



TILSTANDSRAPPORT

Klintevej 30, st - 4000 Roskilde

GYLDIGHEDSPERIODE: 06.02.2026 - 06.08.2026

LØBENUMMER: H-26-02906-0054-01

REVISION 1 AF 11.03.2026

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Ideel anpart

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1961

Kommune- og BFE nr.:

265-5309130

Matrikel/ejerlav:

23be, 2000355



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Lasse Poulsen

Firma:

Botjek Center København Syd ApS

Adresse:

Østre Strandvej 13, 2670 Greve

Telefon:

31310756

E-mail:

kbhsyd@botjek.dk

REVISION

Der er i denne tilstandsrapport foretaget ændringer efter den er oprettet. En revision af den originale tilstandsrapport ændrer ikke på dens gyldighed og heller ikke på rapportens udløbsdato.

Der kan til en tilstandsrapport foretages ændringer til de generelle oplysninger om ejendommen eller der kan tilføjes og slettes skader i skadesoversigten. Nedenfor fremgår det hvad der er ændret i tilstandsrapporten og hvornår revisionen er foretaget.

REVISION 1 AF 11.03.2026

Bygningssagkyndigs bemærkninger til revisionen: Sneen er nu væk. Tidligere snedækkede bygningsdele er nu besigtiget. Støttemur ved kældertrappen er kun delvist besigtiget på grund af beplantning.

Der er foretaget ændringer til rum eller bygningsdele som er undtaget af bygningseftersynet.

Der er foretaget ændringer til skadesoversigten, se næste side for et overblik.



SKADESHISTORIK

Skadesnr.	Aktivitet	Revision
53	Tilføjet	af 11.03.2026
52	Tilføjet	af 11.03.2026
48	Tilføjet	af 11.03.2026
47	Tilføjet	af 11.03.2026
46	Tilføjet	af 11.03.2026
45	Tilføjet	af 11.03.2026
5	Tilføjet	af 11.03.2026

DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



Tilstandsrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen. De skader, der er beskrevet i skadesoversigten, er baseret på den bygningsagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



Den bygningsagkyndige vurderer ejendommen ud fra, hvad der kan forventes af en bygning af samme alder og type. Derfor fremgår forhold, der er almindelige for bygningens alder og type ikke som skader i tilstandsrapporten.



Tilstandsrapporten indeholder kun skader, den bygningsagkyndige kan se eller kan kontrollere med enkle hjælpemidler.



Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem den vurdering, som den bygningsagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Nogle skader kan udvikle sig over tid og dermed blive væsentligt dyrere at udbedre.

HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

Den bygningsagkyndige kigger på skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan eksempelvis være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningskader.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningsagkyndige IKKE kigger på:

El- og VVS-installationernes funktion • sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand • bagatelagte forhold, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi væsentligt • bygningens placering på grunden • bygningens planløsning • bygningens indretning • løsøre, eksempelvis hårde hvidevarer • udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg • markiser og baldakiner • installationer uden for bygningerne • bygningens æstetik og arkitektur • bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen).

NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at det ikke kan sammenlignes med et nybygget hus. Tidligere byggemetoder var anderledes end i dag, og vind og vejr samt daglig brug har med tiden slidt på huset. Mange huse er renoveret og ombygget – nogle ad flere omgange. Der kan også være opført tilbygninger.

I tilstandsrapportens skadesoversigt får du et overblik over, hvilke synlige skader bygningerne har. De tidstypiske byggetekniske forhold, man må forvente af et hus af den pågældende type og alder, er som udgangspunkt **ikke** registreret i skadesoversigten. Derfor fremgår eksempelvis manglende maling på vinduer og døre, fugtige kældre i ældre huse og andre skønhedsfejl og kosmetiske skader typisk ikke, da det helt naturligt følger med et brugt hus.

HUSTYPEBESKRIVELSE

Hustypebeskrivelsen giver dig **generel** information om kendetegn og byggeteknik ved huse af den pågældende type. Du skal være opmærksom på, at der er tale om standardiserede beskrivelser, der ikke er udarbejdet af den bygningsagkyndige.

Informationen om hustypen er generel, og den bygningsagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet i hustypebeskrivelsen. Den har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Enfamiliehuse fra perioden ca. 1960 – 1975

I denne periode er der stor efterspørgsel på enfamiliehuse i Danmark og tidens teknikker gør, at flere bygningsdele bliver præfabrikerede, såsom vægelementer til indvendige vægge, spær, døre og vinduer mm.

