



TILSTANDSRAPPORT

Frenderupgade 23, Nr Frenderup - 4780 Stege

GYLDIGHEDSPERIODE: 08.10.2025 - 08.04.2026

LØBENUMMER: H-25-02986-0385

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Parcelhus

Ejendomsstatus:

Nedlagt landbrug

Byggeår:

1775

Kommune- og BFE nr.:

390-2601664

Matrikel/ejerlav:

ga, Nr. Frenderup By,

Damsholte



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Steen Jacobsen

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. 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.



Bindingsværk

Bindingsværk er normalt udført af egetræ, som er meget holdbart og som også er giver en god fugtsikring, hvis bare bundremmen (den nederste bjælke) er intakt. Modsat kan fugt nedefra trække op i konstruktionerne og forårsage fugtskader. Væggene er oprindeligt massive og hvis de ikke er efterisoleret, kan der på grund af kuldebroer (kolde områder) komme nogen mørkfarvning på væggene. Disse mørkfarvninger kommer også, hvis møbler står tæt op mod indervæggen. Bindingsværk vil altid få nogle naturlige revner mellem træet og murværket.



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.



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.



Kampesten / syldsten

Kampestensfundamenter (syldsten) er normalt ikke ført til frostfri dybde, hvorfor der forekommer normale sætninger af soklen. Det sker, fordi jorden udvider sig, når det fryser, og når det tører sætter jorden sig igen. Disse bevægelser kan også opstå, hvis der sker forandringer i grundvandsniveauet, eller i forbindelse med meget omskiftelige vejrforhold, med lange tørre eller fugtige perioder. Foran kampestenene ligger der normalt en stenbelægning med fald væk fra bygningen, som medvirker til at fugt holdes væk fra bygningen.



Let konstruktion med celotex.

Træfiberplader (celotex) er i ældre huse typisk opsat på indervægge (bagmure) for at bremse grundfugt i at trænge gennem væggenes overflader. Celotexpladerne skal kunne afgive og optage fugten, men i området mellem indervæggene (bagmuren) og de opsatte plader vil der i de fleste tilfælde danne sig skimmel, som kan være skadeligt for indeklimaet.



Lofter

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



Tegl

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



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.



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.

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

TAGETS RESTLEVETID

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

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

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

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

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



Tagbelægning - 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	1775	198	-	1	-	198	-
B	Længer	1000	466	-	1	-	-	-
C	Stald øst	1000	75	-	-	-	-	-
D	Maskinhus øst	1966	160	-	1	-	-	-
E	Høsehus øst	1950	112	-	-	-	-	-
F	Drivhus	1000	7	-	-	-	-	-

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.

Stald øst: Bygningen er i så ringe stand, at det ikke danner mening at gennemføre besigtigelse og skadesregistrering på denne.

Høsehus øst: Bygningen er i så ringe stand, at det ikke danner mening at gennemføre besigtigelse og skadesregistrering på denne.

Drivhus: Bygningen skønnes at have en materialeværdi på under 20.000 kr. ekskl. montage, og er derfor undtaget.

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

Tag: Tagbelægningen er ikke besigtiget pga. mosdannelser.

Længer

Tag: Tagbelægningen er begrænset besigtiget pga. mosdannelse særligt mod nord

Tagrum / Loftrum: Tagrummet mod nord er besigtiget i begrænset omfang på oplag af hø. Tagrummene mod nordøst, øst og syd er ikke besigtiget pga. manglende adgangsveje

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

Længer

Maskinhus øst

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.

Beboelse: Kældre fremgår ikke af BBR Tagetage fremgår ikke af BBR

Længer: Opvarmingsmiddel: pillefyr Bygningen omfatter følgende i BBR: Bygning 2: år 1953 Bygning 3: år 1775 Bygning 4: år 1775 da de er sammenbyggede

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 30.09.2025

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-25-02986-0045

Andre bygningsoplysninger:

Der forelå ikke andet relevant materiale.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Bygning A: De 2 værelser mod nordøst vurderes at være en del af længerne (bygning B) men er taget med under bygning A Denne rapport er kun gyldig såfremt der udmatrikuleres i forbindelse med salg og landbrugspligten ophæves.

Bygningerne A, B og D: Bygningen/Bygningerne er i meget ringe stand i forhold til alder og type. Gennemgribende reparations- og vedligeholdelsesarbejder er påkrævet. Det er tvivlsomt om renovering er rentabelt.

