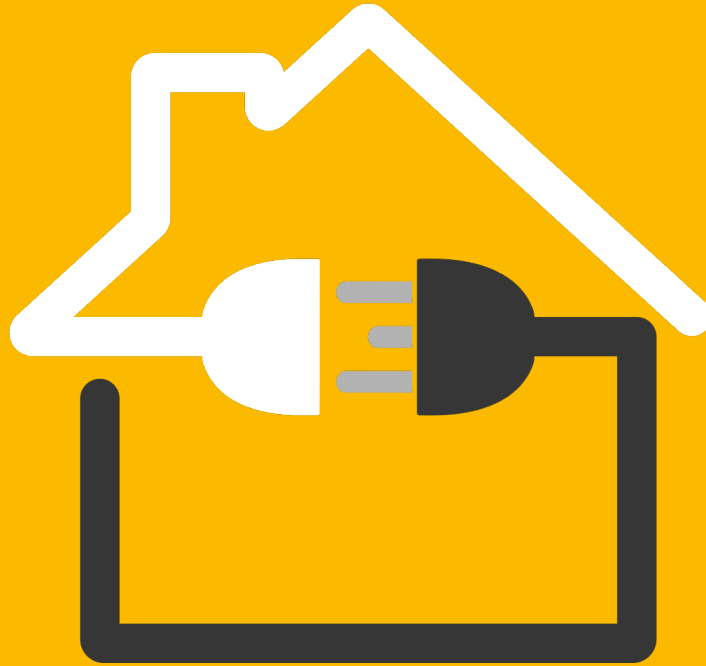




ELINSTALLATIONS- RAPPORT

Birkehaven 201 - 2980 Kokkedal

GYLDIGHEDSPERIODE: 28.01.2026 - 28.01.2027

LØBENUMMER: E-1424700

EJENDOMSINFORMATION

Byggeår:

1971

Kommune- og BFE nr.:

210-2377369

Matrikel/ejerlav:

12v, Vejenbrød By, Karlebo



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma:

TÜV SÜD Domutech A/S

Gennemgangen er foretaget af:

Michael Blom

Adresse:

Johanne Møllers Passage 1, 1799 København V

Telefon: 60555444

E-mail: info.dk-bls@tuvsud.com

CVR-nummer: 35047301

DET SKAL DU VIDE OM ELINSTALLATIONSRAPPORTEN



Elinstallationsrapporten beskriver ulovlige forhold og funktionsfejl ved elinstallationen. En installation er ulovlig, hvis den ikke lever op til de standarder og lovkrav, der var gældende, da installationen blev udført. Ulovlige forhold fremgår af fejloversigten på side 6. Funktionsfejl i den lovlige del af elinstallationen, fremgår ikke af fejloversigten. "Elinstallatørvirksomhedens oplysning om funktionsdygtighed" på side 4.



Den autoriserede elinstallatørvirksomhed foretager en visuel gennemgang og udfører **stikprøver** på baggrund af erfaring og en professionel faglig vurdering. Fagpersonen undersøger installationer, som vækker opmærksomhed, eller hvor der erfaringsmæssigt ofte vil være fejl. Stikprøver udvælges systematisk, og alle typer installationer undersøges. Da det er stikprøver, kan der være ulovlige og farlige installationer i boligen, som ikke er fundet og derfor ikke er beskrevet i rapporten.



Som boligejer er det dit ansvar at få udbedret ulovlige elinstallationer. De fleste fejl i installationerne skal udbedres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Du kan se, hvilke fejl, du selv må udbedre, på Sikkerhedsstyrelsens hjemmeside www.sik.dk.



De ulovlige fejl i installationen vurderes ud fra, hvor farlig den ulovlige fejl er. Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem, hvor farlig en fejl er, og hvor dyrt det er at udbedre fejlen. Der kan være fejl, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som kan indebære en alvorlig risiko for elektrisk stød eller brand, hvis der ikke gøres noget. Rapporten forholder sig ikke til, hvad det koster at udbedre et ulovligt forhold.

SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret fejl under gennemgangen får en vurdering. Alle fejl i elinstallationerne er ulovlige. Nogle er udelukkende ulovlige, mens andre både er ulovlige og indebærer risiko for brand og/eller stød. Alle fejl i oversigten kan have betydning for funktionsdygtigheden.

