



# TILSTANDSRAPPORT

Fiskebækvej 30 - 7000 Fredericia

**GYLDIGHEDSPERIODE:** 30.06.2026 - 30.12.2026

**LØBENUMMER:** H-26-04334-0146

## EJENDOMSINFORMATION

**Ejendomstype:**

Enfamilieshus

**Ejendomsstatus:**

Ejerbolig

**Byggeår:**

1804

**Kommune- og BFE nr.:**

607-7077864

**Matrikel/ejerlav:**

17m, Pjedsted By, Pjedsted



## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

**Bygningssagkyndig:**

Jimi Teut Jørgensen

**Firma:**

OBH INGENIØRSERVICE A/S

**Adresse:**

Agerhatten 25, 5220 Odense SØ

**Telefon:**

70217240

**E-mail:**

obh@obh-gruppen.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

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 tømningsordning. I byerne sker afledningen af spildevandet til den offentlige kloakledning i gaden. Afløbsinstallationer på ejendomme fra før 1920 er typisk udført i glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

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

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

En kloakinspektion er ikke en del af huseftersynsordningen, og de beskikkede 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 pudsens skaller af eller der er nogle mindre revner. De fleste revner opstår oftest straks efter huset er bygget og er normalt nogle svindrevner i betonen. Kommer der eksempelvis forandringer i grundvandsniveauet, kan dette påvirke fundamentet. Revnerne kan også opstå i forbindelse unormale vejrforhold, som lange meget tørre eller fugtige perioder. Sokler uden revner er sjældne.



### **Bindingsværk**

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



### **Gulvklinter og vægfliser**

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



### **Kampesten / syldsten**

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



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

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



### **Lofter**

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



### Stråtag

Strå er et naturprodukt, som har været anvendt til tagbelægning i mange hundrede år. Stråtag bliver normalt lagt på tage med en hældning over 45 grader for at sikre, at vandet kan løbe af taget, og holdbarhed dermed bliver bevaret. Hvis der gror mos, eller kommer alger på dette tag, kan man rense det af, men man skal vurdere, om det enkelte tag kan holde til det. Hvis der er undertag under stråtaget, er det typisk en del af brandsikringen, og det skal derfor være intakt.

På de ældste stråtækte huse kan spærene være opført meget simple og vil ved en eventuel reovering skulle forstærkes.



### Trægulve

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



### Vinylbelægning

Vinyl på vægge og gulve skal altid være intakt, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader bag vinylen. Vinyl bliver ofte anvendt, når konstruktionerne er lavet af lette materialer eksempelvis træ og gips, etc.. Vinylen er limet på konstruktionerne og svejst i samlingerne. Der skal holdes øje med, om overfladerne, svejsningerne og vedhæftningen er intakt. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



### 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.

**Fredericia 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 - Stråtag

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   | 1804   | 103               | -      | 1                    | 65                   | 168                  | -       |
| B     | Garage     | 1970   | 48                | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |
| C     | Drivhus    | 2015   | 11                | -      | 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 bygnings sagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.*

**Der er ingen bygninger der er undtaget fra dette eftersyn**

### 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

**Ydervægge:** Sokkel og ydervæg mod vest er delvist besigtiget på grund af beplantning/oplag af diverse.

#### Garage

**Ydervægge:** Bygningen er opført mod skel, hvorfor det ikke er muligt at besigtige bygningsdele mod skel.

### 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.*

#### Beboelse

**Skunk mod øst:** Er ikke besigtiget på grund af fastgjort adgangsllem.

## BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

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

**Beboelse**  
**Garage**

## AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

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

**Garage:** Opførelsesår er skønnet af konsulent.

**Drivhus:** Bygningen er ikke angivet i BBR. Oplysningerne i rapporten er baseret på de faktuelle forhold på besigtigelsestidspunktet. Opførelsesår er skønnet af konsulent.

## FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 25.06.2026

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-23-04270-0226

Andre bygningsoplysninger:

Tegninger var ikke til rådighed ved huseftersynet.

Tidligere energimærke: lb.nr.: 311554079 af d. 08-10-2021 - energimærket var gældende ved besigtigelsen

## ØVRIGE OPLYSNINGER:

Garagen er retningsbestemt til øst ift. beboelsen.