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		Tagpladerne har revner flere steder, det ses f.eks. fra tagrum. Ubder besigtigelsen var der fugtindtrængning i tagrummet i et område mod syd.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
2		Der er foretaget ændringer i spærkonstruktionen hvilket kan ses i tagrum mod syd.	-	Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade.
3		Der er ikke tæt i gavle mellem spær og murværk. Mod nord er tætnet med aviser.	Der er risiko for vandindtrængen på de underliggende bygningsdele, ved blæst og nedbør.	-
4		Inddækning foran kvistvinduet vurderes at være rusten..	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	kvistvinduet er nedbrudt og kan ikke åbne
5		Skotrender er rustne..	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
6		Rygningsmørtel har revner og mangler enkelte steder. Det ses f.eks. mod gårdspladsen.	Der er risiko for vandindtrængen på de underliggende bygningsdele, ved blæst og nedbør.	-
7		Der er ikke tagrender og nedløb mod nord.	Der er risiko for skader på andre bygningsdele	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

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

8		Trapper har revner bl.a. i samlingen med fundamenterne. Mod gårdspladsen og bl.a. ved kælder nord.	Forholdet vil fortsat udvikle sig, og revnedannelsen vil sandsynligvis vokse på længere sigt.	-
9		Der er sætningsrevner i kampestenssokkel. Særligt mod sydvest.	Revnerne vil fortsat udvikle sig, og der er risiko for skader på de bagvedliggende og underliggende konstruktioner.	-
10		Terræn er for tæt på overkanten af trappe til kælder nord.	Forholdet kan medføre opfugtninger og skader på konstruktionerne på kort sigt.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der er nedbrydning i døre og vinduerne flere steder, f.eks i kvistvinduet og i terrassedøren mod vest.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Der er nedbrydning i de bærende stolper i bindingsværket bl.a. mod vest. Bindingsværk er overpudset flere steder.	Det må påregnes at forholdet kan udvikle sig på kort sigt og give skade i bagvedliggende konstruktion.	-
13		Ydervægge har flere sætningsrevner, bl.a. i sydgavl.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
14		Træbeklædningen i sydgavl fremstår udtørret, vindridset og med nedslidt overfladebehandling.	Der skønnes risiko for fortsat skadeudvikling på længere sigt.	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Bryggers

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Varmerør og oliefyr er i områder rustne og tærede.	Der er tale om korrosion som giver risiko for rørbrud/udsivning og dermed følgeskader på omkringliggende konstruktioner på længere sigt.	Der er ikke tegn på følgeskade ved besigtigelsen. Oliefyret er ikke i daglig drift

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb.	Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen, og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer.	-
17		Der er ikke tilstrækkeligt fald mod gulvafløb.	-	Det kan medføre, at der står vand på gulvet efter brug og giver lidt øget vedligeholdelse (evt. brug af svaber).
18		Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget og der er defekte fuger mellem nogle fliser i brusenichen.	Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
19		Der er revnede gulvklinter.	Der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	årsagen vurderes at være sætninger
20		Der er flere vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget udenfor bruseområdet.	Det skønnes at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	-

BEBOELSE - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Der er registreret revner i vægge flere steder, f.eks i bryggerset.	Forholdet vil formentlig udvikle sig på længere sigt.	årsagen vurderes at være sætninger
22		Indvendig vægbeklædning og lofter er flere steder udført i bløde træfiberplader (celotexplader og lignende).	Pladerne er brandfarlige. Der er risiko for personskade ved brand.	Beklædningstypen var lovlig ved opsætningen. Beklædningen er ikke længere lovlig på grund af brændbarhed, men der er ikke krav om fjernelse.
23		Der er fugtskjolder på vægbeklædninger flere steder. Der kunne registreres fugt.	Forholdet skønnes pga. grundfugt og kondens, og det må påregnes, at forholdet udvikler sig.	-
24		Der er fugt og nedbrydninger i gulve flere steder, f.eks i værelse sydøst og i det lille værelse mod nordøst (mod stalden). Gulvene er lokalt eftergivende.	Årsagen vurderes at være fugt og insektangreb. Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig.	-
25		Der er ses misfarvninger ved skruer/søm i loftbeklædningen.	-	-
26		Gulvbelægninger er ældre, slidte og skadede..	-	-
27		I stuen mod nordvest er der markante skader i ydervægge. Der vurderes bla. at være tale om sætninger..	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
28		Der er fugtskjolder på loftet i stuen mod nord.	Der kunne konstateres opfugtninger på besigtigelsestidspunktet, og der er dermed risiko for skader.	-
29		Der er misfarvninger og løst tapet på væggen i det sydøstlige værelse..	Forholdet skønnes pga. grundfugt og kondens, og det må påregnes, at forholdet udvikler sig.	-
30		Der er ført udvendig uisoleret afløb fra køkkenvask og fra bryggers.	Forholdet kan give anledning til frostskaader.	Der er ikke tegn på skade ved besigtigelsen

