gulves bæreevne.

Et gulv med gulvbrædder bør undersøges ved betrædning og ved at se på planheden samt størrelsen af åbningerne mellem gulvbrædderne.

Den nedbøjning, der kan konstateres ved at gå på gulvet, kan skyldes at afstanden mellem understøtningerne/strøerne er for stor eller at strøernes opklodsning er skadet. Ofte forveksles svigt i gulvbræddernes bæreevne med svigt i opklodningerne. Man bør derfor finde strøernes placering i gulvet, så det kan vurderes, om det er brædderne eller strøerne, der bøjes ned.

Nedbøjning af gulvbrædder kan også skyldes fugt. Især lamelgulve er udsatte. Fugtskader på lamelgulve ses som limsvigt mellem lameller og kernen i brættet.

Ældre gulve på sand kan have rådskader, især ved ydervæggene. Man skal derfor være særlig opmærksom på tegn på skader ved facaderne.

Gulve med fliser, terrazzogulve, gulve med pudslag og parketstave klæbet på et blændgulv undersøges ved at se efter revner og ved at banke på gulvbelægningen for at finde vedhæftningssvigt.

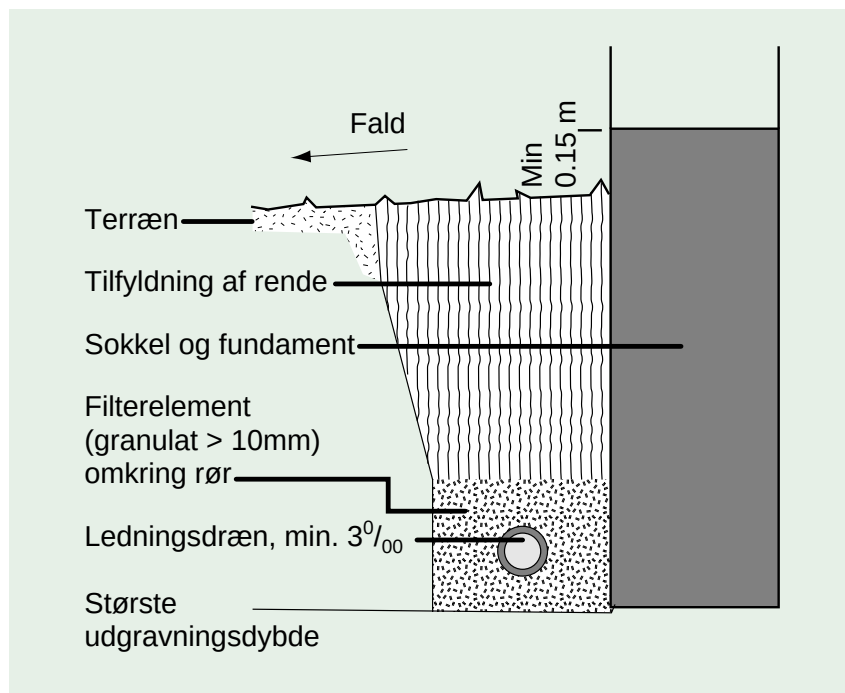
I ældre huse er der et drænlag under gulvbelægningen og betonlaget. Drænlaget består af grus eller slagge.

Når drænlaget er anvendt uden omfangsdræn kan drænlaget let opfugtes. Fugten fra drænlaget opfugter trægulvet, som udvider sig og derfor buler op.



Terrændæk - fortsat

Fig. 7. Omfangsdræn. Overfladevand skal ledes bort fra bygningen, uanset om denne udføres med eller uden kælder. Terrænet skal derfor have fald bort fra bygningen til en afstand af mindst 3 m. Faldet skal være 20 promille for jord og 25 promille for fliser og lignende. Tilfyldningen af renden skal øverst afsluttes med mindst 0,20 m tætnende jord, f.eks. lermuld. Kilde: SBI 127, 1980



2

Slagger der opfugtes kan ekspandere således, at de udøver et tryk på fundamenterne og et opadrettet tryk på klaplaget. Se Ståbi 12: Særlige forhold, slagger.

Skader på fundamentets øverste bloksten kan skyldes ekspansion af slagger eller tryk fra våde gulvbrædder.

Ved ældre terrændæk bør det ved den udvendige besigtigelse undersøges, om terræn har fald bort fra huset, om terræn er hævet og om tagvandet ledes bort fra huset.

Hvis et væg til væg-tæppe er klæbet direkte på en betonplade eller træfiberplade, er tæppet en gulvbelægning og dermed en del af konstruktionen.

Hvis et væg til væg-tæppe er lagt oven på et undergulv f.eks. trægulv eller parketgulv er gulvbelægningen gjort utilgængelig.

Besigtigelsen bør omfatte en undersøgelse af:

- nedbøjningen af gulvbelægning
- åbning mellem gulvbrædder
- råd og svampeskader samt insektskader
- misfarvninger
- revner i flisegulve, terazzogulve, vinylsvejsninger
- gulves planhed
- løse gulvfliser
- knirkende gulve.



Terrændæk - fortsat

Typiske skadessymptomer (eksempler)

- Nedsunket gulv.
- Nedbøjning af gulv.
- Råd og svamp samt insektangreb.
- Ekspanderet slagge.
- Rust ved armering.
- Svind som giver åbninger mellem elementerne.
- Svigt i opklodsning af gulvene.

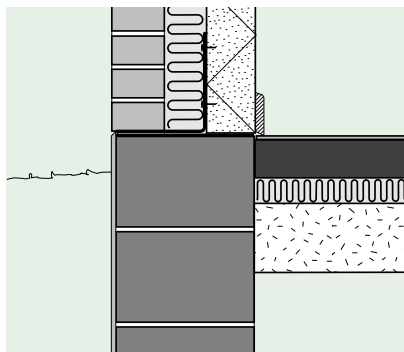


Fig. 1. Eksempel på ydervæg med bagvæg af porebeton.

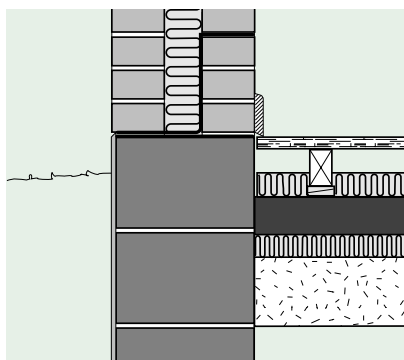


Fig. 2. Eksempel på placering af murspap. Første lag er her ført ind under bagmur, mens andet lag er ført ind i bagmur tre skifter oppe.

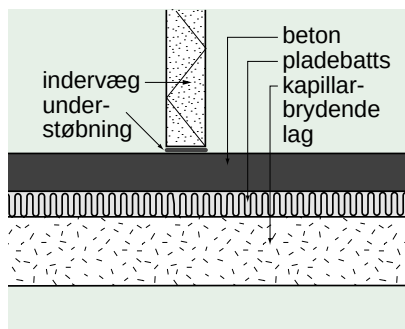


Fig. 3. En etagehøj, 75 mm tyk indervæg af porebeton placeret på gulv med stabiliserende understøbning.

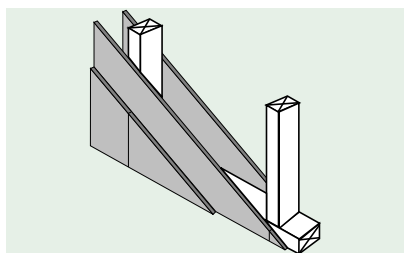


Fig. 4. Eksempel på indervæg af gipsplader på træskelet. Stolpeafstand 60 cm.

Beskrivelse

Ydervægge

Ydervægge skal være udført så de kan modstå de fire **V**er: **V**ind, **V**and, **V**arme og **V**anddamp.

Derudover skal de have styrke og brandmodstand samt virke som lyd- og varmeisolering osv.

På grund af kravet til, at ydervæggene skal være varmeisolerende, kan der være anvendt sammensatte konstruktioner opbygget af flere typer materiale. Eksempelvis kan ydervæggen være af mursten og bagvæggen af letbeton, med varmeisolering i hulrummet imellem.

De materialer; træ, mursten og letbeton, som anvendes til vægge er kapillarsugende. Det vil sige, at materialerne kan suge fugt fra fundamentet og klaplageret af beton. For at hindre opsugningen til muren anvendes en fugtspærre / murspap. Ved bagvægge og skillevægge kan fugtspærren af konstruktive årsager være udeladt.

Bag- og skillevægge

Bagvægge og skillevægge kan være af letbeton, beton, mursten eller en stolpekonstruktion.

Ved de fleste huse har bagvæggen en bærende og stabiliserende funktion. Stabiliseringen sker ved at væggene optager de vandrette belastninger på huset.

Overbelastning af vægge kan komme fra fejl i det vindafstivende system, og de kan komme fra sætninger i den konstruktion, som bærer elementerne fx fundament, terrændæk. Fejl i understøbningen kan give revner i vægelementerne.

Vægge af letbeton kan være opbygget af rumhøje elementer, eller de kan være muret op af bloksten. Letbeton er i de fleste tilfælde porebeton eller letklinkerbeton. I ældre huse kan der være letbeton skillevægge af slaggeplader og træbeton.

Elementerne af letbeton er uarmerede, bortset fra en evt. transportarmering.

Stolpekonstruktioner

Pladebeklædte stolpekonstruktioner anvendes til bag- og skillevægge. Stolperne kan være af træ eller stål. For at varmeisolere eller lydisolere skillevægge er der mineraluld i hulrummet. I huse der er opført af svenske træelementer kan der i stedet for mineraluld være isoleret med bløde træfiberplader.

Mellem fundament og bundstykket i stolpekonstruktionen af træ, skal der være en fugtspærre. Der skal i ydermuren være foranstaltninger som hindrer at slagregn, som trænger gennem for-

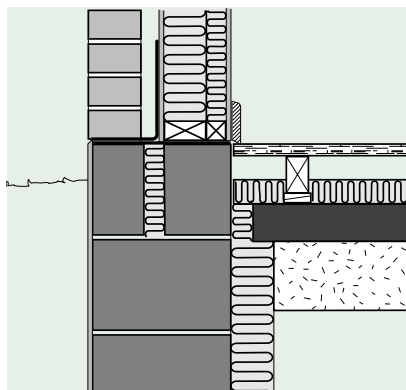


Fig. 5. Eksempel på ydervæg af skalmur med bagvæg af stolpekonstruktion.

muren skader bundstykket i stolpekonstruktionen. Foranstaltningen består i murpap, der er ført op på trækonstruktionen, samt af ventilationshuller i ydermuren / regnskærmen.

Blokke og mursten

Til opmuring af blokke og mursten anvendes mørtel. Hvis murværket bliver overbelastet, kommer der revner i fugerne mellem stenene.

Der kan ske overbelastning, hvor vederlaget for bjælkerne er for lille, og når den stabiliserende konstruktion er for svag.

På retsiden af mursten af tegl er der en brændehud. Stenen opfuges af slagregn, ved opugning gennem sokkelpuds fra terræn og af fugt fra boligen. Fugten afgives til det fri. Fugten som afgives til det fri transportere salte, der kan ses som det man kalder salpeterudslag. I nogle tilfælde afsættes saltet inde i murstenen under brændhuden. Saltene kan kvælde og derved afskyde brændhuden.

Hulmursisolering, indvendig varmeisolering, facadepuds og overfladebehandling har betydning for om saltene afsættes, hvor de kan give risiko for afskydning af brændhuden og eventuel efterfølgende udvendig behandling.

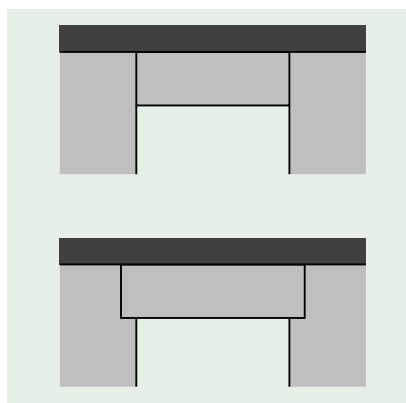


Fig. 6. Overligger i dørhul i ikke-bærende og bærende letbetonvæg.

Vægelementer, letbeton

Rumhøje letbetonelementer fås i flere bredder, hvor 50 cm. er den oftest anvendte bredde. Tykkelsen på elementerne er 75 eller 100 mm.

Døroverligger i vægge, som ikke er bærende, består af tilpassede vægelementer.

Under elementerne er der en understøbning eller der er udført anden foranstaltning til sikring af en jævn fordeling af belastningen.

Understøbningen af mørtel, kan sjældent ses. Det som bør bemærkes er, om punktbelastning, ufuldstændig støbning eller sætninger i fundamentet har givet revner i elementerne.

Elementerne limes sammen, men er der fejl i limningen kan der opstå revner i samlingen. Sker der en overbelastning af elementerne kommer der revner i pladerne i eller ved lumsamlingerne.

Helvægselementer, beton.

Rumstore helvægselementer monteres med kran. I de lodrette samlinger mellem elementerne er der metalbeslag. Samlingerne, som ofte er skjult af tilstødende elementer, er sat ud med mørtel.

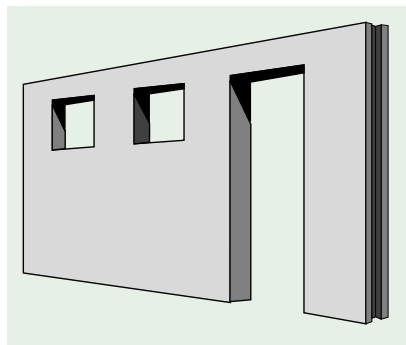


Fig. 7. Eksempel på helvægselement.



Besigtigelse

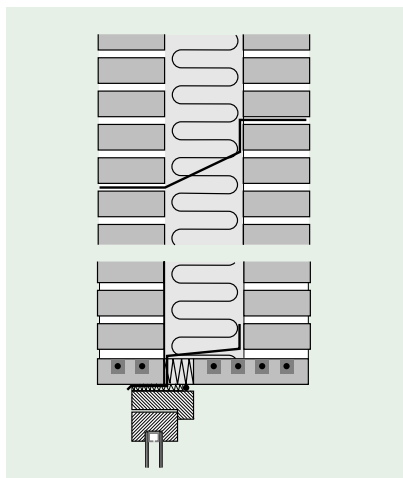


Fig. 8. Eksempel på murspap placeret over overligger.

Fugt

Ved besigtigelse af murstensydervægge bør der ses efter, om der kan ske opugning gennem sokkelpudsens til den nederste mursten i væggen. Der ses efter, om der er mursten, som har mistet brændhuden og eventuelt konstateres det, ved at banke på mursten og vægpuds, om der er begyndende skader på facaden.

Hvor der inden for en kort periode før besigtigelsen er foretaget behandling med tyndpuds og overfladebehandling bør dette observeres. Årsagen hertil er at behandling på sigt vil ændre fugten i muren

I forbindelse med tilbygning ved en gavl vil der være foretaget murgennembrydning. Der bør man være særlig opmærksom på fugt, da det ikke kan forventes, at der er indlagt murspap på overliggeren til afvisning af slagregn.

Fuger

Facader af mursten (tegl- og sand-) og letbetonblokke kan være opmuret i kalk eller cementmørtel. Særligt fremstillede bloksten af porebeton er limet sammen.

Ved besigtigelse af fugerne bør det undersøges om der mangler mørtel. Dette ses for det meste i studs-fugerne.

Det bør undersøges om mørtelen er blød eller svag. I ældre huse med kalkmørtel er fugerne ofte bløde, uden at dette forhold har givet årsag til skader. Man bør derfor være opmærksom på dette forhold ved en blød mørtel. Opmuringen og fugning kan være udført i to arbejdsoperationer. Det bør undersøges, om der er forbindelse mellem fugemørtel, opmuringsmørtel og mursten. Undersøgelse af fugerne kan med fordel ske ved at anvende et ikke for skarpt redskab.

På solvarme gavle og facader med svage fuger kan der bo murbier. Murbierne lægger deres æg i huller i dårligt udfyldt murværk. Hullerne fores med organisk materiale der tjener som føde for biens larver. Det organiske materiale kan til tider ses i hullerne. For at hullerne kan få den rette størrelse fjerner bierne løst ikke afbundet mørtel som skubbes ud af hullerne, så der på jorden under hullerne kan ses mørtel. Bierne ikke kan skade mørtelen. De kommer fordi der er skade på mørtelen. Løsningen består i omfugning.

Revner og afskallinger

Blokke og mursten kan være forsynet med vægpuds, som kan have svag vedhæftning til underlaget. Forholdet bør undersøges ved at banke på vægfladerne.



I teglsten og blokke af tegl kan der være kalkspringere. Nedbrydningen af stenen eller overfladen har betydning for facadens styrke og regnskærmens tæthed.

Andre skader på murværk kommer, når fundamentet ikke kan bære vægten af væggene. Temperaturbetingede bevægelser i murværket kan give revner i væggene.

På facader af letbeton kan der også ske afskallinger. Derfor bør de efterses på samme måde som facader af teglsten. Ved facader af sandsten kan overfladerne smuldre.

I murede facader kan der opstå revner. Ved besigtigelse bør det ses efter om revnerne forsætter ned i soklen. Hvis revnerne ikke har tydelig sammenhæng med forskelle i belastningerne fra muren til den bærende jord bør årsagen vurderes.

Ved facader af mursten opmuret i cementmørtel kan der opstå spændingsrevner som især ses på hushjørnerne og ved lange murflugter. Det bør vurderes om revnerne har betydning for bygningens stabilitet.

Ved vurdering af revner bør det erindres, at mursten og blokke kan være indmuret med indre revner, som ingen betydning har for facadens styrke og tæthed.

Tilstedeværelsen af dør- og vindueshuller giver risiko for revner i væggene.

Det er ikke ualmindeligt, at der ses revner i pladesamlingerne i bagmure og skillevægge. Der bør ses efter, om der er skabe, pladebeklædning (gips, træfiber og krydsfiner), glasvævs armering eller andet, som kan skjule eventuelle revner.

