



# TILSTANDSRAPPORT

Søvang 15, Ll Fuglede - 4490 Jerslev Sjælland

**GYLDIGHEDSPERIODE:** 26.06.2026 - 26.12.2026

**LØBENUMMER:** H-26-02940-0390

## EJENDOMSINFORMATION

**Ejendomstype:**

Enfamilieshus

**Ejendomsstatus:**

Ejerbolig

**Byggeår:**

1902

**Kommune- og BFE nr.:**

326-2459743

**Matrikel/ejerlav:**

gd, Ll. Fuglede By, Ll.

Fuglede



## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

**Bygningssagkyndig:**

Johnny Ejland Olsen

**Firma:**

TÜV SÜD Domutech A/S

**Adresse:**

Johanne Møllers Passage 1, 1799 København V

**Telefon:**

60555444

**E-mail:**

info.dk-bls@tuvsud.com

# DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



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



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



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



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

## HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

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

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

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

## NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

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

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

# HUSTYPEBESKRIVELSE

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

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



## KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

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. Sålbænkene 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 tømningsskema. 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 bygningsagkyndige, som udfører et huseftersyn, har ikke kompetence til at udføre en kloakinspektion. Hvis en huskøber ønsker en kloakinspektion, kan køberen bestille inspektionen hos en autoriseret kloakmestervirksomhed.

# OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

## OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

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

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

Du skal være opmærksom på, at det er

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

Den bygnings sagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



### Asbest

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

Du kan finde yderligere information om asbest på [Asbest-huset.dk](http://Asbest-huset.dk). Se, hvad du skal være særligt opmærksom på og hvordan du skal forholde dig, hvis du har mistanke om, at der er asbest i dit hus.



### Betonfundament

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



### **Bølgeeternitplade med asbest**

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Bølgeeternitplader tager normalt ikke skade af dette, men ved store mængder af mos er der risiko for, at tagvandet ikke kan løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind i tagkonstruktionen. Ved en eventuel afrensning af mos skal det sikres, at taget kan holde til det. En malerbehandling af eternit forlænger normalt ikke tagbelægningens levetid, men kan ændre på tagets ventilation, så det bliver for tæt.

Da tagbelægningen indeholder asbest, skal der ved reparationer eller udskiftning tages forholdsregler vedrørende asbesthåndtering og bortskaffelse. Se evt. information på [www.asbest-huset.dk](http://www.asbest-huset.dk).



### **Bølgeeternitplader**

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.



### **Gulvklinter og vægfliser**

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



### **Krybekælder**

En krybekælder skal være tør og må ikke lugte eller "opleves" fugtig. Krybekældre er altid ventilerede vha. riste / huller i soklen. Disse må ikke stoppes til eller lukkes, da krybekælderen kræver en konstant ventilation, for at bortventilere eventuel fugtig luft. Der kan ellers ophobe sig fugt i konstruktionerne, som vil medføre nedbrydning i trædelene. Derudover kan opfugtet beton og murværk lede fugten videre op i boligen.



### **Let konstruktion med gips/fibergips**

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



### **Lofter**

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



### Tegl

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



### Træbeklædte facader

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



### Trægulve

Trægulve, der ligger på træbjælker, er påvirket af temperaturskiftet hen over året. Om vinteren, hvor luften er tør, vil træet trække sig sammen, og det vil igen udvide sig om sommeren, når luften er fugtig. Afhængigt af bjælkeafstanden vil gulvet fjedre og sandsynligvis knirke. Er mængden af isolering i gulvkonstruktionen begrænset, kan gulvene opleves som fodkolde.



### Vådromsmaling på vægge.

Malede vægge i et vådrum kræver ekstra opmærksomhed specielt i og omkring bruseren. Vådromsmaling 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.

