



TILSTANDSRAPPORT

Klovbyvej 9, Ubby - 4490 Jerslev Sjælland

GYLDIGHEDSPERIODE: 09.09.2025 - 09.03.2026

LØBENUMMER: H-25-02940-0543

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamiliesthus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1877

Kommune- og BFE nr.:

326-2469255

Matrikel/ejerlav:

1d, Ubby By, Ubby



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:

kontakt@domutech.dk

DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



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



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



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



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

HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

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

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

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

NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

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

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

HUSTYPEBESKRIVELSE

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

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



KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Landhuse og mindre byhuse – frem til ca. 1920

Huse fra denne periode er traditionelt bygget af gode materialer og med teknisk simple løsninger. Omkring år 1900 vinder betonsoklerne indpas i den danske byggeteknik, og materialet erstatter mursten, som den bærende del i jorden.

Landhuse og mindre byhuse er bygget i mursten både inde og ude. Facaderne er enten opført med hulrum eller som massivt murværk, og de fremstår enten som pudset murværk eller rå mursten. De pudsede facader er enten malet eller kalket og kan være pyntet med gesimser og detaljer omkring vinduer og døre. Såløbene er typisk udført i mursten eller støbt i beton, og vinduerne er normalt af træ.

Tagbelægningen er oprindeligt naturskifer eller tegl. Tagstene er understrøget med mørtel (det som tætnet mellem stenene) og skiferpladerne er kittet i samlingerne. Loftrummet er oprindeligt ikke indrettet og er derfor ikke isoleret, hvilket dog kan være sket efterfølgende. Etageadskillelsen er udført af bærende træbjælker, som lofter og gulve er fastgjort på.

Indvendige vægge og lofter har oprindeligt pudsede overflader, og gulvene er typisk af træ.

For land- og stuehuse er det normalt, at gulvkonstruktionen er udført med en opklodsning direkte oven på jorden, og der kan derfor trænge fugt og kulde op i gulvene. Det ses dog sjældent i dag. Ofte har huset en krybekælder, som kan være nedlagt i forbindelse med efterisolering af gulvene.

Ejendomme på landet og i sommerhusområder er opført med et nedsivningsanlæg på grunden. Spildevandet fra bygningerne renses i en tank, hvorefter det siver ned i undergrunden. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning. I byerne sker afledningen af spildevandet til den offentlige kloakledning i gaden. Afløbsinstallationer på ejendomme fra før 1920 er typisk udført i glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

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

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

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

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

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

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

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



Asbest

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

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



Betonfundament

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



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.



Kampesten / syldsten

Kampestensfundamenter (syldsten) er normalt ikke ført til frostfri dybde, hvorfor der forekommer normale sætninger af soklen. Det sker, fordi jorden udvider sig, når det fryser, og når det tør 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.



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.



Kælder, vægge

På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og pudsens kan være lidt løs. Det sker, når grundfugt trænger ind i kælderydervæggen eller op i gulvet og skillevægge. Kældervægge og kældergulve kan i sommerperioden blive fugtige på overfladen på grund af sommerkondens. Dette sker, når den varme fugtige sommerluft rammer den kolde kældervæg. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummet kan medføre "kælderlugt".



Let konstruktion med gips/fibergips

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



Lofter

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



Tegl

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



Tegltagsten med undertag

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Tegltage 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 på undertaget. Undertaget kan ikke holde til 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.



Trægulve

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



Vådrumsmaling på vægge.

Malede vægge i et vådrum kræver ekstra opmærksomhed specielt i og omkring bruseren. Vådrumsmaling i belastede områder bliver slidt, og malerbehandlingen skal derfor være intakt, så man undgår fugtrelaterede følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



Radon

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

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

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. 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.

