



TILSTANDSRAPPORT

Strandjægervej 16 - 3630 Jægerspris

GYLDIGHEDSPERIODE: 19.04.2026 - 19.10.2026

LØBENUMMER: H-26-02125-0042

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Sommerhus

Ejendomsstatus:

Dødsbo

Byggeår:

1971

Kommune- og BFE nr.:

250-2234578

Matrikel/ejerlav:

1az, Barakkerne, Dråby



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Henrik Tetsche

Firma:

TETCON A/S

Adresse:

Bysøstræde 9, 1, 4300 Holbæk

Telefon:

59446400

E-mail:

info@tetcon.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 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

Sommerhuse af træ efter 1960

Sommerhuse opført efter 1960 gennemgår en udvikling fra spinkle og uisolerede konstruktioner til huse med standard på højde med traditionelle helårs boliger.

Der bliver gennem tiden eksperimenteret med materialer, stilarter, funktion, hvorfor der i dag er rigtig mange forskellige typer af sommerhuse. Den mest traditionelle er dog træhuset med bærende trækonstruktion og indvendig pladebeklædning. Udvendig er facaderne ofte beklædt med træ.

Er sommerhuset opført i et plan, er tagkonstruktion enten fladt tag eller som gitterspær med taghældninger fra 15-35 grader. Gavlene udført lodrette med beklædning af træ, eternit eller lignende og indgår som en del af facaden. To plans sommerhuse med udnyttet tagetage kan også forekomme.

Tagbelægningerne afhænger af hældningen på taget, hvor tegl- og betontagsten normal har en taghældning over 25 grader. Tage med eternitbølgeplader er lagt ned til ca. 15 grader og tagpapbelægning er lagt på både flade tage og tagflader med høj rejsning. Generelt gælder det, at jo senere i perioden huset er opført, jo mere isolering er der i vægge, lofter og gulve.

Gulve er oftest terrændæk støbt i beton på et fugtsikret og isoleret underlag. Ovenpå ligger forskellige slags gulvbelægninger som f.eks. trægulv på strøer med isolering i mellem, trægulve, tæpper, klinker eller lignende. I de tidligere sommerhuse er gulvkonstruktionen ventileret via et hulrum under gulvet.

De indvendige overflader fremstår typisk med beklædning af træ eller gips.

Afløbsinstallationerne, rør og brønde, udføres normalt i plast, som har lang levetid.

Særligt i sommerhusområder, er der fortsat nedsivningsanlæg. Spildevandet fra bygningerne renses i tank, hvorefter det siver ned i undergrunden. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning. Regnvand håndteres i stigende grad via faskiner med efterfølgende nedsivning. I nyere udstykninger er ejendommene tilsluttet det offentlige kloaksystem.

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

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

afklares ved en kloakinspektion.

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

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

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

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

Du skal være opmærksom på, at det er **standardiserede beskrivelser**, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten. Den bygnings sagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



Asbest

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

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



Betonfundament

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



Betontagsten med undertag

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Betontagsten tager normalt ikke skade af mos, men ved store mængder af mos kan tagvandet ikke løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind på undertaget. Undertaget tåler ikke vedvarende fugt, og skader skal derfor udbedres snarest muligt. Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det.



Gulvklinter og vægfliser

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



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.



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.



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.

Frederikssund 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 - Betontagsten

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

Undertag - Banevare/plast

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

Inddækninger - Skotrender

Oplægningstidspunktet for den valgte inddækning 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	1971	84	-	1	-	84	-
B	Udestue	-	16	-	1	-	-	-
C	Indbygget udhus	-	22	-	1	-	-	-
D	Indbygget carport	-	16	-	1	-	-	-
E	Overdækket terrasse	-	16	-	1	-	-	-
F	Udhus	-	20	-	1	-	-	-
G	Brændeskur	-	12	-	1	-	-	-
H	Drivhus	-	5	-	-	-	-	-
K	Udhus	1971	8	-	-	-	-	-
L	Carport	-	20	-	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 bygningsagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

Drivhus: Drivhuset er ikke medtaget i tilstandsrapport pga ringe byggeteknisk stand og under 10 m2.