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

## TAGETS RESTLEVETID

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

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

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

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

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



### **Tagbelægning - Eternitbølgeplader med asbest**

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

# BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

| Litra | Anvendelse            | Opført | Bebygget areal m2 |        | Etager udover kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 |         |
|-------|-----------------------|--------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|---------|
|       |                       |        | Total             | Kælder |                      |                      | Bolig                | Erhverv |
| A     | Beboelse              | 1902   | 100               | -      | 1                    | 37                   | 137                  | -       |
| B     | Carport/udhus         | 2003   | 23                | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |
| C     | Drivhus               | 1000   | 9                 | -      | -                    | -                    | -                    | -       |
| D     | Høsehus mod nord vest | 1000   | 5                 | -      | -                    | -                    | -                    | -       |

## 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 bygningsagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.*

**Drivhus:** Bygningen er haveinventar og er derfor ikke en del af tilstandsrapporten samt at det ikke giver mening at udfører tilstandsrapport på denne bygning

**Høsehus mod nord vest:** Bygningen er opført i simple materialer og skønnes at koste under kr,- 20.000 at opfører og bygningen er derfor ikke en del af tilstandsrapporten samt at det ikke giver mening at udfører tilstandsrapport på denne bygning.

## BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

### Beboelse

**Bryggers 1970:** Gulv og indervægge er flere steder dækket af indbo hvilket hindrer besigtigelsen

**Krybekælder:** Krybekælderen (reelt et ventileret hulrum under gulv) er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsveje.

**Entre 1970:** Rum er opfyldt med indbo langs gulve og vægge hvilket hindrer besigtigelsen

**Tagrum / Loftrum/skunkrum:** Der var ikke adgang til loft/tagrum hvilket hindrer besigtigelsen. Der var kun adgang til skunke mod nord øst og syd øst samt midt på bygningen mod syd som er besigtiget fra skunklemme grundet manglende gangbro/ utilstrækkelig adgang det hindrer besigtigelsen. Skunklem i gang mod syd er dækket af indbo og tidligere skader her er derfor bibeholdt i tilstandsrapporten hvilket hindrer besigtigelsen.

**Sekundær rum midterste mod nord:** Opfyldt med indbo hvilket hindrer besigtigelsen

### Carport/udhus

**Rum i udhuse:** Rum mod carport er opfyldt med brænde hvilket hindrer besigtigelsen Rum mod hovedhus er stedvist opfyldt med indbo langs gulve og vægge hvilket hindrer besigtigelsen

## BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

*Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygnings sagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.*

**Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige**

## BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

*Der kan forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synligt punkterede ruder vil fremgå af skadesoversigten.*

### Beboelse

## AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

*Afvigelserne er den bygnings sagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.*

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

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

### **FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:**

BBR-ejermeddelelse 23.06.2026

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-24-02940-0458

Andre bygningsoplysninger:

Tidligere tilstandsrapport er udført 15.08.2024

Der forelå ikke andet relevant materiale.

### **ØVRIGE OPLYSNINGER:**

Ingen øvrige oplysninger.

# SKADESOVERSIGT

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

Den bygnings sagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygnings sagkyndiges 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 bygnings sagkyndige 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   |    | Tagplader er flere steder med krakkeleringer og mosbegrøninger eksempelvis på tagfladen mod syd øst og nord øst.<br>Rygningsplader er med enkelte reparationer eksempelvis mod nord øst.   | Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner | -   |
| 2   |    | Tagdækningen mod nord øst er oplagt med for lidt fald iht. leverandørens forskrifter som siger minimum 14 grader og tagdækningen er stedvist med mosbegrøninger og indvendigt er der enkelte steder fugtskjolder i lofter eksempelvis i bryggers.. | Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner | Der kunne dog ikke måles forhøjet fugt i lofter ved besigtigelsen.    |
| 3   |  | Skorsten mangler puds.   | Risiko for bl.a. fugt og hermed skade på øvrige/tilstødende konstruktioner                 | -   |
| 4   |  | Der mangler skønnet tæt kantskinne på inddækningen op af skorsten.   | Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner | Der kunne dog ikke konstateres skader grundet dette ved besigtigelsen |
| 5   |  | Der mangler tæt inddækning mellem tag og ydervæg mod nord øst (ved tilbygningen med ensidigt fald).  | Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner | -   |
| 6   |  | Enkelte vindskeder med nedbrudt træ eksempelvis mod nord vest samt i kip mod vest.   | Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.                                   | -   |









| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko  | Bemærkning |
|-----|---|---|---|------------|
| 7   |  | Der mangler enkelte steder tagnedløb eksempelvis mod nord øst.<br>Tagnedløb er enkelte steder med tapesamlinger eksempelvis mod nord øst. | Risiko for bl.a. fugt og utætheder og hermed skade på øvrige konstruktioner | -          |
| 8   |  | Tagplader er stedvist ført for langt ned i tagrender eksempelvis mod vej.   | Der kan være risiko for bl.a. overløb her ved eksempelvis kraftig regn      | -          |

### BEBØELSE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko   | Bemærkning  |
|-----|---|---|--|---|
| 9   |    | Enkelte steder revnet/defekt fuge og let udskubbede teglsten over tegloverligger mod vest og der er stedvis fugtskjoldet på indervægge omkring vindue i stuen mod vest. | Der er risiko for yderligere skadesudvikling og utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner | Der kunne dog ikke måles forhøjet fugt her ved besigtigelsen  |
| 10  |  | Udvendigt terræn er enkelte steder ført for højt op af murværket eksempelvis mod øst.   | Risiko for bl.a. fugt og hermed skade på øvrige/tilstødende konstruktioner   | -   |
| 11  |  | Ydervægge er med enkelte revner eksempelvis ved pudset murværk ved dørparti mod vej samt under vindue mod nord øst samt ved dør mod nord vest.                          | Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.   | -   |
| 12  |  | Revne mellem murværk og tegloverligger over dørparti mod vej.   | -  | Skønnes ikke at have nogen konstruktiv betydning da det er på undersiden og den sidder godt beskyttet af vejrliget. |

### BEBØELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

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

|    |   |  |  |   |
|----|---|--|--|---|
| 13 |    | Enkelte punkterede vinduer eksempelvis ved trappen op til 1.sal.   | -  | -   |
| 14 |    | Begyndende nedbrudt træ i dørparti mod vej.  | -  | -   |
| 15 |    | Enkelte vinduer med nedbrudt træ eksempelvis mod nord øst og nord vest.                                  | Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.                                   | -   |
| 16 |    | Der mangler stedvist tætte fuger mellem sålbænke og vinduer eksempelvis mod øst og syd.                  | -  | Kan bl.a. virke som trækgener ved eksempelvis kraftig blæst |
| 17 |    | Der mangler stedvist tætte fuger mellem sålbænksklinker eksempelvis mod vest i stueetagen samt på 1.sal. | Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner | -   |
| 18 |    | Sålbænke er stedvist med mindre revner eksempelvis mod syd øst.  | Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner | -   |
| 19 |  | Kit omkring vinduer er stedvist med revner/defekter eksempelvis mod nord og nord vest.                   | -  | -   |
| 20 |  | Nedbrudt træ i dør mod bryggers.   | Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.                                   | -   |

## BEOBELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko   | Bemærkning |
|-----|---|---|--|------------|
| 21  |  | Enkelte revner og enkelte pudsafskallinger eksempelvis mod syd øst. | Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. | -          |
| 22  |  | Revne i trappen mod sokkel mod nord øst.                            | -  | -          |

## SKADER INDE I BEBOELSE

### BEBOELSE - Stueplan - Rum i hus i hovedhus incl. bryggers

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko   | Bemærkning |
|-----|---|---|--|------------|
| 23  |  | <p>Der er flere steder fugtproblemer i indervægge i den gamle del af huset iht. sælger.</p> <p>Der ses stedvist misfarvninger og sorte begroninger og lette pudsafskallinger på indervægge eksempelvis i bryggers og værelse mod syd øst.</p> | Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. | -          |