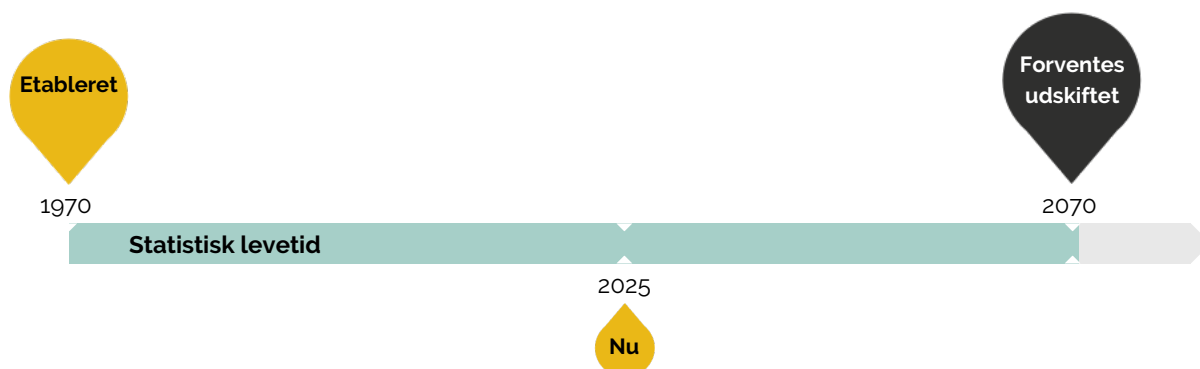
Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

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

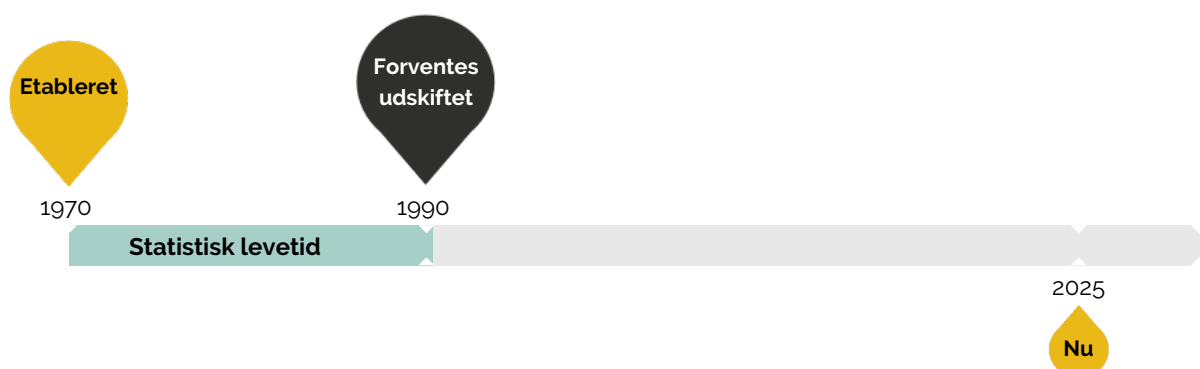
De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



Tagbelægning - Røde vingetagsten



Undertag - Banevare/tekstil



Inddækninger



BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse/udestue	1877	170	45	1	100	270	-
B	Garage	1000	42	-	1	-	-	-
C	Udhus (Drivhus)	1000	12	-	-	-	-	-
D	Høsehus	1000	10	-	-	-	-	-
E	Udhus	1000	7	-	-	-	-	-
F	Overdækket areal mod vej	1000	7	-	-	-	-	-
G	Høsegård	1000	13	-	-	-	-	-
M	Lejehus mod nord vest	1000	9	-	-	-	-	-

BEMÆRKNINGER

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

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

BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

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

Udhus (Drivhus): Bygningen er generelt dækket af plantebegroninger og bygningen er opført i simple materialer og bygningen skønnes at koste under kr,- 20.000 at opfører og bygningen er derfor ikke en del af tilstandsrapporten