# 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   |  | Stråtag er med uens tykkelse, med nedbrydning og med ujævn overflade mod vest og ses eksempelvis ved kvist mod nordvest. | Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt. | -          |

## BEBOELSE - YDERVÆGGE



| Nr. | Vurdering   | Skade  | Risiko  | Bemærkning  |
|-----|---|--|---|---|
| 2   |    | Bindingsværk er med trænedbrydning i lodrette stolper og i vandrette stolper mod nord, ses eksempelvis i vandret bjælke mod nordøst og mod nordvest. | Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling og på sigt følgeskader på de tilstødende konstruktioner. | -   |
| 3   |  | Murede tvælv er revnede enkelte steder mod vest, mod øst, mod syd og ses eksempelvis under vindue mod sydvest.                                       | -   | Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader |

## BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE


| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko  | Bemærkning   |
|-----|---|---|---|--|
| 4   |  | Elastiske fuger er med fugeslip ved et vindue mod nord. | Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling, fugtindtrængning eller følgeskader på længere sigt. | Der kan ikke måles forhøjet fugt i tilstødende bygningsdele. |

## SKADER INDE I BEBOELSE


### BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse

| Nr. | Vurdering   | Skade  | Risiko  | Bemærkning                              |
|-----|---|--|---|---|
| 5   |  | Klinkegulv er med revner og med defekte flisefuger i bruseniche. | Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.                           | Skade er placeret i vandbelastet område |
| 6   |  | Afløbsskål er med synlig beton i bruseniche.                     | Da forholdet er indenfor det vandbelastede område, vurderes der at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele. | -                                       |

### BEBOELSE - Stueplan - Generelt rum



| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko  | Bemærkning   |
|-----|---|---|---|--|
| 7   |  | Der er ikke den påbudte redningsåbning i stuen og køkkenet. | Krav for redningsåbninger er ikke overholdt, hvilket medfører risiko for personskade. | Redningsåbning er forsynet med indvendig cylinderlås/kodelås uden mulighed for flugtveje gennem et tilstødende rum med adgang direkte til det fri. |

### BEBOELSE - 1. sal - Badeværelse




| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko   | Bemærkning |
|-----|---|---|--|------------|
| 8   |  | Rørgennemføringer er ikke tætnet korrekt i bruseområde. | Da forholdet er inden for det vandbelastede område, vurderes der at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele. | -          |

# SKADER UDEN PÅ GARAGE

## GARAGE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko  | Bemærkning                     |
|-----|---|---|---|--------------------------------|
| 9   |  | Brædder har trænedbrydning, åbne samlinger og delvis manglende i bunden mod vest.       | Der er risiko for yderligere skadesudvikling. | -                              |
| 10  |  | Bundrem og stolper har trænedbrydning og huller efter borebiller/insektangreb mod vest. | Der er risiko for yderligere skadesudvikling. | Skaden er af væsentligt omfang |

## GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko  | Bemærkning                   |
|-----|---|---|---|------------------------------|
| 11  |    | Der er trænedbrydning i port mod nord.                              | Der er risiko for yderligere skadesudvikling.   | Forholdet er aldersbetinget. |
| 12  |   | Der er skævhed og defekter/nedslidning i dør mod sydøst.            | Der er risiko for yderligere skadesudvikling.   | -                            |
| 13  |  | Fuger er manglende ved to vinduer mod syd og ses bl.a. mod sydvest. | Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling, fugtindtrængning eller følgeskader på længere sigt. | -                            |

## GARAGE - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering   | Skade                             | Risiko | Bemærkning  |
|-----|---|-----------------------------------|--------|---|
| 14  |  | Sokkelpuds er manglende mod vest. | -      | Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader |

## SKADER INDE I GARAGE

### GARAGE - Stueplan - Fyrrum

| Nr. | Vurdering   | Skade                              | Risiko | Bemærkning   |
|-----|---|------------------------------------|--------|--|
| 15  |  | Der er revner og sætninger i gulv. | -      | Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader. |

### GARAGE - Stueplan - Depot

| Nr. | Vurdering   | Skade                              | Risiko | Bemærkning   |
|-----|---|------------------------------------|--------|--|
| 16  |  | Loft er med fugtskjolder mod vest. | -      | Årsag vurderes at være tidligere utæthed. Der er ikke målt forhøjet fugt |

# 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  | Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde en efter aftale med mig |
| 1.2   | Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom? | Ja   |
|   | Firma navn  | RealMæglerne   |
|   | Lokal afdeling og adresse   | Danmarksgade 38.<br>7000 Fredericia.   |

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

| UDFØRTE BYGGEARBEJDER 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.      | Tidligere ejere byggede ud i 2009. |
| 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.            | Tidligere ejere byggede ud i 2009. |
| 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. | Tidligere ejere byggede ud.        |
| 3.4                                 | Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?                                      | Nej                                |

| TAGE |  | SVAR              |
|------|--|-------------------|
| 4.1  | Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?   | Nej               |
| 4.2  | Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Nej               |
| 4.3  | Er huset med tagrum (loftsrum)?  | Nej               |
| 4.4  | Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?  | Nej               |
| 4.5  | Er huset med skunkrum?   | Ja                |
| 4.6  | Er der adgang til skunkrummet?   | Ja                |
|      | Hvor i huset er adgangen placeret?   | På 1 sal i gangen |
| 4.7  | Er der skorsten på huset?  | Nej               |
| 4.8  | Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?   | Nej               |
| 4.9  | Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?   | Nej               |

| YDERMUR |  | SVAR |
|---------|--|------|
| 5.1     | Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?                                   | Nej  |
| 5.2     | Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?                        | Nej  |
| 5.3     | Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Nej  |

| INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE |   | SVAR |
|------------------------|---|------|
| 6.1                    | Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?                                   | Nej  |
| 6.2                    | Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?                           | Nej  |
| 6.3                    | Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Nej  |