I elinstallationsrapporten kan du læse om følgende typer fejl:



Risiko for stød

Ulovlige elinstallationer, der indebærer risiko for elektrisk stød.



Risiko for brand

Ulovlige elinstallationer, der indebærer risiko for brand.



Ulovlige elinstallationer

Elinstallationer, der ikke lever op til de standarder og lovkrav, der gælder, da installationen blev udført.



Undersøges nærmere

Forhold ved elinstallationerne, der bør undersøges nærmere for at afklare, om der er en fejl. Det kan være en fejl med risiko for brand eller stød, og derfor bør du undersøge forholdet nærmere. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED

SÆLGERS OPLYSNINGER

Forud for gennemgangen har den autoriserede elinstallatørvirksomhed bedt sælger om at oplyse om installationernes funktionsdygtighed. Sælger svarer ud fra sit kendskab til installationen. Der kan derfor være tale om manglende funktionsdygtighed i både lovlige og ulovlige installationer.

På næste side kan du læse elinstallatørvirksomhedens oplysninger om funktionsfejl i den **lovlige** del af installationen. I fejloversigten på side 6 kan du læse om fejl i installationen, som er **ulovlige** og samtidig kan have betydning for funktionsdygtigheden.

SÆLGERS OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED:

Har du kendskab til, at dele af elinstallationen ikke fungerer eller at der tidligere har været problemer med elinstallationen?

Ja

- Hvilke dele af installationen? *I stuen*

Har du kendskab til at der er udført reparationer eller ændringer af elinstallationen?

Nej

Har du kendskab til at dele af elinstallationen er udført af personer uden autorisation?

Nej

Har du kendskab til, at RCD'en (HFI/HPFI-afbryderen) selv har afbrudt for strømmen inden for de seneste 12 måneder?

Nej

Hvis huset er forsynet med elvarme, har du så kendskab til, at der er eller har været problemer med elvarmen?

Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler ved bygningerne:

Et par steder virker radiator ikke og dem man drejer med er knækket



SÆLGER:

Hjørdis Margretha Milad

Betaniahjemmet

Kong Georgavej 2, 2 sal 204

2000 Frederiksberg

OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED

ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDENS OPLYSNINGER

ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDENS OPLYSNING OM FUNKTIONSDYGTIGHED:

Viste gennemgangen, at der var lovlige dele af elinstallationerne, der ikke fungerede?

ja

Hvilke dele?

Lys virker ikke flere steder i huset.

Stemmer sælgers oplysning om funktionsdygtighed overens med gennemgangen?

ja

BLEV ALLE RUM GENNEMGÅET?

Elinstallatørvirksomheden kunne ikke gennemgå følgende rum:

Beboelse / 1. Sal / Depotrum: Ikke muligt at besigtige rum, da det var fyldt med indbo

Beboelse / 1. Sal / Tagrum / Loftrum: Der var ikke nogle elinstallationer i rummet

Carport: Der var ikke nogle elinstallationer i bygningen

Udhus: Ikke muligt at besigtige rum, da det var fyldt med indbo



FEJLOVERSIGT

I dette afsnit finder du en oversigt over de fejl, der er fundet i elinstallationerne.

Fejloversigten er dannet ud fra elinstallatørvirksomhedens gennemgang af installationer og installationsdele.

De fejl i elinstallationerne, der indgår i fejloversigten, er ulovlige forhold. Nogle er udelukkende ulovlige, mens andre derudover udgør en risiko for brand eller stød.

Alle fejl i oversigten kan have betydning for, om installationen fungerer korrekt. Men en funktionsfejl nævnes kun, hvis den samtidig udgør en ulovlig del af installationen.

Du kan finde oplysninger om eventuelle funktionsfejl i den lovlige del af installationen i afsnittet "Oplysninger om funktionsfejl" på side 3.

Vær opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker de anførte fejl.



FEJL INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - STUEPLAN - UDEN PÅ BYGNINGEN

Nr.	Vurdering	Fejl
1		Flere kabler mangler fastgørelse.
2		Der er enkelte steder anvendt ulovlig, bøjelig ledning som fast installation.