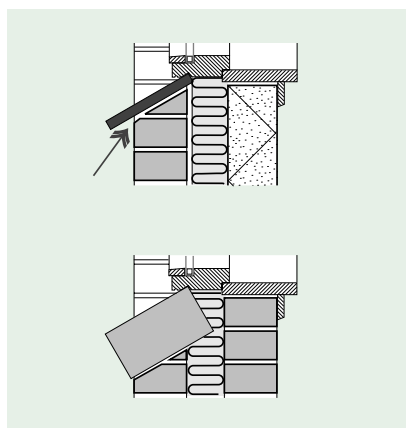


Fig. 9. Eksempel på sålbænke.

Sålbænke og murede udhæng

Mellem mur og underkarm i vinduet er der en sålbænk. Sålbænken kan bl.a. være af beton, klinker, natursten, metal eller mursten.

Sålbænken er udsat for vandbelastning fra vinduet. Ved undersøgelse af sålbænke bør det undersøges, om der er forbindelse mellem oversiden af brystningen og sålbænken. Dette sker lettest ved at løfte i sålbænken.

Hvor der er anvendt klinker og mursten ses efter skade på fugerne. Tilstanden af sålbænkene bør vurderes under hensyntagen til de skader som regnvand kan give på brystningen.

Huse uden tagudhæng er udsat for skade på murkronen. Det bør undersøges om der er tegn på opfugtning af de øverste skifter. Og det bør undersøges, om der er revner i mørtelfugerne. Ved kolde tage uden gesims indtages ventilationsluften gennem åbninger i de øverste skifter på facaden. Det bør vurderes, om

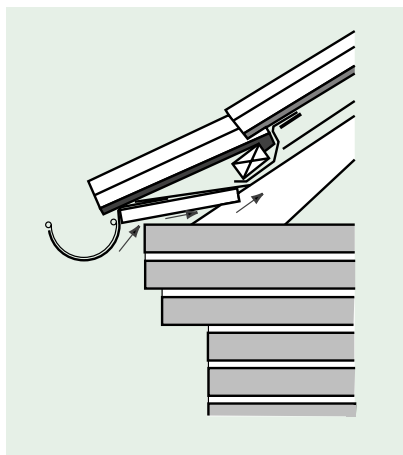


Fig. 10. Ventilationsluft skal kunne passere og gavlmuren må ikke være fugtig.

åbningerne har et passende areal 1/500 af det bebyggede areal, og om hullerne er lukkede af for eksempel tagrenden.

De tagteglsten eller andet tagmateriale, der ligger over gavlene kan være utæt for nedbør. Der bør derfor ses efter, om der er tegn på opfugtning af gavlmuren, og om der er revner i forskællingen og mørtelfugerne.

Til besigtigelse af gavltrekanen kan der anvendes en kikkert med god opløsning.

Overligger

Over udvendige døre og vinduer er der en overligger. Hvorledes en overligger, som ikke er en bue, er opbygget kan være vanskeligt at konstatere. Til at optage trækspændingerne i tegl-overliggeren er der anvendt metal, fx en indmuret stålbjælke.

Rust i overligger med armeringsjern ses som revner i undersiden af overliggeren og som udskydning af leje- og studsfiger.

Hvor revner i facaden er placeret nær taget bør det undersøges om revnerne skyldes belastning fra taget eller nedbøjning i vinduesoverliggeren.

Hvor nedbrydningen af overliggeren er fremskreden bæres det overliggende murværk af vinduet, og der er 45° revner i muren over vinduet.

Overliggeren over murhullerne kan også være en uarmeret murret bue. Ved besigtigelse af buede overligger bør det ses efter om lastoverførslen fra buerne har givet skade på de bærende murer, og om der er skade på studsfigerne i buen.

Vinduesoverliggeren kan også være en monteret af træ. Remmen kan give et skævt tryk på murværket og bevægelser i remmen kan skade det underliggende murværk.

Ved besigtigelse bør det undersøges, om der er skade på de øverste skifters lejefuge, og om der er revner i murværket ved false og hjørner.

Vådum

Vådum og træelementer udgør en særlig risiko for fugtskader. Skaderne kan være skjult under vægbeklædningen. Der bør ses efter om vægfliserne har revner, som er placeret over stolperne, hvis der er stolpekonstruktion.

Fugt fra for eksempel badeværelser og slagregn kan medføre rådskader på bundremmen og den nederste del af stolperne i bindingsværkskonstruktioner. Bindingsværk er en konstruktion med bund og toprem og stolper. Ved besigtigelsen bør der ses efter om ventilationshullerne er åbne.

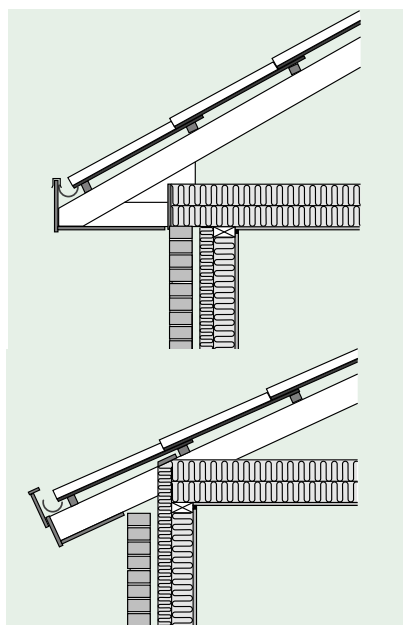


Fig. 11. Revner i facaden kan skyldes for-
kert belastning fra tag eller overligger.

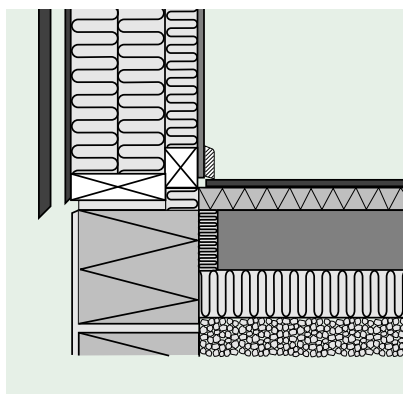


Fig. 12. Der er risiko for rådskader i
bundremmen.



Ændring i byggematerialers fugtindhold giver ændring i dimensionerne. Belastninger, last og vind, kan give bevægelser og skader på vægge.

Bevægelser og belastning af væggene kan medføre skader og nedfald af vægfliser. Det bør derfor undersøges, om der er vægfliser med skader eller fliser med manglende vedhæftning til underlaget.

I rum som omgiver badeværelset bør der ses efter fugt på fodpaneler eller skader og misfarvninger på gulvbelægningen, som kan vise, at der er utætheder i badeværelset.

Kuldebroer

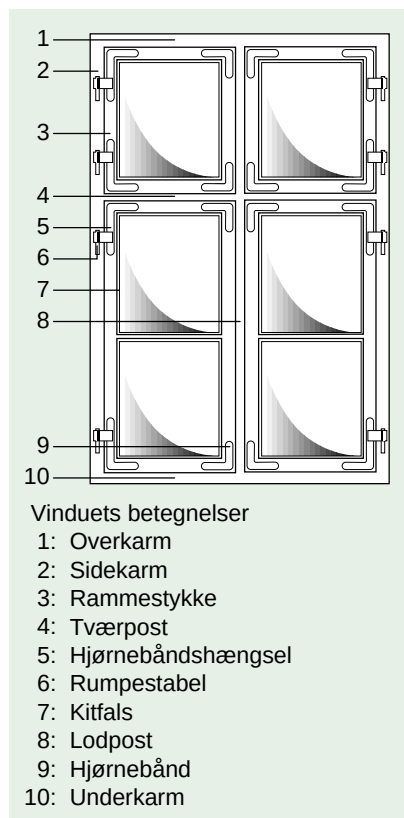
På den indvendige side af ydervægge kan der på søm i trækonstruktioner og stålprofiler uden kuldebroisolering komme støvkondens.

Besigtigelsen bør omfatte en undersøgelse af, om der er:

- saltudtræk på yderside af mur
- revner i vægge / mure både udvendigt og indvendigt
- opslugning gennem sokkelpuds til nederste mursten
- mursten med nedbrudt brændhud
- kalkspringere på mursten og letbeton
- opfugtning af gavlmur
- vedhæftning af vægpuds til underlag
- sandsten der smuldrer
- fuger der mangler mørtel
- blød / svag mørtel, angrebet af murbier
- manglende forbindelse mellem fugemørtel, opmuringsmørtel og mursten
- manglende forbindelse mellem sålbænk og brystning
- ikke intakte overliggere (rust / nedbøjning / revner)
- revner eller manglende vedhæftning af vådrums fliser
- fugt på fodpaneler
- skader / misfarvning af gulvbelægning
- støvkondens.

Typiske skadessymptomer (eksempler)

- Revner i inder- og ydervægge.
- Fugerevner.
- Saltpeterudslag.
- Afskalninger.
- Råd i træværk og beklædning.
- Nedbrudt pladebeklædning.
- Løse vægfliser.



Beskrivelse

Vinduer, udvendige døre og glaspartier

Den måde hvorpå vinduer, udvendige døre og glaspartier vurderes er den samme. Når der nedenstående skrives vinduer angår det alle elementtyper.

Karm og rammer i vinduer og døre kan være af træ, kunststof / plast, metal eller en kombination af træ og metal.

Vinduer med rammer af kunststof eller plast er udført af hule plastprofiler. I hulrummene er der anbragt metalprofiler som afstiver profilerne og som anvendes til fastholdelse af beslåningen. Hjørnesamlingerne i plastprofilerne er samlet ved svejsning.

Vinduer kan være, sidehængt, tophængt, vippevindue, skydevindue, side-bundhængt, drejevindue eller faste. Døre er oftest sidehængt, skydedøre eller hæveskydedøre. Glasset i både vinduer og døre kan være ét lag glas, isoleringsrude (2- eller 3-lags) eller koblede rammer.

Vinduer har udviklet sig gennem tiden, før 1955 var det ét-lag glas isat med kit.

Fig. 1: Vindue ned ét lag glas i kitfals.

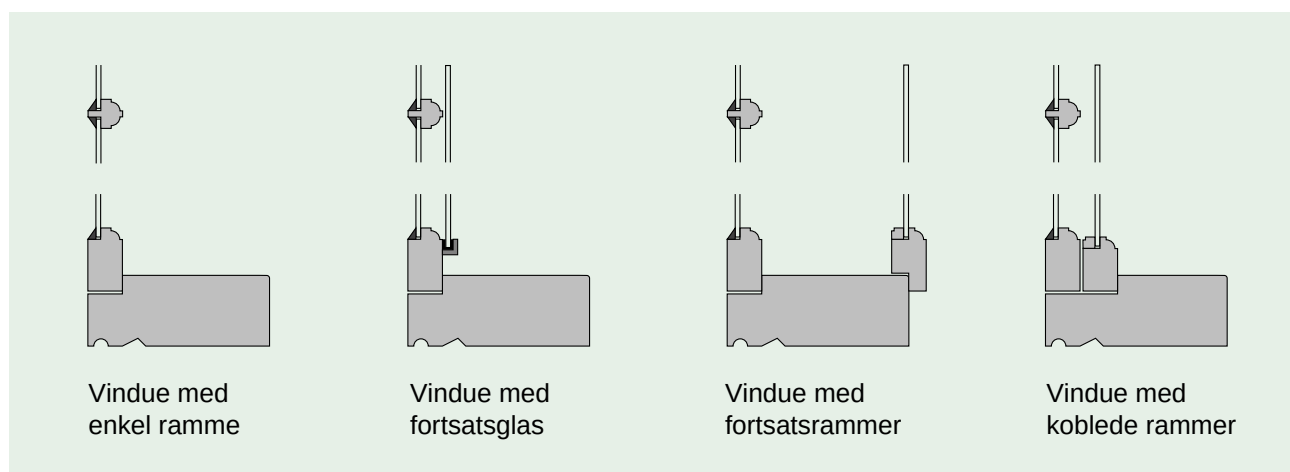


Fig. 2: Fra enkeltglas til dobbeltglas.

Man overgik til dobbelt lag glas i vinduer fra årgang 1955-1970, der desuden har vandret bundfals uden mulighed for afvanding eller udluftning, hvilket påvirker holdbarhed af vinduet og termoruden.

Herefter fik man i årgang 1965-1975 udluftning i bundfals og vandnæse på glaslisten, dette forbedrede termorudens levetid.

I årgang 1975-1985 ændredes isætningen af termoruden ved en bedre tætning af isætningsmaterialet. Samlingen mellem glaslisten i siden med bundliste forbedredes ved at samlingen åbnedes så sidelisten ikke trækker vand op i endetræt.

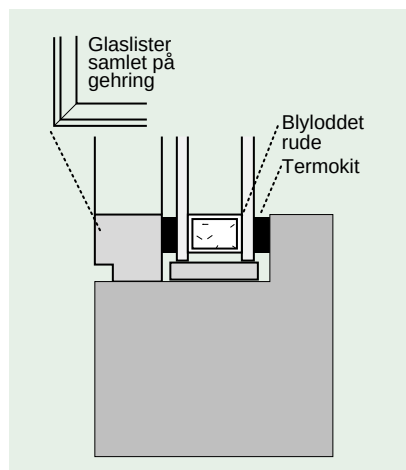


Fig. 3: Vindue ned termorude, 1955-70.

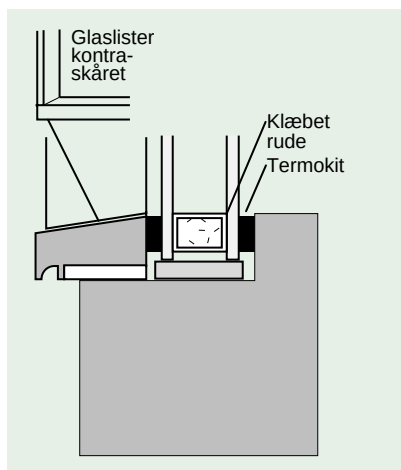


Fig. 4: Udluftning i bundfals, 1965-75.

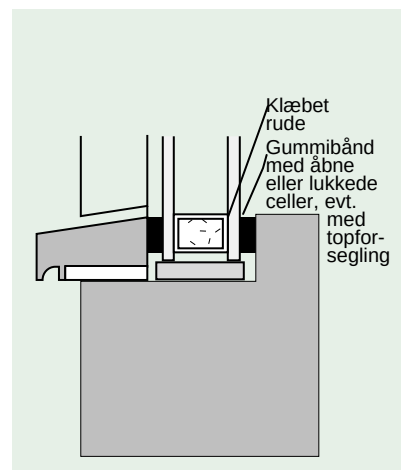


Fig. 5: Bedre tætning samt luft mellem side- og bundliste, 1975-85.

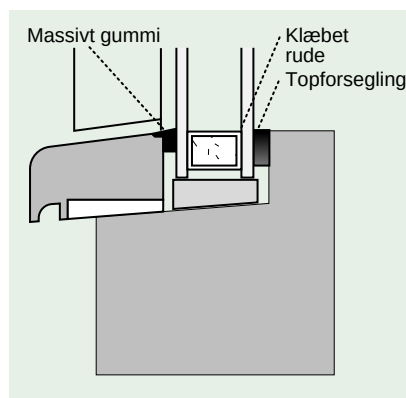


Fig.6: Fald på bundfalsen, 1980-85.

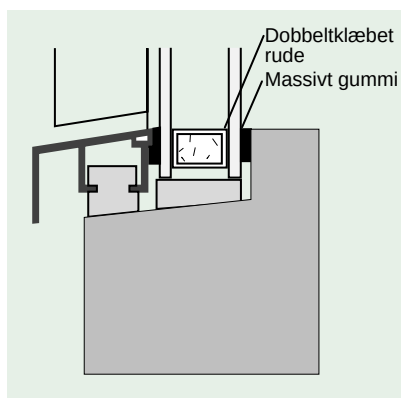


Fig.7: Glasliste af aluminium, 1985.

Fald på bundfalsen introduceres i vinduer fra 1980-1985.

Fra 1985 har det været muligt at få bundkarm beskyttet med glasliste af aluminium, dvs. bundkarmtræ og glasliste stilles delvist "indendørs".

Besigtigelse

Solens UV-stråler, kondensfugt, regn og vind nedbryder vinduerne. Kondensfugt indvendigt på ruderne og regn udvendigt påvirker især bundstykkerne i karm og rammer, isætningsmaterialet og glaslisterne.

Der bør ses efter om der er råd og svampeskader i træet. Til undersøgelsen af murning af trævinduers karm og ramme kan der anvendes et ikke for spidst redskab fx en syl eller skruetrækker. Med redskabet trykkes på hjørne samlingerne. Under en tæt maling kan træet være nedbrudt. Dybden af indtrykning i træet afhænger af nedbrydningsgraden.

Ved trævinduer kan svigtet i rammernes tapsamlinger medføre at rammernes bundstykke slæber på underkarmen.

Ved plastvinduer bør det undersøges om alle svejsesømme i hjørnesamlingerne er intakte.

Metalvinduer undersøges på samme måde som vinduer af kunststof og det bør undersøges, om der er rust eller anden skade på profilerne.



Vinduerne kan være forsynet med åbne/lukkebeslag med flere funktioner. Dårlige beslag og beslag som ikke er vedligeholdt kan have skader, der ikke kan udbedres ved smøring eller justering og der kan være vinduer, som ikke kan åbne.

Ved nyere vinduer er der tætningslister mellem karm og rammer. Det bør undersøges om der er skade på tætningslisterne, og om de er fastholdte i noten.

Især i store vinduer har ruderne en afstivende virkning. Ruderne er stabiliseret i rammerne ved hjælp af opklodsning. Ved prøvning af vinduesfunktionen bør det vurderes, om et eventuelt svigt i funktionen eller hvis rammen slæber på karmen, kan skyldes fejl i opklodsningen.

Trævinduer kan være malede eller behandlet med et træbeskyttelses middel. Der bør ses efter om der er skade på overfladebehandlingen og på malingens vedhæftning til underlaget.

Glasisætningsmaterialets overside må ikke ligge lavt så der dannes en grøft, hvori der kan stå kondens- eller regnvand.

4

Besigtigelsen bør omfatte problemer med:

- mørning
- revner
- beslag
- tætningen
- glasisætningen
- overfladebehandlingen
- fugeslip karm / mur.

Typiske skadessymptomer (eksempler)

- Råd i karme.
- Nedbrudt glasisætningsmateriale.
- Svigt i beslag.
- Funktionssvigt.
- Nedbrudt overfladebehandling.
- Punkterede termoruder.
- Nedbrudte fuger.



