



# TILSTANDSRAPPORT

Stærmosevej 57, Brændekilde - 5250 Odense SV

**GYLDIGHEDSPERIODE:** 29.08.2025 - 01.03.2026

**LØBENUMMER:** H-25-04315-0388

## EJENDOMSINFORMATION

**Ejendomstype:**

Enfamilieshus

**Ejendomsstatus:**

Ejerbolig

**Byggeår:**

1906

**Kommune- og BFE nr.:**

461-2609246

**Matrikel/ejerlav:**

35a, Brændekilde By,

Brændekilde



## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

**Bygningssagkyndig:**

Simon Andrup Poulsen

**Firma:**

TÜV SÜD Domutech A/S

**Adresse:**

Johanne Møllers Passage 1, 1799 København V

**Telefon:**

60555444

**E-mail:**

kontakt@domutech.dk

# 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 • bagatelagtige 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

Landhuse og mindre byhuse – frem til ca. 1920

Huse fra denne periode er traditionelt bygget af gode materialer og med teknisk simple løsninger. Omkring år 1900 vinder betonsoklerne indpas i den danske byggeteknik, og materialet erstatter mursten, som den bærende del i jorden.

Landhuse og mindre byhuse er bygget i mursten både inde og ude. Facaderne er enten opført med hulrum eller som massivt murværk, og de fremstår enten som pudset murværk eller rå mursten. De pudsede facader er enten malet eller kalket og kan være pyntet med gesimser og detaljer omkring vinduer og døre. Såløbene er typisk udført i mursten eller støbt i beton, og vinduerne er normalt af træ.

Tagbelægningen er oprindeligt naturskifer eller tegl. Tagstene er understrøget med mørtel (det som tætnet mellem stenene) og skiferpladerne er kittet i samlingerne. Loftrummet er oprindeligt ikke indrettet og er derfor ikke isoleret, hvilket dog kan være sket efterfølgende. Etageadskillelsen er udført af bærende træbjælker, som lofter og gulve er fastgjort på.

Indvendige vægge og lofter har oprindeligt pudsede overflader, og gulvene er typisk af træ.

For land- og stuehuse er det normalt, at gulvkonstruktionen er udført med en opklodsning direkte oven på jorden, og der kan derfor trænge fugt og kulde op i gulvene. Det ses dog sjældent i dag. Ofte har huset en krybekælder, som kan være nedlagt i forbindelse med efterisolering af gulvene.

Ejendomme på landet og i sommerhusområder er opført med et nedsivningsanlæg på grunden. Spildevandet fra bygningerne renses i en tank, hvorefter det siver ned i undergrunden. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning. I byerne sker afledningen af spildevandet til den offentlige kloakledning i gaden. Afløbsinstallationer på ejendomme fra før 1920 er typisk udført i glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt ingen eller 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 bygningssagkyndige, 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

Denne hustype er opført i perioden, før asbestholdige byggematerialer bliver almindeligt anvendt. Derfor er der oprindeligt ingen asbest indbygget, men er huset senere renoveret, kan der være indbygget asbestholdige materialer. Hvis der eksempelvis er indlagt vand og varme i huset omkring 1940'erne, kan isoleringsmaterialerne være asbestholdige. Det samme gælder nyere materialer som vinyl, fliselim eller aftrækskanaler i eternit, samt hvis taget er ændret til bølgeeternit- eller eternitskifertag. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du ændrer på oprindelige vvs-installationer eller skifter gulvbelægningen ud.

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 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.



### **Bølgeeternitplade med asbest**

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Bølgeeternitplader 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](http://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.



### **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 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.



### **Løfter**

Løfter 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. Løfter 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.



