



# ELINSTALLATIONS- RAPPORT

Skagensvej 36 - 9881 Bindslev

**GYLDIGHEDSPERIODE:** 18.01.2024 - 18.01.2025

**LØBENUMMER:** E-1264519

## EJENDOMSINFORMATION

**Byggeår:**

1935

**Kommune- og BFE nr.:**

860-3156115

**Matrikel/ejerlav:**

19s, Tversted By, Tversted



## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

**Firma:**

AUTORISERET EL-INSTALLATØR HENRIK  
LARSEN ApS

**Gennemgangen er foretaget af:**

Morten Henriksen

**Adresse:**

Barfoedsvej 4, 9800 Hjørring

**Telefon:** 98902230

**E-mail:** info@elhenrik.dk

**CVR-nummer:** 28717830

# DET SKAL DU VIDE OM ELINSTALLATIONSRAPPORTEN



Elinstallationsrapporten beskriver ulovlige forhold og funktionsfejl ved elinstallationen. En installation er ulovlig, hvis den ikke lever op til de standarder og lovkrav, der var gældende, da installationen blev udført. Ulovlige forhold fremgår af fejloversigten på side 6. Funktionsfejl i den lovlige del af elinstallationen, fremgår ikke af fejloversigten. "Elinstallatørvirksomhedens oplysning om funktionsdygtighed" på side 4.



Den autoriserede elinstallatørvirksomhed foretager en visuel gennemgang og udfører **stikprøver** på baggrund af erfaring og en professionel faglig vurdering. Fagpersonen undersøger installationer, som vækker opmærksomhed, eller hvor der erfaringsmæssigt ofte vil være fejl. Stikprøver udvælges systematisk, og alle typer installationer undersøges. Da det er stikprøver, kan der være ulovlige og farlige installationer i boligen, som ikke er fundet og derfor ikke er beskrevet i rapporten.



Som boligejer er det dit ansvar at få udbedret ulovlige elinstallationer. De fleste fejl i installationerne skal udbedres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Du kan se, hvilke fejl, du selv må udbedre, på Sikkerhedsstyrelsens hjemmeside [www.sik.dk](http://www.sik.dk).



De ulovlige fejl i installationen vurderes ud fra, hvor farlig den ulovlige fejl er. Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem, hvor farlig en fejl er, og hvor dyrt det er at udbedre fejlen. Der kan være fejl, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som kan indebære en alvorlig risiko for elektrisk stød eller brand, hvis der ikke gøres noget. Rapporten forholder sig ikke til, hvad det koster at udbedre et ulovligt forhold.

## SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret fejl under gennemgangen får en vurdering. Alle fejl i elinstallationerne er ulovlige. Nogle er udelukkende ulovlige, mens andre både er ulovlige og indebærer risiko for brand og/eller stød. Alle fejl i oversigten kan have betydning for funktionsdygtigheden.

I elinstallationsrapporten kan du læse om følgende typer fejl:



### Risiko for stød

Ulovlige elinstallationer, der indebærer risiko for elektrisk stød.



### Risiko for brand

Ulovlige elinstallationer, der indebærer risiko for brand.



### Ulovlige elinstallationer

Elninstallationer, der ikke lever op til de standarder og lovkrav, der gjaldt, da installationen blev udført.



### Undersøges nærmere

Forhold ved elinstallationerne, der bør undersøges nærmere for at afklare, om der er en fejl. Det kan være en fejl med risiko for brand eller stød, og derfor bør du undersøge forholdet nærmere. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

# OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED

## SÆLGERS OPLYSNINGER

Forud for gennemgangen har den autoriserede elinstallatørvirksomhed bedt sælger om at oplyse om installationernes funktionsdygtighed. Sælger svarer ud fra sit kendskab til installationen. Der kan derfor være tale om manglende funktionsdygtighed i både lovlige og ulovlige installationer.

På næste side kan du læse elinstallatørvirksomhedens oplysninger om funktionsfejl i den **lovlige** del af installationen. I fejloversigten på side 6 kan du læse om fejl i installationen, som er **ulovlige** og samtidig kan have betydning for funktionsdygtigheden.