Udhus: Det lille udhus mod øst er ikke medtaget i tilstandsrapport pga ringe stand og under 10 m2.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

Beboelse

Bryggers: Gulv mv under vaskemaskine i bryggers er ikke besigtiget.

Køkken: Rør mv bag køleskab i køkken er ikke besigtiget.

Tagrum: Område af tagrum mod syd (over del af stue) er kun besigtiget fra hhv langsgående gangbro, og fra loftlem litra C, idet der her mangler fast gangbro.

Krybekælder: Krybekælderen under huset er kun besigtiget i område mod krybekælder under udestuen (der er adgang fra lem i sokkel mod nord under udestue), idet der mangler adgang til resterende del af krybekælder.

Fyrrum: Bund af varmtvandsbeholder i fyrrum er ikke besigtiget, idet beholderen står på gulvet.

Brændeskur

Ydervægge: Facade mv i skel mod nabo er ikke besigtiget.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningsagkyndige 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

Udestue

Indbygget udhus

Udhus

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningsagkyndiges 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.

Overdækket terrasse: Nyoprettet bygning

Udhus: Nyoprettet bygning

Brændeskur: Nyoprettet bygning

Drivhus: Nyoprettet bygning

Carport: Nyoprettet bygning

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 19.04.2026

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

Andre bygningsoplysninger:

BBR oplysninger er hentet på www.ois.dk.

Der kunne ikke indhentes andre bygningsoplysninger som f.eks. tegninger eller beskrivelser ved huseftersynet.

Der kunne ikke indhentes tidligere tilstandsrapporter ved søgning hos sælger, mægler eller i programmet.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Litra A er registreret med væsentlig om/tilbygning i 1997.

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		Der er lokalt nedbrudt træ i udhæng under skotrende mod nordøst..	Trænedbrydning medfører risiko for skadesudvikling.	-
2		Skotrenderne er med bagfald/svagt fald i tagfod (ved tagrender)..	Medfører risiko for fugtskader i underliggende og omkringliggende konstruktioner.	-
3		Inddækning om skorstenspipen er nedslidt..	Medfører nærliggende risiko for indtrængende nedbør og dermed fugtskader i underliggende bygningsdele.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Der er revnede glas i blyindfattet rude i stue (gavl øst)..	-	-
5		Der er løs glasliste i det ene vindue i vindfang mod syd..	Medfører risiko for fugtskader i vinduet.	-
6		Der er partielt nedbrudt træ i køkkenvindue mod vest og stuevindue mod øst..	Trænedbrydning medfører risiko for skadesudvikling.	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Der er løse terrassebrædder i vindfang mod syd..	-	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Indvendigt - Generelt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Generelt knirker og fjedrer trægulvene i huset ved belastning. Der er mange steder større og mindre skævheder i trægulvene i huset..	Der skønnes at være risiko for skadesudvikling.	-
9		Der er partielt synlige skævheder i lofter i køkken, stue og entre..	-	-

BEBOELSE - Indvendigt - Bryggers

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Gulvafløb i bryggers er med støbt betonkant mellem ristekarm og afløbsskål..	Beton er ikke vandtæt ved varig opfugtning. Der er nærliggende risiko for udsivning af vand og dermed fugtskader i omkringliggende bygningsdele, især pga tilkoblet vaskemaskine.	-

BEBOELSE - Indvendigt - Køkken







Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der er revner i hjørnefuger i køkken..	-	-
12		Der er generelt mange fugtskader i køkkenbordplader..	-	-
13		Der er mindre revnedannelser i bagmur i køkken, samt i skillevæg mod bryggers i køkken..	-	-

BEBOELSE - Indvendigt - Stue


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

14		Der er lokalt en fuger med udfald i klinker ved brændeovn i stue (bag ovnen)..	-	-
15		Trægulv i stue er med slid i områder ved brændeovnen..	-	-