## 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.



## Vinylbelægning

Vinyl på vægge og gulve skal altid være intakt, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader bag vinylen. Vinyl bliver ofte anvendt, når konstruktionerne er lavet af lette materialer eksempelvis træ og gips, etc.. Vinylen er limet på konstruktionerne og svejst i samlingerne. Der skal holdes øje med, om overfladerne, svejsningerne og vedhæftningen er intakt. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



## Vådrumsmaling på vægge.

Malede vægge i et vådrum kræver ekstra opmærksomhed specielt i og omkring bruseren. Vådrumsmaling i belastede områder bliver slidt, og malerbehandlingen skal derfor være intakt, så man undgår fugtrelaterede følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



## 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.

**Odense 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 - Eternitbølgeplader med asbest

Oplægningstidspunktet for den valgte tagtype er ukendt, hvorfor den statistiske restlevetid ikke kan beregnes.

# BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

| Litra | Anvendelse   | Opført | Bebygget areal m2 |        | Etager udover kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 |         |
|-------|--------------|--------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|---------|
|       |              |        | Total             | Kælder |                      |                      | Bolig                | Erhverv |
| A     | Beboelse     | 1906   | 93                | 33     | 1                    | 60                   | 133                  | -       |
| B     | Udhus        | 1906   | 54                | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |
| C     | Carport      | 1980   | 63                | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |
| D     | Brændeskur   | 1000   | 4                 | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |
| E     | Redskabsskur | 1000   | 5                 | -      | 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 / Loftrum:** Tagrum/loftsrums er besigtiget fra lem, pga. manglende sikkert underlag.

**Krybekælder:** Krybekælderen er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter.

#### Udhus

**Opholdsrum til venstre:** Rummet er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter/markant møblering.

### 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**

**Udhus**

**Carport**

**Redskabsskur**

## 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.*

**Brændeskur:** Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

**Redskabsskur:** Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

## FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 26.08.2025

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-24-04315-0153

Andre bygningsoplysninger:

Plan-, snit- og facadetegninger, dateret 1997.

## ØVRIGE OPLYSNINGER:

Der er indrettet disponible rum i udhus. Dette er ikke at betragte som boligareal jf. BBR og besigtiges som garage jf. vejledningen.

# 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   |  | Udvendigt træværk ved og omkring tag har nedbrudt træ. Forholdet er bl.a. konstateret i vindskeder, underbrædder og dækbrædder. Forholdet ses f.eks. ved gavl mod vest. | Udviklingen skønnes at fortsætte, og det kan medføre svigt på længere sigt.                                                                                  | -          |
| 2   |  | Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter og på overflader. Det ses på begge tagflader, bl.a. mod mellemgang.                                   | Der er risiko for at skaden kan udvikle sig på længere sigt, og der kan komme utætheder i taget, som kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele. | -          |
| 3   |  | Skorsten fremstår med løse og defekte fuger, og der er revnede/løse/frostsprængte sten, især mod syd.                                                                   | Forholdet vil udvikle sig yderligere på længere sigt.                                                                                                        | -          |

## BEBOELSE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                         | Risiko | Bemærkning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4   |  | Facader fremstår med mindre revnedannelser, det ses f.eks. ved gavl mod vest. | -      | Revner var uden væsentlig forskydning/forsætning og vurderes at være i ro - mindre bevægelse over en længere årrække samt mindre revnedannelse efter reparation kan dog forekomme. Revnedannelser af denne karakter er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større konstruktionsmæssige problemer. |

## BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

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

|   |                                                                                   |                                                                                                                            |                                                                                                                 |   |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 5 |  | Der er registreret nedbrydninger flere steder, f.eks. i bunden af terrassedør, samt vinduer ved mellemgang mod vest.       | Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.                                                            | - |
| 6 |  | Fuger omkring døre og vinduer har mistet elasticiteten og er revnede i overfladen, det ses bl.a. ved terrassedør mod vest. | Der er risiko for fugtindtrængning og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt. | - |

#### BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                                                    | Risiko | Bemærkning                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7   |  | Der er mindre revner i sokkel, de ses bl.a. mod vejen. Enkelte revner fortsætter op i ydervæggen. Forholdet ses mod syd. | -      | Revnedannelserne skønnes at være i ro - mindre bevægelse over en længere årrække samt mindre revnedannelse efter reparation kan dog forekomme. Mindre revner er almindeligt forekommende i ældre bygninger. |