### SÆLGERS OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED:

**Har du kendskab til, at dele af elinstallationen ikke fungerer eller at der tidligere har været problemer med elinstallationen?**

Ja

- **Hvilke dele af installationen?** *Enkelte spot lyser ikke og ventilator på badeværelse virker ikke*

**Har du kendskab til at der er udført reparationer eller ændringer af elinstallationen?**

Nej

**Har du kendskab til at dele af elinstallationen er udført af personer uden autorisation?**

Nej

**Har du kendskab til, at RCD'en (HFI/HPFI-afbryderen) selv har afbrudt for strømmen inden for de seneste 12 måneder?**

Nej

**Hvis huset er forsynet med elvarme, har du så kendskab til, at der er eller har været problemer med elvarmen?**

Nej

**Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler ved bygningerne:**

Udfyldt sammen med sælger Per Nielsen over telefonen



### SÆLGER:

**Per Nielsen**

Skagensvej 36

Tversted

9881 Bindslev

# OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED

## ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDENS OPLYSNINGER

### ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDENS OPLYSNING OM FUNKTIONSDYGTIGHED:

Viste gennemgangen, at der var lovlige dele af elinstallationerne, der ikke fungerede?

ja

#### Hvilke dele?

Flere spot lyser ikke og ventilator på badeværelse virker ikke

Stemmer sælgers oplysning om funktionsdygtighed overens med gennemgangen?

ja

### BLEV ALLE RUM GENNEMGÅET?

Ja



# FEJLOVERSIGT

I dette afsnit finder du en oversigt over de fejl, der er fundet i elinstallationerne.

Fejloversigten er dannet ud fra elinstallatørvirksomhedens gennemgang af installationer og installationsdele.

De fejl i elinstallationerne, der indgår i fejloversigten, er ulovlige forhold. Nogle er udelukkende ulovlige, mens andre derudover udgør en risiko for brand eller stød.

Alle fejl i oversigten kan have betydning for, om installationen fungerer korrekt. Men en funktionsfejl nævnes kun, hvis den samtidig udgør en ulovlig del af installationen.

Du kan finde oplysninger om eventuelle funktionsfejl i den lovlige del af installationen i afsnittet "Oplysninger om funktionsfejl" på side 3.

**Vær opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker de anførte fejl.**



## FEJL INDE I BEBOELSE


### BEBOELSE - 1. SAL - TAVLEN

Nr.	Vurdering	Fejl
1		Der er for store åbninger ved kabelindføringer i eltavlen. - Der mangler tætning omkring kabelindføringer. - Kabler/rør er ikke ført korrekt ind i eltavlen.



### BEBOELSE - STUEPLAN - HEMS VED INDGANG - LAVVOLTINSTALLATION - SPOT LOFT

Nr.	Vurdering	Fejl
2		Det bør undersøges nærmere, om strømforsyninger er fastgjort, da: "Er skjult"
3		Det bør undersøges nærmere, om der er anvendt sikringer svarende til installationen, da: "Strømforsyning er skjult"
4		Det bør undersøges nærmere, om der er anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit, da: "Strømforsyning er skjult"
5		Samlinger er ikke aflastet for træk og vridning.

### BEBOELSE - STUEPLAN - BRYGGERS

Nr.	Vurdering	Fejl
6		Kabler eller rør er ikke beskyttet mod mekanisk overlast (slag, træk, vrid o.lign.). "Ledning er ikke ført korrekt ind i cirkulationspumpe"


#### BEOELSE - STUEPLAN - BADEVÆRELSE

Nr.	Vurdering	Fejl
7		Der er én dåse, roset eller lampeudtag, der mangler låg. "Dæksel på ventilator mangler"
8		Brugsgenstande er placeret for tæt på bruser/bad. "Ventilator i brusekabine"



#### BEOELSE - STUEPLAN - BADEVÆRELSE - LAVVOLTINSTALLATION - SPOT SPEJL

Nr.	Vurdering	Fejl
9		Et eller flere belysningsarmaturer har den forkerte kapslingsklasse. "Der mangler glas eller det er revet på flere spot og der er brandtilløb oven på hylde over spot"


#### BEOELSE - STUEPLAN - KØKKEN





Nr.	Vurdering	Fejl
10		Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse bag stikkontakt eller afbryder.