Beskrivelse

Den bærende tagkonstruktion

Det almindeligst anvendte materiale er træ. I særlige tilfælde kan der være anvendt armeret beton / letbeton eller stål.

Tagkonstruktionen er en medvirkende del af bygningens stabilitet og deltager i fordelingen af de belastninger, som bl.a. vind på bygningen giver.

Spærtyperne er:

- Hanebåndspær, også kaldet A-spær.
- Trimpelspær er en undertype af hanebåndspær.
- Gitterspær er spær med tænger og lasker.
- Saksespær og mellemunderstøttede spær er undertyper af gitterspær.
- Bjælke- / plankespær indgår i kassettekonstruktioner og flade tage.
- Bjælkespær som er lagt parallelt med facaden kaldes åse.

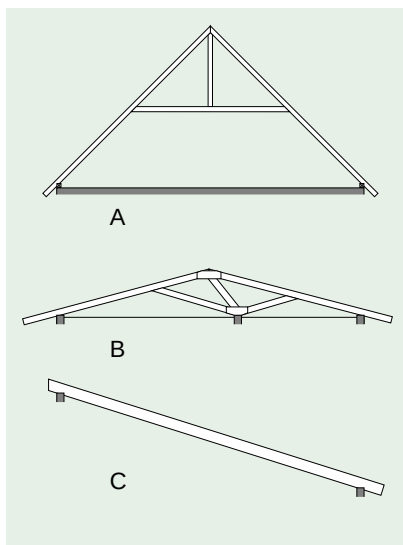


Fig. 1: A = Hanebåndsspær, B = Mellemunderstøttet gitterspær, C = Bjælkespær.

Tagbelægninger

Et tag skal være tæt for regn, sne og smeltevand. Tætheden kan opnås i selve tagbelægningen, eller tagbelægningen kan virke som en regnskærm, hvor et undertag giver tætning mod regn, sne og smeltevand.

Tæthed, der alene opnås i tagbelægningen, findes for eksempel ved tagpap og understrøgne tagsten.

Når tagbelægningen består af tagsten eller bølgeplader, uden undertag, kan tætningen mellem tagbelægning og skotrende bestå af mørtel, overstrygningskit, rygningsskit, skumbånd, træklodser eller PUR-skum.

Mørtel, overstrygningskit og rygningsskit bliver efterhånden utæt ved samlingen mellem zink- og tagmaterialerne. Skumbåndet og PUR-skummet forsvinder.

Tagsten

Teglsten og betontagsten er tunge dækningsmaterialer. Taghældningen skal for understrøgne vinjetagsten være mindst 1:1,2 (40°), for understrøgne falstagsten være mindst 1:1,5 (34°) og for understrøgne romertagsten mindst 1:2 (27°). Med undertag kan alle tagstenstyper anvendes ned til en taghældning på 1:3 (19°).

Skifer

Skifer og tilsvarende plane plader (fiberarmeret cementskifer svarende til det danske produkt Eternitskifer) er lette dækningsmaterialer, der kan oplægges på tage med hældning over 1:3 (19°). Tætningsmaterialet er asfaltkit, eller tætningen udelades og der anvendes undertag.

Profilerede plader

Profilerede plader, fx bølge- eller trapezformede, af stål og letmetal kan anvendes med taghældning ned til 1:2 (27°). Ved tæt-



ning af overlæggene ned til 1:3 (19°). Tagdækning af fiberarmerede cementbølgeplader svarende til det danske produkt Bølge-eternit, kan anvendes på taghældning ned til 1:4 (14°).

Specielle tagplader uden samlinger på tværs af faldretningen anvendes ved endnu mindre hældninger.

Tagpap-tagdug

Tagpap / tagdug er lette etlags- eller flerlagsdækninger. En særlig flerlags dækning er "built-up", der som øverste dækning har et lag sten. Tagpap og tagdug anvendes i området 1- 45°. Tagpap og tagdug skal anbringes på et plant undertag fx krydsfiner, høvlede og pløjede brædder, trykfast varmeisolering eller beton. Tidligere har der som underlag været anvendt træbeton, spånplader og træfiberplader.

Undertag

Undertaget opdeles i diffusionstætte og diffusionsåbne undertag. Diffusionstætte undertag anvendes i kolde tage, og diffusionsåbne undertag anvendes i varme tage.

Diffusionsåbne undertag af træfiber- eller gipsplader opsuger fugt / regnvand. De fugtige plader bliver større, og når de tørrer vender de ikke tilbage til deres oprindelige størrelse. Forholdet har betydning, hvor pladerne bæres frit mellem spær. Efter en opfugtning vil pladerne komme til at bue ned.

Diffusionstætte undertage er ofte udført i banevare, men kan også være udført som fast undertag af krydsfiner eller tilsvarende belagt med tagpap. Der skal under diffusionstætte undertage være en ventileret spalte på min. 50 mm.

Ventilation

Kolde tage er tage, hvor rummet mellem varmeisoleringen og tagbelægningen er ventileret med udeluft.

I kolde tage, der er bygget efter ca. 1962, kan det forventes, at der er truffet foranstaltninger til indtag og afkast af ventilationsluft. Foranstaltningen kan være drænrør i gavlene. Kolde tage, der er bygget efter 1972, bør have ventilationsåbninger med et areal der mindst er 1/500 af det bebyggede areal. Og ventilationsluften indtages fra undersiden af tagudhænget så hele tagfladen bestryges / ventileres.

Varme tage er ikke ventilerede med udeluft. Et varmt tag er for eksempel tagpap på letbetonelementer.

Formålet med ventilationsluften er at fjerne den kondensfugt, som kommer på de kolde flader, og den fugt der kommer ved gennemsivning af tagmaterialerne.

Indstrømning af kold udeluft som afkøler tagfoden og lofterne giver misfarvning på loft og mur.

Tagventilationen kan være udført således, at ventilationsåbningerne er fordelt på facader og tagrygning.

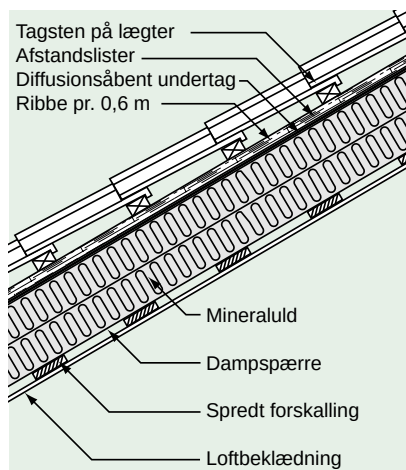


Fig. 2: Diffusionsåbent undertag.

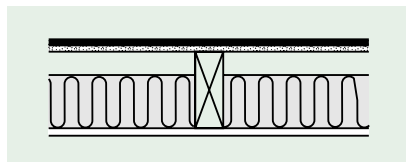


Fig. 3: Eksempel på koldt tag.

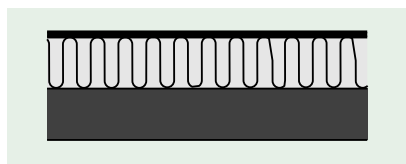


Fig. 4: Eksempel på varmt tag.



Besigtigelse

Tagsten, profilerede plader og skifer

For at finde placeringen af tagbelægningens svage områder bør besigtigelsen begynde udefra eventuelt ved hjælp af en kikkert. Der bør ses efter skader i form af nedslidning, afskalninger og revner på tagbelægningen.

Overfladen på tagbelægning af fiberameret cement slides bort af vind og vejr. Tilsvarende gælder for den overflade som beton-tagsten leveres med. Når overfladen er væk kan tilslaget / sten ses i overfladen.

Nedslidningen har betydning for bedømmelse af tagbelægningens tæthed. Ved besigtigelsen bør det derfor noteres om der i tagrummet er tegn på gennemsvivning (salte). Når der på størstedelen af tagfladen er tegn på gennemsvivning er tagbelægningen udslidt.

Under og oversiden af tagsten kan være skadet af fugt alene eller i forbindelse med frost.

Kalkspringere eller frostskafer giver afskalling på tagsten. Afskalningen kan medføre gennemsvivning.

Der skal skelnes mellem revner i tagbelægningens overflade og revner som deler materialet.

Revner som deler materialet kan skyldes manglende stabilitet i tagkonstruktionen, nedbrydning af materialet eller fejl ved oplægningen af tagmaterialet. I bølgeplader kan revnerne ses hvor pladetykkelsen, målt vinkelret på fladen, er tyndest. Sådanne revner kan skyldes, at pladerne er skruet for fast til underlaget, eller at tagbelægningen virker som vindafstivning.

Revner ved skruer skyldes, at skruerne er spændt for hårdt. Ved tage med skifer og andre tage med lav hældning kan begroning medføre indtrængen af regnvand.

Ved gamle nedslidte tage med tagsten og skifer kan taglæggerne "hænge", og der kan være råd / murning, hvor tagbelægningen er i kontakt med tagstenen.

Skader på loftbeklædningen, der kan give luftgennemgang til tagrummet bør bemærkes.

Tagsten skal, for at undgå nedblæsning, være bundet til lægterne med bindere. Binderne kan ruste, så der bliver risiko for nedblæsning.

Profilerede tagplader kan være af metal eller plast. Pladerne har større risiko for kondens på grund af deres termiske egenskaber. Der er derfor ved svagt ventilerede tage og utætte dampspærre

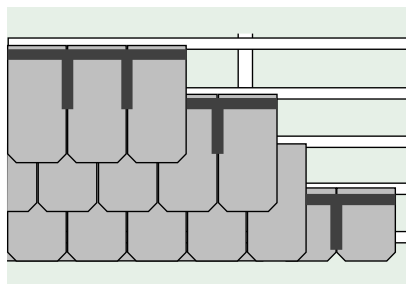


Fig. 5: Skiferoplægning set vinkelret på taget.

risiko for, at kondensfugt opfugter tagkonstruktionen. Der bør ses efter mærker af dryp på varmeisoleringen og opfugtning af taglægter.

Skifertagbelægninger uden undertag, skal være tætne ved hjælp af tjære, hvilket let kan blive utæt. I nogle tilfælde kan utæthederne ses udefra eller fra tagrummet som åbninger mellem skifrene. I andre tilfælde ses utæthederne som misfarvning af det indvendige træværk og på lofterne under skotrenden.

Når tagbelægningen består af tagsten eller bølgeplader, uden undertag, kan tætningen bestå af mørtel, overstrygningskit, rygningsskit, skumbånd, træklodser eller PUR-skum. Tætningen skal hindre regnvand i at trænge ind i tagkonstruktion. Mørtel, overstrygningskit og rygningsskit bliver efterhånden utæt. Skumbåndet og PUR-skummet forsvinder.

Tagpap og tagdug

For tage med lav hældning, typisk tage med tagpap, bør stabiliteten undersøges. Dette kræver at taget betrædes for at undersøge underliggende konstruktion.

Det vurderes, om tagbelægningen er forankret / fastholdt så der ikke er risiko for nedblæsning.

Svigt i klæbningen mellem to lag pap giver dampbuler i belægningen. Dampbuler kan give utætheder, hvis de springer.

Hvor undertaget for tagpap og tagdug er af træ, skal der være ventileret mellem undertaget for tagbelægningen og varmeisoleringen. Ventilationsluften skal komme fra tagudhænget.

Når tagbelægningen ikke er regntæt skades undertaget. Vandet kan trænge gennem revner i utætte samlinger og gennem samlinger mellem tagbelægning, ovenlys, udluftningskanaler, tagkanter og skorstene.

På træmaterialer ses skaderne som råd og svamp og derefter svigtende bæreevne. En svigtende bæreevne kan give nedbøjning af taget.

En ældre tagpapbelægning som tilsyneladende er fejlfri, uden revner og dampbuler, kan give gennemsvivning som skader træ. Man må derfor ved vurderingen af taget være meget opmærksom på tegn på skader, det vil primært sige nedbøjning af undertaget og misfarvning af lysningspaneler ved ovenlys og misfarvning af lofter.

Tagdug kan krympe og bliver hårde, når de bliver ældre. Krympningen medfører, at der kommer trækspændinger i dugen. Trækspændingen kan medføre skade ved tagkanterne og ved samlinger mellem de enkelte baner i belægningen.



På tage med hældning kan tagpappen skride ned, og der kan komme folder i tagpappen. Små folder, uden revner, er uden betydning. Ved større folder kan der opstå revner i tagpappen, som tillader indtrængen af regnvand.

Ved paralleltage kan nedbøjningen medføre, at taget partielt får en hældning, der er lavere end den, hvortil tagbeklædningen kan anvendes.

Ved tage med åse kan der, over åsenes vederlag, forekomme skader på tagbelægningen. Skader i tagbelægningen kan også forekomme, hvor hanebåndet i hanebåndsspæret understøtter spærhovedet.

Stabilitet

Fabriksfremstillede spær består af tynde planker, hvorpå det kan være vanskeligt at samle taglæggerne. Det bør undersøges, om endesamlingerne mellem taglæggerne er jævnt fordelt på hele tagfladen, og om der er sikker forbindelse mellem taglægger og spær. Hvis taglæggerne kun er samlet over enkelte spær, bør det vurderes/undersøges om forholdet har betydning for stabiliteten af tagkonstruktionen.

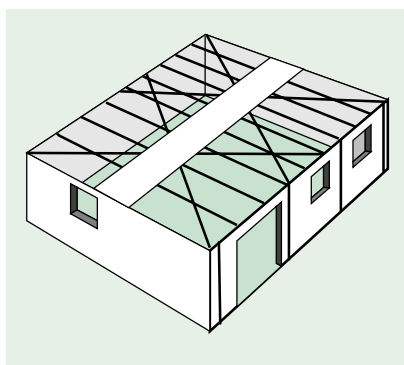


Fig. 6: Afstivning med vindkryds og evt. gangbro.

Tagkonstruktionen skal være forsynet med vindafstivning så vindens påvirkning på tagflader og ydervægge kan overføres til de bygningsdele, som bærer eller understøtter taget. Som vindafstivning kan der være anvendt stålbånd eller planker.

Det bør vurderes om vindtrykket på taget kan overføres til fundamentet.

I vinkelbyggede huse kan det være forudsat, at valmen og bunde i skotrender virke som vindafstivning.

Det bør vurderes om loftbeklædning eller gangbroen er en del af bygningens vindafstivning.

Når vindafstivningen ikke virker er det tagbelægningen, som optager vindbelastningen. Dette kan give skader fx i form af revner på skillevægge og tagbeklædning. På fiberarmerede cementbølgeplader ses skaderne som revner, der følger tagfaldet.

Ved tegltage understrøget med mørtel medfører mangler i vindafstivningen, at tagstenene revner på langs, og at understrygningen falder af.

Spær

Ændring i træets fugtindhold medfører dimensionsændringer, som kan resultere i svækkelse af sammensatte konstruktioner. Fugt kan medføre angreb af råd eller træ nedbrydende svampe.

Tegn på fugt kan være misfarvning eller angreb af trænedbrydende svampe. Særligt udsatte områder er spærfoden og træ i skotrender.

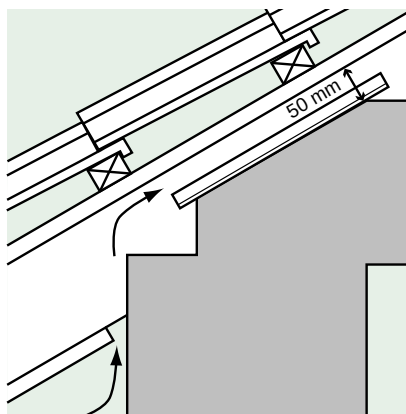


Fig. 7: Ventilationsspalte i koldt tag.

Samling tag/mur

Samlingen mellem facademur og tag kan være udformet på forskellige måder. Ved kolde tage bør der være en åbning til indtag af den udeluft, der skal ventilere rummet mellem varmeisolering og tagdækning.

Afvanding af undertaget til tagrenden kan give konstruktive problemer, som fx fugt på muren og på udhænget. Undertagets afslutning på udhænget kan for det meste kun besigtiges ved at fjerne tagtegl, hvilket falder udenfor bygningsgennemgangen. I ældre tage, hvor spærfoden er ommuret, så samlingen ikke kan ses, bør det vurderes om der er risiko for fugtskader.

Ved afslutning af undertaget ved tagfoden bør det ses efter om der er opsamlet snavs, fugtige grene, eller blade som kan medføre at der kommer råd i taglægterne, indtrængen af fugt eller fugtskader på tagstenene.

En nedbøjning eller lunke i tagfladen kan være tegn på, at der er sket skade på tagbelægningen og tagkonstruktionen.

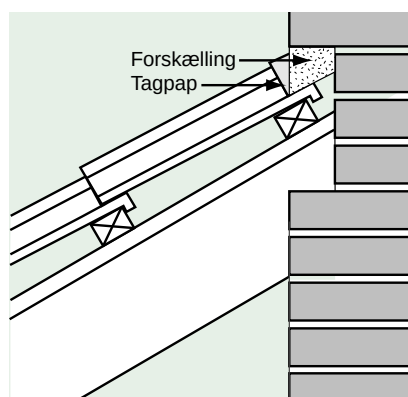


Fig. 8: Inddækning mellem tag og mur, udført med forskælling.

Gennembrydning af tag

Hvor taget er bygget sammen med lodrette bygningsdele, mur og altandøre, er der ofte utætheder. Utæthederne behøver ikke at fremstå som synlige revner, men det kan være slagregn, der trænger gennem regnskærm / formur. Dette medfører, at det ved indvendige tegn på fugt, der ikke direkte kan henføres til synlige skader, bør vurderes, hvordan afledning af vand i hulmuren foregår.

På den indvendige side af facaderne bør ses efter tegn på fugt, og det bør vurderes om fugten er kondensfugt eller regnvand, der trænger ind fordi samlingen mellem tag og ydermur tillader regnvands indtrængen.

Fugt- og frostska-

Risiko for fugtskader i tagkonstruktionen findes især ved nedslidt tagbelægning og mangelfuld tagventilation.

Tagsten med frostska-

For at undgå frostska-

Fugtskader på undertag af beton ses som salte og rustskader på betonarmeringen.