Høsehus: Bygningsdele er flere steder dækket af plantebegroninger bl.a. mod nord og der gror stort træ op af ydervæg mod nord og tagdækningen er afdækket med plader og bygningen skønnes at have ring stabilitet og bygningen er derfor ikke en del af tilstandsrapporten

Udhus: Bygningen er opført i simple materialer og bygningen skønnes at koste under kr,- 20.000 at opfører og bygningen er derfor ikke en del af tilstandsrapporten

Overdækket areal mod vej: Bygningen er opført i simple materialer og bygningen skønnes at koste under kr,- 20.000 at opfører og bygningen er derfor ikke en del af tilstandsrapporten

Høsegård: Bygningen er opført i simple materialer og bygningen skønnes at koste under kr,- 20.000 at opfører og bygningen er derfor ikke en del af tilstandsrapporten

Lejehus mod nord vest: Bygningen er opført i simple materialer og bygningen skønnes at koste under kr,- 20.000 at opfører og bygningen er derfor ikke en del af tilstandsrapporten

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

Beboelse/udestue

Tag: Skønnet paptag over udestuen er dækket af terrassebrædder hvilket hindrer besigtigelsen

Fundament/sokkel: Nederste del af ydervæg og sokkel mod syd er flere steder dækket af plantebegroninger hvilket hindrer besigtigelsen

Krybekælder: Ventileret hulrum/krybekælder er besigtiget fra kik i etageadskillelsen i bryggers i kælder grundet utilstrækkelig adgang hvilket hindrer besigtigelsen

Tagrum / Loftrum/skunkrum: Loft/tagrum er besigtiget fra loftlem i gang grundet smalle brædder ca. 20 cm. i bredden i loftrummet som ikke skønnes at være sikre at kravle/gå på det hindrer besigtigelsen. Skunklemme mod nord vest og syd øst er dækket af indbo hvilket hindrer besigtigelsen. Der var kun adgang til skunk i gang mod nord og i værelse mod syd vest som er besigtiget fra skunklemme grundet trange forhold det hindrer besigtigelsen.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

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

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

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

Beboelse/udestue

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

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

Beboelse/udestue: Der skønnes at der er en udestue på ca. 15 kvm. hvilket ikke fremgår af BBR arealet er skønnet.

Hønhus: Bygning 4 på BBR er opdelt som litra D, E, F og

Lejehus 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 31.08.2025

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

Andre bygningsoplysninger:

Der forelå ikke andet relevant materiale.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Bygning 4 på BBR er opdelt som litra D, E, F og G i denne rapport.

SKADESOVERSIGT

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

Den bygningssagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygningssagkyndiges skøn og vurdering af skadesårsag og konstruktioner.

Vær opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker de registrerede skader.



SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

Kort sigt er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE/UDESTUE

BEBOELSE/UDESTUE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Stedvist revnede tegl/og tegl med afslået kanter/overfladeskader eksempelvis ved tagfod mod syd vest og på tagfladen mod syd vest samt mod nord vest. Mørtlen mellem øverste tegl og rygningsten er stedvist med mangler/defekter. Tegl er stedvist oplagt med for lille overlæg i hjørnesamlinger eksempelvis mod syd vest..	Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner	-
2		Tegl ved skotrender er stedvist gabende og ligger ujævnt eksempelvis mod syd vest.	Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner	-
3		Paptag mod syd vest er med overfladeskader og huller i pap og der er sømmet i inddækningen op af bygningsdele.	Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner	Tagdækningen har ingen yderligere restlevetid
4		Skorsten mod syd øst er med pudsafskallinger og revner.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Skorsten midt i hus.: Fuger mangler stedvist tilstrækkelig udfyldning og forskællingen mellem skorsten og tegltag er stedvist med mangler/defekter (ses som lysindfald ved skorsten i loftrummet) og skorsten i loftrummet er med løst puds og løbesod.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner	-
6		Paptag mod nord og syd vest skønnes at mangle ventilation/har begrænset ventilation.	-	Konstruktionen skønnes nu at have stået sådan igennem flere år uden der kunne konstateres skader grundet dette ved besigtigelsen
7		Sælger oplyser i sælgeroplysninger.: Der er mindre utæthed i tag ved skorsten i stuen og ved besigtigelsen ses der løst puds og nedbrudt træ i loftet ved ca. brændeovn/vindue..	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende/tilstødende konstruktioner	Sælger oplyser dog på sælgeroplysninger at det kun opstår ved meget uheldige vejrforhold.
8		Tegl er ikke ført tilstrækkeligt ind over tagrender ved ovenlysvindue mod syd og der er enkelte nedgledet tegl her.	Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner	-

