



TILSTANDSRAPPORT

Glarbovej 1, Koster - 4780 Stege

GYLDIGHEDSPERIODE: 21.09.2025 - 21.03.2026

LØBENUMMER: H-25-04280-0341

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1830

Kommune- og BFE nr.:

390-9523580

Matrikel/ejerlav:

2a, Koster, Stege Jorder



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Kent Schimmel

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.



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.



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 tøer 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 gips/fibergips

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



Lofter

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



Tegl

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



Radon

Radon er en radioaktiv gas, som findes i den danske undergrund. Du kan ikke se, lugte eller smage gasarten, men den er sundhedsskadelig, og radon kan fremkalde kræft. Radon kan trække op i boligen fra undergrunden, hvis ikke der er lavet en "radonspærre". Huse bygget efter 1998 er udført med radonspærre for at minimere risikoen for forhøjet radonniveau indendørs.

Radonniveauet i undergrunden varierer, alt efter hvor i landet du befinder dig.

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	1830	243	-	1	-	243	-
B	Stald	1949	137	-	1	-	-	137
C	Maskinhal	1958	162	-	1	-	-	-
D	Udhus	1950	75	-	-	-	-	-
E	Længe vest	1870	122	-	1	-	-	-
F	Længe syd	1680	234	-	1	-	-	-

BEMÆRKNINGER

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

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

BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

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

Udhus: Bygningen er i så ringe stand, at det ikke danner mening at gennemføre besigtigelse og skadesregistrering på denne. Herudover er det ikke muligt at tilgå bygningen grundet plantebevoksninger

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

Beboelse

Tagrum / Loftrum: Tagrum/loftsrums er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter.

Stald

Fundament/sokkel: Sokkel er ikke besigtiget pga. plantebevoksninger

Tagrum / Loftrum: Tagrum/loftsrums er ikke besigtiget på grund af blokeret adgangsvej (kraftige plantebevoksninger).

Længe vest

Tagrum / Loftrum: Tagrum/loftsrums er besigtiget fra lem, pga. fare for nedstyrtning

Længe syd

Tagrum / Loftrum: Tagrum/loftsrums er besigtiget fra lem, pga. fare for nedstyrtning

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

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.

Maskinhal: Bygningen er anført i BBR som bygning 3. Bygningen har funktion af udhus, bygningsbeskrivelsen er tilrettet de faktiske forhold på ejendommen

Udhus: Bygningen er anført i BBR som bygning 4. Bygningen har funktion af udhus, bygningsbeskrivelsen er tilrettet de faktiske forhold på ejendommen

Længe vest: Bygningen er anført i BBR som bygning 5. Bygningen har funktion af udhus, bygningsbeskrivelsen er tilrettet de faktiske forhold på ejendommen

Længe syd: Bygningen er anført i BBR som bygning 6. Bygningen har funktion af udhus, bygningsbeskrivelsen er tilrettet de faktiske forhold på ejendommen

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 12.09.2025

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-24-04280-0551

Andre bygningsoplysninger:

Der forelå ikke andet relevant materiale.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Arealerne i på flere bygninger, stemmer ikke overens med BBR. BBR's arealer er bibeholdt i tilstandsrapporten, da et kvalificeret skøn over de reelle arealer ikke er muligt uden egentlig opmåling.

Bygningerne (sekundære) er i så ringe stand, at deltaljerede registreringer af alle enkeltskader samt mindre betydende skader, ikke tjener noget formål. Ved gennemgangen er der derfor foretaget en summarisk registrering af de mest betydende skader. Der må derfor forventes flere mindre betydende skader som ikke er registreret, samt en meget omfattende og gennemgribende renovering, før bygningen fremstår i normal vedligeholdelsestilstand.

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		Skorsten mod øst fremstår med løse og defekte fuger, og der er revnede/løse/frostsprængte sten.	Forholdet er så markant, at der er risiko for, at skorstenen styrter ned ved stærk blæst eller storm.	-
2		Skorstenen mod nordøst fremstår med mindre skader i sten og lidt udfaldne fuger.	-	-
3		Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er bl.a. konstateret i skotrendeplanker mod gårdsplads.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-
4		Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter og på overflader..	Der er risiko for at skaden kan udvikle sig på længere sigt, og der kan komme utætheder i taget, som kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-
5		Der er en del mos på taget.	Mosbegrøningen er så udtalt, at der er tale om risiko for vandindtrængen og skader i tagkonstruktion og underliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der er revner i sokkel mod nordøst Revnerne fortsætter op i ydervæggen.	Der er risiko for følgeskader på andre bygningsdele på længere sigt.	-
7		Der er revner i fuger i kampestenssokkel.	-	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