BEBOELSE - STUEPLAN - TAVLEN

Nr.	Vurdering	Fejl
3		Eltavlen mangler mærkning om max. sikringsstørrelse.
4		Sikringshoved i eltavlen mangler eller er defekt.
5		Materiel i eltavlen tillader, at der kan isættes for store sikringer. - Bundskrue eller pasring mangler.
6		Der er isat for store sikringer i en eller flere sikringsgrupper i eltavlen.

BEBOELSE - STUEPLAN - ENTRE

Nr.	Vurdering	Fejl
7		Der mangler faste tilslutningsklemmer for ikke fastmonterede lamper. "Fra 1. maj 1963: Lampeudtag skal have faste klemmer eller der skal være en lampe monteret direkte ovenpå dåsen som er godkendt til formålet med fasteklemmer"
8		Der er én dåse, roset eller lampeudtag, der mangler låg.

BEBOEELSE - STUEPLAN - KØKKEN

Nr.	Vurdering	Fejl
9		Der mangler faste klemmer for ikke fastmonterede lamper.

BEBOEELSE - STUEPLAN - KØKKEN - ELVARME

Nr.	Vurdering	Fejl
10		Det bør undersøges nærmere, om der er berøringsfare, da "Vides ikke se SO"

BEBOEELSE - STUEPLAN - TOILET - ELVARME

Nr.	Vurdering	Fejl
11		Det bør undersøges nærmere, om der er berøringsfare, da "Vides ikke se SO"

BEBOEELSE - STUEPLAN - STUE

Nr.	Vurdering	Fejl
12		Der mangler faste tilslutningsklemmer for ikke fastmonterede lamper. "Fra 1. maj 1963: Lampeudtag skal have faste klemmer eller der skal være en lampe monteret direkte ovenpå dåsen som er godkendt til formålet med fasteklemme"

BEBOEELSE - STUEPLAN - STUE - ELVARME

Nr.	Vurdering	Fejl
13		Det bør undersøges nærmere, om der er berøringsfare, da "Vides ikke se SO"

BEBOEELSE - STUEPLAN - STUE - LAVVOLTINSTALLATION

Nr.	Vurdering	Fejl
14	⊕	Det bør undersøges nærmere, om strømforsyninger er fastgjort, da: "Ingen strømforsyning fundet under stikprøve"
15	⊕	Det bør undersøges nærmere, om der er anvendt sikringer svarende til installationen, da: "Ingen strømforsyning fundet under stikprøve"
16	⊕	Det bør undersøges nærmere, om der er anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit, da: "Ingen strømforsyning fundet under stikprøve"
17	🔥	Samlinger er ikke aflastet for træk og vridning.

BEBOELSE - STUEPLAN - VÆRELSE

Nr.	Vurdering	Fejl
18	⚡	Der mangler faste tilslutningsklemmer for ikke fastmonterede lamper. "Fra 1. maj 1963: Lampeudtag skal have faste klemmer eller der skal være en lampe monteret direkte ovenpå dåsen som er godkendt til formålet med fasteklemmer"
19	⊕	Det bør undersøges nærmere, om der er nok stikkontakter, da: "Hindret adgang grundet indbo"

BEBOELSE - STUEPLAN - VÆRELSE - ELVARME

Nr.	Vurdering	Fejl
20	⊕	Det bør undersøges nærmere, om der er berøringsfare, da "Vides ikke se SO"

BEBOELSE - 1. SAL - GANG - ELVARME

Nr.	Vurdering	Fejl
21	⊘	En brugsgenstand er beskadiget

BEBOELSE - 1. SAL - BADEVÆRELSE I GAVL

Nr.	Vurdering	Fejl
22	⚡	Fastmonteret lampe mangler glas/skærm.

BEBOELSE - 1. SAL - BADEVÆRELSE I GAVL - ELVARME

Nr.	Vurdering	Fejl
23		Det bør undersøges nærmere, om der er berøringsfare, da "Se SO"

BEBOELSE - 1. SAL - BADEVÆRELSE

Nr.	Vurdering	Fejl
24		Der mangler faste klemmer for ikke fastmonterede lamper. "Fra 1. maj 1963: Lampeudtag skal have faste klemmer eller der skal være en lampe monteret direkte ovenpå dåsen som er godkendt til formålet med fasteklemmer"

BEBOELSE - 1. SAL - BADEVÆRELSE - ELVARME

Nr.	Vurdering	Fejl
25		En brugsgenstand er beskadiget

BEBOELSE - 1. SAL - BADEVÆRELSE - SAUNA

Nr.	Vurdering	Fejl
26		Det bør undersøges nærmere, om installation og brugsgenstande er placeret korrekt, da: "Hindret adgang grundet indbo."