Facaderne på denne type af huse fremstår ofte meget karakteristiske med murværk op til overkanten af vinduer og døre. Oven på murværket ligger en bærende rem i træ hele vejen rundt om huset, hvorpå tagkonstruktionen ligger af på. Remmen er typisk synlig i facaden og giver sammen med forskellige træbeklædninger og vinduesopdelinger et varierende udtryk.

Fabriksfremstillede gitterspær med 25 grader taghældning og stort udhæng er meget normalt i denne periode. Typisk er der en del træ på både facader og tag som kræver vedligeholdelse. Tagbelæggningerne er oftest eternit, men kan også være af tegl- og betontagsten, dette afhænger af hældningen på taget. Flade tage med tagpap er også typisk for denne periode

Etageadskillelsen til taget er normalt isoleret, dog ikke svarende til nutidens krav. Energimæssige forbedrende tiltag kan være udført af tidligere ejere. Gulvkonstruktionen mod jorden er isoleret, enten under betonen eller i strøkonstruktionen. Krybekældere findes i en del af de tidligste boliger fra denne periode.

Indvendige vægge kan være udført af tegl, letbeton, men også som lette vægge af gips og andet.

Overflader på vægge, lofter og gulve er meget forskellige, alt efter hvornår i perioden huset er opført og hvor i landet boligen ligger.

Op til 1970'erne blev der i byerne og mange steder på landet etableret offentlige kloakker i vejene, og de fleste nedsivningstanke sløjfes. De mere afsidesliggende ejendomme på landet vil dog stadig have egen renses tank og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsskema. De ældste afløbsinstallationer er oftest udført af betonrør eller glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt kun ringe restlevetid.

Rotter lever bl.a. i kloakker og udgør et problem mange steder i Danmark. Rotter er skadedyr, som kan ødelægge rør, installationer og isolering og som desuden kan overføre smitsomme sygdomme. Derfor har husejere pligt til at anmelde tegn på rotter til kommunen.

Kommunerne har ansvaret for de offentlige kloakker, mens de private kloak- og stikledninger er de enkelte husejeres ansvar. Hvis der er mistanke om rotter i private kloak- og stikledninger, kan kloakkens tilstand afklares ved en kloakinspektion.

En kloakinspektion er ikke en del af huseftersynsordningen, og de beskikkede bygningsagkyndige, som udfører et huseftersyn, har ikke kompetence til at udføre en kloakinspektion. Hvis en huskøber ønsker en kloakinspektion, kan køberen bestille inspektionen hos en autoriseret kloakmestervirksomhed.

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

Hustypebeskrivelsen indeholder en række konkrete opmærksomhedspunkter, der relaterer sig til beliggenheden og materialerne i huset i denne tilstandsrapport.

Opmærksomhedspunkterne tager højde for eventuelle ændringer som følge af til- eller ombygninger.

Du skal være opmærksom på, at det er **standardiserede beskrivelser**, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten.

Den bygnings sagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



Asbest

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af de høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi asbest er modstandsdygtig over for varme. Desværre er asbestfibre også sundhedsskadelige, og derfor har det siden 1986 ikke været lovligt at bygge med asbestholdige materialer i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. For denne hustype kan der være anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og fliselim samt i aftrækskanaler af eternit. Eternittagplader med asbest er blevet anvendt helt frem til 1986. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom på, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du skifter tagbelægning eller fjerner fliser fra vægge og gulve. Du kan finde yderligere information om asbest på Asbest-huset.dk. Se, hvad du skal være særligt opmærksom på og hvordan du skal forholde dig, hvis du har mistanke om, at der er asbest i dit hus.



Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor pudsen skaller af eller der er nogle mindre revner. De fleste revner opstår oftest straks efter huset er bygget og er normalt nogle svindrevner i betonen. Kommer der eksempelvis forandringer i grundvandsniveauet, kan dette påvirke fundamentet. Revnerne kan også opstå i forbindelse unormale vejrforhold, som lange meget tørre eller fugtige perioder. Sokler uden revner er sjældne.