## SKADER INDE I BEBOELSE

### BEBOELSE - Stueplan - Spisestue

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                 | Risiko | Bemærkning                                      |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------|
| 8   |  | Der kan ses lidt åbne samlinger mellem gulvbrædder samt med nedslidning i overfladen. | -      | Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko. |

### BEBOELSE - Stueplan - Lille badeværelse

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                                          | Risiko                                                                                                                                          | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 9   |    | Der er revnede mosaikklinker samt mosaikklinker med begrænset vedhæftning til underlaget, det ses f.eks. omkring gulv afløbet. | Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.        | -          |
| 10  |    | Afløbsskålen i det vandbelastede område er rusten/tæret.                                                                       | Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen, og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer. | -          |
| 11  |  | Der er revnede vægfliser samt vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget, det ses ved bruseniche f.eks. under vask.    | Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.       | -          |

### BEBOELSE - 1. Sal - Værelse til venstre

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                     | Risiko                                              | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------|
| 12  |  | Vinduerne i værelser på 1. sal overholder ikke kravet til redningsåbning. | Der er risiko for personskaade i tilfælde af brand. | -          |

### BEBOELSE - 1. Sal - Gang

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

|    |                                                                                   |                                                                                                         |   |                                                                                                                                                    |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13 |  | Trægulvet på 1. sal knirker/fjedrer/er eftergivende ved belastning, det ses f.eks. ved gang mod trappe. | - | Forholdet er begrænset og vil formentlig ikke udvikle sig. Let ujævne, knirkende og fjedrende gulve er almindeligt forekommende i ældre bygninger. |
| 14 |  | Håndliste og værn ved trappe til 1. sal er løstsiddende og mangler fastgørelse.                         | - | Forholdet er begrænset og skønnes ikke at vil udvikle sig.                                                                                         |

#### BEBOELSE - 1. Sal - Badeværelse

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                                                                                               | Risiko                                                                                                                                    | Bemærkning                                                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15  |    | Der er revnede vægfliser samt vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget. Det er blandt andet konstateret ved badekar over armatur, samt uden for det vandbelastede område. | Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer. | -                                                                                                                                    |
| 16  |  | Vinylbelægningen på gulvet har defekte svejsesamlinger og er utæt. Forholdet ses f.eks. ved rørføring mod nord.                                                                     | -                                                                                                                                         | Der er tale om mindre defekter i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader. |

#### BEBOELSE - 1. Sal - Tagrum / Loftrum

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                    | Risiko | Bemærkning                                                                                                                                    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17  |  | Der er ældre, tørre fugtskjolder på spær og lægter, det ses bl.a. over loftlem i tagrum. | -      | Det vurderes, at der tale om gamle fugtskjolder. Der måles ikke forøget fugt.                                                                 |
| 18  |  | Isolering er ført helt ud mod tagflade ved tagfod, og blokerer derfor for ventilationen. | -      | Forholdet ved tagfoden kan medføre, at den naturlige fugtige luft i loftsrummet ikke bliver ledt bort, der ses dog ikke tegn på skade her af. |
| 19  |  | Isoleringen ligger ujævnt/er mangelfuld bl.a. mod nordvest.                              | -      | Isoleringen kan ikke forventes at være fuldt funktionsdygtig.                                                                                 |

#### BEBOELSE - Kælder - Bryggers

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                                                                   | Risiko | Bemærkning                                                                                                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20  |  | Der kan konstateres afskalninger og opfugtninger i bunden af kældervægge, samt løst og afskallet puds, bl.a. under lem til krybekælder. | -      | Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade. Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende. |
| 21  |  | Vægfliser fremstår med mindre god vedhæftning til underlaget. Det ses f.eks. over bordplade mod krybekælder.                            | -      | Omfanget er begrænset og vil formentligt ikke udvikle sig.                                                                                                                               |

