



TILSTANDSRAPPORT

Birkum Bygade 20 - 5220 Odense SØ

GYLDIGHEDSPERIODE: 15.06.2026 - 15.12.2026

LØBENUMMER: H-26-04105-0145

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Flerfamileshus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1973

Kommune- og BFE nr.:

461-2650940

Matrikel/ejerlav:

26f, Birkum By, Fraugde



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Nils Haugaard

Firma:

TÜV SÜD Domutech A/S

Adresse:

Johanne Møllers Passage 1, 1799 København V

Telefon:

60555444

E-mail:

info.dk-bls@tuvsud.com

DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



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



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



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



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

HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

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

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

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

NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

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

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

HUSTYPEBESKRIVELSE

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

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



KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Enfamiliehuse fra perioden ca. 1960 – 1975

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

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

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

Du skal være opmærksom på, at det er

standardiserede beskrivelser, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten.

Den bygnings sagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og

opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



Asbest

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



Betonfundament

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



Gulvklinter og vægfliser

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



Let konstruktion med gips/fibergips

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



Lofter

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



Tegl

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



Træbeklædte facader

Udvendigt træbeklædning opfugtes og udtørres, hver gang vejret skifter. Lange tørre perioder kan medføre revner og sprækker i træet, som igen kan forstærke en nedbrydning. Normalt skal der være god ventilation bag facadens beklædning.



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.



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. Her kan du også finde mere information om, hvordan du kan sikre dit hus mod radon og hvordan du får foretaget en præcis måling af radonniveauet.

TAGETS RESTLEVETID

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

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

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

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

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



Tagbelægning - Falstagsten

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 | 1973 | 148 | - | 1 | 117 | 265 | - |
| B | Garage | 1973 | 54 | - | 1 | - | - | - |
| C | Carpport | 1988 | 35 | - | 1 | - | - | - |
| D | Drivhus | 1000 | 8 | - | - | - | - | - |

BEMÆRKNINGER

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

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

BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

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

Drivhus: Bygningen (drivhus/udhus) er ikke medtaget, da den skønnes at have en materialeværdi på under 20.000 kr. ekskl. montage, jf. vejledning.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

Beboelse

Værelse i gavl med terrassedør: Der er opbygget en væg med vand installationer mm. Dette er ikke besigtiget, da der er meget begrænset adgang til dette

Skunke: Skunkrum er besigtiget fra lem mod haven, pga. for trange adgangsforhold. De øvrige skunkrum er ikke besigtiget

Stue: Gulve under væg-til-væg tæpper er ikke besigtiget.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygnings sagkyndige 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
Garage

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygnings sagkyndiges 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.

Drivhus: 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 31.05.2026

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-16-01818-0119

Andre bygningsoplysninger:

Tidligere energimærkerapport med id 311121675 af d. 2015-06-26. Energimærket var ikke gældende ved besigtigelsen.

Plan-, snit- og facadetegninger, dateret 18.05.1972

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Huset er i BBR angivet som opvarmet med gas og ikke fjernvarme.

SKADESOVERSIGT

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

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

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



SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

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

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



Kritiske skader

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



Alvorlige skader

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



Mindre alvorlige skader

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







Mulige skader

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


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



SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG


| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|---|---|
| 1 |  | Udvendigt træværk ved og omkring tag har begyndende nedbrydning i træværket, ses f.eks i sternbrædder i mindre områder, ses f.eks i nordvest hjørnet af huset. | Udviklingen skønnes at fortsætte, og det kan medføre svigt på længere sigt. | - |
| 2 |  | Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i sternbrædder i sydøst hjørnet. | - | Angrebet skønnes at være inaktivt, hvorfor der ikke vurderes nærliggende risiko for skade. Borebiller er almindeligt forekommende i ældre træværk og giver sjældent anledning til styrkesvækkelser i fulde trædimensioner. |
| 3 |  | Tagfladen fremstår med mindre ujævnheder/lunker, ses hovedsagelig ca. midt på tagfladen mod syd. | - | Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade. |
| 4 |  | Der mangler undertag i tagkonstruktionen. | - | Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade. (god hældning på taget) Siden 1973 hvor taget er lagt, har man erfaret at K21 tagsten skal have undertag, da det kan give anledninger til følgeskader. |

BEBOELSE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|--|--|
| 5 |  | Der er nedbrydning i stolper, ses f.eks nær bryggersdøren. | Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. | Dette vurderes ikke at have statisk betydning på nuværende tidspunkt |

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|--------|--|
| 6 |  | Der er observeret enkelte mindre løse sten med revner i mørtelfugerne i det øverste skift. Dette ses f.eks ved facaden mod nord. | - | Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko. |
| 7 |  | Træbeklædningen fremstår udtørret, vindridset og med nedslidt overfladebehandling, samt åbninger i samlinger, ses f.eks i øst gavlen. | - | Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko. |