Eternitskifer med asbest

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Eternitskifer tager normalt ikke skade af dette, men ved store mængder af mos, er der risiko for, at tagvandet ikke kan løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind i tagkonstruktionen. Ved en eventuel afrensning af mos skal det sikres, at taget kan holde til det. En malerbehandling af eternit forlænger normalt ikke tagbelægningens levetid, men kan ændre på tagets ventilation, så det bliver for tæt.

Da tagbelægningen indeholder asbest, skal der ved reparationer eller udskiftning tages forholdsregler vedrørende asbesthåndtering og bortskaffelse. Se evt. information på www.asbest-huset.dk.



Gulvklinter og vægfliser

Gulv- og vægoverflader beklædt med klinker skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader bag klinkerne. Utætheder opstår oftest i fugerne mellem gulvet og væggene og i hjørnerne. Fugerne, især de elastiske, kan blive misfarvet af for eksempel skimmel, hvilket ikke er kønt, men uskadeligt. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



Indvendig efterisolering af kældervægge

Kældre opført frem til cirka 1980 er normalt uisolerede. Hvis der efterfølgende er isoleret indvendigt med en forsatsvæg, er det vigtigt, at den oprindelige udvendige kældervæg er fuldstændig tør, da der ellers kan danne sig fugt mellem den "nye" isolerede væg og den gamle kælderydervæg. Hvis der er fugtigt bag forsatsvæggen, kan der komme skimmel i konstruktionerne.



Kælder, vægge

På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og pudsen kan være lidt løs. Det sker, når grundfugt trænger ind i kælderydervæggen eller op i gulvet og skillevægge. Kældervægge og kældergulve kan i sommerperioden blive fugtige på overfladen på grund af sommerkondens. Dette sker, når den varme fugtige sommerluft rammer den kolde kældervæg.

Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummet kan medføre "kælderlugt".



Let konstruktion med gips/fibergips

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af lette konstruktioner, hvor det bærende skelet er af træ eller stål beklædt med gips eller andre plader, får ofte nogle små revner. Revnerne kommer normalt i samlingerne mellem pladerne eller i overgangen mellem væg og loft.



Letbeton elementer

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af letbetonelementer har ofte revner. Huset er bygget til at kunne tåle de små bevægelser, som typisk sker på grund af vindpåvirkning (stabilitet) og temperaturforskelle mellem husets materialer. Man kan reparere revnerne efter behov, men de vil sandsynligvis komme igen efter et år eller to.



Lofter

Lofter med pudsede overflader eller af gips vil med tiden få nogle mindre revner. I gipslofter opstår revnerne oftest i samlingerne mellem pladerne, mod væggene og i hjørnerne. Lofter mod uisolerede eller ringe isolerede loftsrum vil ofte få noget mørkfarvning, der ses som mørke striber under spærerne eller langs loftets kant mod ydervæggen, hvor der er en kuldebro på grund af mindre god isolering.



Tegl

Oprindeligt var murede facader udført massive. Senere blev de udført som delvist hule mure. Fra ca. 1920'erne bliver facader udført som hule mure med ståltrådsbindere. Fra 1960'erne er alle huse udført med isolerede facader. Helt frem til 1970'erne er der kuldebroer i væggene – steder hvor for- og bagmure er bygget sammen. Disse kuldebroer kan medføre mørkfarvninger. Dette kan også ske, hvis møbler står tæt til kolde vægge. Uisolerede vægge er naturligt kolde, hvilket også kan opfattes som trækgener. Fugtsikring mellem fundament og facader kommer først omkring 1900, hvilket gør, at fugt trænger op i muren i de ældre huse, fra før den tid.



Terrazzo og fugefrie betongulve

Fugefrie gulve - beton, terrazzo, m.fl. - skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader under gulvet. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



Trægulve

Trægulve, der ligger på træbjælker, er påvirket af temperaturskiftet hen over året. Om vinteren, hvor luften er tør, vil træet trække sig sammen, og det vil igen udvide sig om sommeren, når luften er fugtig. Afhængigt af bjælkeafstanden vil gulvet fjedre og sandsynligvis knirke. Er mængden af isolering i gulvkonstruktionen begrænset, kan gulvene opleves som fodkolde.