### BEBOELSE - Stueplan - Bryggers 1970

| Nr. | Vurdering   | Skade  | Risiko | Bemærkning  |
|-----|---|--|--------|---|
| 24  |    | Terrændæk er med slidte overflader i pudslag og revner og enkelte klinker med manglende vedhæftning til underlaget (hvor der er klinker) og skønnet fugtspærre er enkelte steder med let gabende samlinger eksempelvis midt på gulv. | -      | Rummet er ikke skønnet hårdt vandbelastet og konstruktionen skønnes nu at have stået sådan igennem flere år |
| 25  |  | Stedvist vægklinker med manglende vedhæftning til underlaget eksempelvis mod øst.  | -      | -   |
| 26  |  | Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb midt på gulv..   | -      | Gulv afløbet skønnes at være tæt, men det er ikke sat rigtigt iht. gældende regler.                         |
| 27  |  | Rist/ramme på gulv afløb er sat lidt over færdigt gulv mod nord.   | -      | Rummet er ikke skønnet hårdt vandbelastet og eventuelt utætheder bliver ikke ledt korrekt til gulv afløb    |

| Nr. | Vurdering   | Skade  | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--|--------|------------|
| 28  |  | Enkelte steder løst puds på indervægge eksempelvis over udvendig dør og der er stedvist mindre revner i indervægge eksempelvis mod vest ved dør. | -      | -          |

#### BEOELSE - Stueplan - Køkken Alrum 1995

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko | Bemærkning  |
|-----|---|---|--------|---|
| 29  |  | Vægfliser med manglende vedhæftning til underlaget eksempelvis ved vinduer. | -      | -   |
| 30  |  | Der mangler færdiggørelse af loft og dampspærre over køleskab.              | -      | Konstruktionen skønnes at have stået sådan igennem flere år uden der kunne konstateres skader grundet dette ved besigtigelsen |


#### BEOELSE - Stueplan - Badeværelse 1995

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko   | Bemærkning   |
|-----|---|---|--|--|
| 31  |  | Stedvist revende/defekte fuger eksempelvis mellem gulv og væg i brusenichen.  | Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner | -  |
| 32  |  | Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb i brusenichen og gulv afløb er skønnet sat delvist i væg. | Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner | -  |
| 33  |  | Indervægge i brusenichen over fliser samt mod bryggers er stedvist med misfarvninger.   | -  | Der kunne ikke måles forhøjet fugt her ved besigtigelsen |

#### BEOELSE - Stueplan - Solvarme

| Nr. | Vurdering   | Skade                             | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|-----------------------------------|--------|------------|
| 34  |  | Solvarme virker ikke iht. sælger. | -      | -          |





#### BEOELSE - Stueplan - Krybekælder

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko  | Bemærkning |
|-----|---|---|---|------------|
| 35  |  | Ventileret hulrum/krybekælder mangler ventilation idet flere udluftningsriste er skønnet stoppet/dækket med isoleringsmateriale bl.a. mod vej.. | Ved manglende ventilation er der risiko for bl.a. fugt og hermed skade på øvrige/tilstødende konstruktioner | -          |


#### BEBOELSE - Stueplan - Vandbårne radiatorer i rum i hus både i stuen og på 1.sal

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko | Bemærkning  |
|-----|---|---|--------|---|
| 36  |  | Der mangler flere steder termostatventiler på radiatorer. | -      | Sælger oplyser dog at installationen er bygget sådan grundet solvarmen. |



#### BEBOELSE - 1.sal - Tagrum / Loftrum/skunkrum

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko   | Bemærkning   |
|-----|---|---|--|--|
| 37  |    | Der mangler tætningsliste mellem skunklemme og vægge.   | -  | Der kunne ikke konstateres skader grundet dette ved besigtigelsen  |
| 38  |  | Isoleringen i skråvægge er stedvist nedgledet eksempelvis i skunk mod vej.  | -  | Isoleringsværdien er nedsat  |
| 39  |  | Dampspærren slutter stedvist ikke tæt i samlinger og til bygningsdele og er med enkelte huller eksempelvis i skunk mod vej og nord øst. | Der kan være risiko for at varm fugtig luft stiger op i tagkonstruktionen og hermed forårsager skade på denne. | -  |
| 40  |  | Skunkrum mangler skønnet ventilation.   | -  | Der kunne ikke konstateres skader grundet dette ved besigtigelsen. |