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

8		Der mangler fuger mellem vinduernes bundkarm og sålbænk på nyligt skiftede energivinduer.	Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på kort sigt.	-
9		Der er nedbrydninger i døre og vinduer flere steder, f.eks. mod badeværelse.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-
10		Der mangler bundstykker i vindue i gavltrekan mod syd.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-
11		Der er ikke udført sålbænke ved et vinduer mod gårdsplads.	-	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Ydervægge har flere mindre revner, f.eks. mod gårdsplads.	-	-
13		Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod gårdsplads.	-	-
14		Der er trænedbrydning i bindingsværk f.eks. mod syd, bindingsværk er partielt overpudset.	Nedbrydningen er foreløbigt begrænset, og der vurderes ikke at være risiko for statiske svigt inden for en kortere årrække. Nedbrydningen vil dog fortsætte.	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Der er konstateret områder hvor vægtpuds har manglende/ begrænset vedhæftning til underlaget.	-	-
16		Der er registreret revner i vægge.	-	Forholdet er begrænset og skønnes ikke at vil udvikle sig.
17		Flere rum i boligen er uden varmeinstallationer.	-	Der ses ikke tegn på skader heraf, men det bør bemærkes at for lav indendørs temperatur kan forårsage dårligt indeklima samt kondensrelaterede skader
18		Varmerør hvor radiatorer er demonteret skønnes ikke fastgjort i tilstrækkeligt omfang.	Forholdet kan give anledning til brud på rørene	-
19		Dele af vandinstallationen fremstår som om, at det ikke er udført af autoriseret installatør f.eks. Vandtilførsel til toilet.	-	Det anbefales at lade en autoriseret VVS-installatør gennemgå installationen for lovlighed og faglig korrekt montering.
20		Vandforsyning til toilet er ikke fastgjort i tilstrækkeligt omfang.	Det kan give anledning til at brud på rørene	-
21		Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget f.eks. ved toilet.	-	Der er tale om et område, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse øst

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

22		Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget ved bruseområdet.	Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
----	---	--	---	---

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum / Loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Der mangler inddækning om skorstene i tagrum og der ses nedbrydninger i spærkonstruktionen herom.	Der er risiko for vandindtrængen og skade på kort sigt	-
24		Der mangler tætning i rygning.	Der er risiko for vandindtrængen og skader på kort sigt	-
25		Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller.	-	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.
26		Isoleringen i tagrummet er skadet og nedslidt som følge af færdsel og opbevaring af effekter på denne.	-	Isoleringen kan ikke forventes at være fuldt funktionsdygtig.
27		Der er registreret revner i gavlvægge, samt løst og afskallet puds.	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Depot med el tavle nord

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

28		Bræddeløfter og bjælker er med huller efter borebiller. Enkelte steder er der nedbrydning og hul direkte til loftrum.	Der er risiko for varm opstigende luft til tagrummet med hertil førende kondensafsætning og skadet på de omkringliggende konstruktioner	-
----	---	---	---	---

BEBOELSE - Stueplan - Køkken nord

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Der er ikke monteret emhætte i køkken.	Der er risiko for at indeklimaet vil blive påvirket negativt ved den manglende ventilation over en længere periode	-

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse nord

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Terrazzobelægningen er revnet, renen fortsætter op i opmuring om badekar.	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
31		Der er revnede vægfliser samt vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget omkring badekar.	Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
32		Der er åbne huller i flisevæg over badekar.	Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
33		Der er defekte/revnede fuger om badekar.	Der er tale om fuger, som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Der er kun rumaftræk gennem vindue i rummet.	Der er risiko for at indeklimaet vil blive påvirket negativt ved den manglende ventilation over en længere periode	-

SKADER UDEN PÅ STALD

STALD - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Der er nedbrydninger i døre.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-

STALD - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36		Der er områder med revnede porøse og udfaldne/udvaskede fuger samt skadede letbetonsten i facaderne, ses f.eks. mod vest.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-

STALD - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Tagpladerne har revner flere steder, det ses f.eks. mod vest.	Der er risiko for at skaderne kan give utætheder på de underliggende konstruktioner.	-
38		Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er bl.a. konstateret i stern, underbrædder og vindskeder mod vest.	Udviklingen skønnes at fortsætte, og det kan medføre svigt på længere sigt.	-