Radon

Radon er en radioaktiv gas, som findes i den danske undergrund. Du kan ikke se, lugte eller smage gasarten, men den er sundhedsskadelig, og radon kan fremkalde kræft. Radon kan trække op i boligen fra undergrunden, hvis ikke der er lavet en "radonspærre". Huse bygget efter 1998 er udført med radonspærre for at minimere risikoen for forhøjet radonniveau indendørs.

Radonniveauet i undergrunden varierer, alt efter hvor i landet du befinder dig.

Roskilde kommune er i klasse 3 med et radonniveau i 3,0% - 10,0%. Du kan se et kort over radonniveau på www.radonguiden.dk. Her kan du også finde mere information om, hvordan du kan sikre dit hus mod radon og hvordan du får foretaget en præcis måling af radonniveauet.

TAGETS RESTLEVETID

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



Tagbelægning - Eternitskifer med asbest



BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1961	105	105	2	-	210	-
B	Carport	1990	14	-	1	-	-	-
C	Skur	1962	10	-	1	-	-	-
D	Overdækket terrasse	-	14	-	1	-	-	-

BEMÆRKNINGER

Nedenfor kan du læse om bygninger og bygningsdele, som af forskellige årsager ikke er besigtiget.

Du skal være opmærksom på, at der er forskel på, hvordan du er dækket i ejerskifteforsikringen i forhold til disse undtagelser. Du kan læse mere i forsikringsbetingelserne.

BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

Alle bygninger er som udgangspunkt en del af eftersynet. Men den bygnings sagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

Der er ingen bygninger der er undtaget fra dette eftersyn

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygnings sagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

1. sal: Generelt for 1. sal: Gulv under belægning (væg-til-væg tæppe, løse tæpper, vinyl eller lignende), kunne ikke besigtiges i køkken, entre, gang, og trapperum og værelse mod nordvest.

Stueplan: Generelt for stueetagen: Gulv under belægning (væg-til-væg tæppe, løse tæpper, vinyl eller lignende), kunne ikke besigtiges i køkken og trapperum.

Stueplan: Badeværelse: Institutioner i lukket røkkasse er ikke besigtiget da kassen var fastskruet.

Kælder: Generelt for kælderen: Gulv under belægning (væg-til-væg tæppe, løse tæpper, vinyl eller lignende), kunne ikke besigtiges i rum mod sydvest og vest, gang, depot og trapperum i kælder samt entre.

Kælder: Depotrum under trappen: Depotrum og olietank er ikke besigtiget på grund af oplag.

Skur

Bygningsdele: Sokkel og ydervæg mod have er ikke besigtiget på grund af beplantning.

Overdækket terrasse

Bygningsdele: Sokkel og ydervæg er kun delvist besigtiget på grund af beplantning og snedække.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningsagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

Der kan forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synligt punkterede ruder vil fremgå af skadesoversigten.

Beboelse

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afviselserne er den bygningsagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Der er ingen afvigelser fra BBR

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 28.01.2026

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

Andre bygningsoplysninger:

Ingen tidligere udarbejdet energimærke

Der var plan-, snit- og facade- tegninger for bygning A fra 1955, tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Den valgte hustypebeskrivelse er kun en tilnærmet type, der passer bedst til den hustype tilstandsrapporten vedrører.

Havemuren mod syd vurderes ikke at være en konstruktivt sammenbygget del af de besigtigede bygninger og er derfor ikke omfattet af huseftersynsordningen, og er ikke medtaget i denne tilstandsrapport.

SKADESOVERSIGT

I dette afsnit finder du en oversigt over de skader, der er fundet ved gennemgangen.

Den bygningsagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygningsagkyndiges skøn og vurdering af skadesårsag og konstruktioner.

Vær opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker de registrerede skader.



SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.


Kort sigt er, når den bygningsagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Fuger omkring vinduer og døre er nogle steder porøse, revnede og med fugeslip blandt andet mod vej.	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på omkringliggende konstruktioner på længere sigt.	-
2		Sålbænke har nogle porøse og nedbrudte fuger blandt andet på første sal.	Forholdet kan på længere sigt udvikle sig og give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
3		Der er ikke tætnet med fuger under dørene til de fransk altaner.	Der er risiko for indtrængning af fugt til omkringliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Soklen har enkelte revner blandt andet mod nord.	Det kan ikke udelukkes at forholdet på sigt vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.	-
5		Trappe til hoveddør har nogle revner, revnede og ikke fuldt vedhæftede klinker og porøse og nedbrudte fuger. Kældertrappen har enkelte revner og afskallinger. Støttemur ved kældertrappen har nogle porøse fuger.	Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.	-



BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
-----	-----------	-------	--------	------------



6		Murværket har enkelte fugerevner blandt andet mod nord.	-	Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
7		Der er revner i overligger over kælderør.	Der er risiko for at skaden i tegloverliggeren på længere sigt vil udvikle sig.	Det skønnes at skaden skyldes tæring i armeringen i tegloverliggeren.