BEBOELSE - 1. SAL - VÆRELSE NÆRMEST BAD I GAVL.

Nr.	Vurdering	Fejl
27		Der mangler faste tilslutningsklemmer for ikke fastmonterede lamper. "Fra 1. maj 1963: Lampeudtag skal have faste klemmer eller der skal være en lampe monteret direkte ovenpå dåsen som er godkendt til formålet med fasteklemmer."
28		Der er én dåse, roset eller lampeudtag, der mangler låg.

BEBOELSE - 1. SAL - VÆRELSE OVERFOR BAD

Nr.	Vurdering	Fejl
29		Der mangler faste tilslutningsklemmer for ikke fastmonterede lamper. "Fra 1. maj 1963: Lampeudtag skal have faste klemmer eller der skal være en lampe monteret direkte ovenpå dåsen som er godkendt til formålet med fasteklemmer"

BEBOELSE - 1. SAL - VÆRELSE OVERFOR BAD - LAVVOLTINSTALLATION

Nr.	Vurdering	Fejl
30		Det bør undersøges nærmere, om strømforsyninger er fastgjort, da: "Ingen strømforsyning fundet under stikprøve"
31		Det bør undersøges nærmere, om der er anvendt sikringer svarende til installationen, da: "Ingen strømforsyning fundet under stikprøve"
32		Det bør undersøges nærmere, om der er anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit, da: "Ingen strømforsyning fundet under stikprøve"
33		Det bør undersøges nærmere, om ledningssamlinger er foretaget korrekt, da: "Ingen strømforsyning fundet under stikprøve"
34		Der er for lille afstand til bygningens termiske isolering.

BEBOELSE - 1. SAL - VÆRELSE TIL VENSTRE VED TRAPPE

Nr.	Vurdering	Fejl
35		Der mangler faste tilslutningsklemmer for ikke fastmonterede lamper. "Fra 1. maj 1963: Lampeudtag skal have faste klemmer eller der skal være en lampe monteret direkte ovenpå dåsen som er godkendt til formålet med fasteklemmer"
36		Det bør undersøges nærmere, om der er nok stikkontakter, da: "Hindret adgang grundet indbo"

BEBOELSE - 1. SAL - VÆRELSE TIL VENSTRE VED TRAPPE - ELVARME

Nr.	Vurdering	Fejl
37		En brugsgenstand er beskadiget

BEBOELSE - 1. SAL - VÆRELSE TIL HØJRE VED TRAPPE

Nr.	Vurdering	Fejl
38		Der mangler faste tilslutningsklemmer for ikke fastmonterede lamper. "Fra 1. maj 1963: Lampeudtag skal have faste klemmer eller der skal være en lampe monteret direkte ovenpå dåsen som er godkendt til formålet med fasteklemmer"
39		Der er én dåse, roset eller lampeudtag, der mangler låg.
40		Det bør undersøges nærmere, om der er nok stikkontakter, da: "Hindret adgang grundet indbo"

BEBØELSE - 1. SAL - VÆRELSE TIL HØJRE VED TRAPPE - ELVARME

Nr.	Vurdering	Fejl
41		Det bør undersøges nærmere, om der er berøringsfare, da "Vides ikke se SO"

BEBØELSE - 1. SAL - UDESTUE

Nr.	Vurdering	Fejl
42		Der er enkelte steder anvendt ulovlig, bøjelig ledning som fast installation.

OVERSIGT OVER GENNEMGANGEN

Den autoriserede elinstallatørvirksomhed foretager en visuel gennemgang af bygningernes elinstallationer og udfører stikprøver på baggrund af sin erfaring og en professionel, faglig vurdering.

Nedenfor kan du se, hvor elinstallatørvirksomheden ingen bemærkninger har haft ved den visuelle gennemgang. Her kan du også se, hvilke installationer elinstallatørvirksomheden har valgt at adskille og undersøge nærmere.