SKADER INDE I STALD

STALD - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
39		Der er konstateret områder hvor vægpuds har manglende/ begrænset vedhæftning til underlaget.	-	-
40		Der er registreret revner i vægge.	-	-
41		Konstateret nedbrydning i spær/ effekter over åbning i loftkonstruktion.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

SKADER UDEN PÅ MASKINHAL

MASKINHAL - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
42		Træbeklædning, samt porte er generelt med større nedbrydninger, løse beklædningsbrædder og lysindfald.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på kortere sigt.	-

MASKINHAL - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
43		Rygning er mangelfuld.	Forholdet har medført skader på andre bygningsdele, f.eks. Nedbrydning i rygningsbjælker.	-
44		Der er konstateret nedbrydning i spær/lægter ved kip.	Der vurderes at være risiko for yderligere udvikling på længere sigt.	-

SKADER INDE I MASKINHAL

MASKINHAL - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45	 GRÅ	Der er revner og afskalninger i betongulvet.	-	-

SKADER UDEN PÅ UDHUS

UDHUS - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
46	 GUL	Der er nedbrydninger i døre og vinduer flere steder, f.eks. mod badeværelse.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-

SKADER UDEN PÅ LÆNGE VEST

LÆNGE VEST - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
47		Døre og vinduer er generelt i ringe stand, flere er med nedbrydninger og defekter.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-

LÆNGE VEST - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48		Der er trænedbrydning i bindingsværk f.eks. mod vest.	Nedbrydningen er foreløbigt begrænset, og der vurderes ikke at være risiko for statiske svigt inden for en kortere årrække. Nedbrydningen vil dog fortsætte.	-
49		Ydervægge har flere mindre revner, f.eks. mod gårdsplads.	-	-
50		Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod gårdsplads.	-	-
51		Der er lysindfald om flere vinduer, samt mellem murværk og tag.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-

LÆNGE VEST - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
52		Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter og på overflader..	Der er risiko for at skaden kan udvikle sig på længere sigt, og der kan komme utætheder i taget, som kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
53		Der er en del mos på taget.	Mosbegrøningen er så udtalt, at der er tale om risiko for vandindtrængen og skader i tagkonstruktion og underliggende konstruktioner.	-
54		Tagpladerne har revner, huller og defekter flere steder, det ses f.eks. ved lysindfald i tagrum.	Der er risiko for at skaderne kan give utætheder på de underliggende konstruktioner.	-

SKADER INDE I LÆNGE VEST

LÆNGE VEST - Stueplan - Tagrum / Loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
55		Der mangler tætning i rygning.	Der er risiko for vandindtrængen og skader på kort sig	-
56		Gulv i tagrum er med nedbøjninger og nedbrydninger.	Der er risiko for personskaade ved færdsel i tagrummet	-

LÆNGE VEST - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
57		Der er revner samt løst og afskallet puds flere steder.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

SKADER UDEN PÅ LÆNGE SYD

LÆNGE SYD - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
58		Der er revner i fuger i kampestenssokkel.	-	-
59		Der er revner i sokkel mod f.eks. mod syd.	-	-

LÆNGE SYD - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
60		Døre og vinduer er generelt i ringe stand, flere er med nedbrydninger og defekter.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-

LÆNGE SYD - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
61		Ydervægge har flere mindre revner, f.eks. mod gårdsplads.	-	-
62		Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod gårdsplads.	-	-

LÆNGE SYD - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
63		Der er en del mos på taget.	Mosbegrøningen er så udtalt, at der er tale om risiko for vandindtrængen og skader i tagkonstruktion og underliggende konstruktioner.	-
64		Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter og på overflader..	Der er risiko for at skaden kan udvikle sig på længere sigt, og der kan komme utætheder i taget, som kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
65		Tagpladerne har revner, huller og defekter flere steder, det ses f.eks. ved lysindfald i tagrum.	Der er risiko for at skaderne kan give utætheder på de underliggende konstruktioner.	-
66		Skorsten fremstår med løse og defekte fuger, og der er revnede/løse/frostsprængte sten.	Forholdet vil udvikle sig yderligere på længere sigt.	-