Ved flade tage er vandsamlinger tegn på, at der ikke kan ske en fuldstændig afledning af tagvandet på grund af hæng i bjælkerne. Uafledt tagvand kan sive gennem en ældre tagbelægning, og



det indsvivende vand kan give rådskader i trækonstruktionerne og rustskader på betonarmeringen.

Det indsvivende vand ses for det meste som mærker på lofterne. Hvor der er anvendt en dampspærre over loftbeklædningen ses fugten ved samlingerne mellem dampspærre og mur og ved gennemføringer i lofterne for eksempel på ovenlysens lysninger.

Kondensfugt

Kondensfugt, der afsættes i tagrummet giver risiko for skade af tagkonstruktionerne. Kondensfugt er rumluft fra boligen, der trænger op gennem lofterne, hvor fugten i rumluften kondenserer på de kolde flader i taget. Ved kolde tage fjernes fugten ved hjælp af udeluft, der ventilerer undersiden af tagbelægningen.

Risikoen for kondensfugt nedsættes ved anvendelse af en dampspærre, der anbringes på undersiden af varmeisoleringen. Ved huse bygget efter 1962 kan det forventes, at der er en dampspærre. Bemærk at en dampspærre er en funktion, det vil sige at en lufttæt loftbeklædning for eksempel et pudset loft virker som dampspærre.

Ventilation

Inde fra tagrummet bør der ses om undertaget eller varmeisolering lukker for den åbning til ventilationsluft, der skal være mellem snebrædt og undertag. Hvis ventilationen af taget er hindret bør konsenkvenser vurderes.

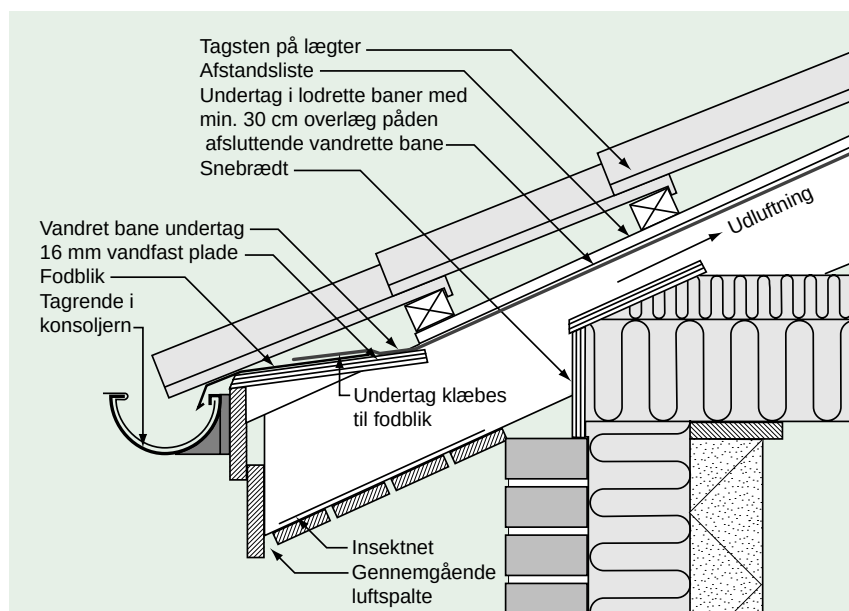


Fig. 9: Typisk knudepunkt tag/ydervæg med diffusionstæt undertag og udluftning af tagrum samt foranstaltninger der forhindrer fygesne i tagrummet.

I tage med hanebåndsspær og udnyttet tagrum bør der være ventilation i tagryggen, hvis der ikke er ventilationsåbninger eller anden foranstaltning til ventilation af tagrummet over hanebåndet.

Anden foranstaltning til udluftning af tagrummet kan være ventilationsåbninger i et diffusionstæt undertag.



På ejendomme, med svag eller ingen varmeisolering, udført før ca. 1960 kan det ikke forventes, at der er en åbning til indtag af ventilationsluft. Før den tid blev der lukket mellem tagbelægning og mur for at hindre indfygning af fygesne.

Ved kolde varmeisolerede tage bør der ses efter, om der er ventilationsåbninger, og om åbninger giver mulighed for at hele undersiden af tagfladen bestryges med udeluft og om størrelsen af åbningerne svarer til husdybden. Reglen fra ældre bygningsreglementer om, at arealet af åbningen skal svare til 1/500 af det bebyggede areal, kan anvendes ved vurderingen af ventilationsåbningernes areal.

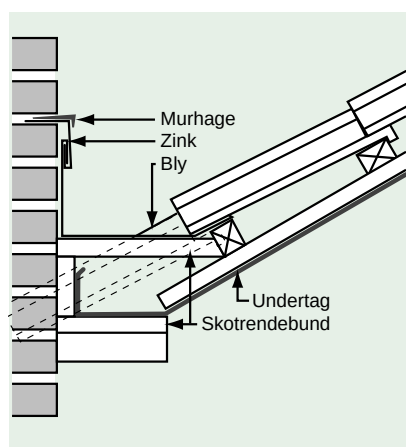


Fig. 10: Eksempel på zinkskotrende.

Skotrender og kehl

Utætheder i en skotrende er vanskelige at se. Ved udvendig besigtigelse bør det undersøges, om der er huller i renderne. Ved zinkrender kan hullerne være lukket med baner af tagpap eller med særlige klæbebånd.

Disse forhold bør undersøges og resultatet noteres og sammenholdes med, om der er indvendige tegn på indtrængen af vand fra skotrende / tag.

Bunden i skotrender er ofte fremstillet af zinkplader som afsluttes med et stykke blyplade som leder vandet ud i tagrenden. I nogle tilfælde kan skotrenden bestå af tagpap eller gummi. Zinkskotrender er udlagt på brædder medens render af tagpap og gummi kan være fritbærende mellem taglæggerne.

Hvor der er anvendt undertag for tagbelægningen er der, fordi løsningen mellem undertag og skotrende er vanskelig at udføre, risiko for indtrængen af tøsne og regnvand.

Samlingerne mellem undertag og skotrende kan kun ses ved at fjerne tagbelægning.

Hvor undersiden af skotrenden og undertaget kan besigtiges fra tagrummet bør der ses efter, om undertaget kan aflede det vand, der kommer ind, eller om der er forhindringer. Det bør undersøges, om der er tegn på indtrængen af vand. Risikoen for indtrængen af vand fra undertaget er størst ved tagfoden, hvorfor denne detalje bør gives særlig opmærksomhed.

Tagrender

Plasttagrender med limede samlinger og zinkrender med loddede samlinger kan være utætte i samlingerne. På jorden under og på under- og sternbræder ved skjulte tagrender bør ses efter tegn på utætheder. Utæthederne har især betydning ved skjulte tagrender, hvor utæthederne giver råd- og svampeskader.

Ovenlys

Ovenlys anvendes til at lukke sollyset ind og til rumventilation. Ved flade tage kan ovenlyset desuden anvendes til at give

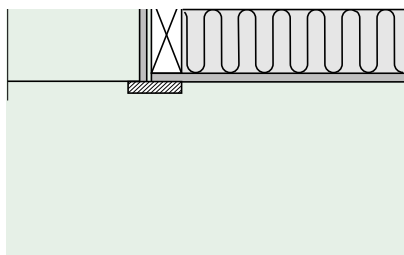


Fig. 11: Flangeovenlys.

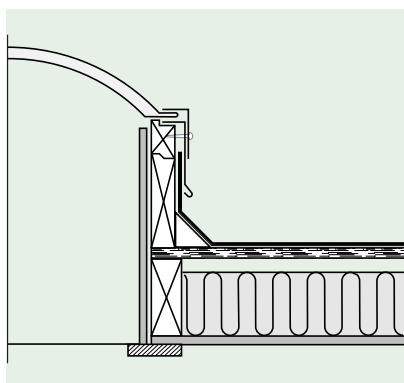


Fig. 12: Oplukkeligt ovenlys.

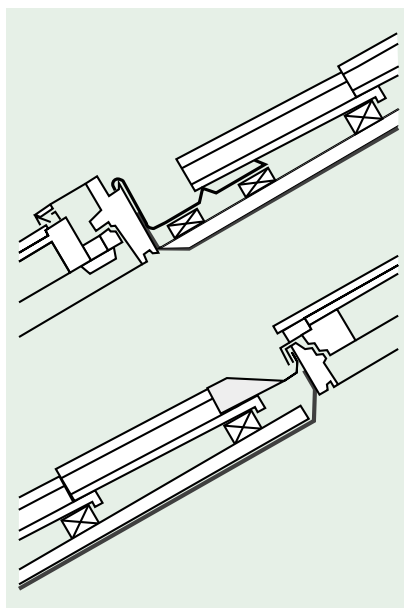


Fig. 13: Eksempel på inddækning over og under et ovenlys.

adgang til tagfladen. Lysningen i taget er for det meste forsynet med lysningspaneler, som dækker tagtømmeret.

I ældre flade tage med tagpap er der ofte flangeovenlys. Samlingen mellem tagpappen og flangeovenlys er kun vandtæt en begrænset tid. Der kan komme slip mellem plast og asfalt. Det vand som siver ind gennem samlingen behøver ikke at være synlig på lysningspanelerne.

Lysningspanelerne har ofte fugtskader. Fugten kan skyldes kondensfugt. Ved vurdering af ovenlysvinduer bør der skelnes mellem kondensfugt og vand fra taget. Især ved flangeovenlys bør man være opmærksom på tætningen mellem flangerne og tagpappen.

Vandet opfugter det tømmer som omgiver lysningshullet. Det fugtige træ nedbrydes af vandet. Ved besigtigelse af flangeovenlys bør det undersøges om der er bløde områder i taget ved ovenlyset, og der bør ses efter om der er tegn på slip mellem flange og tagpap.

Nye ovenlys i flade tage er placeret på en karm, som er inddækket med tagpap / tagdug. Karmen skal med henvisning til bygningsreglementet være mindst 15 cm høj. Hvis dette ikke er tilfældet bør evt. følgevirkninger vurderes.

Inddækningspappen / dugen kan skride ned af karmen, og der kan komme huller ved samlingerne på hjørnerne. Det vurderes om nedskridningen, og hullerne kan give anledning til indtrængen af regnvand og tøvand.

Hætter af zink eller plast er inddækket på samme måde som flangeovenlys, som derfor bør undersøges på samme måde som flangeovenlys.

Ved ovenlys i skrå tagflader med tagsten eller tagplader er der inddækket med bly og zink, mørtel eller rygningsskit. Ved besigtigelsen bør samlingen mellem inddækning og tagmaterialerne undersøges, og der bør ses efter, om der er grene og blade, som hæmmer regnvandets fri afstrømning. Det bør undersøges, om der er misfarvet af fugt på underside.

Tilstanden af tætningslisterne mellem karm og gående ramme bør vurderes.

Misfarvning på ovenlysvinduernes bundstykker kan skyldes kondensfugt på ruden. Hvis der er fugtskader, som ikke direkte kan henføres til inddækningernes tilstand eller kondensfugt, bør dette forhold vurderes.

En anden kilde til indtrængen af fugt kan være nedslidte, eller skadede inddækninger.

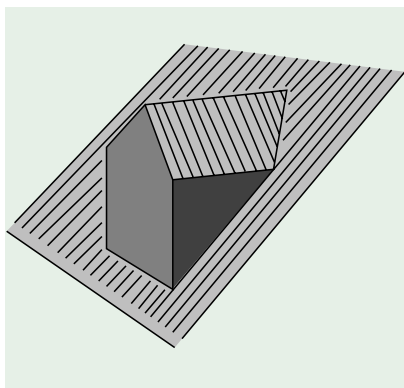


Fig. 14: Kvist hvor både kvisttag, flunk og kvistens facade samles med tagfladen, med risiko for defekte inddækninger.

Kviste

Kviste er placeret på den skrå tagflade.

Taget på kviste med hældning kan bestå af det samme materiale, som er anvendt på det øvrige tag. Ved fladt tag eller tagbuer, på kvisten, kan der være anvendt tagpap / tagdug og zink. Samlingen mellem kvistens tag og tagfladen er for det meste udført af zinkprofiler og blyinddækninger.

Siderne på kvistene, flunkerne, kan være beklædt med zink eller fiberarmeret cementplade.

Den største risiko for indtrængen af regnvand findes ved samlingen mellem taget på kvisten og tagfladen. Zink og bly kan være nedbrudt eller overlæg i inddækningen kan være udført på en uheldig måde. Samlingerne kan kun besigtiges fra taget.

På indersiden af kvisten og den tilstødende loftbeklædning bør der ses efter misfarvning, der skyldes fugt.

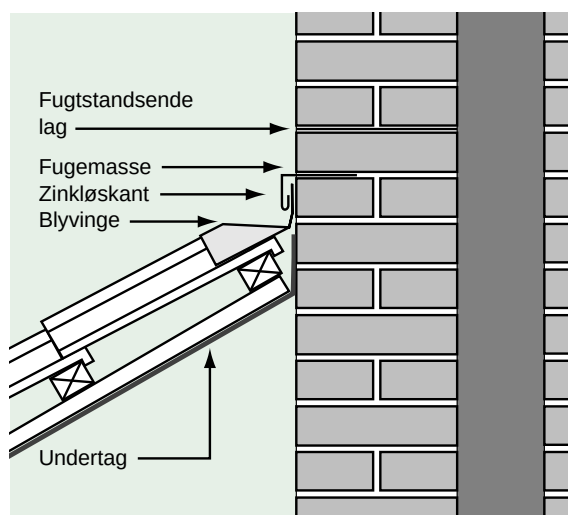


Fig. 15: Eksempel på inddækning mod skorsten.

Skorstene

Fra murede skorstene kan der ske indtrængen af fugt til boligen. Fugten kan komme ind gennem nedbrudte fuger.

Inddækningen om skorstene ligner inddækningen om ovenlys med karme, hvorfor undersøgelsen er den samme. Ventilationsskorstene er inddækket som flangeovenlys og undersøgelsen på taget er den samme.

På nye og nyrenoverede skorstene er samlingen mellem inddækningszinkkanterne og skorstene ofte forsynet med en fugetætning. Fugetætningen kan medføre at slagregn, som trænger gennem murstens retsids og gennem mørtelfuger, ledes ind i skorstenen.

Ved besigtigelse af skorstenen bør der ses efter tegn på manglende regntætning af skorstenene. De almindelige tegn på utætheder er svagheder ved studsfigurerne.

Undertag

Tage med tagbelægning af tegl, skifer og bølgeplader kan være udført uden tætning mellem tagmaterialerne. Tætningen består da af et undertag, som kan være udført af plast, træfiber, tagpap, gips og vævet materiale.

Oversiden af undertaget er skjult af tagbelægningen, men er der adgang til skunkrum eller hanebåndsloft, bør undersiden af undertaget besigtiges.

Tegn på skader ses som fugt på ydermuren. Fugten kommer fra skader eller fejl i undertagets afslutning ved tagfoden.

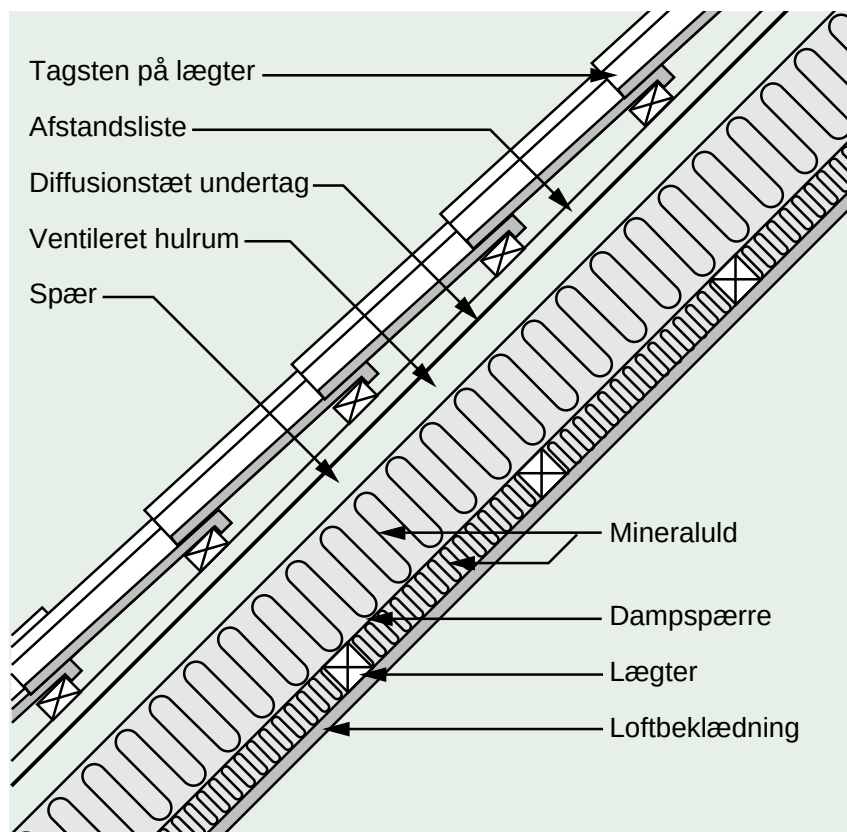


Fig. 16: Eksempel på tagkonstruktion med diffusionstæt undertag.

Ved et varmt tag bør det undersøges, om ventilation mellem et diffusionstæt undertag og varmeisoleringen kan fjerne varm luft (Varmen har betydning ved for eksempel svagt ventilerede paralleltag der udsættes for sollys). Undertag af plast kan kun i begrænset omfang tåle varme og direkte sollys. Tegn på at undertaget er skadet ses som fugt på loftbeklædningen og på murværk.

Ældre plastmaterialer kan tabe blødgørere således, at plasten bliver svag over for stød.

Den fugt, der ses på lofter og murværk, behøver ikke at komme fra utætheder i undertaget. Ved diffusionstæt undertag kan fugten også være rumluft, der kondenserer på undertaget.

Insekter

Når de larver, som nedbryder træet får vinger og forlader træet efterlades der huller i træet. Hvor der er flyvehuller i træet bør det vurderes, om insektangrebet kun angår de yderste dele af træet/barken, eller om angrebet har medført en betydende svækkelse af træet (Se afsnit 12. Særlige forhold).