#### BEBOELSE - 1.sal - Sekundær rum midterste mod nord

| Nr. | Vurdering   | Skade  | Risiko  | Bemærkning |
|-----|---|--|---|------------|
| 41  |  | Overløb fra varmeanlæggets sikkerhedsventiler på vandgris er ikke ført til afløb.. | Forholdet kan give anledning til vandskader, hvis sikkerhedsventilen åbner. | -          |

#### BEBOELSE - 1.sal - Rum i hus



| Nr. | Vurdering   | Skade  | Risiko | Bemærkning   |
|-----|---|--|--------|--|
| 42  |  | Stedvist skæve/ujævne gulve eksempelvis i gang.  | -      | -  |
| 43  |  | Indervægge/skråvægge er stedvist med misfarvninger/fugtskjolder eksempelvis mod syd i gang og mod syd øst og nord øst i værelse mod øst. | -      | Der kunne ikke måles forhøjet fugt her ved besigtigelsen |

#### BEBØELSE - 1.sal - Værelse med lille ovnlysvindue og skønnet påklædningsrum


| Nr. | Vurdering   | Skade                                      | Risiko   | Bemærkning |
|-----|---|--|--|------------|
| 44  |  | Vindue er ikke en godkendt redningsåbning. | Risiko for personskaade ved en eventuelt brand | -          |

# SKADER UDEN PÅ CARPORT/UDHUS


## CARPORT/UDHUS - TAG

| Nr. | Vurdering   | Skade  | Risiko   | Bemærkning |
|-----|---|--|--|------------|
| 45  |  | Tagdækningen er stedvist med rust eksempelvis midt på tagfladen og tagdækning er oplagt med for lidt fald i henhold til leverandørens forskrifter. | Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner | -          |
| 46  |  | Enkelte lægternder med nedbrudt træ eksempelvis ved tagdækning med ensidet fald mod hovedhus.  | Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.                                   | -          |


## CARPORT/UDHUS - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering  | Skade  | Risiko   | Bemærkning |
|-----|--|--|--|------------|
| 47  |  | Ydervægge er stedvist med skævheder eksempelvis mod vej. | Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. | -          |

## CARPORT/UDHUS - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering   | Skade                                       | Risiko   | Bemærkning |
|-----|---|---|--|------------|
| 48  |  | Begyndende nedbrudt træ i dør mod nord øst. | Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. | -          |

## CARPORT/UDHUS - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko | Bemærkning  |
|-----|---|---|--------|---|
| 49  |  | Stolper/søjler er stedvist sat lidt skævt over punktfundamenter af beton eksempelvis mod nord vest. | -      | Konstruktionen skønnes nu at have stået sådan siden opførslen |

# SÆLGEROPLYSNINGER

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

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

| OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN |   | SVAR                                   |
|---|---|--|
| 1.1   | Hvordan fandt du den bygningsagkyndige?                           |  |
|   | Vælg  | På anden vis                           |
| 1.2   | Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom? | Ja                                     |
|   | Firma navn  | RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS |
|   | Lokal afdeling og adresse   | Torvet 3, Ubby, 4490 Jerslev           |

| GENERELLE OPLYSNINGER |  | SVAR                                 |
|-----------------------|--|--------------------------------------|
| 2.1                   | Hvor mange år har du ejet ejendommen?        | 27                                   |
| 2.2                   | I hvilken periode har du boet på ejendommen? | Fra 1. sep. 1999. Vi bor her stadig. |

