



# TILSTANDSRAPPORT

Slimmingevej 34 - 4100 Ringsted

**GYLDIGHEDSPERIODE:** Ikke færdig endnu

**LØBENUMMER:** KLH-25-02404-0231

## EJENDOMSINFORMATION

**Ejendomstype:**

Enfamilieshus

**Ejendomsstatus:**

Ejerbolig

**Byggeår:**

1932

**Kommune- og BFE nr.:**

259-2598842

**Matrikel/ejerlav:**

1af, Juellund Hgd., Vollerlev



## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

**Bygningssagkyndig:**

Ejvind Steen Endrup

**Firma:**

MURBYG ApS

**Adresse:**

Bygmestervej 2, 1, 2400 København NV

**Telefon:**

40881230

**E-mail:**

tilsyn96@gmail.com

# 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 bygningssagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



Den bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige kan se eller kan kontrollere med enkle hjælpemidler.



Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem den vurdering, som den bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige kigger på skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan eksempelvis være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader.

### Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige.

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



## KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

### Udefineret hustype

De fleste huse i Danmark kan grupperes i forskellige typer. Dog er der enkelte ejendomme, som falder uden for det der er gængs.

Det kan være:

- huse som er bygget af alternative materialer
- en bygning som oprindeligt har haft et andet formål og som nu er bygget om til bolig
- en bygning som er forandret så meget at den består af flere typer på én gang
- et kolonihavehus, som traditionelt er lavet af enkle materialer og bygget af flere gange og ofte er udført meget som "gør det selv" arbejde

Hvis en ejendom vurderes ikke at være en gængs hustype, vil der sandsynligvis være konstruktioner, materialer eller byggeteknikker, som ikke er standard.

Er ejendommen ikke en "gængs" ejendom, anbefales det at søge gode råd hos en professionel rådgiver, således at specielle forhold kan afklares.

### Generelt om afløb

Frem til ca. 1920 blev afløb oftest udført af glaserede lerrør hvor brønde var muret i tegl. Senere blev tegl og ler erstattet af betonrør og betonbrønde. Fra ca. 1970 er kloakrør og brønde primært udført i plast. De tidligste rør i glaseret ler eller beton er ofte udskiftet. Hvis ikke dette er sket, vil der være en begrænset restlevetid.

I byerne er afløb normalt ført fra grunden og ud i det offentlige kloaksystem. De mere afsidesliggende ejendomme på landet vil dog stadig have egen rens tank og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning.

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

KYLLADDE

# 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. Asbest er blevet anvendt frem til 1986, hvor det blev forbudt i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. Asbest kan typisk være anvendt i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og fliselim samt i tagplader og aftrækskanaler af eternit. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom på, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Eksempelvis hvis du skifter tagbelægning eller fjerner fliser fra vægge og gulve.

Du kan finde yderligere information om asbest på [Asbest-huset.dk](http://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 pudsens 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.



### **Gulvklinter og vægfliser**

Gulv- og vægoverflader beklædt med klinter skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader bag klinterne. 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.



### **Krybekælder**

En krybekælder skal være tør og må ikke lugte eller "opleves" fugtig. Krybekældre er altid ventilerede vha. riste / huller i soklen. Disse må ikke stoppes til eller lukkes, da krybekælderen kræver en konstant ventilation, for at bortventilere eventuel fugtig luft. Der kan ellers ophobe sig fugt i konstruktionerne, som vil medføre nedbrydning i trædelene. Derudover kan opfugtet beton og murværk lede fugten videre op i boligen.



### **Kælder, vægge**

På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og pudsens 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.



### **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 spærrene 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.