Besigtigelsen bør omfatte en undersøgelse af om:

- endesamlinger mellem taglægter er jævnt fordelt over spærene
- vindafstivning er utilstrækkelig og evt. stålbånd er slappe
- spær er angrebet af råd, svamp eller insekter
- snavs eller fugtige grene/blade opsamles ved tagfod
- tagsten har frostskafer / nedslidning / revner
- skotrender er utætte
- ventilation mellem tag og undertag er utilstrækkelig
- kviste er fugtskadede
- tagets tætning (mørtel / kit / skumbånd / PUR-skum) er defekt
- bindere er rustne
- skorstene er regntætte (svagheder ved studsfiger)
- tagrender er utætte
- betonundertaget har fugtskader (salte / rustskader)
- dampspærren er utæt
- tagpappen er utæt
- der er vandsamling på flade tage
- der er dampbuler i tagpap
- taget er begroet
- lysningspaneler i ovenlys er misfarvede af fugt
- undertag af træfiber- / gipsplader buer som følge af opfugtning
- tagfladen er plan.

Typiske skadessymptomer (eksempler)

Tagkonstruktion:

- Råd, svampe- og insektangreb.
- Løse eller utætte undertage.
- Misfarvning / fugt.
- Overbelastning.

Tagbelægninger:

- Afskalninger.
- Revner.
- Manglende eller nedbrudt understrygning.
- Utætheder i tætninger.
- Dampbuler.
- Nedslidning.
- Begroning / mos.
- Lunker.



Beskrivelse

Vådrum er defineret som rum med gulvafløb og vandinstallationer.

I rum hvor der er vandinstallation, men ingen gulvafløb skal der være udført foranstaltning til hindring af overløb. Dette kan for eksempel være et overløb på håndvasken.

En brusekabine i et soveværelse medfører ikke at soveværelset bliver et vådrum. Afløbet fra kabinen skal, i fast forbindelse, være ført til afløbssystemet.

Gulve og vægge i vådrum, rørgennemføringer og samlinger skal være udført så de kan modstå de fugtpåvirkninger, og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.

Anvisninger til hvorledes vandtætning af badeværelser på træbjælkelag og skillevægge skal udføres har ændret sig gennem årene.

I ældre huse, hvor dæk og omgivende vægge kan være udført af uorganisk materiale kan vandtætning bestå af oliemaling på vægpuds eller af vægfliser opsat i mørtel.

Vandtætningen af gulvet kan være cementpuds, terrazzo eller en særlig gipsblanding. Hvor det våde rum er placeret på et etagedæk af træbjælker kan træbjælkerne være indstøbt i etagedækket.

Let konstruktion

Vådrum kan være udført som en let konstruktion. Det vil sige at de omgivende vægge består af pladebeklædte skeletvægge.

Skelettet kan være af træ- eller stålregler. Som vægbeklædning kan være anvendt træfiberplader, spånplader, krydsfinerplader, fiberforstærkede cementplader, gipsplader, træbeton eller kalkiumplader.

Gulvet er plader på træbjælker. Pladerne kan være af krydsfinér eller spånplader.

Vandtætningen kan være svejset vinyl, træbeklædning eller fliser opsat i speciallim.

I nye vådrum skal der i dag anvendes en godkendt membran.

De våde rum kan bæres af et terrændæk, et krybekælderdek eller et etagedæk.



Tung konstruktion

Tidligere blev vægfliser på letbeton-, beton- og teglvægge opsat i mørtel. I yngre badeværelser blev væggene pudset inden fliserne blev opsat med en klæber.

Gulvfliser blev lagt i mørtel eller klæbet på et afrettet lag. I dag skal der både på vægge og gulve anvendes en membran mellem klæber og mur/gulv.

Vandførende rør er ofte skjult i vægge og gulve.

Besigtigelse

Den hyppigste årsag til fugtskader er utætheder i indstøbte/indmurede vandførende rør.

En anden årsag til skader kan være utætheder i gulve og vægges vandtætning.

Hvor det våde rum er placeret på et terrændæk og mod facade, bør der ses efter, om der er farveforskelle i sokkelpudsen, som kan indicere, at der sker udslip af vand i vådrummets gulvkonstruktion.

Der bør ses efter spor af fugt på ydervæggene af vådrummet. Hvis der er fugt på ydervæggene bør det undersøges, om der indvendigt er skjulte rør eller utætte samlinger på synlige rør. De utætte samlinger kan være mellem badekarret og muren, og/eller samlingen mellem gulv og mur.

På de skillevægge som omgiver det våde rum bør ses efter tegn på fugt. Tegn på fugt kan være misfarvning af parketgulve og det kan være skade på tapet og maling. Bagsiden af den mur som rammes af bruserens stråle bør undersøges for fugt.

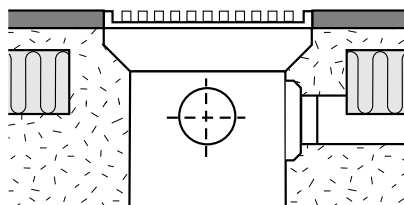


Fig.1: Eksempel på korrekt placeret gulvafløb. (Se Ståbi 10. VVS-installationer).

I det våde rum bør risten løftes på gulvafløbet for at konstatere om der er forbindelse mellem gulvrist og afløbsskål. Samtidig bør det undersøges om de huller i afløbsskålen der ikke anvendes til afløb er afproppet med den prop der hører til skålen.

Det bør vurderes om samlingen mellem rør i gulv, for eksempel fra håndvasken, er vandtæt.

Alle samlinger mellem gulv og vægge, især samlingerne i brusenichen, bør efterses for utætheder, og skader på vægge, gulvfliser og deres fuger efterses nøje. Der kan bankes på væg og gulvfliser for at finde områder, hvor der eventuelt er svigt i vedhæftningen mellem fliser og underlag.

Især ved huse hvor inder- og skillevæggene er udført af letbeton bør det undersøges, om der er revner i vægfliserne.

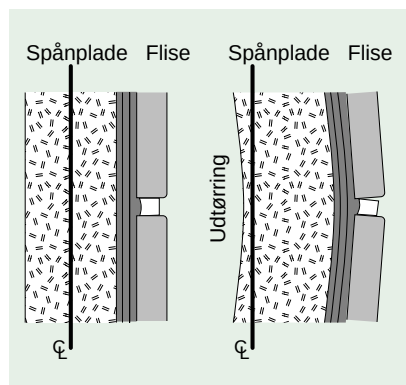


Fig. 2: Når opfugtede spånplader indbygges, vil den efterfølgende udtørring betinge en pladeudbøjning, der - ofte før byggeriets færdiggørelse - kan ødelægge flisebeklædningen.

Kilde: Byg-Erfa 790819

Hvis der er revner i vægfliserne, der følger samlingerne mellem vægelementerne kan dette være tegn på svigt i huses vindafstivning eller fundering.

Andre revner kan skyldes svind i underlaget eller mangler i væggenes fundering.

Besigtigelsen bør omfatte en undersøgelse af:

- lugte i vådrummet
- forbindelsen mellem gulvafløb og gulvbelægning og om den er tæt
- om gulvafløbet er korrekt til den anvendte gulvbelægning
- rørgennemføringer i det våde område af vådrummet
- fald mod gulvafløbet i vådrumsområdet
- fuger mellem fliser
- løse og / eller revnede fliser
- elastiske fugers tæthed
- svejsesømme i vinylbeklædning
- folder i vinyl
- misfarvninger og / eller råd i træbeklædninger
- misfarvning og dimensionsændring af gulvbrædder i rum omkring vådrummet
- opslugning af fugt i vægge omkring vådrummet
- nedbøjning af gulvet ved belastning
- tegn på at gulvplader, der er støbt ovenpå en varmeisolering, synker
- opbuling af gulvet (slagge)
- farveforskelle på sokkelpuds
- løst puds
- afskallet maling
- fugtpletter på lofter i underliggende etager.

Typiske skadessymptomer (eksempler)

- Opfugtning af gulve og vægge.
- Trænedbrydende svampe - i træunderlaget.
- Træk i vinylbelægningen.
- Revnede og / eller løse vægfliser.
- Revner i vægge.
- Krumme vægge.
- Defekte fuger.

**Regler for vand- varme- afløbs- og gasinstallationer**

Reglerne for installationer findes angivet i Bygningsreglementet, BR 95. Det er således, at Bygningsreglementet i kapitel 12 henviser til enten normer fra Dansk Standard, eller reglementer fra andre myndigheder. De normer og reglementer der henvises til er følgende:

- DS 432, Afløbsinstallationer.
- DS 439, Vandinstallationer.
- DS 447, Norm for ventilationsanlæg.
- DS 452, Termisk isolering af tekniske installationer.
- DS 469, Varmeanlæg med vand som varmecørende medie.
- Gasreglementet.
- Arbejdstilsynets regler for fyrede og ufyrede varmeanlæg.

Idet der i Bygningsreglementer henvises til ovenstående standarder og reglementer skal de betragtes som en del af Bygningsreglementers bestemmelser.

Krav til eksisterende installationer

Eksisterende installationer skal være vedligeholdt på en sådan måde, at de lever op til de krav, der blev stillet på det tidspunkt de blev udført, eller der blev foretaget ændringer på dem. Det vil sige, at de ikke må udgøre en fare for bygninger og deres konstruktioner, eller for personer.

Ansvar for VVS-installationer

Ejer og bruger af installationerne er ansvarlig for at installationerne er vedligeholdt på forsvarlig vis, og at der eksempelvis ikke forekommer unødigt spild af vand eller energi.

Der er forbudt for ejer og bruger at gøre indgreb i vand-, afløbs- og gasinstallationerne. Det er altid en autoriseret VVS-installatør, der skal foretage indgreb i disse installationer, både i forbindelse med reparation og nyinstallation.



VANDINSTALLATION

Opbygning af en vandinstallation

Ejeren er ansvarlig for vedligeholdelsen af installationerne fra grundgrænsen og ind i bygningen, med mindre andet er fastlagt i vandværkets vedtægter. Det vil sige både jordledningen ind til bygningen og det interne ledningsnet i bygningen.

Installationsprincipper

Den interne rørinstallation kan være opbygget efter tre hovedprincipper.

Synlig udskiftelig installation

Synlige udskiftelige rørinstallationer findes oftest i ældre bygninger.

Skjult ikke udskiftelig installation

Skjulte ikke udskiftelige rørinstallationer findes ofte i villaer og bygninger, der er opført fra midten af tresserne og frem til slutningen af firserne.

Fordelerrørsinstallation

Dette installationsprincip findes oftest i nyere bygninger fra efter 1990.

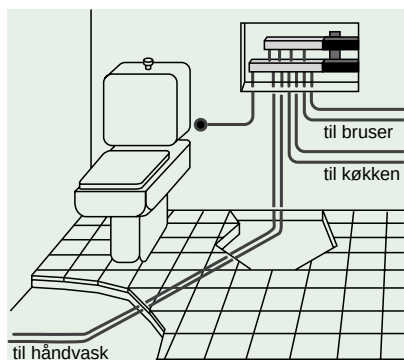


Fig. 1: Fordelerrørsinstallation, eksempel.

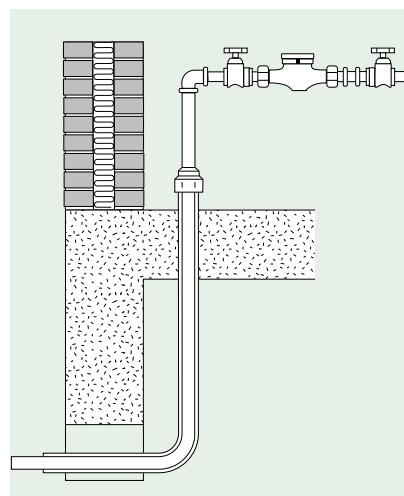


Fig. 2: Eksempel på en vandmålerinstallation i bygning.

Vandmålerinstallation

Bygningens vandmåler er normalt placeret i bygningen. Vandmåleren er vandforsyningens ejendom, og det er normalt dem der anviser placeringen af den. Måleren skal normalt være placeret så tæt på jordledningens indføring i bygningen.

Såfremt det ikke er muligt at placere vandmåleren i bygningen, er det muligt at anbringe dem i en målerbrønd i jord. Dette er ofte tilfældet med ældre ejendomme, eller i sommerhusområder.

Materialer til vandinstallationer

De mest almindelige materialer til rørinstallationer i brugsvand-sanlæg er følgende:

Galvaniserede stålør der hovedsageligt anvendes til hovedledninger i større installationer, eller som synlig rørinstallation enten i ældre installationer, eller i kedel/fyrrum i nyere huse.

Galvaniserede rør har den ulempe, at de tærer indefra, hvorfor det ikke er tilladt at anvende dem ikke udskifteligt.

Kobberrør der tidligere har været anvendt i næsten alle ikke udskiftelige installationer. Kobberrør anvendes i dag til fordelerrørsinstallationer uden indstøbte samlinger.

På ældre rørinstallationer af kobberrør har der været problemer med forskellige former for korrosion, der primært har været knyttet til installationsforholdene, samt dimensioneringen af anlæggene.



Rustfri stålør anvendes ikke så ofte i mindre installationer, men primært som hovedledninger på større anlæg.

Plastrør anvendes i dag meget til fordelerrørsinstallationer, idet de er lette at arbejde med, og der er ikke korrosionsmæssige ulemper ved dem.

Utætheder på installationer

*Vandtab gennem utætheder.
Vandtryk 4,5 bar.*

Dimension af utæthed $\varnothing$ mm	Kubikmeter pr. døgn	Kubikmeter pr. år
0,5	0,39	140
1,0	1,2	430
1,5	2,2	800
2,0	3,7	1300
3,0	10	3500
4,0	18	6400
5,0	27	9500
6,0	47	17000

*Dryppende eller utætte haner og
ventiler.*

Vandhaner der løber

- langsomt dryp = ca. 1 dråbe sek. ca. 7 m³ pr. år
- hurtigt dryp ca. 30 m³ pr. år
- løbende for oven - dryp for neden ca. 100 m³ pr. år

WC-cisterner der løber

- så det kun kan ses ved nøjere syn ca. 100 m³ pr. år
- så det kan ses ca. 200 m³ pr. år
- så der er uropå vandoverfladen ca. 400 m³ pr. år

Besigtigelsen bør omfatte:

- er der armaturer og toiletter der drypper eller løber
- er der tegn på fugt i forbindelse med vådrum, fx på vægge
- er der tegn på rusttuer på synlige vandrør, især i forbindelse med samlinger.

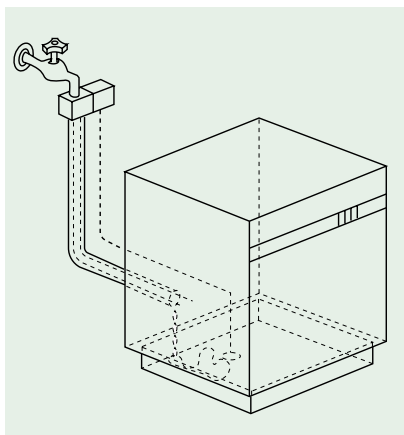


Fig. 3: Sikring der er indbygget i maskinen, og som lukker for vandtilførelsen ved udsivning og slangebrud.

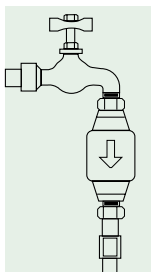


Fig. 4: Rørbrudsventil der lukker ved eventuelt slangebrud.

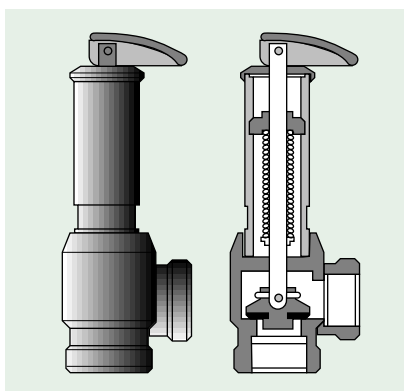


Fig. 5: Sikkerhedsventil af nyere type.

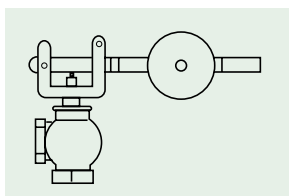


Fig. 6: Sikkerhedsventil af ældre type.

Vaske- og opvaskemaskiner

Vaskemaskiner eller opvaskemaskiner placeret i rum med gulv-afløb kræver ikke andre særlige former for sikkerhedsforanstaltninger, idet udsivende og udtrængende vand straks vil kunne erkendes, og ikke vil forårsage skade på bygningen.

Vaske- eller opvaskemaskine uden særlig indbygget sikkerhedsforanstaltning placeret i rum uden gulvafløb kræver enten at maskinen placeres på en vandtæt bakke eller vandtæt underlag der er udformet således, at eventuelt udsivende vand straks kan erkendes.

Vandtilslutningen til maskinen skal opfylde følgende krav:

1. Slangen til maskinen skal være VA-godkendt type med fabriksmonterede koblinger (omløbere), og den må maksimalt være to meter lang.
2. Der skal være en afspærringsventil foran tilslutningen til maskinen.

For at sikre, at der ikke sker utilsigtet udstrømning af vand i forbindelse med eventuelt slangebrud, kan der være en rørbruds-sikring i forbindelse med tilslutningen af maskinen.

Besigtigelsen bør omfatte:

- er der tegn på fugt på gulvet ved maskinen, når denne er placeret på et trægulv.

Varmtvandsforsyning

Ejendommens varmtvandsforsyning skal være udformet efter forskellige principper afhængigt af hvilken form for opvarmning bygningen i øvrigt har. Der kan være tale om følgende principper:

1. Varmtvandsbeholder der er en tank på mellem 15 og ca. 300 liter afhængigt af opvarmningsmediet.
2. Varmeveksler der enten kan være indirekte opvarmet med fjernvarme, eller direkte opvarmet med fx gas.

I forbindelse med varmtvandsforsyningsanlægget skal der være sikkerhedsudstyr på vandvarmeren. På varmtvandsbeholdere skal der altid være en sikkerhedsventil der sikrer beholderen mod sprængning ved opvarmning. På nyere installationer med varmeveksler vil der ligeledes normalt skulle være en sikkerhedsventil.