#### BEOELSE - STUEPLAN - KØKKEN - LAVVOLTINSTALLATION - SPOT SKABE



Nr.	Vurdering	Fejl
11		Én strømforsyning til lavvoltage lamper er ikke fastgjort.
12		Et eller flere belysningsarmaturer har den forkerte kapslingsklasse. "Der mangler glas på flere spot"

#### BEOELSE - STUEPLAN - STUE - LAVVOLTINSTALLATION - SPOT I LOFT FORAN DØREN TIL VÆRELSER



Nr.	Vurdering	Fejl
13		Det bør undersøges nærmere, om strømforsyninger er fastgjort, da: "Er skjult"

Nr.	Vurdering	Fejl
14		Det bør undersøges nærmere, om der er anvendt sikringer svarende til installationen, da: "Strømforsyning er skjult"
15		Det bør undersøges nærmere, om der er anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit, da: "Strømforsyning er skjult"
16		Armaturer er ikke placeret korrekt efter fabrikantens anvisninger. "Pærer er ikke fastgjort"
17		Samlinger er ikke aflastet for træk og vridning.



#### BEBØELSE - STUEPLAN - VÆRELSE TV.

Nr.	Vurdering	Fejl
18		Der mangler virksom beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted.
19		Dåse bag stikkontakt eller afbryder er defekt. - Der er huller større end 12,5 mm i dåse.

#### BEBØELSE - STUEPLAN - VÆRELSE TH.



Nr.	Vurdering	Fejl
20		Dåse og lampeudtag passer ikke sammen.
21		Der er for store åbninger ved dåse bag/over lampeudtag.

#### BEBØELSE - STUEPLAN - UDEN PÅ BYGNINGEN

Nr.	Vurdering	Fejl
22		Dele af installationen uden på bygningen er defekt eller udført med forkert materiel. "Dåse under tag ved siden af nedløb er defekt og mangler låg"
23		Kabel mangler mekanisk beskyttelse ved opføring fra jord.

#### BEBØELSE - STUEPLAN - GARAGE

Nr.	Vurdering	Fejl
-----	-----------	------

24		Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse bag stikkontakt eller afbryder.
25		Kabler eller rør er ikke beskyttet mod mekanisk overlast (slag, træk, vrid o.lign.). "Kabler opført fra gulv ved siden af olietank er ikke mekanisk beskyttet"

# OVERSIGT OVER GENNEMGANGEN

Den autoriserede elinstallatørvirksomhed foretager en visuel gennemgang af bygningernes elinstallationer og udfører stikprøver på baggrund af sin erfaring og en professionel, faglig vurdering.

Nedenfor kan du se, hvor elinstallatørvirksomheden ingen bemærkninger har haft ved den visuelle gennemgang. Her kan du også se, hvilke installationer elinstallatørvirksomheden har valgt at adskille og undersøge nærmere.

**Hvis der er fundet fejl i elinstallationen, fremgår de af fejloversigten fra side 6 og frem.**

Hvis der er fundet lovlige elinstallationer, som ikke fungerer, fremgår de af rubrikken "Elinstallatørvirksomhedens oplysninger om funktionsdygtighed" på side 4.



## BEBOELSE - INDE

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
<b>Beboelse - 1. sal - Tavlen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er tavlen let tilgængelig for betjening?</li> <li>- Er tavlen opmærket korrekt?</li> <li>- Er der det krævede antal lysgrupper?</li> <li>- Er der RCD 30mA (HFI- eller HPFI-afbryder)?</li> <li>- Fungerer RCD'er korrekt ved kontrolmåling?</li> <li>- Slår RCD'er fra ved påvirkning af testknappen?</li> <li>- Er hele installationen fejlbeskyttet?</li> <li>- Er der anvendt sikringer svarende til elinstallationen?</li> <li>- Er der en virksom jordforbindelse?</li> </ul>	-
<b>Beboelse - 1. sal - Opholdsrum 1. Sal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?</li> <li>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er al materiel fastgjort?</li> <li>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?</li> <li>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?</li> <li>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?</li> <li>- Er samlinger anbragt i dåser?</li> </ul>	- Lampeudtag på væggen over døren
<b>Beboelse - 1. sal - Værelse 1. Sal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?</li> <li>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er al materiel fastgjort?</li> <li>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?</li> <li>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?</li> <li>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?</li> <li>- Er samlinger anbragt i dåser?</li> </ul>	- Afbryder og stikkontakt ved døren