## 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.

**Køge kommune** er i klasse 2 med et radonniveau i 1,0% - 3,0%. Du kan se et kort over radonniveau på [www.radonguiden.dk](http://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.**

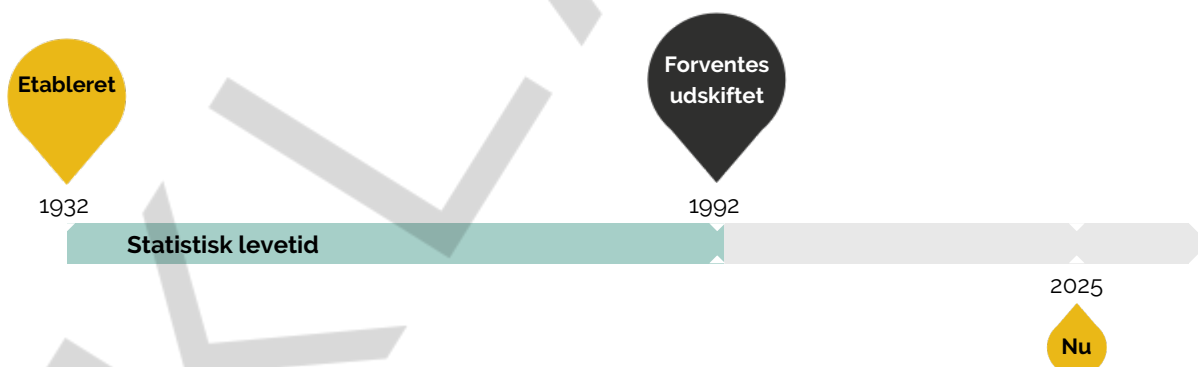
De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



### Tagbelægning - Falstagsten



### Inddækninger



# BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

| Litra | Anvendelse | Opført | Bebygget areal m2 |        | Etager udover kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 |         |
|-------|------------|--------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|---------|
|       |            |        | Total             | Kælder |                      |                      | Bolig                | Erhverv |
| A     | Beboelse   | 1932   | 515               | 255    | 2                    | 412                  | 301                  | 626     |
| B     | Beboelse   | 1932   | 40                | -      | 2                    | 14                   | -                    | 54      |
| C     | Beboelse   | 1932   | 40                | -      | 2                    | 14                   | -                    | 54      |
| D     | Garage     | 1000   | 120               | -      | 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 bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.*

#### Beboelse

**Tagrum:** Loftlemme til loftrum er spærret, skunkrum kun indkigsmulighed, derfor ikke fuld besigtiget

**Indvendigt:** Kælder vestfløj ikke besigtiget, pga ombygningsarbejder

**Krybekælder:** Krybekælder kun indkigsmulighed derfor ikke fuld besigtiget

### BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

*Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige 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

Beboelse

Beboelse

## AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

*Afvigelserne er den bygningssagkyndiges 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.*

**Garage:** Nyoprettet bygning

## FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 03.09.2025

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

## ØVRIGE OPLYSNINGER:

Ingen øvrige oplysninger.

# SKADESOVERSIGT

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

Den bygningssagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygningssagkyndiges 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 bygningssagkyndige 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 - TAG

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                              | Risiko                                                                                                              | Bemærkning                                                     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1   |    | Inddækninger mod frontspidserne er ikke udført med zinkinddækning. | Risiko for revner og fugtindtrængning                                                                               | -                                                              |
| 2   |    | Der er revner og mørteludfald fra rygninger og grater.             | Skaden kan udvikle sig og der kan komme huller i taget, som vil medføre vandskade på de underliggende bygningsdele. | Tagbelægningen vurderes at have fået skader på grund af frost. |
| 3   |    | Tagbelægningen har enkelte sten med overfladiske afskalninger.     | Skaden kan udvikle sig og der kan komme huller i taget, som vil medføre vandskade på de underliggende bygningsdele. | Tagbelægningen vurderes at have fået skader på grund af frost. |
| 4   |    | Tagsten i skotrende sydvest er gledet ned.                         | Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.                                            | Det skønnes, at tagstenene ikke har været bundet korrekt.      |
| 5   |  | Der gror enkelte steder mos på tagbelægningen.                     | -                                                                                                                   | -                                                              |
| 6   |  | Tagnedløb mangler kraver ved terræn.                               | -                                                                                                                   | -                                                              |
| 7   |  | Der er mørtelinddækning på skorstene.                              | Der er risiko for, at der kan trænge vand ind i skorstenen og de underliggende bygningsdele.                        | -                                                              |