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL


| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|---|---|
| 8 |  | Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod nord, hvor større områder mangler. | Der er risiko for at forholdet kan udvikle sig på længere sigt. | - |
| 9 |  | Der er mindre revner i sokkel bl.a. mod indkørsel.. | - | 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 - Bryggers

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|--------|--|
| 10 |  | Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, samt er der beskadiget gulvklinter. | - | Der er tale om et mindre område, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader. |
| 11 |  | Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i ganglinje. | - | Gulvafløbet er ikke vandbelastet fra gulvoverfladen, og der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader. |
| 12 |  | Der er registreret mindre revner i vægge, samt vægpuds med mindre god vedhæftning, ses f.eks. nær hoveddøren. | - | Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko. |

BEBOELSE - Stueplan - Entre / gang

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|--|------------|
| 13 |  | Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, flere steder i rummet. | Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. | - |

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|---|------------|
| 14 |  | Der er revnede vægfliser samt vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i bruseområdet, samt er der gulvklinter nær brusenichen med mangelfuld vedhæftning. | Der er tale om vægge og gulvflader med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer. | - |

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|--------|--|
| 15 |  | Der er gulvklinter og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelset, ses f.eks ved radiator og toilet. | - | Der er tale om et mindre område, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader. |
| 16 |  | Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb ved håndvasken. | - | Gulv afløbet er ikke vandbelastet fra gulvoverfladen, og der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader. |

BEBOELSE - Stueplan - Generelt for huset

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|--------|--|
| 17 |  | Radiatorer har overfladerust, ses f.eks I bunden af radiator i bryggers og stuen. | - | Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko. |

BEBOELSE - 1. Sal - Skunke


| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|--------|---|
| 18 |  | Hele skunkrummet er isoleret med skum / pu skum (polystyren) som ikke er godkendt til formålet. | - | Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade. |

BEBOELSE - 1. Sal - Køkken

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|--------|--|
| 19 |  | Vægfliser mangler fuld vedhæftning til underlaget/ er med revner, ses hovedsagelig nær kontakt (th. For vask). | - | Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko. |

BEBOELSE - 1. Sal - Badeværelse og bryggers

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

| | | | | |
|----|---|--|---|---|
| 20 |  | Der er revnede vægfliser og vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i bruseområdet, samt mangler vinyl belægningen på gulvet vedhæftning og buler og mens der ses mindre revner i samlinger ved gulv. | Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer. | - |
|----|---|--|---|---|

BEBOELSE - 1. Sal - Tagrum / Loftrum





| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|---|--|
| 21 |  | Aftrækskanal fra badeværelse er ikke isoleret i tagrum. | - | Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen, og der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade. |
| 22 |  | En enkelt tagsten er revnet og afskalninger, det ses i loftrum nær kip over loftlem. | Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele. | Der er sat spande op ved besigtigelsen |

BEBOELSE - 1. Sal - Stue

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|--------|--|
| 23 |  | Der kan konstateres opfugtninger i loftet/etageadskillelsen nær skorsten. | - | Forholdet var tørt ved fugtmåling og skønnes derfor af ældre dato. |



SKADER UDEN PÅ GARAGE

GARAGE - TAG

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|---|--|
| 24 |  | Træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i garage porten. | - | Angrebet skønnes at være inaktivt, hvorfor der ikke vurderes nærliggende risiko for skade. Borebiller er almindeligt forekommende i ældre træværk og giver sjældent anledning til styrkesvækkelser i fulde trædimensioner. |
| 25 |  | Udvendigt træværk ved og omkring tag har begyndende nedbrydning i træ. Forholdet er konstateret flere steder i stern. | Udviklingen skønnes at fortsætte, og det kan medføre svigt på længere sigt. | Der er åbninger i stern, som giver adgang til skadedyr |
| 26 |  | Tagpappen er revnet i overflade og har enkelte lunger, fordybninger og vandansamlinger. | Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele. | - |
| 27 |  | Skorstenens puds mangler vedhæftning og der ses større revne i skorsten. | Forholdet har medført skader på andre bygningsdele over tid | - |

GARAGE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|--------|--|
| 28 |  | Ydervægge har enkelte revner i fuger, ses f.eks. ved det øverste skifte nær garage porten. | - | Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko. |



| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|---|--|
| 29 |  | Ydervægge og sokler har en større revne i samling, ses i vægfladen mod øst. | Forholdet vurderes at give anledning til fugtindtrængning, hvilket kan medføre skader på de bagvedliggende konstruktioner på sigt. Revnerne vurderes i sig selv at være stabile, men er dog af en sådan karakter, at yderligere udvikling over en længere årrække samt mindre revnedannelse efter reparation kan forekomme. | - |
| 30 |  | Facadepudsen omkring huset fremstår enkelte steder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revnedannelser. Forholdene kan eksempelvis konstateres på den sydvendte facade.. | - | Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko. |

GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|--|------------|
| 31 |  | Fuger omkring døre og vinduer har mistet elasticiteten, og mangler vedhæftning mellem murværk og karm, ses f.eks ved porten. | Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. | - |
| 32 |  | Der er nedbrydninger i karm og ramme på porten, samt døren. | Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt. | - |

SKADER INDE I GARAGE

GARAGE - Stueplan - Garage





| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|--|--|
| 33 |  | Der er flere revner og afskallinger i betongulvet, ses hovedsagelig udvendig ved porten. | Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er på sigt risiko for skader på andre bygningsdele | - |
| 34 |  | Der er registreret revner i vægge, ses f.eks til højre og venstre for porten, samt puds med mangelfuld vedhæftning/afskalninger. | - | Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko. |

GARAGE - Stueplan - Redskabsrum

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|--------|--|
| 35 |  | Der er fugtskjolder på loftet, ses flere steder i begge rum i garagen. | - | Der var ikke tale om opfugtninger på besigtigelsestidspunktet. Der vurderes at være tale om ældre fugtskjolder fra tidligere utætheder/vandskader. |

SKADER UDEN PÅ CARPORT

CARPORT - TAG

| Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|--|---|
| 36 |  | Carport er ikke stabil ved vindbelastning, ved besigtigelsen er carport lidt skæv ved stolper konstruktionen. | Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for yderligere skader over tid. | På nuværende tidspunkt skønnes dette ikke at have statistisk betydning |
| 37 |  | Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er f.esk konstateret i stern mod indkørsel. | Forholdet skønnes at udvikle sig og svække bygningens struktur over tid. | - |
| 38 |  | Tagrender mangler fastgørelse. | Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er på sigt risiko for skader på andre bygningsdele | - |
| 39 |  | Der er flere steder huller/revner i plastpladerne, ses f.eks mod syd. | Der er på længere sigt risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner | Vandintrængning skønnes ikke at medføre følgeskader på de underliggende bygningsdele. Bygningen er simpelt udført med god ventilation og udtørring af opfugtet træ. |

SÆLGEROPLYSNINGER

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

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

| OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN | | SVAR |
|---|---|---|
| 1.1 | Hvordan fandt du den bygningsagkyndige? | |
| | Vælg | Min ejendomsmægler bad et forsikringselskab 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 |
| | Lokal afdeling og adresse | Realmæglerne Odense Sdr. Boulevard 49 5000 Odense C |

| GENERELLE OPLYSNINGER | | SVAR |
|-----------------------|--|---|
| 2.1 | Hvor mange år har du ejet ejendommen? | 11 |
| 2.2 | I hvilken periode har du boet på ejendommen? | September 2016 - Juni 2022 September 2025 - Juni 2026 |

| UDFØRTE BYGGARBEJDER PÅ EJENDOMMEN | | SVAR |
|------------------------------------|---|---|
| 3.1 | Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål? | Nej |
| 3.2 | Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig? | Ja |
| | Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg. | Der er blevet flyttet og bygget ekstra skillevægge |
| 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. | 2017 Udsiftning af vinduer og døre på Vest, Syd og østsiden af huset i stueetagen - Udført af tømrer (Brdr. Kristiansen, Årslev) 2020 Skorsten: rep. af fuger, ny toplade - Udført af tømrer (Brdr. Kristiansen, Årslev) |
| 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? | Ja |
| | Vi vil gerne vide: - Hvor taget er eller har været utæt - Hvad der er eller har været utæt - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udført som selvbyg | Der var en utæthed ved inddækning af skorsten. Dette blev udbedret da det blev opdaget i 2020. |
| 4.2 | Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Nej |
| 4.3 | Er huset med tagrum (loftsrum)? | Ja |
| 4.4 | Er der adgang til tagrummet (loftrummet)? | Ja |
| | Hvor i huset er adgangen placeret? | En lem i loftet på 1. salen. vestligste værelse. |
| 4.5 | Er huset med skunkrum? | Ja |
| 4.6 | Er der adgang til skunkrummet? | Ja |
| | Hvor i huset er adgangen placeret? | I stuen i 1. salen |
| 4.7 | Er der skorsten på huset? | Ja |
| 4.8 | Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen? | Ja |
| | Vi vil gerne vide: - Hvilke type skade - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg | Der var frostskaader på kronen af skorstenen. Disse blev udbedret af en murer i 2020 |
| 4.9 | Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer? | Nej |

| YDERMUR | | SVAR |
|---------|--|------|
| 5.1 | Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur? | Nej |
| 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? | Nej |
| 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? | Nej |
| 8.2 | Er der krybekælder? | Nej |

| GULVE | | SVAR |
|-------|--|------|
| 9.1 | Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Nej |
| 9.2 | Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve? | Nej |

| VINDUER OG DØRE | | SVAR |
|-----------------|---|------|
| 10.1 | Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.? | Nej |