Besigtigelsen bør omfatte:

- sikkerhedsventilen skal være ført til afløb, og må ikke dryppe/løbe konstant.



AFLØBSINSTALLATION

Opbygning af afløbsinstallation

Afløbsinstallationer i bygninger kan være opbyggede efter følgende hovedprincipper:

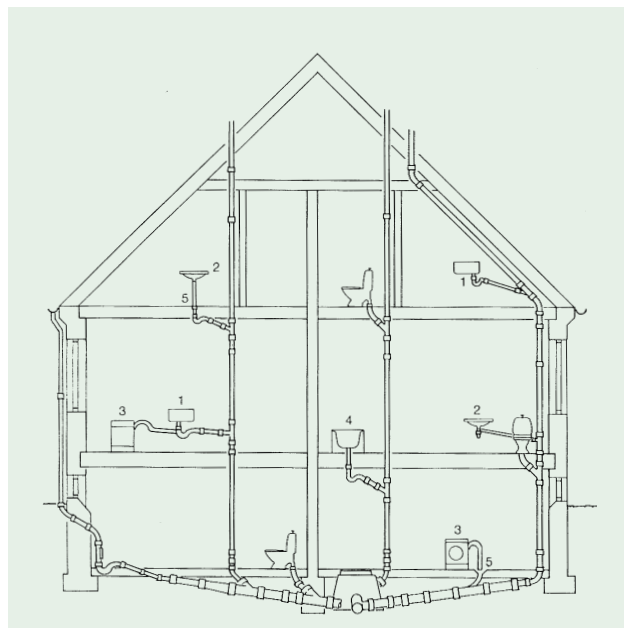


Fig. 7: Eksempel på opbygningen af en afløbsinstallation i et ældre enfamiliehus i halvandet etage + kælder.

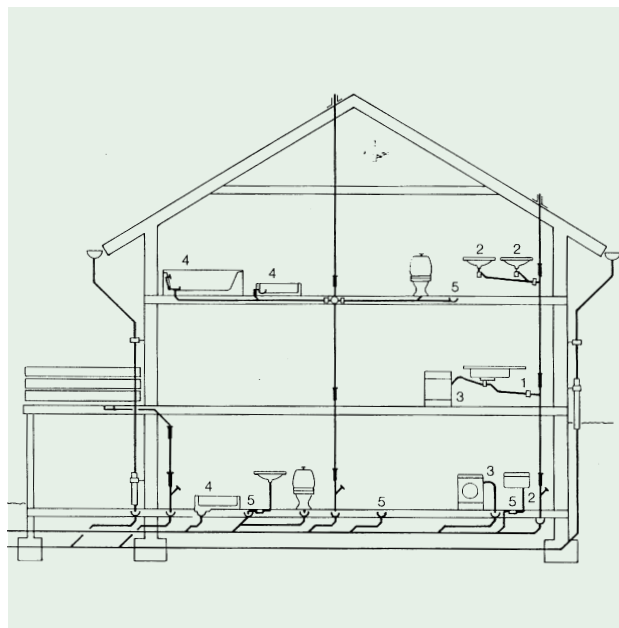


Fig. 8: Eksempel på opbygningen af en afløbsinstallation i et nyere enfamiliehus i halvandet etage + kælder.

Gulvafløb

Det er vigtigt, at gulvafløb i vådrum er korrekt monterede således, at der ikke kan trænge vand ud i bygningskonstruktionerne. Monteringsprincippet er afhængig af den bygningskonstruktion som gulvafløbet placeres i.

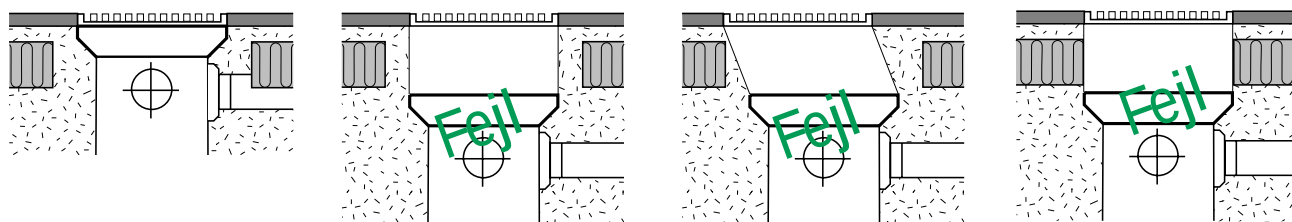


Fig. 9: Overkanten af gulvafløbsskålen skal gå helt op til gulvkanten, for at samlingen mellem skålens karm og gulvbelægningen er tæt.

Besigtigelsen bør omfatte:

- gulvafløbsskål og rist skal være korrekt samlede således, at der ikke kan trænge vand ud gennem samlingen
- synlige afløbsrør af støbejern og stål skal være uden tegn på rustdannelse.



VARMEINSTALLATION

Opbygning af varmeinstallation

Opbygningen af varmeinstallationer i bygninger kan være efter følgende hovedprincipper:

- Ældre anlæg med radiatorer og åben ekspansionsbeholder.
- Nyere anlæg med radiatorer og lukket ekspansionsbeholder.
- Gulvvarmeanlæg i betongulvkonstruktion.
- Gulvvarmeanlæg i trægulv.

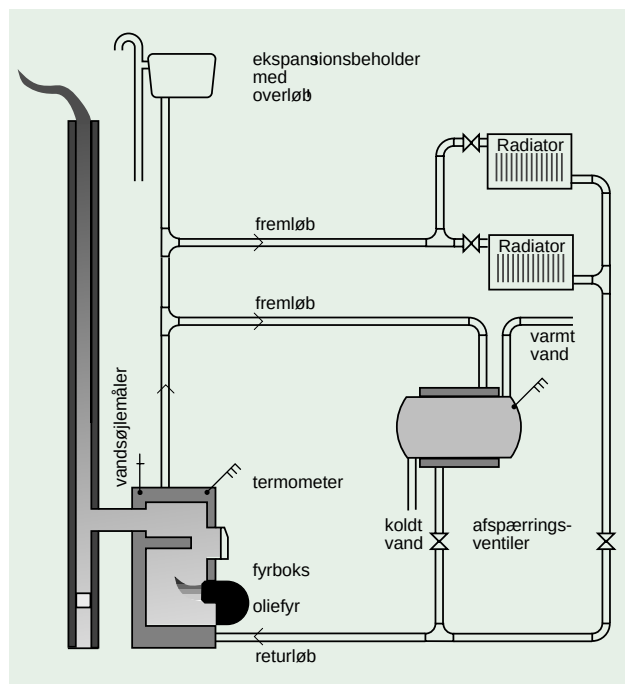


Fig. 10: Eksempel på ældre anlæg med åben ekspansionsbeholder.

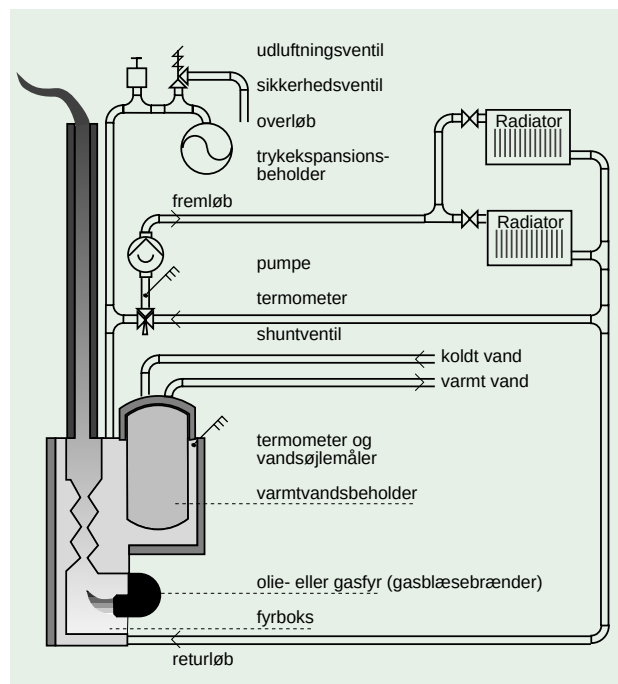


Fig. 11: Eksempel på nyere anlæg med lukket ekspansionsbeholder.

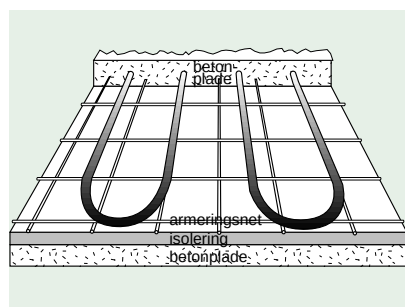


Fig. 12: Eksempel på gulvvarmekonstruktion i betongulv.

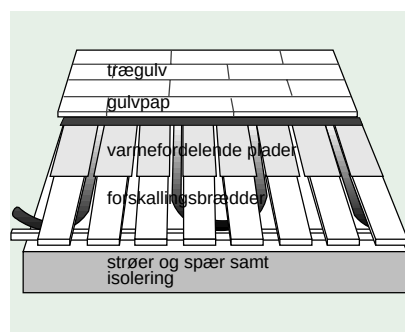


Fig. 13: Eksempel på gulvvarmekonstruktion i trægulv.

Materialer til varmeinstallation

Varmeinstallationer udføres normalt af følgende materialer:

1. Sorte jernrør, der skrues sammen med gevindfittings.
2. Tyndvæggede stålrør, der samles med kompressionskoblinger.
3. Kobberrør der samles ved lodning eller kompressionskoblinger.
4. Plastrør der hovedsageligt anvendes til gulvvarmeanlæg. Plastrørene skal være af en type, der er ildtildiffusionsstøtte, det vil sige, at der er indbygget et materiale, enten uden på røret eller inden i, som standser iltens indtrængen i rørsystemet.

Besigtigelsen bør omfatte:

- utætheder ved radiatorventiler
- tegn på tæring på radiatorer
- tegn på tæring på synlige rør
- støj!!! (kedler med lille vandindhold).



Kedelrum

Direkte tilsluttede eller tilsluttede over en varmeveksler samt med beholder og varmeveksler for opvarmning af varmt brugsvand.

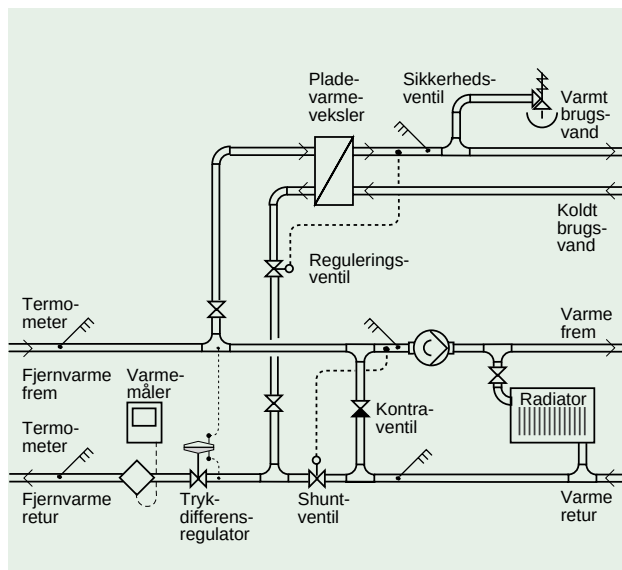


Fig. 14: Varmeanlæg: Tilsluttet fjernvarme direkte.
Brugsvandsanlæg: Pladevarmeveksler.

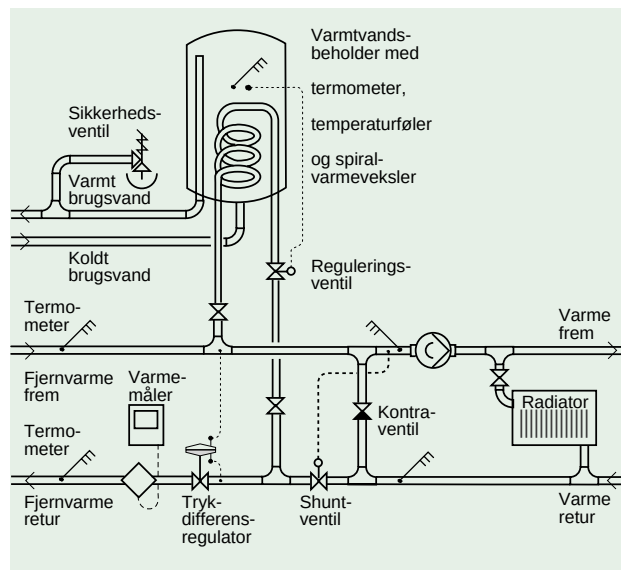


Fig. 15: Varmeanlæg: Tilsluttet fjernvarme direkte.
Brugsvandsanlæg: Beholder med spiralvarmeveksler.

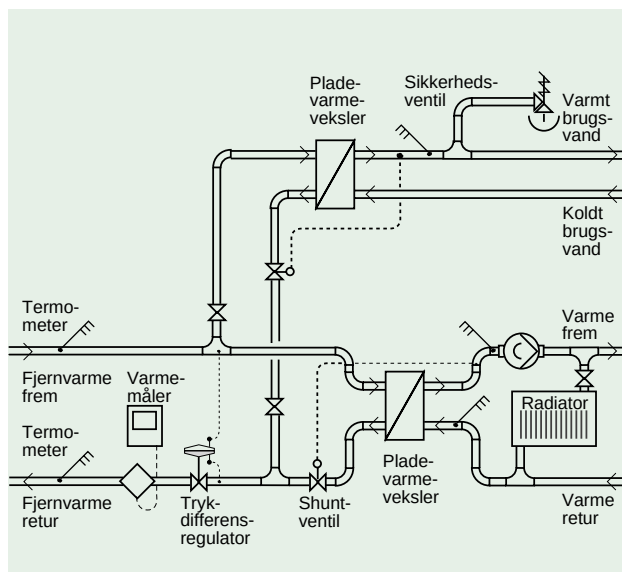


Fig. 16: Varmeanlæg: Pladevarmeveksler.
Brugsvandsanlæg: Pladevarmeveksler.

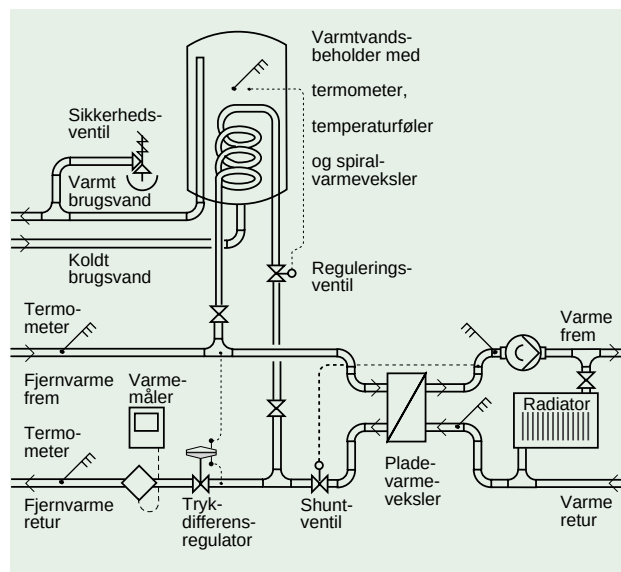


Fig. 17: Varmeanlæg: Pladevarmeveksler.
Brugsvandsanlæg: Beholder med spiralvarmeveksler.

Besigtigelsen bør omfatte:

- OR-mærkat på oliefyrede anlæg
- servicemærkat på gasfyrede anlæg (ikke krav)
- utætheder på synlige dele af fjernvarmetilslutningsanlæg
- ekspansionsforhold på biobrændselsanlæg, åben ekspansionsbeholder.

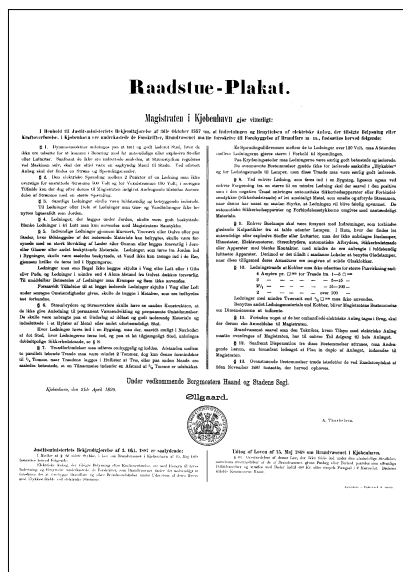


Fig. 1: Rådstueplakat fra 1890.

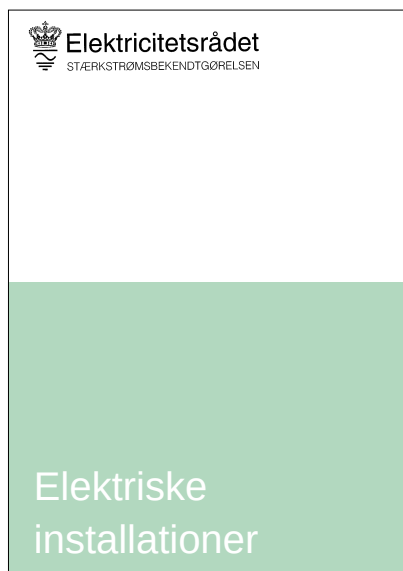


Fig. 2: SBEi 1993.

Regler for elektriske installationer

Siden elforsyningens barndom sidst i forrige århundrede, har der eksisteret regler for udførelse af elektriske installationer. Fra at kunne rummes på en enkelt side har de udviklet sig i takt med den øgede anvendelse af elektricitet til at fylde en bog på næsten 400 sider.

Det primære formål med sådanne regler er - og har altid været - at afværge de farer, der er forbundet med almindelig anvendelse af elektricitet. De to største farer er:

- risiko for elektrisk stød,
- høje temperaturer, der kan medføre forbrændinger eller brand.

De nugældende regler findes i *Stærkstrømsbekendtgørelsen, Elektriske installationer 1993*, ofte forkortet: *SBEi*. Den er udgivet af Elektricitetsrådet, som hører under Boligministeriet, og har det overordnede ansvar for el-sikkerhed i Danmark.