## BEBOELSE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                       | Risiko                                                                          | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 8   |  | Altan syd 1 sal, revnede klinker og fugeudfald fra klinker. | Skaden vil udvikle sig og kan medføre en risiko for, at altanen ikke kan holde. | -          |
| 9   |  | Der er pudsafskalling på pudset bånd over kælderdoor syd.   | -                                                                               | -          |

## BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                          | Risiko                                                                                         | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 10  |    | Opgangsvindue mod nord, rrude er revnet.                                       | .                                                                                              | -          |
| 11  |    | Bad vindue lille bad nord mod øst, der mangler udmuring under vinduet.         | .                                                                                              | -          |
| 12  |    | Veluxvindue bad 1 salnordøst er med nedbrydning og punkteret.                  | Skaden vil udvikle sig                                                                         | -          |
| 13  |    | 2 Veluxvinduer 1 sal vest er med nedbrydning og punkteret.                     | Skaderne vil udvikle sig                                                                       | -          |
| 14  |    | Vindue i værelse sydvest i stueetagen opfylder ikke kravet til redningsåbning. | Der er tale om en redningsåbning, og der er derfor risiko for personskade i tilfælde af brand. | -          |
| 15  |    | Vindue nord ved varmepumper er udtørret og med revner.                         | Nedbrydningen vurderes derfor at fortsætte.                                                    | -          |
| 16  |  | Tagvinduer er med rust.                                                        | -                                                                                              | -          |

#### BEBØELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                             | Risiko                                                   | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------|
| 17  |  | Kældertrappe øst mangler værn, håndliste samt kantafslag på trin. | Risiko for personskade                                   | -          |
| 18  |  | Der er stedvis revner i sokkel mod hhv mod syd og nord.           | Skaderne kan udvikle sig                                 | -          |
| 19  |  | Der er lav sokkelhøjde mod vest.                                  | Lav sokkelhøjde giver mulighed for opfugtning af murværk | -          |
| 20  |  | Trappe i terræn vest er uden håndliste.                           | Risiko for personskade ved fald                          | -          |
| 21  |  | Afskalling på sokkel på nordøsthjørne.                            | Skaden kan udvikle sig                                   | -          |
| 22  |  | Revner i sokkelpuds over kælderdoor syd.                          | Skaden kan udvikle sig                                   | -          |

## SKADER INDE I BEBOELSE

### BEBOELSE - 1. sal - Indvendigt

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                              | Risiko | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| 23  |  | Gulvene har mindre skævheder og ujævnheder.                        | -      | -          |
| 24  |  | Plankegulve med sprækker.                                          | -      | -          |
| 25  |  | Flere steder mangler der mindre stykke fodpanel, eller fejelister. | -      | -          |
| 26  |  | Der mangler finish ved gulv.                                       | -      | -          |
| 27  |  | Der er mindre huller efter borebiller i træværk.                   | -      | -          |

### BEBOELSE - 1. sal - Bad 1 sal nord

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                               | Risiko                                                     | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------|
| 28  |  | Hjørnefuger i brusenichen er ikke med bløde fuger.. | Risiko for revner og fugt i den underliggende konstruktion | -          |
| 29  |  | Radiator afbrudt.                                   | .                                                          | -          |
| 30  |  | Borehuller i vægfliser.                             | -                                                          | -          |

### BEBOELSE - 1. sal - Bad 1 sal nordøst

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                           | Risiko                                                                                         | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 31  |  | Gulvklinker er revnede og mangler vedhæftelse.                                                  | Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.        | -          |
| 32  |  | Højdeforskellen mellem overkanten af risten på gulvafløb og omkringliggende gulve er for lille. | Hvis afløbet stopper til, er der risiko for, at vand kan løbe ud på gulvet og ind i andre rum. | -          |