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - 1. sal - Generelt for 1. sal








Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Gulvet fjedrer og knirker nogle steder ved belastning blandt andet i entre.	-	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.
9		Vægoverflader har nogle løstsiddende områder blandt andet i stuer.	-	-
10		Indervægge har enkelte mindre revner blandt andet i stuer.	-	Forholdet skønnes ikke at give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
11		På loftet omkostninger den nedlagte skorsten er der enkelte skjolder efter fugt.	-	Der er ikke målt fugt, og der er ikke forhold ved den overliggende konstruktion der indikere, at der skulle komme vand ind, hvorfor forholdet skønnes at være fra tidligere skade.

BEBOELSE - 1. sal - Stuer

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Der er mindre rust, tæring og utætheder i udlufter til radiator mod vej.	Forholdet medfører risiko for følgeskader.	-
13		Gulvbelægningen har nogle udtøringsrevner og åbne samlinger ved radiatoren mod vej.	-	-








BEBOELSE - 1. sal - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
-----	-----------	-------	--------	------------

14		I gulvafløb i bruseniche er der forskudt samling og forhøjerramme mellem risteramme og afløbsskål.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
15		Fuge mellem gulvfliser og ved gulvafløb i brusenichen er nedslidt. Fuge i væghjørner i brusenichen er med revner.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
16		Der er nogle vægfliser med manglende vedhæftning til underlag og enkelte løse vægfliser i brusenichen.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
17		Afløbet under vasken har begyndende punkttæring.	Der er risiko for at forholdet over længere tid kan udvikle sig til utæthed.	-
18		Der er enkelte vægfliser med manglende vedhæftning til underlag blandt andet ved håndvasken.	-	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.
19		Fuge mellem gulv og væg uden for brusenichen er med revner. Ved hjørnet ved døren mangler der tætning med fuge.	-	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.
20		Der er mindre rust og tæring i faldstamme.	Forholdet skønnes på længere sigt at medfører risiko for følgeskader.	-




BEBOELSE - 1. sal - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Loftslem er ikke tætsluttende.	-	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Skifertaget er udført uden undertag, hældningen er under det anbefalede minimum på 34°.	-	I dag skal der anvendes undertag ved skifereternit med taghældning på under 34 grader. Taget er dog udført efter gældende anvisninger på opførelsestidspunktet og der er ingen tegn på skader som følge af forholdet.
23		Der er mindre rust og tæring i faldstamme.	Forholdet skønnes på længere sigt at medfører risiko for følgeskader.	-
24		I tagrummet er der rester af tagbelægning.	Der er risiko for at resterne kan indeholde asbest.	Resterne skønnes at indeholde asbest. Ved fjernelse af resterne, kan der opstå støv, som kan indeholde asbestfibre.
25		Tagkonstruktionen har fugtskjolder og ældre nedbrydninger ved nedlagt skorsten.	-	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader. Forholdet vurderes at være fra før skorstenen blev nedkortet til under tagflade.
26		Bagmure har enkelte revner.	-	Forholdet skønnes ikke at give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
27		Gangbroen har nogle løse brædder.	-	-
28		Isoleringen ved tagfod er ført helt ud mod tagflade og blokerer for ventilationen.	Forholdet kan på længere sigt give risiko for fugtproblemer i tagkonstruktionen.	-

BEBOELSE - Stueplan - Generelt for stueetagen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
-----	-----------	-------	--------	------------

29		Gulvet fjedrer og knirker nogle steder ved belastning blandt andet i køkken.	-	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.
30		Vægoverflader har nogle løstsiddende områder blandt andet i stuer.	-	-
31		Indervægge har enkelte mindre revner blandt andet i stuer.	-	Forholdet skønnes ikke at give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.