BEBOELSE/UDESTUE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Ydervægge er stedvist med revner og pudsafskallinger eksempelvis mod syd øst og syd vest ved udestuen.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Revnet inddækning (mørtelpude) mellem ydervæg og halvtag mod vej.	Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner	-
11		Der er enkelte steder revner i murværk over vindue/muret stik eksempelvis mod syd.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

BEBOELSE/UDESTUE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Stedvist punkterede vinduer eksempelvis i ovenlysvindue mod syd på 1.sal.	-	-
13		Vinduer er stedvist med nedbrudt træ eksempelvis mod vest.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
14		Enkelte revnede vinduesglas eksempelvis mod syd vest.	Risiko for personskaade	-
15		Kit omkring vinduer er stedvist med mangler/defkeker eksempelvis mod nord.	-	-
16		Døre er stedvist med nedbrudt træ eksempelvis mod nord vest og øst og trægesims omkring dør mod vej (øst) er stedvist med nedbrudt træ.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
17		Nedbrudt træ i stolpe/søjle mod syd øst ved dør.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

BEBOELSE/UDESTUE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Sokkelen/kælderydervæggen er med enkelte revner eksempelvis over kældervindue mod nord.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Fuger mellem syldsten mangler flere steder tilstrækkelig udfyldning eksempelvis mod nord vest.	-	-
20		Fuger mellem klinker ved trappen mod nord øst mangler tilstrækkelig udfyldning.	-	-
21		Kældertrappe.: Støttemur er stedvist med revner og løst puds og der er revner mellem kældertrappen og kælderydervæg og der mangler stedvist beton/puds i betondæk foran kælderdoor.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
22		Der er løst puds og enkelte revner på trappen mod syd og fuger mellem syldsten ved trappen mod syd mangler stedvist tilstrækkelig udfyldning..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

SKADER INDE I BEBOELSE/UDESTUE

BEBOELSE/UDESTUE - Stueplan - Varmeinstallationer i heler huset

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Sælger oplyser på sælgeroplysninger at varmeinstallationer og termostatventiler ikke virker i hele huset..	-	Det bør undersøges nærmere hvad årsager er til at varmeinstallationer og termostatventiler ikke virker så det kan blive udbedret og så varmeinstallationen kan blive funktionsdygtig.

BEBOELSE/UDESTUE - Stueplan - Køkken med vask

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24		Gulvbelægning og træunderlag er flere steder med overfladeskader/defekter.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

BEBOELSE/UDESTUE - Stueplan - Toilet mod gang/haven

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Der er vægfliser med mindre god vedhæftning til underlaget.	-	-

BEBOELSE/UDESTUE - Stueplan - Toilet tættest mod vej

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
26		Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget eksempelvis mod øst og der er stedvist revnede/defekte fuger eksempelvis mellem vægfliser i hjørner.	-	Rummet er ikke skønnet hårdt vandbelastet
27		Rist/ramme er ikke sat centreret over gulvaflø.	-	Rummet er ikke skønnet hårdt vandbelastet

BEBOELSE/UDESTUE - Stueplan - Stue mod køkken med håndvask

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

28		Gulvtæppe er stedvist med overfladeskader.	-	-
29		Revne i indervæg over dør mod udestuen.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