| UDFØRTE BYGGARBEJDER PÅ EJENDOMMEN |   | SVAR  |
|------------------------------------|---|---|
| 3.1                                | Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?                         | Ja  |
|                                    | Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og om det er udført som selvbyg.      | Den ældste del af huset er bygget ca. 1900. I begyndelsen af 1970'erne er der lavet en tilbygning.  |
| 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.            | I midt 1990'erne har daværende ejer udført en delvis ombygning.                                     |
| 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. | I midt 1990'erne har daværende ejer udført en delvis ombygning, blandt andet køkken og badeværelse. |
| 3.4                                | Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?                                      | Ja  |
|                                    | Beskriv hvilke bygninger der er blevet opført, byggeåret og om det er selvbyg.              | I 2000 er der opført carport og hønseshus.  |

| 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?   | Gennem luger på 1. salen.<br>Der er ikke adgang til hele skunkrummet. |
| 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?   | Skorstenen bør pudses   |

| YDERMUR |   | SVAR  |
|---------|---|---|
| 5.1     | Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?  | Ja  |
|         | Beskriv placeringen af revner   | Over vinduer i stueetagen, i sydvendt gavl.   |
| 5.2     | Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?   | Ja  |
|         | Vi vil gerne vide:<br>- Hvor der har været fugtproblemer<br>- Hvornår der har været fugtproblemer<br>- Er der stadig fugtproblemer<br>- Er fugtproblemerne udbedret | Ved regn og kraftig blæst trængte der vand ind af revnen over vinduet. Revnen er udbedret.<br>Der er fugt problemer flere steder i den ældste del af huset. |
| 5.3     | Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?  | Ja  |
|         | Vi vil gerne vide:<br>- Hvilke skader har der været?<br>- Hvor har der været skader<br>- Hvornår er det blevet repareret  | Revner over vindue er repareret.  |

| 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?   | Ja  |
|                        | Vi vil gerne vide:<br>- Hvor der har været fugtproblemer<br>- Hvornår der har været fugtproblemer<br>- Er der stadig fugtproblemer<br>- Er fugtproblemerne udbedret | Der er fugt problemer flere steder i den ældste del af huset. |
| 6.3                    | Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?   | Nej   |

| FUNDAMENTER/SOKLER |  | SVAR |
|--------------------|--|------|
| 7.1                | Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?                  | Nej  |
| 7.2                | Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen? | Nej  |
| 7.3                | Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport?                                | Nej  |

| KÆLDER/KRYBEKÆLDER       |  | SVAR                       |
|--------------------------|--|----------------------------|
| 8.1                      | Er der kælder?   | Nej                        |
| 8.2                      | Er der krybekælder?  | Nej                        |
| GULVE                    |  | SVAR                       |
| 9.1                      | Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?   | Nej                        |
| 9.2                      | Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?   | Nej                        |
| VINDUER OG DØRE          |  | SVAR                       |
| 10.1                     | Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?  | Ja                         |
|                          | Vi vil gerne vide:<br>- Hvor de punkterede ruder er placeret?  | Ved trappen op til 1. sal. |
| 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?   | Elvarme                    |
| 13.2                     | Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt?  | Nej                        |
| 13.3                     | Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge?   | Nej                        |
| 13.4                     | Har du kendskab til, at der indenfor de sidste 5 år har været behov for at rense kloakerne, fx ved hjælp af slamsuger?                               | Nej                        |
| 13.5                     | Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?   | Nej                        |
| 13.6                     | Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?   | Nej                        |



| ROTTER OG ASBEST |  | SVAR   |
|------------------|--|--|
| 14.1             | Har du kendskab til, at der er brugt asbestholdige materialer i huset? | Ja   |
|                  | Hvilke materialer drejer det sig om? Og hvor er de anvendt?            | Jeg formoder at pladerne på en del af taget indeholder asbest. |
| 14.2             | Har du kendskab til, at der har været eller er rotter på ejendommen?   | Ja   |
|                  | Hvornår og hvor?   | Senest i vinteren 2022-23. Kun udendørs.                       |
|                  | Har du anmeldt det til kommunen?                                       | Ja, hver gang.   |