SKADER INDE I LÆNGE SYD

LÆNGE SYD - Stueplan - Tagrum / Loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
67		Der er revner, samt løst og afskallet puds flere steder.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-
68		Der mangler tætning i rygning.	Der er risiko for vandindtrængen og skader på kort sigt	-
69		Der mangler inddækning om skorstene i tagrum og der ses nedbrydninger i spærkonstruktionen herom.	Der er risiko for vandindtrængen og skade på kort sigt	-
70		Gulv i tagrum er med nedbøjninger og nedbrydninger.	Der er risiko for personskaade ved færdsel i tagrummet	-

LÆNGE SYD - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
71		Bygningens træværk har spor efter angreb af borebiller.	-	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 at styrke svækkelser i fulde tredimensionel
72		Der er huller og revner 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	RealMæglerne Ryberg
	Lokal afdeling og adresse	Storegade 23, 4780 Stege

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	7.5
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	hele perioden

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?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	Badeværelse i selvstændig lejlighed
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.	Den selvstændige lejlighed er renoveret Min del af boligen er løbende renoveret
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?	Nej
4.5	Er der skorsten på huset?	Ja
4.6	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	Særligt en af skorstenene er i dårlig stand
4.7	Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?	Ja
	Hvilke bemærkninger?	Der bør udskiftes rør til brændeovnen

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?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	håndværkere fortæller mig at revne i muren kan repareres, men er ubetydelig og uskadelig
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?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke skader har der været? - Hvor har der været skader - Hvornår er det blevet repareret	Endevæg i stuen er muret om, idet den var i dårlig stand ved overtagelse af huset

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?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke type skader - I hvilke rum er skaderne	Dele af gulvet i stuen er skiftet med nye gulvbrædder

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	der er revnede fliser i det gamle badeværelse

VVS		SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Andet
13.2	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt?	Nej
13.3	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge?	Nej
13.4	Har du kendskab til, at der indenfor de sidste 5 år har været behov for at rense kloakerne, fx ved hjælp af slamsuger?	Nej
13.5	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?	Nej
13.6	Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?	Nej

ROTTER OG ASBEST		SVAR
14.1	Har du kendskab til, at der er brugt asbestholdige materialer i huset?	Nej
14.2	Har du kendskab til, at der har været eller er rotter på ejendommen?	Ja
	Hvornår og hvor?	Jeg har ind imellem haft rotter lige som resten af Stege
	Har du anmeldt det til kommunen?	Jeg har klaret den med rottefælder og katte

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☐ Sælger var til stede

SÆLGER:

Ida Cecilie Ewald Hatting

Glarbovej 1

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 rapporterne inden deres udløbsdatoer, skal der ikke udarbejdes nye rapporter, selvom købet gennemføres efter gyldighedsperiodens udløb.



BYGNINGSEFTERSYN

Hvordan er bygningseftersynet udført?

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

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

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

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

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

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

OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

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

Det er køber, der afgør, om der skal købes en forsikring. Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af det fremlagte tilbud. Du kan, som køber, indhente tilbud fra andre forsikringsselskaber, men uanset om du vælger et dyrere eller billigere tilbud, skal sælger betale halvdelen af præmien af sit fremlagte forsikringstilbud.

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

Hvis du som køber ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej. Sælger kan i visse tilfælde stadig have et ansvar - se afsnittet om "sælgeransvar".

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

Ejerskifteforsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader. Såvel skader som de fysiske forhold skal afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og type, for at forsikringen dækker. Størrelsen på erstatningen afhænger af bygningsdelens alder og forsikringsbetingelserne. Det er dog en forudsætning, at skaden var tilstede inden du som køber overtog ejendommen, og at du ikke kendte til skaden på overtagelsestidspunktet.

VVS-installationer

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger ud til ydersiden af bygningens fundament, samt lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

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

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Det er derfor en god ide at læse disse betingelser. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang, herunder en forsikringsperiode på minimum 5 år. Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

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: Kent Schimmel

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: 18.09.2025

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

BEBOELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, plasttagrender, ingen tagrender, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender, muret skorsten.
Ydervægge	Massiv murværk, bindingsværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldesten.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, beton, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Gips.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Biobrændsel, gulvvarme, vand, gulvvarme, el.

STALD	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

MASKINHAL

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

LÆNGE VEST

Tag	Sadeltag, ensidigt fald, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Massiv murværk, bindingsværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Kampesten / syldsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

LÆNGE SYD	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, muret skorsten.
Ydervægge	Massiv murværk, bindingsværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Kampesten / syldsten.
Kældre/krybekældre	-
Vædrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Løfter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-