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

| VÅDRUM | | SVAR |
|--------|---|--|
| 12.1 | Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge? | Ja |
| | Vi vil gerne vide: - I hvilke rum - Hvor i rummet | Revner i klinker i bruseniche i stueetagen |

| VVS | | SVAR |
|------|---|--|
| 13.1 | Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen? | Fjernvarme |
| 13.2 | Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt? | Nej |
| 13.3 | Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge? | Ja |
| | Vi vil gerne vide: - I hvilke rum er rørene placeret og hvor i rummet - Er skaden udbedret og hvornår - Er skaden udbedret som selvbyg | I badeværelset i stueetagen var der en rørskade i 2024 der blev udbedret som forsikrings sag |
| 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? | Nej |
| 14.2 | Har du kendskab til, at der har været eller er rotter på ejendommen? | Ja |
| | Hvornår og hvor? | På loftet i 2022. |
| | Har du anmeldt det til kommunen? | Ja, det blev anmeldt, bekæmpet og forebygget efter kommunens (Mortalins) forskrifter |

| YDERLIGERE BEMÆRKNINGER |
|---|
| <Yderligere bemærkninger er ikke udfyldt> |

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

SÆLGER:

Jakob Egedal Haas Henriksson

Birkum Bygade 20

5220 Odense SØ

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

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



BYGNINGSEFTERSYN

Tilstandsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 6 måneder



ELEFTERSYN

Elinstillationsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 12 måneder

EJERSKIFTEFORSIKRING

Sælger bestiller rapporter og indhenter forsikringstilbud.

Køber vælger og bestiller forsikring.

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

Sælger fritages herefter for det normale 10-årige sælgeransvar.



BYGNINGSEFTERSYN

Hvordan er bygningseftersynet udført?

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

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

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

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

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

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

OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

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

Det er køber, der afgør, om der skal købes en forsikring. Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af det fremlagte tilbud. Du kan, som køber, indhente tilbud fra andre forsikringselskaber, 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 forsikringselskabet. Det er derfor en god ide at læse disse betingelser. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang, herunder en forsikringsperiode på minimum 5 år. Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

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

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

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

Rapportens gyldighedsperiode

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

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

Sælgeransvar

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

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

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

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

TILLÆG OG REVISIONER

Hvad er en revision?

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

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

Hvad er et tillæg?

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

KLAGER

Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

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

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

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

VIL DU VIDE MERE?

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

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: TÜV SÜD Domutech A/S
Beskikket bygningssagkyndig: Nils Haugaard

Adresse: Johanne Møllers Passage 1, 1799 København V
Telefon: 60555444
E-mail: info.dk-bls@tuvsud.com

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Dansk boligforsikring

Besigtigelsesdato: 10.06.2026

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

| BEBØELSE | |
|---|--|
| Tag | Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, metaltagrender, tagbelægning af tegltagsten, muret skorsten. |
| Ydervægge | Hulmur, facader af tegl/kalksandsten, facader af træbeklædning. |
| Vinduer, døre og porte | Træ, træ / alu. |
| Fundament/sokler | Beton / fundablokke / lecablokke. |
| Kældre/krybekældre | - |
| Vådum (badeværelse, toilet og bryggers) | Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vinylgulv på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion. |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser, gulvbelægning af beton eller anden fugefri belægning. |
| Bagmure og indervægge | Murværk, let væg med træbeklædning, let væg med gips eller lignende. |
| Lofter | Gips, profilbrædder. |
| Indvendige trapper | - |
| VVS-installationer | Brændeovn, fjernvarme. |

GARAGE

| | |
|---|--|
| Tag | Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 0° og 1°, ingen tagrender, tagbelægning af tagpap eller -dug, skorstenselementer. |
| Ydervægge | Massiv murværk, facader af murværk med puds. |
| Vinduer, døre og porte | Træ. |
| Fundament/sokler | Beton / fundablokke / lecablokke. |
| Kældre/krybekældre | - |
| Vådum (badeværelse, toilet og bryggers) | - |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser | - |
| Bagmure og indervægge | - |
| Lofter | Gips. |
| Indvendige trapper | - |
| VVS-installationer | - |

CARPORT

| | |
|---|---|
| Tag | Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 0° og 1°, plasttagrender, tagbelægning af plastplader. |
| Ydervægge | Trækonstruktion. |
| Vinduer, døre og porte | - |
| Fundament/sokler | Stolper i jord. |
| Kældre/krybekældre | - |
| Vådum (badeværelse, toilet og bryggers) | - |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser | - |
| Bagmure og indervægge | - |
| Lofter | - |
| Indvendige trapper | - |
| VVS-installationer | - |