BEBOELSE - Stueplan - Stuer

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Gulvbelægningen har enkelte udtøringsrevner og åbne samlinger ved terrassedør.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Værelse mod nordvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
33		Gulvbelægningen har enkelte udtøringsrevner, spor efter borebiller og åbne samlinger ved fransk altandør.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Der er nogle vægfliser med manglende vedhæftning til underlag og nogle løse vægfliser i brusenichen.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Fuge ved badekar er med revner og med slip.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
36		Der er nogle vægfliser med manglende vedhæftning til underlag og nogle løse vægfliser blandt andet ved håndvasken.	-	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.

BEBØELSE - Kælder - Generelt for kælder

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Der er rust og tæring i afløb og faldstamme i badeværelset og vaskerum.	Forholdet skønnes på længere sigt at medfører risiko for følgeskader.	-
38		Kældervæggene er fugtige, og der er nogle steder løst og afskallet puds, især ved vaskerum.	-	Fugtige kældervægge er almindelige i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
39		Der er flere steder beklædning på kældervægge blandt andet i rum mod sydøst og der kunne måles forhøjet fugtniveau i kælderen.	Forholdet kan medføre risiko for fugt og skimmel mellem forsatsvæggen og kælderydervæggen, da der er konstateres forhøjet fugt i konstruktioner i kælderen.	Konstruktionen har erfaringsmæssigt vist sig at kunne give anledning til fugtproblemer, da kælderydervæggen ikke er fugttæt.
40		I kælderen er der flere steder monteret trægulv, væg-til-væg tæppe og vinyl blandt andet i kælderrum mod sydøst og der kunne måles forhøjet fugtniveau i kælderen.	Gulvbelægning af fugttæt materiale er ikke hensigtsmæssig i kældre, da der erfaringsmæssigt er risiko for fugtskade og eventuelt skimmelvækst.	-

BEBØELSE - Kælder - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
-----	-----------	-------	--------	------------

41		Der er nogle vægfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
42		Der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag blandt andet ved håndvasken.	-	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.
43		Der er mindre rust og tæring i samling over brusearmaturet.	Forholdet kan på længere sigt medfører risiko for følgeskader.	-

BEBOELSE - Kælder - Vaskerum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
44		Betongulv har nogle mindre revner.	-	På grund af den lave vandbelastning i rummet vurderes forholdet ikke at give nærliggende risiko for følgeskader.




SKADER UDEN PÅ CARPORT

CARPORT - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Tagbelægningen har nogle plader med ujævnheder.	-	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.

SKADER UDEN PÅ SKUR

SKUR - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
46		Tagbelægningen har nogle plader med ujævnheder.	-	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.
47		Dækbrædder ved vindskeder har nedbrydninger.	Skaden vil forsat udvikle sig.	-
48		Bjælkeender har begyndende nedbrydninger.	Skaden vil forsat udvikle sig.	-

SKUR - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		Soklen har enkelte revner.	-	Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.



SKADER INDE I SKUR

SKUR - Stueplan - Hele etagen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
50		Indervægge har enkelte revner.	-	Forholdet skønnes ikke at give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
51		Gulv har nogle revner, afskalninger og overfladeskader.	-	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.

SKADER UDEN PÅ OVERDÆKKET TERRASSE

OVERDÆKKET TERRASSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
52		Tagbelægningen har nogle plader med ujævnheder.	-	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.
53		Dækbrædder ved vindskeder og vindskeder har nedbrydninger.	Skaden vil forsat udvikle sig.	-

OVERDÆKKET TERRASSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
54		Soklen har enkelte revner og afskalninger.	-	Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

SKADER INDE I OVERDÆKKET TERRASSE

OVERDÆKKET TERRASSE - Stueplan - Hele etagen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
55		Gulv har nogle revner, afskalninger og overfladeskader.	-	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.
56		Indervægge har enkelte revner.	-	Forholdet skønnes ikke at give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

SÆLGEROPLYSNINGER

Sælgeren af en ejendom skal give oplysninger om alle bygninger på grunden ud fra sit kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Oplysningerne er grundlag for den bygningsagkyndiges gennemgang af ejendommen, når der skal udarbejdes en tilstandsrapport.