BEBOELSE - Tagetage - Tagrum / Loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
31		Løftlem mangler tætningslister og er uisolert.	Forholdet kan give anledning til kondensopfugtninger i tagkonstruktionen.	Der er ikke tegn på skade ved besigtigelsen
32		Der er nedbrydninger i gulvene.	Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	-
33		Der er ikke ventilation ved tagfoden.	-	Der er ikke tegn på skade efter nu mange år, hvorfor forholdet skønnes uden konstruktiv betydning.
34		Spær er ældre og mørnede og har ikke samme styrke som ved opførelsen. Der er spor efter violbukke i barkkanter på bygningstømmer i tagrum. Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	Der er ikke tegn på følgeskade ved besigtigelsen

BEBOELSE - Tagetage - Generelt for 1. Sal

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Der er revnedannelser i loftet.	Forholdet vil formentlig udvikle sig på længere sigt.	-
36		Der er en punkteret termorude i kvistvinduet.	-	Isoleringsevnen er reduceret og ruden vil med tiden blive uklar.
37		Der er fugtskjolder på vægge..	Forholdet skønnes pga. kondens, og det må påregnes, at forholdet udvikler sig.	væggene er uisolerede

BEBOELSE - Kælder - Generelt for kælder

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Kælder syd: Der er målt fugt i etageadskillelsens bærende bjælker, hvor bjælkerne ligger af på muren.	Opfugtningen skønnes at give risiko for nedbrydningsskader i etageadskillelsen på længere sigt.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
39		Kælder syd: Der er for ringe ventilation af kælder.	Der kunne konstateres opfugtninger indvendigt som følge af dette, og der er dermed risiko for skader.	-
40		Kælder syd: Etageadskillelsens træværk har huller efter angreb af borebiller.	-	Angreb af trænedbrydende insekter er almindeligt forekommende i ældre bygninger.
41		Kælder syd: Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt lidt løst og afskallet puds.	-	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.
42		Kælder nord: Der er for ringe ventilation af kælder.	Der kunne konstateres opfugtninger indvendigt som følge af dette, og der er dermed risiko for skader.	-
43		Kælder nord: Etageadskillelsens træværk har huller efter angreb af borebiller.	-	Angreb af trænedbrydende insekter er almindeligt forekommende i ældre bygninger.
44		Kælder nord: Der er målt fugt i etageadskillelsens bærende bjælker, hvor bjælkerne ligger af på muren.	Opfugtningen skønnes at give risiko for nedbrydningsskader i etageadskillelsen på længere sigt.	-
45		Kælder nord: nogle understøttende stolpe har fugt og nedbrydning..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
46		Kælder nord: Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Der er mindre områder med blank vand på gulvet.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
47		Kælder nord: Varmerør er rustne og tærede.	Der er tale om korrosion i en grad, som giver risiko for rørbrud/udsivning og dermed følgeskader på omkringliggende konstruktioner på længere sigt.	-

SKADER UDEN PÅ LÆNGER

LÆNGER - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48		Der er flere revner i sokkel, f.eks mod nord, nogle forløber videre i murværk. Der er skader i sokkel under metalbeklædningen mod syd.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	årsagen vurderes at være sætninger.