#### BEBOELSE - Kælder - Fyrrum

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                         | Risiko                                                                                                                                              | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 22  |  | Varmerør fremstår med utæthed ved rørsamling over varmepumpe. | Der er tale om korrosion i en grad, som giver risiko for rørbrud/udsivning og dermed følgeskader på omkringliggende konstruktioner på længere sigt. | -          |

#### BEBOELSE - Kælder - Sekundær rum til højre

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                | Risiko                                                                                                                                      | Bemærkning                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23  |  | Faldstamme af støbejern fremstår med punkttæring enkelte steder. Forholdet ses ved ydervæg mod vest. | Der er tale om korrosion i en grad, som giver risiko for udsivning og dermed følgeskader på omkringliggende konstruktioner på længere sigt. | -                                                                                          |
| 24  |  | Der er konstateret gulvklinter med mindre god vedhæftning til underlaget, det ses f.eks. ved fryser. | -                                                                                                                                           | Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko. |

# SKADER UDEN PÅ UDHUS

## UDHUS - TAG

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                                                    | Risiko                                                                                            | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 25  |  | Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter og på overflader. Det ses f.eks. på tagflade mod nord. | Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele. | -          |

## UDHUS - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                           | Risiko                                                                                                          | Bemærkning                                                                        |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 26  |    | Der er konstateret nedbrydning i vinduer og døre flere steder, især vindue mod vest samt yderdør mod syd.       | Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.                                                            | -                                                                                 |
| 27  |    | Der er skadede sten i sålbænke samt defekte fuger ved vinduer, bl.a. ved vindue mod vest.                       | Der er risiko for fugtindtrængning og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt. | -                                                                                 |
| 28  |  | Fuger omkring døre og vinduer har mistet elasticiteten og er revnede i overfladen, især ved vindue mod sydvest. | -                                                                                                               | Omfanget er pt. begrænset, hvorfor der ikke skønnes nærliggende risiko for skade. |

## SKADER INDE I UDHUS

### UDHUS - Stueplan - Entre/mellemgang

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                                                           | Risiko | Bemærkning                                      |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------|
| 29  |  | Der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget, det ses f.eks. mod yderdør mod indkørsel. | -      | Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko. |

### UDHUS - Stueplan - Toilet

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                           | Risiko | Bemærkning                                                                                                                 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30  |  | Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, det ses ved toilet og gulv afløb. | -      | Omfanget er begrænset og vil formentligt ikke udvikle sig.                                                                 |
| 31  |  | Der er enkelte vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget, det ses over vask.          | -      | Der er tale om et mindre område, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader. |

### UDHUS - Stueplan - Bagindgang

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                          | Risiko | Bemærkning                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------|
| 32  |  | Der er registreret gulvklinter med mindre god vedhæftning til underlaget, det ses f.eks. foran dør til toilet. | -      | Det vurderes ikke, at skaden vil udvikle sig yderligere. |

# SKADER UDEN PÅ CARPORT

## CARPORT - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                    | Risiko | Bemærkning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 33  |  | Ydervægge har enkelte mindre revner og porøse fuger, bl.a. ved rem til venstre for port. | -      | Revner var uden væsentlig forskydning/forsætning og vurderes at være i ro - mindre bevægelse over en længere årrække samt mindre revnedannelse efter reparation kan dog forekomme. Revnedannelser af denne karakter er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større konstruktionsmæssige problemer. |

## CARPORT - TAG

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                              | Risiko | Bemærkning                                                                                  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 34  |  | Metalpladerne har overfladerust/begyndende korrosion, bl.a. ved tagrende mod nord. | -      | Der er alene tale om overfladerust, der skønnes ikke at være nærliggende risiko for skader. |

## CARPORT - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                                | Risiko | Bemærkning                                                                                         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 35  |  | Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. til højre for port. | -      | Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade. |