### BEBOELSE - Stueplan - Indvendigt

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

|    |                                                                                   |                                             |   |   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---|---|
| 33 |  | Gulvene har mindre skævheder og ujævnheder. | - | - |
| 34 |  | Der mangler finish ved gulve.               | - | - |

#### BEBOELSE - Stueplan - Toilet sydvest

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                        | Risiko | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------|------------|
| 35  |  | Der er ingen mekanisk ventilation af rummet. | -      | -          |

#### BEBOELSE - Kælder - Indvendigt

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                  | Risiko                                                        | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|
| 36  |    | Pladebeklædte vægge med fugtmærker flere steder..                      | Misfarninger i denne mængde kan være skadelig for indeklimaet | -          |
| 37  |    | Der er større områder med fugtudtrækninger, misfarvninger og løs puds. | Skaderne kan udvikle sig                                      | -          |
| 38  |  | Enkelte gulvklinter har begrænset vedhæftning.                         | Skaderne kan udvikle sig                                      | -          |
| 39  |  | Loftet i nordvest rum er understøttet med soldater.                    | .                                                             | -          |

#### BEBOELSE - Kælder - Krybekælder

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                               | Risiko                                   | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|------------|
| 40  |  | Der er brugt PVC rør som afløbsrør i krybekælderen. | PVC rør udvikler giftige dampe ved brand | -          |

#### BEBOELSE - Kælder - Fyrrum

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                      | Risiko                                                    | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|
| 41  |  | Der er revner og afskalninger i overfladen på betongulvet. | .                                                         | -          |
| 42  |  | Varmerør er rustent og tæret.                              | Røret er ikke gennemtæret, men det kan blive det på sigt. | -          |

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                | Risiko | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| 43  |  | Der er større områder med fugtudtrækninger og misfarvet og løs puds. | .      | -          |

#### BEBOELSE - Kælder - Rum ved fyrrum

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                 | Risiko | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------|------------|
| 44  |  | Der er mindre afskalninger i overfladebehandlingen.   | .      | -          |
| 45  |  | Der er større områder med løs og lidt afskallet puds. | .      | -          |

#### BEBOELSE - Kælder - Rum nordøst

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                  | Risiko | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| 46  |    | Overfladen på gulvet skaller af enkelte steder.                        | -      | -          |
| 47  |  | Der er større områder med fugtudtrækninger, misfarvninger og løs puds. | .      | -          |

#### BEBOELSE - Kælder - Bad kælder

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                    | Risiko                                                                                  | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 48  |  | Gulvklinterne har begrænset vedhæftning. | Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner. | -          |

### SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

#### BEBOELSE - TAG

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                        | Risiko | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------|------------|
| 49  |  | Der gror flere steder mos på tagbelægningen. | .      | -          |

## SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

### BEBOELSE - TAG

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                        | Risiko | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------|------------|
| 50  |  | Der gror flere steder mos på tagbelægningen. | .      | -          |

## SKADER UDEN PÅ GARAGE

### GARAGE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                            | Risiko                                   | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|------------|
| 51  |  | Der er lav sokkel højde mod syd. | Giver mulighed for opfugtning af murværk | -          |

### GARAGE - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                            | Risiko                                                                                               | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 52  |  | Der mangler puds på sokkel nord. | Der er risiko for, at der kan trænge fugt og vand ind i betonen og de bagvedliggende konstruktioner. | -          |

## SKADER INDE I GARAGE

### GARAGE - Stueplan - Indvendigt

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                | Risiko | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------|------------|
| 53  |  | Der er revner i pudsens omkring dør. | .      | -          |
| 54  |  | Div rør i nordvest ligger spredt.    | .      | -          |

# 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 bygningssagkyndiges 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 bygningssagkyndige?                          |                                              |
|                                                 | Vælg                                                              | Jeg kender den bygningssagkyndige i forvejen |
| 1.2                                             | Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom? | Nej                                          |

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☐ Sælger var til stede

## SÆLGER:

ESTATE INVEST A/S

Søfrydvej 10  
3300 Frederiksværk

**Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen**

Byggeteknisk gennemgang

# 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

### 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 forsikringsselskaber, 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 lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

#### **Elinstallationer**

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

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. 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](http://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](http://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](http://www.boligejer.dk) sammen med de digitale rapporter.

## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: MURBYG ApS  
Beskikket bygningssagkyndig: Ejvind Steen Endrup

Adresse: Bygmestervej 2, 1, 2400 København NV  
Telefon: 40881230  
E-mail: [tilsyn96@gmail.com](mailto:tilsyn96@gmail.com)

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 01.09.2025

KYLLADDE

# 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.

| BEBOELSE                                 |                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af tegltagsten, skotrender, muret skorsten. |
| Ydervægge                                | Hulmur, facader af tegl/kalksandsten.                                                                                                     |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ, plast.                                                                                                                               |
| Fundament/sokler                         | Beton / fundablokke / lecablokke.                                                                                                         |
| Kældre/krybekældre                       | Kælder, krybekælder / ventileret hulrum, kælderydervægge af beton / lecablokke, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv.              |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.                                                                |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, gulvbelægning af massive trægulve.              |
| Bagmure og indervægge                    | Murværk, let væg med gips eller lignende.                                                                                                 |
| Løfter                                   | Pudsede, gips.                                                                                                                            |
| Indvendige trapper                       | Træ, stål, beton.                                                                                                                         |
| VVS-installationer                       | Biobrændsel, luft/vand varmepumpe, gulvvarme, vand.                                                                                       |

## BEBOELSE

|                                          |                                                                                                                              |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af tegltagsten.                |
| Ydervægge                                | Hulmur, facader af tegl/kalksandsten.                                                                                        |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ.                                                                                                                         |
| Fundament/sokler                         | Beton / fundablokke / lecablokke.                                                                                            |
| Kældre/krybekældre                       | Krybekælder / ventileret hulrum, kælderydervægge af beton / lecablokke, kapillarbrydende lag ikke oplyst.                    |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.                                                   |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, gulvbelægning af massive trægulve. |
| Bagmure og indervægge                    | Murværk, let væg med gips eller lignende.                                                                                    |
| Lofter                                   | Gips.                                                                                                                        |
| Indvendige trapper                       | Træ.                                                                                                                         |
| VVS-installationer                       | Luft/vand varmepumpe, gulvvarme, vand.                                                                                       |

## BEBOELSE

|                                          |                                                                                                                              |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af tegltagsten.                |
| Ydervægge                                | Hulmur, facader af tegl/kalksandsten.                                                                                        |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ.                                                                                                                         |
| Fundament/sokler                         | Beton / fundablokke / lecablokke.                                                                                            |
| Kældre/krybekældre                       | Krybekælder / ventileret hulrum, kælderydervægge af beton / lecablokke, kapillarbrydende lag ikke oplyst.                    |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.                                                   |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, gulvbelægning af massive trægulve. |
| Bagmure og indervægge                    | Murværk, let væg med gips eller lignende.                                                                                    |
| Lofter                                   | Gips.                                                                                                                        |
| Indvendige trapper                       | Træ.                                                                                                                         |
| VVS-installationer                       | Luft/vand varmepumpe, gulvvarme, vand.                                                                                       |

| GARAGE                                   |                                                                                                                      |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af tegltagsten. |
| Ydervægge                                | Hulmur, facader af tegl/kalksandsten.                                                                                |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ, metal.                                                                                                          |
| Fundament/sokler                         | Beton / fundablokke / lecablokke.                                                                                    |
| Kældre/krybekældre                       | Kapillarbrydende lag ikke oplyst.                                                                                    |
| Vædrum (badeværelse, toilet og bryggers) | -                                                                                                                    |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.                                                         |
| Bagmure og indervægge                    | Letbeton / porebeton.                                                                                                |
| Løfter                                   | Gips.                                                                                                                |
| Indvendige trapper                       | -                                                                                                                    |
| VVS-installationer                       | -                                                                                                                    |