#### YDERLIGERE BEMÆRKNINGER

<Yderligere bemærkninger er ikke udfyldt>

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

#### SÆLGER:

Allan Vive Ivø og Eva Henriette Egegaard Ivø

Søvang 15

Ll. Fuglede

4490 Jerslev Sjælland

# OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

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



## BYGNINGSEFTERSYN

### Tilstandsrapport

Bestilles og betales af sælger  
Gyldighedsperiode: 6 måneder



## ELEFTERSYN

### Elinstillationsrapport

Bestilles og betales af sælger  
Gyldighedsperiode: 12 måneder

## EJERSKIFTEFORSIKRING

**Sælger bestiller rapporter** og indhenter forsikringstilbud.

**Køber vælger** og bestiller forsikring.

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

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



## BYGNINGSEFTERSYN

### Hvordan er bygningseftersynet udført?

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

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

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

### Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

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

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

## OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

### Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

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

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

### Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

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

### Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

#### **Skader og fysiske forhold**

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

#### **VVS-installationer**

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

#### **Elinstallationer**

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

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

### Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

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

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

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

### **Rapportens gyldighedsperiode**

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

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

### **Sælgeransvar**

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

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

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

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

## **TILLÆG OG REVISIONER**

### **Hvad er en revision?**

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

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

### **Hvad er et tillæg?**

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

## **KLAGER**

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

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

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

Du skal forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet [www.husklage.dk](http://www.husklage.dk).

## VIL DU VIDE MERE?

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

## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: TÜV SÜD Domutech A/S  
Beskikket bygningsagkyndig: Johnny Ejland Olsen

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

Den beskikkede bygningsagkyndige har en samarbejdsaftale med: Dansk boligforsikring

Besigtelsesdato: 25.06.2026

# OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

| BEBOELSE   |  |
|--|--|
| <b>Tag</b>                                       | Sadeltag, ensidigt fald, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning over 35°, plasttagrender, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, tagbelægning af eternitbølgeplader, skorstenselementer.                                |
| <b>Ydervægge</b>                                 | Hulmur, massiv murværk, trækonstruktion, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds, facader af træbeklædning.  |
| <b>Vinduer, døre og porte</b>                    | Træ, træ / alu.  |
| <b>Fundament/sokler</b>                          | Beton / fundablokke / lecablokke.  |
| <b>Kældre/krybekældre</b>                        | Krybekælder / ventileret hulrum.   |
| <b>Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b> | Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion, vægfliser på organisk konstruktion, maling på organisk vægkonstruktion.  |
| <b>Gulvkonstruktion og etageadskillelser</b>     | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, generelt gulvtæpper i rum på 1sal samt i gang foran bad i stueetagen, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser. |
| <b>Bagmure og indervægge</b>                     | Murværk, let væg med gips eller lignende.  |
| <b>Lofter</b>                                    | Pladelofter, gips.   |
| <b>Indvendige trapper</b>                        | -  |
| <b>VVS-installationer</b>                        | Brændeovn med gris i stuen i tilbygningen, el-varme, gulvvarme, el.  |

## CARPORT/UDHUS

|  |  |
|--|--|
| <b>Tag</b>                                     | Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af metalplader. |
| <b>Ydervægge</b>                               | Trækonstruktion, facader af træbeklædning.   |
| <b>Vinduer, døre og porte</b>                  | Træ.   |
| <b>Fundament/sokler</b>                        | Stolper på skønnet punktfundamenter af beton.  |
| <b>Kældre/krybekældre</b>                      | -  |
| <b>Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)</b> | -  |
| <b>Gulvkonstruktion og etageadskillelser</b>   | -  |
| <b>Bagmure og indervægge</b>                   | -  |
| <b>Lofter</b>                                  | -  |
| <b>Indvendige trapper</b>                      | -  |
| <b>VVS-installationer</b>                      | -  |