## SKADER INDE I CARPORT

### CARPORT - Stueplan - Carport

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                          | Risiko | Bemærkning                                                                                                                              |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 36  |  | Der er revner og afskalninger i overfladen på betongulvet, det er f.eks. registreret ved port. | -      | Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade. |

# 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                                                              | 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 Odense                                                              |
|                                                 | Lokal afdeling og adresse                                         | Odense Sønder Boulevard                                                          |

| GENERELLE OPLYSNINGER |                                              | SVAR |
|-----------------------|----------------------------------------------|------|
| 2.1                   | Hvor mange år har du ejet ejendommen?        | 31   |
| 2.2                   | I hvilken periode har du boet på ejendommen? | 1993 |

| UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN |                                                                                             | SVAR                                        |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 3.1                                 | Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?                         | Ja                                          |
|                                     | Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og om det er udført som selvbyg.      | Hall                                        |
| 3.2                                 | Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?                    | Ja                                          |
|                                     | Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.            | Der er lavet køkken alrum                   |
| 3.3                                 | Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?               | Ja                                          |
|                                     | Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg. | Hall blev etableret 1997 og brændeskur 2023 |
| 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 (loftsrums)?                                                                                     | Ja                                                                                                                  |
| 4.4  | Er der adgang til tagrummet (lofttrummet)?                                                                           | Ja                                                                                                                  |
|      | Hvor i huset er adgangen placeret?                                                                                   | Værelse                                                                                                             |
| 4.5  | Er huset med skunkrum?                                                                                               | Ja                                                                                                                  |
| 4.6  | Er der adgang til skunkrummet?                                                                                       | Ja                                                                                                                  |
|      | Hvor i huset er adgangen placeret?                                                                                   | Walk in closet                                                                                                      |
| 4.7  | Er der skorsten på huset?                                                                                            | Ja                                                                                                                  |
| 4.8  | Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?                                                 | Nej                                                                                                                 |
| 4.9  | Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?                                               | Ja                                                                                                                  |
|      | Hvilke bemærkninger?                                                                                                 | Bagbeklædning på skab ved skorstenen skal muligvis afmonteres og det er muligt at skorstens låge skal være dobbelt. |

| YDERMUR |                                                                                                    | SVAR                         |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 5.1     | Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?                                   | Ja                           |
|         | Beskriv placeringen af revner                                                                      | Ved garage port øverst oppe. |
| 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:<br>- Hvor er eller har der været revner<br>- Er skaden udbedret<br>- Hvornår det er udbedret<br>- Er det udbedret som selvbyg | Udbedret 2022 |
| 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 kælders vægge?              | Nej      |
| 8.5                | Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?                                                      | Ja       |
|                    | Vi vil gerne vide:<br>- Hvor er pumpen placeret<br>- Virker pumpen                                      | Vaskerum |
| 8.6                | Er der krybekælder?                                                                                     | Ja       |
|                    | Hvor i huset er adgangen placeret?                                                                      | Kælder   |
| 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 krybekælders vægge?          | 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?                           | Ja                                                                         |
|       | Vi vil gerne vide:<br>- Hvilke type skader<br>- I hvilke rum er skaderne                         | Gulvet i køkkenalrum i spise afdelingen er slidt , feder og not er slidte. |

| VINDUER OG DØRE |                                                                         | SVAR                               |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 10.1            | Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.? | Ja                                 |
|                 | Vi vil gerne vide:<br>- Hvor de punkterede ruder er placeret?           | Et punkteret vindue i soveværelset |

| 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? | Ja           |
|        | Vi vil gerne vide:<br>- I hvilke rum<br>- Hvor i rummet                       | Badeværelset |



| VVS  |                                                                                                                        | SVAR      |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 13.1 | Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?                                                                           | Jordvarme |
| 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?            | Tag på hovedbygning ,tilbygning og brændeskur. Mellembbygning er fra 1997 så det burde ikke være asbest i. |
| 14.2             | Har du kendskab til, at der har været eller er rotter på ejendommen?   | Nej                                                                                                        |