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

OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN		SVAR
1.1	Hvordan fandt du den bygningsagkyndige?	
	Vælg	Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde en efter aftale med mig
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	RealMæglerne Roskilde
	Lokal afdeling og adresse	Karen Olsdatter Stræde 15D 4000 Roskilde

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	Siden 1992
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Hele perioden

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Nej
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Nej
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Nej

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Nej
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Er huset med tagrum (loftsrum)?	Ja
4.4	Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	I opgangen
4.5	Er huset med skunkrum?	Nej
4.6	Er der adgang til skunkrummet?	Nej
4.7	Er der skorsten på huset?	Ja
4.8	Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke type skade - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	Der har tidligere været en reparation, da der kom noget regn ind.
4.9	Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?	Nej

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	I sydgavl
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Nej
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Nej
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Nej
6.3	Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR
7.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor er eller har der været revner - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	Revner i sokkel flere steder.
7.2	Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen?	Nej
7.3	Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej
KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Ja
8.2	Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?	Nej
8.3	Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.4	Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælderen væg?	Nej
8.5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Nej
8.6	Er der krybekælder?	Nej
8.7	Har du kendskab til at der har trukket vand (ikke kun fugt) ind i krybekælderen?	Nej
8.8	Har du kendskab til at krybekælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.9	Har du kendskab til at der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af krybekælderen væg?	Nej
GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9.2	Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?	Nej
VINDUER OG DØRE		SVAR
10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	Nej

LOFTER/ETAGEADSKILLELSER		SVAR
11.1	Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader	Nej
11.2	Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter?	Nej

VÅDRUM		SVAR
12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Nej

VVS		SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Fjernvarme
13.2	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt?	Nej
13.3	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge?	Nej
13.4	Har du kendskab til, at der indenfor de sidste 5 år har været behov for at rense kloakerne, fx ved hjælp af slamsuger?	Nej
13.5	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?	Nej
13.6	Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?	Nej

ROTTER OG ASBEST		SVAR
14.1	Har du kendskab til, at der er brugt asbestholdige materialer i huset?	Ja
	Hvilke materialer drejer det sig om? Og hvor er de anvendt?	Måske i taget
14.2	Har du kendskab til, at der har været eller er rotter på ejendommen?	Nej

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER	
<Yderligere bemærkninger er ikke udfyldt>	

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

SÆLGER:

Jette Eriksen & Boet efter Frank Glassow Nielsen

Klintevej 30

4000 Roskilde

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

Huseftersynsordningen omfatter en gennemgang af bygningernes tilstand og elinstallationer. Det resulterer i en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, som er en forudsætning for at tegne en ejerskifteforsikring. Når sælger gør brug af huseftersynsordningen, er sælger fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar. Det vil sige, at der skal udarbejdes en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport, og sælger skal give køber et tilbud om ejerskifteforsikring samt tilbyde at betale halvdelen af den tilbudte ejerskifteforsikring.

Bemærk: Har du som køber modtaget rapporter inden deres udløbsdatoer, skal der ikke udarbejdes nye rapporter, selvom købet gennemføres efter gyldighedsperiodens udløb.



BYGNINGSEFTERSYN

Tilstandsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 6 måneder



ELEFTERSYN

Elinstillationsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 12 måneder

EJERSKIFTEFORSIKRING

Sælger bestiller rapporter og indhenter forsikringstilbud.

Køber vælger og bestiller forsikring.

Sælger betaler halvdelen af sit fremlagte forsikringstilbud. Køber betaler det resterende beløb.

Sælger fritages herefter for det normale 10-årige sælgeransvar.



BYGNINGSEFTERSYN

Hvordan er bygningseftersynet udført?

Bygningerne vurderes ud fra det, den bygningssagkyndige umiddelbart kan se.

Eksempelvis løftes væg-til-væg-tæpper ikke, og isolering i skunke eller tagrum fjernes ikke for at kigge på de bagvedliggende konstruktioner.

Derfor kan der være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke kan se, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

Forhold, der er typiske for boligens type og alder, samt almindeligt slid er ikke en del af bygningseftersynet og fremgår ikke af tilstandsrapporten. Disse forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Derudover undersøger den bygningssagkyndige ikke bagatelagtige forhold og løsøre. Det er eksempelvis hårde hvidevarer, almindeligt slid, udendørs svømmebassiner, markiser og baldakiner med mere.

OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

Når du køber et hus, kan du købe en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport. Rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen.