Krav til eksisterende installationer

De overordnede krav til installationer i drift findes i *SBEi*, kapitel 62. Her skal især bemærkes punkt 620.1, som lyder:

- *Installationer i drift skal være i overensstemmelse med de på tidspunktet for udførelsen eller de ved senere omlægninger gældende bestemmelser for installationers udførelse.*

og punkt 620.2, første afsnit, som lyder:

- *Hvis et område skifter anvendelse eller beskaffenhed, skal forhåndenværende installation bringes i overensstemmelse med bestemmelserne svarende til den nye anvendelse eller beskaffenhed.*

Ansvar for elektriske installationer

Om ansvaret for elektriske installationer er det vigtigt at bemærke sig punkt 621.1, som lyder:

- *Ejeren (brugeren) af enhver installation (herunder også brugsgenstande med tilhørende ledninger) skal udvise påpasselighed med hensyn til at afværge, at installationen udsættes for overlast.*
- *Ejeren (brugeren) er ansvarlig for installationens tilstand og vedligeholdelse og skal lade fejl og mangler afhjælpes snarest muligt samt foranledige, at der hurtigst muligt træffes foranstaltninger for at hindre, at fejl eller mangler kan foranledige fare for personer, husdyr eller ejendom.*

Det betyder, at når man overtager en ejendom eller lejlighed, overtager man samtidig ansvaret for den elektriske installations tilstand og vedligeholdelse. Derfor er det vigtigt, at man i videst muligt omfang sikrer sig mod at "købe katten i sækken".



Udførelse af elektriske installationer

Udførelse af elektriske installationer er et område, som kræver autorisation. Som hovedregel må udførelse, ændring, udskiftning og reparation af faste brugerinstallationer for stærkstrøm kun udføres under ansvar af personer, der har opnået autorisation som elinstallatør.

For private boliger gælder dog den undtagelse, at enhver med fornødent kendskab til arbejdets udførelse kan foretage udskiftning af normaltætte afbrydere og stikkontakter uden jord for højst 250 V samt opsætte og nedtage belysningsarmaturer (lamper), forudsat at det ikke sker erhvervsmæssigt.

Den elektriske installations bestanddele

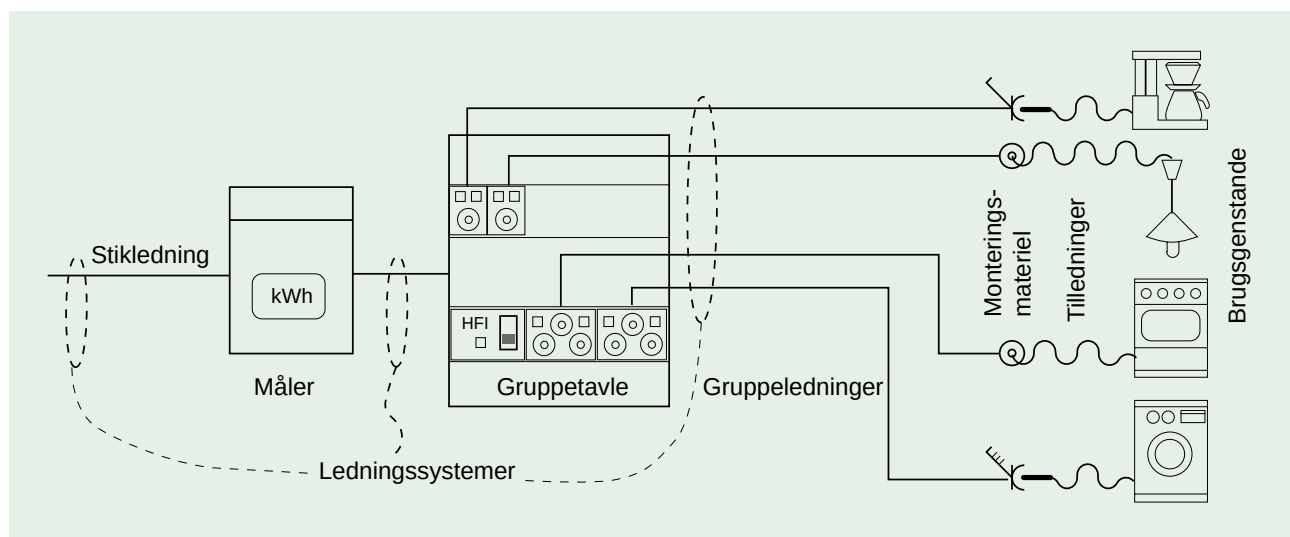


Fig. 3: Det elektriske systems bestanddele.

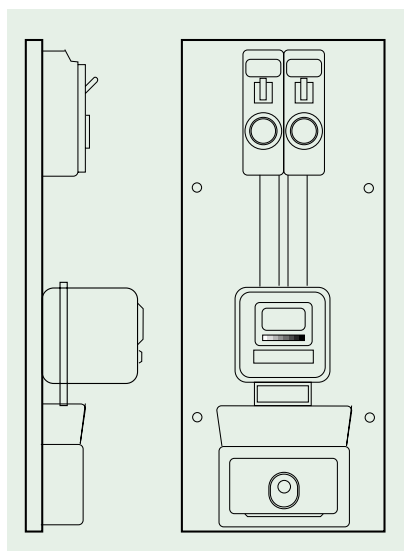


Fig. 4: Ældre måler- og gruppetavle.

Måler- og gruppetavle:

Gruppetavlen indeholder boligens gruppeafbrydere, sikringer og eventuelle fejlstrømsafbrydere og er udgangspunktet for de elektriske installationer. Måleren kan være placeret sammen med gruppetavlen eller være anbragt separat, for eksempel i et udvendigt målerskab.

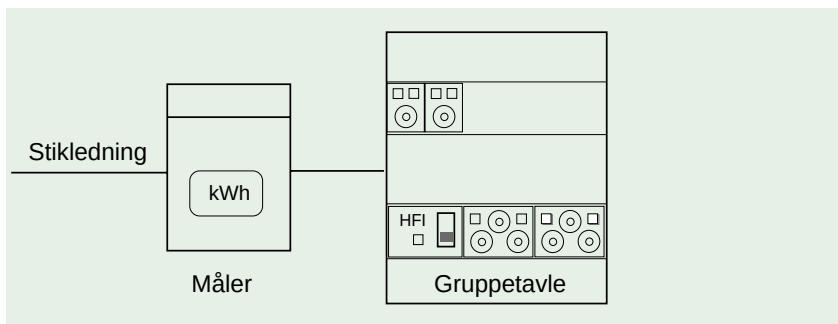


Fig. 5: Moderne gruppetavle. Måleren kan være placeret sammen med gruppetavlen eller være anbragt separat, for eksempel i et udvendigt målerskab.



Undersøgelse af måler- og gruppetavle

Det bør undersøges om der:

- generelt mangler dæksler eller afdækninger
- er åbninger, hvor en finger kan stikkes ind
- er strittende ledninger uden for dæksler eller afdækninger
- er overbelastede (meget varme) sikringer
- er en eller flere fejlstrømsafbrydere.

Krav om HFI- afbryder i boliger kom 1. april 1985.

Ledningssystemer:

Ledninger forbinder installationens forskellige komponenter og overfører elektrisk energi til de tilsluttede brugsgenstande.

Ledninger kan være synlige eller skjulte eller en kombination, for eksempel hvor ledningerne er skjult over lofter, men hvor nedføringerne er synlige.

De mest almindelige installationsmåder i boliger er synlige eller skjulte rør- eller kabelinstallationer.

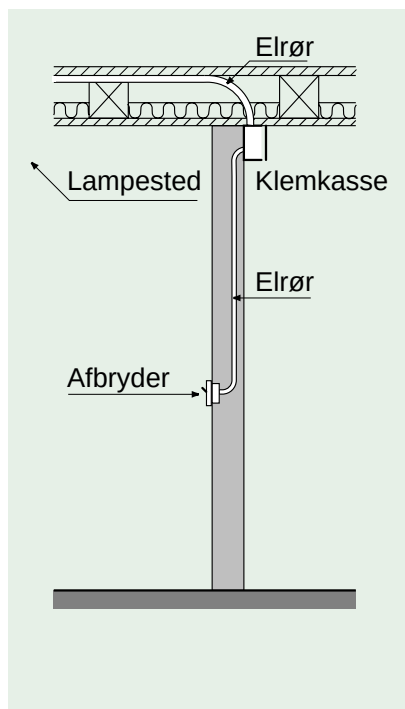


Fig. 6: Placering af klemliste.

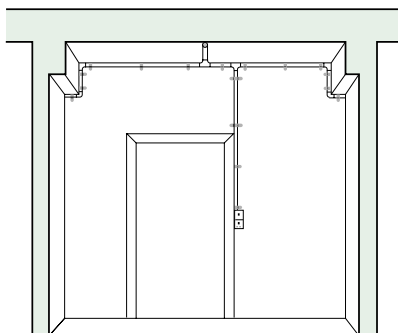


Fig. 7: Synlig rørinstallation.

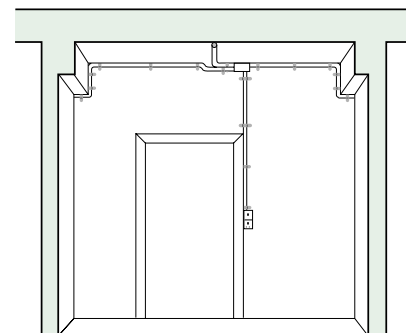


Fig. 8: Synlig kabelinstallation.

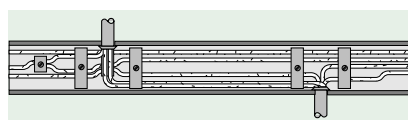


Fig. 9: Eksempel på klemlisteinstallation.

I ældre ejendomme forekommer endvidere ledningssystemer udført som klemlisteinstallation. Selve ledningsføringen er her anbragt i en klemliste af træ, der typisk er placeret rundt langs lofter i gange og entréer.

Klemlisten er forsynet med påstiftet dæksel, som skal kunne aftages for reparation eller udvidelse. Det betyder, at klemlisten ikke må skjules over faste nedhængte lofter.

Undersøgelse af ledningssystemer

Det bør undersøges om :

- rør eller kabler er fastgjort til bygningsdele
- rørender eller kabelkapper er ført helt ind i dåser eller underlag
- tynde bøjelige ledninger er anvendt som erstatning for en fast installation og fx ført gennem skillevægge og lofter.



Monteringsmateriel:

Monteringsmateriel omfatter afbrydere, stikkontakter, lampeudtag, rosetter, samledåser o.l. Materiellet skal være installeret og anbragt således, at det er tilgængeligt for:

- betjening
- afprøvning
- inspektion
- vedligeholdelse og reparation.

Det indebærer bl.a. at samledåser og lignende ikke må være anbragt over faste nedhængte lofter eller i utilgængelige bygningshulrum.

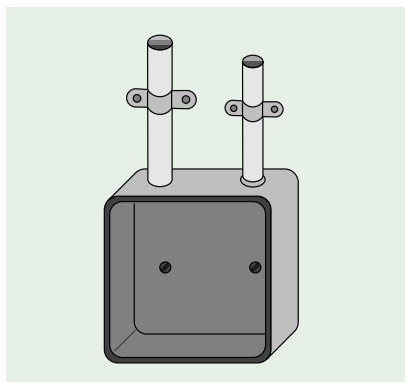


Fig. 10: Udvendt underlag til afbryder.

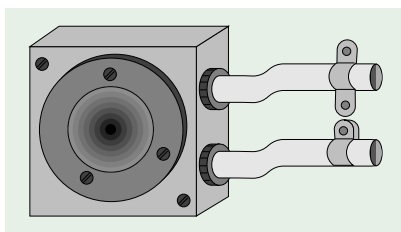


Fig. 11: Samledåse til fugtige omgivelser.

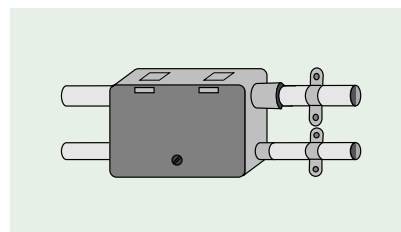


Fig. 12: Samledåse til alm. omgivelser.

I ældre ejendomme er installationen ved lampestederne afsluttet uden dåse eller roset, idet et antal rør er afsluttet plant med undersiden af loftet, og ledningerne, der kommer ud af rørene, er samlet med samle- og kronemuffer.

Umiddelbart ved rørenes udmunding er der ofte en solid krog for ophængning af en lysekrone, hvis baldakin dækker lednings-samlingerne. Sådanne lampesteder kan bevares uændret forudsat, at der igen ophænges en lysekrone eller lampe med baldakin.

Alternativt kan der monteres en udvendig udløbsroset, også kaldet et lampeudtag.

Undersøgelse af monteringsmateriel

Det bør undersøges om :

- materiellet mangler fastgørelse
- materiellet er slået i stykker
- underlag og dåser har åbninger, hvor en finger kan stikkes ind
- dæksler og låg er påsat
- stikkontakter eller stik er varme eller misfarvede på grund af varme. Det kan f.eks. skyldes løse forbindelser.

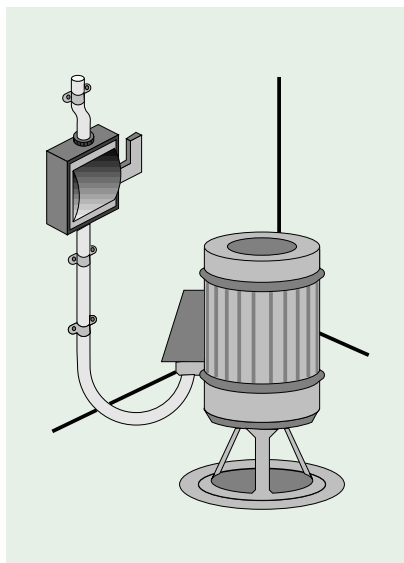


Fig. 13: Tilledning i slangerør.

Tilledninger:

Tilledninger er ledninger, der forbinder strømforbrugende materiel (brugsgenstande) med den faste installation. Forlængerledninger betragtes også som tiledninger.

Tilledninger skal være bøjelige ledninger, som tilsluttes stikkontakt, udløbsroset, dåse eller lignende i det rum, hvor brugsgenstanden normalt befinder sig.

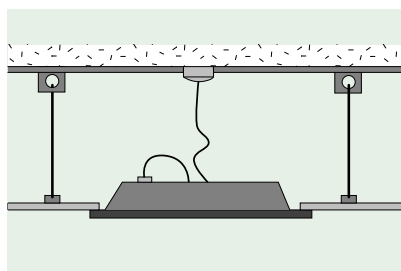


Fig. 14: Frithængende tiledning til indbygningsarmatur.

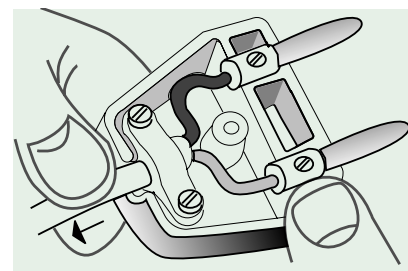


Fig. 15: Indføring og aflastning af tiledning.

Undersøgelse af tiledninger

Det bør undersøges om :

- tiledninger er tilsluttet i samme rum som brugsgenstanden,
- tiledninger er ført gennem bygningsdele, f.eks. skillevægge og lofter,
- tiledningers kappe er ført med ind i stikpropper, forlængerled, tristikdåser, brugsgenstande m.m.,
- tiledninger er anvendt som erstatning for en fast installation (om der er nok stikkontakter),
- der ligger ledninger på steder, hvor de slides eller klemmes.

Brugsgenstande:

Brugsgenstande er en fælles betegnelse for materiel, der er beregnet til at omdanne elektrisk energi til en anden energiform, for eksempel lys, varme eller bevægelse.

En isolationsfejl i en brugsgenstand kan medføre, at der opstår en farlig berøringsspænding på tilgængelige ledende steldele. Personer kan beskyttes ved, at spændingen til den fejlramte brugsgenstand afbrydes af beskyttelsesudstyr fx HFI- afbryder eller gennem brugsgenstandenes konstruktion, fx ved at de udføres som klasse II apparater, der overalt har dobbelt eller forstærket isolation eller som klasse III apparater, der udelukkende forsynes ved ekstra lav spænding, max. 50 V.

Kravene til ekstrabeskyttelse (beskyttelse mod indirekte berøring) har ændret sig meget gennem tiden. Der har primært været krav om ekstrabeskyttelse af brugsgenstande, der ansås for at frembyde særlig stor fare eller i særlige områder, hvor der

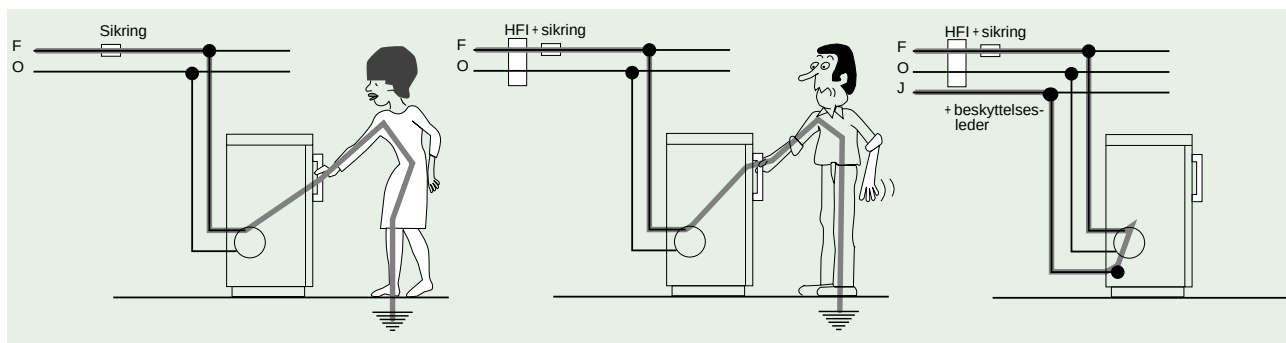


Fig. 16: Ved tilslutning uden ekstrabeskyttelse er der ingen sikkerhed ved berøring af f.eks. et defekt køleskab. Hvis gulvet er ledende kan det være en livsfarlig situation.