BEBØELSE - Indvendigt - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Der konstateres ved bankeprøver enkelte vægfliser i badeværelset udenfor bruseniche, der har mangelfuld vedhæftning til underlaget. Der er desuden revnede vægfliser, huller og skår i vægfliser uden for bruseniche..	-	-
17		Der er revnede hjørnefuger i badeværelset udenfor bruseniche..	-	-
18		Der er revnet fugning mod gulv ved dør i badeværelset.	-	-
19		Der er utæt rørgennemføring i loftet i bruseniche i badeværelset..	Medfører risiko for fugtskader ved opstigende varm fugtig indeluft i konstruktionen.	-
20		Der konstateres ved bankeprøver partielt vægfliser i bruseniche i badeværelset, der har mangelfuld vedhæftning til underlaget, og der er flere revnede..	Medfører nærliggende risiko for fugtskader i vægkonstruktionen mv.	-
21		Der er revnede fuger om gulvafløbet i bruseniche i badeværelset..	Medfører nærliggende risiko for fugtskader i gulvkonstruktion mv.	-




BEBØELSE - Indvendigt - Værelse syd

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Der er lokalt korrosion (rust) i varmerør ved radiator i værelset..	Medfører risiko for skadesudvikling.	-

BEBOELSE - Indvendigt - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Der mangler generelt ventiler i undertaget (ventilation)..	Medfører risiko for forøget fugtindhold i tagrummet og dermed fugtskader.	Der kan dog ikke konstateres tegn på fugtskader ved huseftersynet.
24		Der mangler kondensisolering af aftræk fra emhætte ført i tagrummet..	Medfører risiko for fugtskader (kondensskader).	Der kan dog ikke konstateres tegn på fugtskader ved huseftersynet.
25		Isolering ligger meget rodet i område mod syd (over del af stue)..	-	-

BEBOELSE - Indvendigt - Krybekælder


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
26		Der er frilagt polystyrenisolering i krybekælderen (underside gulvkonstruktion)..	Polystyrenisolering skal indpakkes i konstruktion for at undgå forøget risiko ved brand.	-
27		Krybekælderen er mangelfuldt ventileret. Der er for få ventilationsriste i sokkel, og der forefindes ventilationsriste der er blændet med polystyrenplader ved huseftersynet..	Mangelfuld ventilation medfører nærliggende risiko for forøget fugtindhold i konstruktionen og dermed fugtskader.	-
28		Der er skader/mangler i rørisolering lokale steder om rør i krybekælderen..	Medfører risiko for frostsikader mv.	-

BEBOELSE - Indvendigt - Varmeanlæg udendørs

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Der er utæt rørisolering ved varmtvandsbeholder placeret uden for huset (ved gavl mod øst)..	Medfører risiko for frostsikader mv.	-




SKADER UDEN PÅ UDESTUE

UDESTUE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Der er partielt nedbrudt træ i læmuren, herunder vindue i læmuren..	Trænedbrydning medfører risiko for skadesudvikling.	-

SKADER INDE I UDESTUE

UDESTUE - Stueplan - Krybekælder


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
31		Der er frilagt polystyrenisolering i krybekælderen (underside gulvkonstruktion)..	Polystyrenisolering skal indpakkes i konstruktion for at undgå forøget risiko ved brand.	-
32		Der mangler ventilation af krybekælderen..	Mangelfuld ventilation medfører nærliggende risiko for forøget fugtindhold i konstruktionen og dermed fugtskader.	-
33		Der er skader/mangler lokale steder i rørisolering om rør i krybekælderen..	Medfører risiko for frostskafer mv.	-

UDESTUE - Stueplan - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Undertaget mangler generelt ventiler (ventilation)..	Medfører risiko for forøget fugtindhold i tagrummet og dermed fugtskader.	Der kan dog ikke konstateres tegn på fugtskader ved huseftersynet.

SKADER INDE I INDBYGGET UDHUS

INDBYGGET UDHUS - Stueplan - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Undertaget er generelt uden ventiler. Der er områder med sortsværtning på bagside af undertaget flere steder..	Der er nærliggende risiko for at sortsværtningen skyldes skimmelvækst. Der er mangelfuld ventilation, som medfører risiko for fugtskader i tagrummet	-

SKADER INDE I INDBYGGET CARPORT

INDBYGGET CARPORT - Stueplan - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36		Undertaget mangler generelt ventiler (ventilation)..	Medfører risiko for forøget fugtindhold i tagrummet og dermed fugtskader.	Der kan dog ikke konstateres tegn på fugtskader ved huseftersynet.