Det er køber, der afgør, om der skal købes en forsikring. Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af det fremlagte tilbud. Du kan, som køber, indhente tilbud fra andre forsikringssselskaber, men uanset om du vælger et dyrere eller billigere tilbud, skal sælger betale halvdelen af præmien af sit fremlagte forsikringstilbud.

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

Hvis du som køber ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej. Sælger kan i visse tilfælde stadig have et ansvar - se afsnittet om "sælgeransvar".

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

Ejerskifteforsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader. Såvel skader som de fysiske forhold skal afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og type, for at forsikringen dækker. Størrelsen på erstatningen afhænger af bygningsdelens alder og forsikringsbetingelserne. Det er dog en forudsætning, at skaden var tilstede inden du som køber overtog ejendommen, og at du ikke kendte til skaden på overtagelsestidspunktet.

VVS-installationer

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger ud til ydersiden af bygningens fundament, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringssselskabet. Det er derfor en god ide at læse disse betingelser. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang, herunder en forsikringsperiode på minimum 5 år. Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

Skader og fysiske forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket, medmindre disse forhold er klart forkert beskrevet i rapporten. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, hvornår et forhold anses for klart forkert beskrevet. Hvis det fremgår af en af rapporterne, at der er forhold, som er gjort utilgængelige, vil de ikke være omfattet af forsikringen. Herudover kan der være andre undtagelser for dækningen, som fremgår af forsikringsbetingelserne og bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Eventuelle forbehold for forsikringens dækning vil fremgå af forsikringspolisen.

Når man køber et brugt hus, må man forvente, at huset er præget af alder og brug. Derfor vil ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, der alene består i slid og manglende vedligeholdelse, forhold der er normale for husets type og alder, eller forhold, som køber havde kendskab til ved handlens indgåelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke købers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Rapportens gyldighedsperiode

Tilstandsrapporten er gyldig i 6 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Elinstallationsrapporten har en gyldighedsperiode på 12 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Sælgeransvar

Sælger kan blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar, hvis sælger præsenterer en gyldig tilstandsrapport og elinstallationsrapport for køber sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen.

Sælger skal sikre sig, at køber er klar over, at det 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

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

TILLÆG OG REVISIONER

Hvad er en revision?

En revision betyder, at den bygningssagkyndige har ændret en eller flere oplysninger i tilstandsrapporten efter at den første gang er inddateret. Det er kun muligt at foretage en revision af rapporten inden for tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Hvis der er foretaget en revision af rapporten fremgår det af rapportens side 2, hvad der er ændret. Revisionen ændrer ikke på rapportens gyldighedsperiode.

Hvad er et tillæg?

Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af huseftersynsordningen.

KLAGER

Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

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

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, der er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige.

Du skal forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet www.husklage.dk.

VIL DU VIDE MERE?

Vil du vide mere om huseftersynsordningen generelt og om bygningseftersynet, kan du finde flere informationer og detaljer på www.boligejer.dk sammen med de digitale rapporter.

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: Botjek Center København Syd ApS
Beskikket bygningsagkyndig: Lasse Poulsen

Adresse: Østre Strandvej 13, 2670 Greve
Telefon: 31310756
E-mail: kbhsyd@botjek.dk

Den beskikkede bygningsagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 11.03.2026

Oprindelig besigtigelsesdato: 06.02.2026

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

BEOELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagrender og nedløb af stål, tagbelægning af eternitskifer med asbest.
Ydervægge	Hulmur, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ, plast.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	Kælder, kælderydervægge af beton / lecablokke, kælderydervægge er isoleret og beklædt indvendigt, kapillarbrydende lag ikke oplyst, strøgulv tæpper vinyl, betongulv.
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, terrazzogulv, vægfliser på uorganisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, terrazzo, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, letbeton / porebeton, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Gips.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Fjernvarme, gulvvarme, vand, gulvvarme, el.

CARPORT

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagrender og nedløb af plast, tagbelægning af plastplader.
Ydervægge	Trækonstruktion.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

SKUR

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagrender og nedløb af plast, tagbelægning af plastplader.
Ydervægge	Hulmur, trækonstruktion, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	Letbeton / porebeton.
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

OVERDÆKKET TERRASSE

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagrender og nedløb af plast, tagbelægning af plastplader.
Ydervægge	Massiv murværk, trækonstruktion, facader af gasbetonblokke.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	Letbeton / porebeton.
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-