LÆNGER - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		Vinduer, lemme og døre er generelt ældre og mørnede. Bla. mod øst og syd.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-
50		Mørtelfuger omkring døre og vinduer har stedvist fugeslip, er porøse og er stedvist udfaldne/revnede, f.eks mod øst.	Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt.	-

LÆNGER - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
51		Tagpapbeklædningen i nordvestgavl er nedbrudt.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
52		Nordvestgavl har skader i murværk..	Forholdet ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-
53		Ydervægge har flere revner, bl.a. mod nord og mod øst over vindue.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	årsagen vurderes at være sætninger

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
54		På gavl af muret mod nordøst slutter tagpapbeklædningen ikke tæt på nordsiden og bitumenholdige bølgeplader på sydsiden har delvist åbne samlinger.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
55		Trækonstruktion bag metalbeklædning mod syd, sidder for tæt på terræn og er mørnet.	Forholdet kan medføre opfugtninger og risiko for nedbrydninger	-
56		Der er trænedbrydning i bindingsværk samt områder der er med overpudset bindingsværk. f.eks mod syd.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
57		Tavlerne (murværket) mellem bindingsværket er lidt forskubbet og der er afskalninger hvilke f.eks ses mod syd.	Forholdet kan udvikle sig på længere sigt og kan give risiko for fugtindtrængning i bindingsværket.	-
58		Der er områder med hullede fuger i murværket. f.eks på sydvendt væg mod gårdspladsen.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	der vurderes at være tale om insektangreb
59		Træbeklædningen ved portene er mørnet.	Det må påregnes, at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	-

LÆNGER - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
60		Rygningsmørtel har revner og mangler enkelte steder. Det ses f.eks. mod nordøst og nord.	Der er risiko for vandindtrængen på de underliggende bygningsdele, ved blæst og nedbør.	-
61		Vindskede på muret kvist mod nordøst har begyndende nedbrydning.	Udviklingen skønnes at fortsætte, og det kan medføre svigt på længere sigt.	-
62		Udvendigt træværk og beklædninger ved og omkring kvist mod sydøst er med nedbrydning..	Der er risiko for at nedbrydningen kan fortsætte, og det kan medføre svigt på kort sigt.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
63		Skotrender er rustne..	Der er risiko for skade på den underliggende konstruktion.	-
64		Ejer har oplyst at stålskorstenen til pillefyret er for lav..	Det vurderes, at skader kan udvikle sig.	-
65		Der er revner/utætheder i tagrende over garageporte.	Forholdet skønnes ikke at give anledning til skader på andre bygningsdele, men vil på længere sigt udvikle sig.	-

SKADER INDE I LÆNGER

LÆNGER - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
66		Vægge og loft er misfarvede..	Det skønnes at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	årsagen vurderes at være kondensdannelse
67		Radiator i bad, og forgang til bad, er rusten.	Der er tale om korrosion i en grad, som giver risiko for rørbrud/udsivning og dermed følgeskader på omkringliggende konstruktioner på længere sigt.	-
68		Vandrør ved vandhane er utæt..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
69		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget.	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
70		Afløbsskålen er rusten.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
71		Vandrør er rusten i samling ved pexrør.	Der konstateres ingen utætheder ved besigtigelsen, men forholdet kan udvikle sig på længere sigt.	-
72		Der er ikke tilstrækkeligt fald mod gulv afløb.	-	Det kan medføre, at der står vand på gulvet efter brug og giver lidt øget vedligeholdelse (evt. brug af svaber).
73		Der er kun rumaftræk gennem vindue i rummet.	-	-
74		Malede vægoverflader i det vandbelastede område er ikke egnet/godkendt til hyppig vandpåvirkning.	Forholdet giver anledning til risiko for skader.	-

LÆNGER - Stueplan - Garage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
75		Der er revner og afskalninger i betongulvet. Portskinner er tærede.	Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	-
76		Stålbjælke er ikke tilstrækkeligt brandsikret.	Forholdet kan give anledning til styrkesvigt ved brand.	-

LÆNGER - Stueplan - Tagrum / Loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
77		Der er skader i rørisolering på loft mod nord..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. Der vurderes at være tale om skadedyr	-
78		Spær er ældre og mørnede og har ikke samme styrke som ved opførelsen. Der er spor efter violbukke i barkkanter på bygningstømmer i tagrum. Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	Der er ikke tegn på følgeskade ved besigtigelsen
79		Der er nedbrydninger i gulvene.	Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	-
80		På isoleringen på loftet ses der spor (ekskremitter) efter husmår mod nord.	Forholdet kan forårsage betydelige skader på isolering og bygningsdele, og bør derfor hindres adgang.	-