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
<b>Beboelse - Stueplan - Entre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?</li> <li>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er al materiel fastgjort?</li> <li>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?</li> <li>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?</li> <li>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?</li> <li>- Er samlinger anbragt i dåser?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lampeudtag midt i loftet</li> </ul>
<b>Beboelse - Stueplan - Hems ved indgang</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er der det fornødne antal tilslutningssteder?</li> <li>- Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?</li> <li>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er alt materiel fastgjort?</li> <li>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?</li> <li>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?</li> <li>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?</li> <li>- Er samlinger anbragt i dåser?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afbryder og stikkontakt ved trappen</li> <li>- Indbygningsslampe midt i loftet</li> </ul>
<b>Beboelse - Stueplan - Hems ved indgang - lavvoltinstallation - Spot loft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt, jf. fabrikantanvisning?</li> <li>- Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?</li> </ul>	-
<b>Beboelse - Stueplan - Bryggers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er der det krævede antal stikkontakter?</li> <li>- Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?</li> <li>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er fastmonterede og stationære brugsgenstande forbundet til beskyttelseslederen?</li> <li>- Er alt materiel fastgjort?</li> <li>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?</li> <li>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?</li> <li>- Er samlinger anbragt i dåser?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afbryder og stikkontakt ved døren</li> </ul>
<b>Beboelse - Stueplan - Badeværelse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?</li> <li>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er fastmonterede og stationære brugsgenstande forbundet til beskyttelseslederen?</li> <li>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?</li> <li>- Er alt materiel fastgjort?</li> <li>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?</li> <li>- Er samlinger anbragt i dåser?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ventilator på væggen</li> <li>- Indbygningsslampe over vasken</li> </ul>
<b>Beboelse - Stueplan - Badeværelse - lavvoltinstallation - Spot spejl</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er strømforsyninger fastgjort?</li> <li>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?</li> <li>- Er ledningssamlinger foretaget korrekt?</li> <li>- Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?</li> </ul>	-

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
<b>Beboelse - Stueplan - Køkken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er der det krævede antal 220/250 V stikkontakter?</li> <li>- Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?</li> <li>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er fastmonterede og stationære brugsgenstande forbundet til beskyttelseslederen?</li> <li>- Er alt materiel fastgjort?</li> <li>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?</li> <li>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?</li> <li>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?</li> <li>- Er samlinger anbragt i dåser?</li> </ul>	- Stikkontakt på væggen over bordet til højre for køleskab
<b>Beboelse - Stueplan - Køkken - lavvoltageinstallation - Spot skabe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?</li> <li>- Er ledningssamlinger foretaget korrekt?</li> <li>- Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?</li> </ul>	-
<b>Beboelse - Stueplan - Stue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?</li> <li>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er al materiel fastgjort?</li> <li>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?</li> <li>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?</li> <li>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?</li> <li>- Er samlinger anbragt i dåser?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lampeudtag midt i loftet mod trappen</li> <li>- Indbygningsslampe i loftet foran døren</li> </ul>
<b>Beboelse - Stueplan - Stue - lavvoltageinstallation - Spot i loft foran døren til værelser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?</li> </ul>	-
<b>Beboelse - Stueplan - Værelse TV.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?</li> <li>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er al materiel fastgjort?</li> <li>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?</li> <li>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?</li> <li>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?</li> <li>- Er samlinger anbragt i dåser?</li> </ul>	- Afbryder og stikkontakt ved døren
<b>Beboelse - Stueplan - Værelse TV. - elvarme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er brugsgenstande forbundet til virksom beskyttelsesleder?</li> <li>- Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?</li> </ul>	-
<b>Beboelse - Stueplan - Værelse TH.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?</li> <li>- Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?</li> <li>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er al materiel fastgjort?</li> <li>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?</li> <li>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?</li> <li>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?</li> <li>- Er samlinger anbragt i dåser?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lampeudtag midt i loftet</li> <li>- Afbryder og stikkontakt ved døren</li> </ul>
<b>Beboelse - Stueplan - Værelse TH. - elvarme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er brugsgenstande forbundet til virksom beskyttelsesleder?</li> <li>- Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?</li> </ul>	-