BEBOELSE/UDESTUE - Stueplan - Køkken mod køkken med vask

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Der mangler færdiggørelse af indervæg mod køkken.	-	-
31		Der mangler stedvist færdiggørelse af gulv langs bygningsdele eksempelvis mod nord øst.	-	-
32		Dampspærren slutter ikke tæt til bygningsdele.	-	Der kunne ikke konstateres skader grundet dette ved besigtigelsen

BEBOELSE/UDESTUE - Stueplan - Stue med brændeovn

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
33		Enkelte steder overfladeskader på skønnet kork i gulv eksempelvis ved brændeovn.	-	-

BEBOELSE/UDESTUE - Stueplan - Krybekælder

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Ventilationen af krybekælder/antal riste er under dagens normer.	-	Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden tegn på følgevirkninger, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader. Gulvene var faste og stabile ved normal færden.

BEBOELSE/UDESTUE - Stueplan - Stue mod gang med trappe til 1.sal

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

35		Lofter er stedvist med revner og let fugtskjolder.	-	Der kunne ikke måles forhøjet fugt her ved besigtigelsen
----	---	--	---	--

BEBOELSE/UDESTUE - 1.sal - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36		Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb.	Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner	-
37		Stedvist revnede/defekte fuger eksempelvis mellem vægfliser og badekar.	Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner	-
38		Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget eksempelvis ved badekar.	Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner	-

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

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
39		Der mangler tætningslister mellem skunklemme og vægge og loftlem og loft.	-	Der kunne ikke konstateres skader grundet dette ved besigtigelsen
40		Der mangler udluftningsventiler i undertaget i tagfod og kip samt over isoleringsmaterialet og undertag er stedvist med let misfarvninger eksempelvis i skunk mod nord og i loftrummet.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
41		Spær er stedvist med insekthuller og boremel eksempelvis i loftrummet.	-	-
42		Aftræksrør i loftrum mangler kondensisolering.	-	Der kunne ikke konstateres skader grundet dette ved besigtigelsen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
43		Der mangler tæt inddækning mellem undertag og skønnet aftræksrør for bad igennem undertaget.	Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner	-

BEBOELSE/UDESTUE - 1.sal - Værelse nord vest og 2 stk. værelser mod øst og værelse mod syd øst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
44		Vinduer er ikke godkendte redningsåbninger.	Risiko for personskaade ved en eventuelt brand	-

BEBOELSE/UDESTUE - 1.sal - Gang

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Faldstamme ved håndvask i gang er med rust/tæring.	Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner	-
46		Rust på vand/varmerør ved bad.	-	Rørsamling skønnes fortsat at være tæt

BEBOELSE/UDESTUE - 1.sal - Rum i hus

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
47		Pudsede lofter er stedvist med revner og enkelte fugtskjolder eksempelvis i kvistværelse og i værelse mod syd øst.	-	Der kunne ikke måles forhøjet fugt her ved besigtigelsen

BEBOELSE/UDESTUE - Kælder - Rum i kælder

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48		Kældergulv er stedvist med slidte overflader.	-	-
49		Kælderindervægge er stedvist med løst og afskallet puds og der er flere steder målt forhøjet fugt i bjælkelaget eksempelvis i bryggers mod nord øst.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

BEBOELSE/UDESTUE - Kælder - Rum mod nord vest med faldstamme

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
50		Loft ved faldstamme er fugtskjoldet og der er målet let forhøjet fugt i loft ved faldstamme.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

BEBOELSE/UDESTUE - Kælder - Rum midterste mod vest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
51		Der er pålagt trægulv i rummet og enkelte brædder er med nedbrudt træ/defekter.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	Ved pålægning af organiske materialer på gulve i kældre kan der være risiko for bl.a. fugt og hermed skade på øvrige/tilstødende konstruktioner