LÆNGER - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
81		Trægulv ved loftstrappe er mørnet.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
82		Murværket indvendig er med revner, afskalninger samt opfugtning. Træstolper er mørnede og slidte.	Forholdet kan udvikle sig over en længere årrække.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
83		Installationsrør er rustne.	-	Installationsrør i staldområder vurderes ikke at være i drift. Installationerne bør efterses før evt idrifttagning.
84		Etageadskillelsen er i områder nedbøjet og brædde og bjælker vurderes generelt mørnede i længerne.	Forholdet vil formentlig udvikle sig på længere sigt.	-
85		Der er revner og afskalninger i betongulve.	-	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko. Der er tale om ældre staldgulve
86		Der kan konstateres nedbrydning i loftet/etageadskillelsen i området ved lodret ventilationsrør i loft..	Der er risiko for nedbrydningsskader på kortere sigt. Der kan være risiko for personskaade	-

LÆNGER - Stueplan - Værelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
87		Tidl. karlekammer: Der er fugt i trægulvet..	Forholdet vurderes at kan udvikle sig yderligere sig på længere sigt.	-

SKADER UDEN PÅ MASKINHUS ØST

MASKINHUS ØST - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
88		Tagpladerne har revner flere steder.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
89		Der er konstateret begyndende nedbrydning i spær/lægter.	Der vurderes at være risiko for yderligere udvikling på længere sigt.	-

MASKINHUS ØST - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
90		Der er nedbrydninger i træporte, vinduer og skader i metalport.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-

MASKINHUS ØST - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
91		Der er områder med porøse og udfaldne/udvaskede fuger samt skadede sten i murværket.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
92		Der er genrelt nedbrydninger i træbeklædninger. I gavl og facade.	Det må påregnes, at forholdet vil udvikle sig	-
93		Metalplader er med tæring og rustdannelser.	Det må påregnes at forholdet kan udvikle sig på længere sigt.	-

SKADER INDE I MASKINHUS ØST

MASKINHUS ØST - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
94		Der er revner, misfarvninger og afskalninger i betongulvet.	-	-

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	realmægler
	Lokal afdeling og adresse	stege,Storegade

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	4
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	ingen

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

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Nej
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Er huset med tagrum (loftsrum)?	Nej
4.4	Er huset med skunkrum?	Ja
4.5	Er der adgang til skunkrummet?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	ved ikke
4.6	Er der skorsten på huset?	Ja
4.7	Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?	Nej
4.8	Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?	Ja
	Hvilke bemærkninger?	for kort skorsten

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	nordvest hjørne- er lidt træt
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?	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?	Nej
8.6	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.?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor de punkterede ruder er placeret?	ingen termoruder

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



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

VVS		SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Biokedel
13.2	Fylles 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
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:

Claus Vinther-Nielsen

Langagervej 6
4780 Stege

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 lovgivning af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovgivning 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

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

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

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

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

Rapportens gyldighedsperiode

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

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

Sælgeransvar

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

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

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

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

TILLÆG OG REVISIONER

Hvad er en revision?

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

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

Hvad er et tillæg?

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

KLAGER

Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

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

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

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

VIL DU VIDE MERE?

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

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: TÜV SÜD Domutech A/S
Beskikket bygningssagkyndig: Steen Jacobsen

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

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Dansk boligforsikring

Besigtigelsesdato: 04.10.2025

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°, metaltagrender, ingen tagrender, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender, muret skorsten.
Ydervægge	Massiv murværk, bindingsværk, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Kampesten / syldsten.
Kældre/krybekældre	Kælder, kampesten i kælder nord, kælderydervægge af beton / lecablokke, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv.
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, banevare og tæppe i alle rum, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Puds på forskalling, murværk, let væg med træbeklædning, væg beklædt med celotex.
Lofter	Træpaneler, pudsede, gips, celotex.
Indvendige trapper	Stige til tagrum, træ.
VVS-installationer	Biobrændsel, gulvvarme, vand.

LÆNGER

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, metaltagrender, plasttagrender, ingen tagrender, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender, muret skorsten.
Ydervægge	Massiv murværk, bindingsværk, metalplader tagpap på kviste, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldesten.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, letbeton / porebeton, let væg med træbeklædning.
Lofter	Ældre brædder, gips.
Indvendige trapper	Stige til tagrum.
VVS-installationer	Biobrændsel.

MASKINHUS ØST

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Massiv murværk, metalplader, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds, facader af træbeklædning.
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.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med træbeklædning.
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-