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
<b>Beboelse - Stueplan - Uden på bygningen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?</li> <li>- Er brugsgenstande forbundet til beskyttelseslederen?</li> <li>- Er alt materiel fastgjort?</li> <li>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?</li> <li>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?</li> <li>- Er samlinger anbragt i dåser?</li> </ul>	- Dåse på væggen
<b>Beboelse - Stueplan - Garage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er der det fornødne antal tilslutningssteder?</li> <li>- Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?</li> <li>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?</li> <li>- Er alt materiel fastgjort?</li> <li>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?</li> <li>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?</li> <li>- Er samlinger anbragt i dåser?</li> </ul>	- Afbryder og stikkontakt ved døren

# 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.

Er huset ikke solgt inden rapporternes udløbsdato, skal bygningerne gennemgås på ny, og der skal laves nye rapporter.



## BYGNINGSEFTERSYN

### Tilstandsrapport

Bestilles og betales af sælger  
Gyldighedsperiode: 6 måneder



## ELEFTERSYN

### Elinstillationsrapport

Bestilles og betales af sælger  
Gyldighedsperiode: 12 måneder

## EJERSKIFTEFORSIKRING

**Sælger bestiller rapporter** og indhenter forsikringstilbud.

**Køber vælger** og bestiller forsikring.

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

**Sælger fritages** herefter for det normale 10-årige sælgeransvar.



## ELEFTERSYNET

### Hvordan er eleftersynet udført?

Eleftersynet bliver udført af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Elinstallationerne vurderes visuelt og ud fra stikprøver, hvor dele af elinstallationen undersøges for lovlighed og funktionsdygtighed. Fagpersonen undersøger kun de dele af installationen, som der er adgang til. Der kan derfor være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som ikke bliver opdaget, og som ikke fremgår af elinstallationsrapporten. Gennemgangen af elinstallationerne tager udgangspunkt i, om elinstallationerne var lovlige på udførelsestidspunktet - altså om de er udført efter de regler, der var gældende, da elinstallationerne blev udført. Du skal derfor være opmærksom på, at elinstallationer i ældre huse ikke bliver bedømt efter de regler, der gælder for elinstallationer i huse, der opføres nu.

### Hvad omfatter eleftersynet ikke?

Bagatelagte forhold, herunder sædvanligt slid og ælde, som er normale for en elinstallation med den pågældende alder, og som ikke påvirker elinstallationernes funktionsdygtighed nævneværdigt • dele af elinstallationen, der var utilgængelige • hårde hvidevarer • andre elektriske apparater.

## OM HUSEFTERSYNSORDNIGEN

### Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

Når du køber et hus, kan du købe en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport. 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 forsikringselskaber, men uanset om du vælger et dyrere eller billigere tilbud, skal sælger betale halvdelen af præmien i det oprindelige tilbud.

### 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 ovetog 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 elinstallationsrapporten eller tilstandsrapporten, 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 forsikringspolice.

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**

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

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

### **Sælgeransvar**

Sælger kan blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar, hvis sælger præsenterer en gyldig elinstallationsrapport og tilstandsrapport 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)

## **KLAGER**

### **Hvor kan jeg klage over elinstallationsrapporten?**

Du kan klage, hvis elinstallatørvirksomheden har begået fejl, så elinstallationsrapporten giver et forkert indtryk af elinstallationerne.

Du kan klage til Ankenævnet for Tekniske Installationer. Læs mere på [www.el-vvs-anke.dk](http://www.el-vvs-anke.dk). Her kan du også finde et klageskema.

Du skal forelægge din klage for elinstallatørvirksomheden, som har udarbejdet elinstallationsrapporten, inden du klager til Ankenævnet.

## **VIL DU VIDE MERE?**

Vil du vide mere om huseftersynsordningen generelt og om eleftersynet, kan du finde flere informationer og detaljer på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk) sammen med de digitale rapporter.

Besigtigelsesdato: 18.01.2024