BEBOELSE/UDESTUE - Kælder - Gang

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
52		Trappen er skæv og skønnes at have sat sig igennem tiden.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

BEBOELSE/UDESTUE - Kælder - Bryggers

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
53		Der mangler færdiggørelse af klinker omkring pumpebrønd.	-	-
54		Rust og hul i faldstamme mod syd øst og renselem mod nord øst er med trælåg og fastholdt med skruevinger.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-

SKADER UDEN PÅ GARAGE

GARAGE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
55		Tegl er stedvist oplagt med for lille overlæg i hjørnesamlinger eksempelvis mod nord vest og tegl er stedvist let gabende i samlinger eksempelvis mod syd øst og der er enkelte tegl med afslået kanter eksempelvis mod nord øst.	Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner	-
56		Tegl ved skotrender er stedvist gabende og ligger ujævnt og enkelte tegl er nedgledet eksempelvis mod nord øst.	Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner	-
57		Forskællingen mellem skorsten og tegltag er stedvist med revner/defekte eksempelvis mod vej og skorsten i loftrum er med løst puds og løbesod.	Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner	-
58		Mørtel mellem øverste tegl og rygningsten er stedvist med små revner/defekter.	-	-

GARAGE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
59		Ydervægge er stedvist med revner og let pudsafskallinger og udvendigt terræn er stedvist ført for højt op af ydervæg eksempelvis mod nord.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
60		Nedbrudt træ i træbeklædningen ved kvist mod vej.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE

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

61		Kit omkring vinduer er stedvist med mangler/defekter og beslag på vinduer slutter stedvist ikke tæt til vinduer eksempelvis mod øst..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
62		Vinduesglas er stedvist med revner eksempelvis i bryggers.	Risiko for personskaade	-
63		Nedbrudt træ i 2 stk. porte.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
64		Enkelte sålbænke med revner eksempelvis mellem væg og vindue mod vej.	Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner	-

GARAGE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
65		Sokkel er stedvist med revner eksempelvis ved indkørsel til garagen.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

SKADER INDE I GARAGE

GARAGE - Stueplan - Bryggers

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
66		Der mangler skønnet flere steder brandsikre konstruktioner omkring træpillefyr så som branddør og lofter m.m..	Risiko for bl.a. en hurtig brandspredning ved en eventuelt brand	-

GARAGE - Stueplan - Tagrum / Loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
67		Spær er stedvist med insekthuller.	-	-

GARAGE - Stueplan - Sekundær rum garage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
68		Der mangler håndliste ved trappen mod 1.sal.	Risiko for personskaade	-

GARAGE - Stueplan - Rum i garagen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
69		Terrændæk er stedvist med revner eksempelvis i garagen.	-	-
70		Indervægge er stedvist med revner og pudsafskallinger eksempelvis i garagen og bryggers.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

SÆLGEROPLYSNINGER

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

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

OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN		SVAR
1.1	Hvordan fandt du den bygningssagkyndige?	
	Vælg	På anden vis
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	Realmæglerne klarstrup og Sørensen
	Lokal afdeling og adresse	Tovet 3 4490 Jerslev Sjælland

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	32
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Hele perioden fraflyttet 18/7 2025

UDFØRTE BYGGEGARBEJDER 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.	Tilbygningen (patient toilet) er opført før nuværende ejers tilflytning. Er udført af fagfolk
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Nej
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Nej
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Ja
	Beskriv hvilke bygninger der er blevet opført, byggeåret og om det er selvbyg.	Hønsehus (asbest holdige plader indgår)