\_\_\_\_\_

Dato

\_\_\_\_\_

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☒ Sælger var til stede

**SÆLGER:**

**Dorte Brigitte Andersen og Peter Abildgård Hansen**

Stærmosevej 57

5250 Odense SV

# 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 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 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: TÜV SÜD Domutech A/S  
Beskikket bygningssagkyndig: Simon Andrup Poulsen

Adresse: Johanne Møllers Passage 1, 1799 København V  
Telefon: 60555444  
E-mail: [kontakt@domutech.dk](mailto:kontakt@domutech.dk)

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Dansk boligforsikring

Besigtigelsesdato: 27.08.2025

# 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°, plasttagrender, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, muret skorsten. |
| Ydervægge                                | Hulmur, facader af murværk med puds.                                                                                                                            |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ.                                                                                                                                                            |
| 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, vinylgulv på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion.            |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af massive trægulve.                         |
| Bagmure og indervægge                    | Murværk, let væg med gips eller lignende.                                                                                                                       |
| Lofter                                   | Gips, profilbrædder.                                                                                                                                            |
| Indvendige trapper                       | Træ.                                                                                                                                                            |
| VVS-installationer                       | Jordvarme, gulvvarme, el.                                                                                                                                       |

## UDHUS

|                                          |                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, plasttagrender, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender. |
| Ydervægge                                | Hulmur, facader af murværk med puds.                                                                                                                        |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ.                                                                                                                                                        |
| Fundament/sokler                         | Beton / fundablokke / lecablokke.                                                                                                                           |
| Kældre/krybekældre                       | -                                                                                                                                                           |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | Vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion.                                                                                   |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af massive trægulve.                     |
| Bagmure og indervægge                    | Murværk, let væg med gips eller lignende.                                                                                                                   |
| Lofter                                   | Gips.                                                                                                                                                       |
| Indvendige trapper                       | -                                                                                                                                                           |
| VVS-installationer                       | -                                                                                                                                                           |

## CARPORT

|                                          |                                                                                                                          |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, plasttagrender, tagbelægning af metalplader. |
| Ydervægge                                | Hulmur, facader af murværk med puds.                                                                                     |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ.                                                                                                                     |
| Fundament/sokler                         | Beton / fundablokke / lecablokke.                                                                                        |
| Kældre/krybekældre                       | -                                                                                                                        |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | -                                                                                                                        |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion.                     |
| Bagmure og indervægge                    | -                                                                                                                        |
| Lofter                                   | -                                                                                                                        |
| Indvendige trapper                       | -                                                                                                                        |
| VVS-installationer                       | -                                                                                                                        |

## BRÆNDESKUR

|                                          |                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, plasttagrender, tagbelægning af eternitbølgeplader. |
| Ydervægge                                | Trækonstruktion, facader af træbeklædning.                                                                                      |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ.                                                                                                                            |
| Fundament/sokler                         | Stolper i jord.                                                                                                                 |
| Kældre/krybekældre                       | -                                                                                                                               |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | -                                                                                                                               |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, etageadskillelse af bjælkekonstruktion.                                                       |
| Bagmure og indervægge                    | -                                                                                                                               |
| Lofter                                   | -                                                                                                                               |
| Indvendige trapper                       | -                                                                                                                               |
| VVS-installationer                       | -                                                                                                                               |

## REDSKABSSKUR

|                                          |                                                                                                                             |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Sadeltag, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 15° og 35°, plasttagrender, tagbelægning af eternitbølgeplader. |
| Ydervægge                                | Trækonstruktion, facader af træbeklædning.                                                                                  |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ.                                                                                                                        |
| Fundament/sokler                         | Stolper i jord.                                                                                                             |
| Kældre/krybekældre                       | -                                                                                                                           |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | -                                                                                                                           |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, etageadskillelse af bjælkekonstruktion.                                                   |
| Bagmure og indervægge                    | -                                                                                                                           |
| Lofter                                   | -                                                                                                                           |
| Indvendige trapper                       | -                                                                                                                           |
| VVS-installationer                       | -                                                                                                                           |