Med HFI-afbryder uden beskyttelsesleder vil afbryderen lynhurtigt bryde strømmen ved fejl i f.eks. et køleskab. Personen som udløser fejlen vil få et ubehageligt men ufarligt stød.

Med HFI-afbryder med beskyttelsesleder slår afbryderen strømmen fra straks når fejlen opstår - der behøver altså ikke en person til at udløse fejlen.

skønnedes at være særlig stor risiko uanset arten af brugsgenstande. I dag er der et generelt krav om ekstrabeskyttelse i alle nye installationer.

Eksempler på brugsgenstande, med krav om ekstrabeskyttelse:

- Køleskabe og frydere (01.04.1985)
- Vaskemaskiner (01.04.1975)
- Opvaskemaskiner (01.04.1975)
- Tørretumblere (01.04.1975)
- Olie- og gasfyringsanlæg med tilhørende pumper og magnetventiler (01.04.1975)
- Brusekabiner med tilbehør (01.01.1979)
- Vandvarmere (01.04.1975)
- Varmekabler og -bændler (01.04.1975)

Eksempler på områder med krav om ekstrabeskyttelse:

- Køkkener og bryggerser (01.04.1975)
- Badeområder (01.04.1975)
- Garager og carporte (01.01.1979)
- I det fri (01.01.1979)

De anførte datoer angiver tidspunkterne for indførelse af ubetinget krav om ekstrabeskyttelse. Det udelukker ikke, at der tidligere har været krav i visse situationer eller under visse omstændigheder.

Det generelle krav om ekstrabeskyttelse overalt i nye installationer indførtes med Stærkstrømsbekendtgørelsen, Elektriske installationer 1993 (SBEi), der trådte endelig i kraft 1. april 1994.

Brugsgenstande må ikke anbringes på en sådan måde, at de kan forårsage skadelig opvarmning af omgivelserne. For visse varmeafgivende brugsgenstande, så som elradiatorer, strålevarmere, belysningsarmaturer med halogen- eller glødelamper og andre termiske apparater, kan der være krav om overholdelse af visse afstande til brændbare dele og krav til det underlag, hvorpå de monteres. Fejlagtig anbringelse vil ofte kunne ses som



misfarvning eller sværtning af omgivelserne og i værste fald som egentlig forkulning.

Undersøgelse af brugsgenstande

Det bør undersøges om :

- der mangler dæksler eller afskærmninger over elførende dele
- betjeningsknapper, visere o.l. er intakte
- belysningsarmaturer mangler skærme eller glas (især uden-dørs)
- der er tegn på skadelig opvarmning fra varmeafgivende apparater.

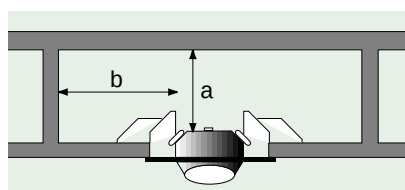


Fig. 17: Eksempel på utilgængelighed.

Bemærk

Loft- og vægbeklædninger kan erfaringsmæssigt gemme mange ulovligheder i form af:

- løse ledninger uden rør
- forlængerledninger o.l. anvendt som erstatning for fast installation
- utilgængelige samlinger
- manglende dåser bag kontakter og rosetter o.s.v.

I tilfælde, hvor der er etableret nye lofter under de oprindelige eller hvor vægge er beklædt med træ eller gipsplader, bør man derfor skærpe opmærksomheden på sådanne forhold. Det vil normalt kræve en fagmand og afmontering af diverse materiel for at undersøge sagen til bunds, men lampe- eller forlængerledninger o.l., der er ført direkte gennem loft- eller vægbeklædning, kan være indikatorer for, at der bør anbefales en nærmere undersøgelse.



Undersøgelse af de elektriske installationer

Undersøgelsen foretages som en visuel inspektion.

Måler- og gruppetavle

Det bør undersøges om der:

- generelt mangler dæksler eller afdækninger
- er åbninger, hvor en finger kan stikkes ind
- er strittende ledninger uden for dæksler eller afdækninger
- er overbelastede (meget varme) sikringer
- er en eller flere fejlstrømsafbrydere.

Ledningssystemer

Det bør undersøges om :

- rør eller kabler er fastgjort til bygningsdele
- rørender eller kabelkapper er ført helt ind i dåser eller underlag
- tynde bøjelige ledninger er anvendt som erstatning for en fast installation og fx. ført gennem skillevægge og lofter.

Monteringsmateriel

Det bør undersøges om:

- materiellet mangler fastgørelse
- materiellet er slået i stykker
- underlag og dåser har åbninger, hvor en finger kan stikkes ind
- dæksler og låg er påsat
- stikkontakter eller stik er varme eller misfarvede på grund af varme. Det kan f.eks. skyldes løse forbindelser.

Tilledninger

Det bør undersøges om:

- tiledninger er tilsluttet i samme rum som brugsgenstanden
- tiledninger er ført gennem bygningsdele, f.eks. skillevægge og lofter
- tiledningers kappe er ført med ind i stikpropper, forlængerled, tristikdåser, brugsgenstande m.m.
- tiledninger er anvendt som erstatning for en fast installation (om der er nok stikkontakter)
- der ligger ledninger på steder, hvor de slides eller klemmes.

Brugsgenstande

Det bør undersøges om :

- der mangler dæksler eller afskærmninger over elførende dele
- betjeningsknapper, visere o.l. er intakte
- belysningsarmaturer mangler skærme eller glas (især udendørs)
- der er tegn på skadelig opvarmning fra varmeafgivende apparater.



Indhold

- Ildsteder: - målrelationer
- Skorstene: - målrelationer, - løbesod
- Bindere og murstensskaller: - skader og mangler
- Slagger (som drænlag): - manglende harpning
- Insektangreb: - skader
- Svampeangreb: - skader

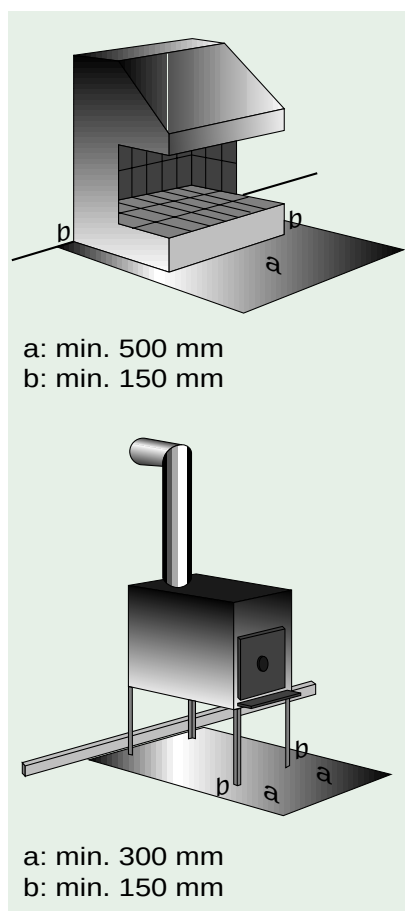


Fig. 1: Ubrændbare materialer under pejse og ovne.

Ildsteder

Ildsteder - centralvarmekedler, brændeovne, pejse osv. skal være installeret så der kan tilføres luft nok til forbrændingen. Der skal derfor være vinduer eller regulerbare udluftningsventiler i det lokale, hvor ildstedet er opsat.

Opstilling af ovne og pejse og skorstene kan være udført af personer uden kendskab til reglerne. Der skal være mindst 500 mm mellem brændbart materiale og de udvendige sider i pejse og brændeovne, dog ikke til fodpaneler. Se iverigt afsnit 5.6 i Huseftersynet: Overtrædelser af bygningslovgivningen.

Gulvet foran brændeovne og pejse skal være udført af ubrændbart materiale eller være fast beklædt med en plade af ubrændbart materiale. Det ubrændbare materiale skal dække et større areal end ovnen.

	a	b
Åbne ovne	500 mm	150 mm
Lukkede ovne	300 mm	150 mm

På undersiden af den ubrændbare beklædning på et trægulv kan der samles fugt, som kan skade trægulvet. Forholdet kan undersøges ved at træde på pladen og bemærke en eventuel nedbøjning.

Der bør ses efter misfarvning og sprækker i de gulvbrædder som er i forbindelsen med afdækningen.

Skorstene

Afstande fra brændbart materiale til skorstenen skal mindst være som anført:

Til murede/stål skorstene	100 mm
Røgrør	300 mm
Renselemme	200 mm

Der måles fra den udvendige side af skorstene m.m.

Røggasserne nedbryder mørtel og den indvendige behandling i murede skorsten. Løbesod nedbryder mursten og mørtel.



I boligen bør der ses efter tegn på løbesod og utætheder i skorstenen. Utæthederne ses ved indføringer af røgrør og ved etageadskillelsen, samt hvis der er revner i skorstenens vanger.

I ældre huse kan skorstenen være trukket så den øverste del af skorstenen kommer til at stå midt på husets tagrygning. Den trukne skorsten kan være understøttet af en stol og der kan være foretaget foranstaltninger til optagelse af det vandrette tryk, som skorstenen giver, hvilket kan skade tagkonstruktionen.

Skorstenen bør undersøges for mursten med afskalling eller nedbrudte mørtelfuger. En overfladebehandling kan skjule eventuelle skader.

Skorstenens øverste del skal være mindst 80 cm over tagrygningen. Besigtiges denne fra jorden eller fra tagkanten, bør dette bemærkes.

Bindere og murstensskaller

Ved skalmurede huse består forbindelsen mellem indermur (bagvæg) og mursten i skalmuren (formuren) af bindere.

Er bagvæggen sammenlimes letbetonelementer, så er binderne fastgjorte i de lodrette limsamlingerne mellem elementerne. I helvægselementerne er binderne for det meste indstøbt i elementerne.

Ved bagvægge af træelementer er binderne sømmet til elementerne ved hjælp af kramper.

I formuren (skalmuren) er binderen indemuret i murstenenes lejefuger. Rustbeskyttelsen af de bindere som blev anvendt tidligere kan være mangelfuld eller den kan være ødelagt under montagen.

Formuren kan ikke forventes af være tæt mod slagregn. Dette medføre at bindere, med dårlig beskyttelse, rust og mister deres funktion.

Hvor binderne er skadet af rust, og der er en skæv belastning på formuren, kan der opstå skader. Skaderne ses som åbninger i lejefugerne og i særlige tilfælde som sokkelsten der ikke er i lod. Hvis man belaster formuren med skulderen, kan der eventuelt konstateres, om muren giver efter for tryk.

Ved vurdering af lejefugerne bør man være opmærksom på at cementfuger kan svinde og derved give fine revner mellem mursten og mørtel. Hvor formuren, for oven, er afsluttet med et rulleskifte bør man være særlig opmærksom på revner i lejefugen under rulleskiftet.



I en periode anvendte man bindere af plast, hvis styrke mod tryk er mindre end den er for bindere af stål.

På nogle huse består bagvæggen (indermuren) af en isolerende sten af moler, klinkerbeton eller porebeton. Formuren er klinker eller mesterpetring (halv mursten), der er fastholdt med bindere og mørtel.

Om der er rust i binderne kan kun afgøres ved nedhugning af formuren. Det vil sige, at der ved besigtigelse bør ses efter tegn på manglende sammenhold mellem formur og bagmur og der bør ses efter revner og løse klinker / petringe.

Slagger

I Bygningsreglement 1961 står der at: "Under gulvkonstruktioner skal der lægges et mindst 20 cm tykt drænlag, der i almindelighed skal afvandes til omfangsdræn". I ældre huse er der foruden grus anvendt slagger som drænlag.

SBI Anvisning Nr. 7 anden reviderede udgave fra 1957 har en tegning af et stuegulv direkte på jord, hvor det drænende lag består af renharpede slagger. Nogle modtagere undlod at harpe slaggerne således, at man også anvendte de små fraktioner i det leverede.

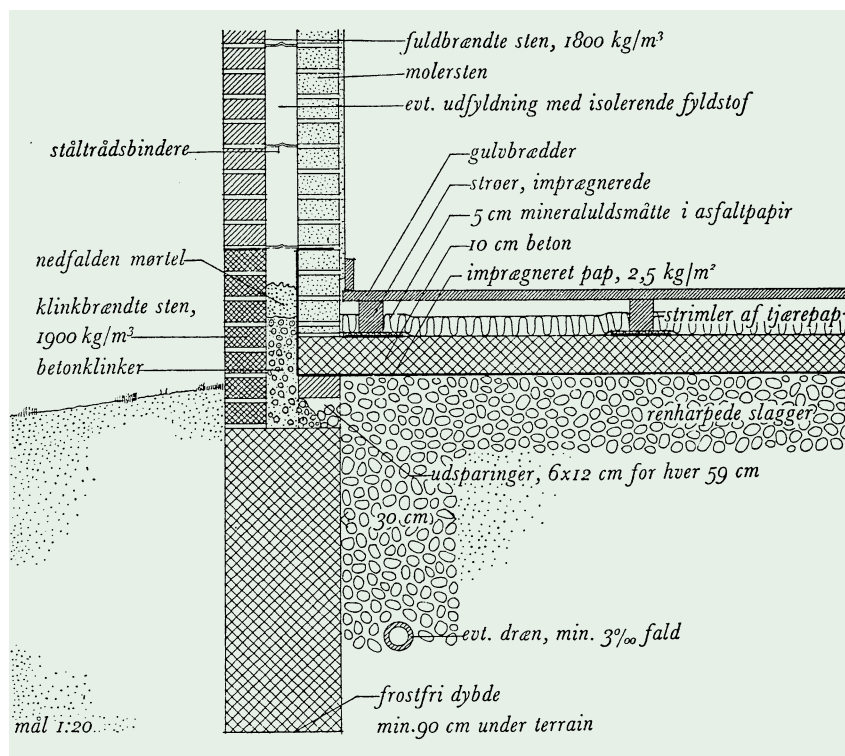


Fig. 2: Stuegulv direkte på jord.
Illustrationen er lånt fra SBI anvisning nr. 7, 1937.

Efterfølgende har det vist sig at slaggerne kvælder, hvorved gulvet løftes og i særlige tilfælde kan der ske udskydning af den øverste del af fundamentet.



Om der er anvendt slagger i et gulv, og om der er anvendt renharpede slagger kan ikke konstateres ved en almindelig besigtigelse.

Det er vigtigt at konstatere om der er fugt i konstruktionen. Fugten kan komme fra terræn der falder mod huset eller fra rørska-

der. Tegn på fugt i konstruktionen kan være løftet trægulve, skader på gulve i vådrum, som løse fliser og ujævnheder, samt vandrette revner i sokler og udskydninger af bloksten i sokler.

Insektangreb

I de fleste tilfælde vil insektangrebene være i form af borebiller, husbukke eller murbier. Et angreb kan medføre en reduceret bæreevne i konstruktionen.

Borebiller, der er en betegnelse for en række forskellige biller, trives bedst på relativt fugtige steder ved temperaturer på 22-23°C, men klarer sig godt ved lavere temperaturer. Man finder derfor ofte angreb i træværk i kældre, krybekældre, tagrum eller i forbindelse med stråtag. Borebillens aktivitet kan dels ses ved nedfalden "mel" og dels høres som svage "bankelyde".

Husbukken er et 10-20 mm langt insekt med 10 mm lande, ledede følehorn. Husbukkeangreb findes i de fleste tilfælde i tagkonstruktioner. Muligheden for et angreb i andre af bygningens trækonstruktioner kan dog på ingen måde udelukkes. Husbukke nedbryder specielt tørt nåletræ. Det kan være vanskeligt at konstatere et husbukkeangreb, i det det kun viser sig på overfladen ved ovale flyvehuller. Angrebet kan også ses ved nedfalden "mel" fra flyvehullet eller høres som "gnavelyde".

Murbien der er 7-10 mm lang lever i kolonier i murværk. Murbier anretter i de fleste tilfælde ikke skader, der har betydning for murværkets bæreevne, men er murværket opført med cementfattig mørtel, vil bl.a. solvendte facader og skorstene være særlig udsatte for angreb. Murbierne lægger deres æg i huller foret med organisk materiale, der tjener som føde for larverne. Det organiske materiale kan til tider ses i hullerne. For at hullerne kan få den rette størrelse fjerner bierne løst ikke afbundet mørtel som skubbes ud af hullerne. Bierne skader ikke mørtlen, de er kommet fordi mørtlen er skadet.

Eksempler på insektangreb:

- Spor af borebiller i køkkener, kælderrum, under stråtag, i udhuse og i tagrum.
- Husbukkeangreb i tagkonstruktionerne.
- Murbier på solvendte facader eller ved skorstene.

Konstateres flyvehuller eller andre tegn på husbukke, bør eftersynet fastslå om angrebet er aktivt.



Mål på længste led:	Karakteristika / typisk findested:	Navn:
1-2 mm • ●	I "alle" slags træ.....	Almindelig borebille
1-2 mm • ●	I nåltræ, under bark.....	Blød borebille
1-2 mm • ●	I rådgangbetet nåltræ.....	Rådborebille
2-3,5 mm ● ●	I rådgangbetet egetræ.....	Egens borebille
6-10 mm ●	I tørt nåltræ.....	Husbuk
■	Sømhuller - kan forveksles med flyvehuller !	

Fig. 3: Omtrentlig størrelse af flyvehuller.

Svampeangreb

Svampeangreb kan være vanskelige at konstatere, da disse ofte starter på de utilgængelige, ikke udluftede dele af bygningen.

Der bør derfor udvises en særlig omhu ved at syne de steder, som er tilgængelige, samt undersøge, om der er bygningsmæssige forhold, som i særlig grad vil fremme et svampeangreb. Det er vigtigt for alle parter, at igangværende eller potentielle svampeangreb opdages og behandles eller forebygges.

I flere tilfælde kan man komme ud for, at der ikke er adgang til at foretage en undersøgelse, som man anser for nødvendig for at tage stilling til om der er angreb i gang.

Eksempler på forhold som kan afstedkomme svampeangreb:

- Begrænsning i udluftning af krybekælder.
- Tegn på fugt på kældervægge, i kryberum eller i terrændæk.
- Begrænsning i udluftning af tagkonstruktionen, herunder kviste.
- Tegn på fugt i udragende bjælke- eller spærender.
- Opfugtning i og omkring vådrum.