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor taget er eller har været utæt - Hvad der er eller har været utæt - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udført som selvbyg	Ved stue med brændeovn tegltaget nej skaden er ikke udbedret Opstår kun ved meget uheldige vejrforhold
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 (loftsrums)?	Ja
4.4	Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	På 1 sal et par meter foran trappe
4.5	Er huset med skunkrum?	Ja
4.6	Er der adgang til skunkrummet?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	1 sal 1 stk ved trappe(gang areal) 1 stk i midterværelset
4.7	Er der skorsten på huset?	Ja
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?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	Hen over havestue Og i garage bygning
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Nej
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	Over den buede dør indgang til have stue
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?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor er eller har der været revner - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	Under havestue, ikke udbedret
7.2	Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen?	Nej
7.3	Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Ja
8.2	Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der er trukket vand ind - Hvornår der er trukket vand ind	I midsterste kælder rum - vides ikke med mange år siden Måske omkring 1995
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 kældrens vægge?	Nej
8.5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor er pumpen placeret - Virker pumpen	Kælderen og den virker
8.6	Er der krybekælder?	Nej

GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9.2	Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke type skader - I hvilke rum er skaderne	Gulv i køkken er nedslidt formentlig overbelastet ved brug af kørestol . Dette er også tilfældet i andre rum men ikke så udbredt

VINDUER OG DØRE		SVAR
10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor de punkterede ruder er placeret?	På 1 sal er Velux vinduer punkteret Nogle af de resterende er kittede vinduer der er meget medtaget

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

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



VVS		SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Biokedel
13.2	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?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum er rørene placeret og hvor i rummet - Er skaden udbedret og hvornår - Er skaden udbedret som selvbyg	I rummet tættest på vejen, under gulv, ja skaden er udbedret, mere end 10 år siden
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: - Hvor mange gange - Hvornår er kloakerne sidst rensed - Hvad var årsagen til rensningen	1 gang, det er flere år siden, ukendt
13.5	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?	Ja
	Hvor?	I hele huset
13.6	Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?	Ja
	Hvilke dele?	Opsætning af træpillefyr

ROTTER OG ASBEST		SVAR
14.1	Har du kendskab til, at der er brugt asbestholdige materialer i huset?	Nej
14.2	Har du kendskab til, at der har været eller er rotter på ejendommen?	Ja
	Hvornår og hvor?	Der er set rotter i hønsehus men ikke i huset
	Har du anmeldt det til kommunen?	Ja
	Eventuelle bemærkninger	Tag er lagt af forrige ejer i halvfjerdserne

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☐ Sælger var til stede

SÆLGER:

Inger Margrete Hansen og Anker Eskild Hansen

Parkvej 19

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

Hvordan er bygningseftersynet udført?

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

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

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

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

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

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

OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

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

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

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

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

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

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

VVS-installationer

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

Elinstallationer

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

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

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

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

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

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

Rapportens gyldighedsperiode

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

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

Sælgeransvar

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

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

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

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

TILLÆG OG REVISIONER

Hvad er en revision?

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

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

Hvad er et tillæg?

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

KLAGER

Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

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

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

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

VIL DU VIDE MERE?

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

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

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

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

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Dansk boligforsikring

Besigtigelsesdato: 09.09.2025

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

BEBOELSE/UDESTUE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, metaltagrender og nedløb, tagbelægning af tegltagsten, undertag af plast (tekstil), skotrender, muret skorsten.
Ydervægge	Hulmur, massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldesten.
Kældre/krybekældre	Kælder, krybekælder / ventileret hulrum, kælderydervægge af beton / lecablokke, grundvandspumpe iht sælger, trægulv, betongulv.
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk 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, skønnet kork i gang og stuen med brændeovn og skønnet linolium i 2xkøkken og i gang ved trappe mod 1sal og gulvtæppe i stuen med udv dør og i entre og i udestuen og i baggang ved køkken og gulvtæpper i værelser på 1sal, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende.
Løfter	Pudsede.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Brændeovn i stuen, biobrændsel.

GARAGE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af tegltagsten.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldsten.
Kældre/krybekældre	-
Vædrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Løfter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Træpillefyr står i bryggers i garagen og skønnes at opvarme bygning a (hovedhus), biobrændsel.