SKADER UDEN PÅ UDHUS

UDHUS - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Der er nedbrudt træ i topbrædder på vindskeder..	Trænedbrydning medfører risiko for skadesudvikling.	-

UDHUS - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Der er revnet glas i vindue i gavl mod øst.	-	-

SKADER INDE I UDHUS

UDHUS - Stueplan - Indvendigt




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
39		Der er afskalninger i overflade i betongulvet..	-	-

UDHUS - Stueplan - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
40		Undertaget mangler generelt ventiler (ventilation)..	Medfører risiko for forøget fugtindhold i tagrummet og dermed fugtskader.	Der kan dog ikke konstateres tegn på fugtskader ved huseftersynet.

SKADER UDEN PÅ BRÆNDESKUR

BRÆNDESKUR - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41		Den anvendte tagbelægning er oplagt med for lille taghældning..	Dansk Eternit anviser oplægning af bølge eternittage ned til mindst 14 graders taghældning. Oplægning ved mindre tagfald medfører nærliggende risiko for utætheder, reduceret levetid for produktet, mv.	-
42		Der er generelt stor spærafstand og beskeden spærdimension i tagkonstruktionen..	Der skønnes at være risiko for svigt i konstruktionen, især ved vindpres og snelast.	-
43		Der er nedbrudt træ i spærender.	Trænedbrydning medfører risiko for skadesudvikling.	-

BRÆNDESKUR - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
44		Der er partielt skader i facadebeklædningen..	-	-



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 bygnings sagkyndiges 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 bygnings sagkyndige?	
	Vælg	På internettet, i aviser eller andre medier
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Nej

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER

<Yderligere bemærkninger er ikke udfyldt>

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

SÆLGER:

Boet efter Anna Thekla Bruun Larsen

Strandjægervej 16

Kulhuse

3630 Jægerspris

Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen

Der er ingen sælgeroplysninger, idet huset er en dødsbo.

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

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



BYGNINGSEFTERSYN

Tilstandsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 6 måneder



ELEFTERSYN

Elinstillationsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 12 måneder

EJERSKIFTEFORSIKRING

Sælger bestiller rapporter og indhenter forsikringstilbud.

Køber vælger og bestiller forsikring.

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

Sælger fritages herefter for det normale 10-årige sælgeransvar.



BYGNINGSEFTERSYN

Hvordan er bygningseftersynet udført?

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

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

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

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

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

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

OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

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

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

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

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

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

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

VVS-installationer

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

Elinstallationer

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

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

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

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

Adresse: Bysøstræde 9, 1. 4300 Holbæk
Telefon: 59446400
E-mail: info@tetcon.dk

Den beskikkede bygningsagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 15.04.2026

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	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af betontagsten, undertag af plast (banevare), undertag af plast (bitumen), skotrender, stålskorsten.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	Krybekælder / ventileret hulrum.
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på organisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Let væg med træbeklædning, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Brændeovn i stue solvarme anlæg, luft/luft varmepumpe, el-varme.

UDESTUE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af betontagsten, undertag af plast (banevare).
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	Krybekælder / ventileret hulrum.
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Gulvkonstruktion med strøer, væg til væg tæppe.
Bagmure og indervægge	Let væg med træbeklædning.
Lofter	Profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	El-varme.

INDBYGGET UDHUS

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af betontagsten, undertag af plast (banevare).
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, væg til væg tæppe.
Bagmure og indervægge	Let væg med træbeklædning.
Lofter	Profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Luft/luft varmepumpe.

INDBYGGET CARPORT

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af betontagsten, undertag af plast (banevare).
Ydervægge	-, -.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Stolper i jord.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	Profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

OVERDÆKKET TERRASSE

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af plastplader.
Ydervægge	- , -.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Stolper i jord.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

UDHUS

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af betontagsten, undertag af plast (banevare).
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, betongulv.
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

BRÆNDESKUR

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Stolper i jord.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

CARPORT

Tag	Sadeltag, buede stålspær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af plastplader.
Ydervægge	Trækonstruktion, plastplader, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Stolper i jord.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-