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

| KÆLDER/KRYBEKÆLDER |   | SVAR |
|--------------------|---|------|
| 8.1                | Er der kælder?  | Nej  |
| 8.2                | Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?                             | Nej  |
| 8.3                | Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?     | Nej  |
| 8.4                | Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælders vægge?              | Nej  |
| 8.5                | Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?  | Nej  |
| 8.6                | Er der krybekælder?   | Nej  |
| 8.7                | Har du kendskab til at der har trukket vand (ikke kun fugt) ind i krybekælderen?                        | Nej  |
| 8.8                | Har du kendskab til at krybekælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Nej  |
| 8.9                | Har du kendskab til at der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af krybekælders vægge?          | Nej  |

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

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



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

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

| VVS  |  | SVAR                            |
|------|--|---------------------------------|
| 13.1 | Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?   | Luft/vand varmepumpe            |
| 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? | Ja                              |
|      | Vi vil gerne vide:<br>- Hvor mange gange<br>- Hvornår er kloakerne sidst rensede<br>- Hvad var årsagen til rensningen  | Slamsuger kommer hver halve år. |
| 13.5 | Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?                           | Nej                             |
| 13.6 | Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?                                       | Nej                             |

| ROTTER OG ASBEST |  | SVAR |
|------------------|--|------|
| 14.1             | Har du kendskab til, at der er brugt asbestholdige materialer i huset? | Nej  |
| 14.2             | Har du kendskab til, at der har været eller er rotter på ejendommen?   | Nej  |

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

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

**SÆLGER:**

**Person med navnebeskyttelse og Josephine Anker**

Fiskebækvej 30

Pjedsted

7000 Fredericia

# 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 forsikringssselskaber, 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 forsikringssselskabet. 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 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](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: OBH INGENIØRSERVICE A/S  
Beskikket bygningsagkyndig: Jimi Teut Jørgensen

Adresse: Agerhatten 25, 5220 Odense SØ  
Telefon: 70217240  
E-mail: [obh@obh-gruppen.dk](mailto:obh@obh-gruppen.dk)

Den beskikkede bygningsagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 29.06.2026

# OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

| BEBØELSE                                 |  |
|--|--|
| Tag                                      | Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af strå.   |
| Ydervægge                                | Bindingsværk, facader af murværk med puds.   |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ.   |
| Fundament/sokler                         | Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldesten.   |
| Kældre/krybekældre                       | -  |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vinylgulv på organisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion, vægfliser på organisk konstruktion, maling på organisk vægkonstruktion.  |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser. |
| Bægmure og indervægge                    | Murværk, let væg med gips eller lignende, isoleret forsatsvæg af gips eller lignende.  |
| Lofter                                   | Gips.  |
| Indvendige trapper                       | Træ.   |
| VVS-installationer                       | Luft/vand varmepumpe, gulvvarme, vand.   |

## GARAGE

|   |  |
|---|--|
| Tag                                       | Ensidigt fald, tagrender/nedløb, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af metalplader. |
| Ydervægge                                 | Hulmur, trækonstruktion, facader af træbeklædning.   |
| Vinduer, døre og porte                    | Træ.   |
| Fundament/sokler                          | Beton / fundablokke / lecablokke.  |
| Kældre/krybekældre                        | -  |
| Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers) | -  |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser     | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.   |
| Bagmure og indervægge                     | Let væg med gips eller lignende.   |
| Lofter                                    | Gips, træbeton.  |
| Indvendige trapper                        | -  |
| VVS-installationer                        | Luft/vand varmepumpe.  |

## DRIVHUS

|   |  |
|---|--|
| Tag                                       | Sadeltag, metalkonstruktion, taghældning over 35°, glasplader. |
| Ydervægge                                 | Glaspartier, metalprofiler.                                    |
| Vinduer, døre og porte                    | Metal.   |
| Fundament/sokler                          | Beton / fundablokke / lecablokke.                              |
| Kældre/krybekældre                        | -  |
| Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers) | -  |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser     | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.   |
| Bagmure og indervægge                     | -  |
| Lofter                                    | -  |
| Indvendige trapper                        | -  |
| VVS-installationer                        | -  |