Hvis der er fundet fejl i elinstallationen, fremgår de af fejloversigten fra side 6 og frem.

Hvis der er fundet lovlige elinstallationer, som ikke fungerer, fremgår de af rubrikken "Elinstallatørvirksomhedens oplysninger om funktionsdygtighed" på side 4.

BEMÆRK

Hvis der er fundet en fejl i elinstallationerne, fremgår det af fejloversigten.

BEBOELSE - INDE

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - Stueplan - Uden på bygningen	- Har det elektriske materiel den korrekte kapslingsklasse? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt På væg til højre for terrassedør
Beboelse - Stueplan - Tavlen	- Er tavlen let tilgængelig for betjening? - Er der RCD 30mA (HFI- eller HPFI-afbryder)? - Er der det krævede antal lysgrupper? - Fungerer RCD'er korrekt ved kontrolmåling? - Er hele installationen fejlbeskyttet? - Slår RCD'er fra ved påvirkning af testknappen? - Er der en virksom jordforbindelse?	-
Beboelse - Stueplan - Bryggers	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er fastmonterede og stationære brugsgenstande forbundet til beskyttelseslederen? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt I gerigt, mod køkken
Beboelse - Stueplan - Entre	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag I loft

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - Stueplan - Køkken	- Er der det krævede antal 220/250 V stikkontakter? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt I gerigt, mod bryggers - Lampeudtag i loft mod stue
Beboelse - Stueplan - Toilet	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder I gerigt
Beboelse - Stueplan - Stue	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag I loft ved vindue mod terrasse. - Afbryder og stikkontakt I gerigt, mod entre - Indbygningsslampe I loft ved vindue
Beboelse - Stueplan - Stue - lavvoltinstallation	- Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt, jf. fabrikantanvisning? - Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?	-
Beboelse - Stueplan - Værelse	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag Midt i loft - Afbryder og stikkontakt I gerigt, mod stue
Beboelse - 1. Sal - Gang	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder Ved trappe
Beboelse - 1. Sal - Badeværelse i gavl	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Udvendig lampe På væg nærmest vindue

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - 1. Sal - Badeværelse	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt I gerigt
Beboelse - 1. Sal - Værelse nærmest bad i gavl.	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag Midt i loft - Afbryder og stikkontakt I gerigt
Beboelse - 1. Sal - Værelse overfor bad	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag Midt i loft - Indbygningslampe I loft ved vindue til højre
Beboelse - 1. Sal - Værelse overfor bad - lavvoltinstallation	- Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?	-
Beboelse - 1. Sal - Værelse til venstre ved trappe	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag I loft
Beboelse - 1. Sal - Værelse til højre ved trappe	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag Midt i loft
Beboelse - 1. Sal - Udestue	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt På væg mellem døre

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.

Er huset ikke solgt inden rapporternes udløbsdato, skal bygningerne gennemgås på ny, og der skal laves nye rapporter.



ELEFTERSYNET

Hvordan er eleftersynet udført?

Eleftersynet bliver udført af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Elinstallationerne vurderes visuelt og ud fra stikprøver, hvor dele af elinstallationen undersøges for lovlighed og funktionsdygtighed. Fagpersonen undersøger kun de dele af installationen, som der er adgang til. Der kan derfor være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som ikke bliver opdaget, og som ikke fremgår af elinstallationsrapporten. Gennemgangen af elinstallationerne tager udgangspunkt i, om elinstallationerne var lovlige på udførelsestidspunktet - altså om de er udført efter de regler, der var gældende, da elinstallationerne blev udført. Du skal derfor være opmærksom på, at elinstallationer i ældre huse ikke bliver bedømt efter de regler, der gælder for elinstallationer i huse, der opføres nu.

Hvad omfatter eleftersynet ikke?

Bagatelagte forhold, herunder sædvanligt slid og ælde, som er normale for en elinstallation med den pågældende alder, og som ikke påvirker elinstallationernes funktionsdygtighed nævneværdigt • dele af elinstallationen, der var utilgængelige • hårde hvidevarer • andre elektriske apparater.

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

Når du køber et hus, kan du købe en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport. 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 i det oprindelige tilbud.

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 ovetog 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 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 elinstallationsrapporten eller tilstandsrapporten, 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

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

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

Sælgeransvar

Sælger kan blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar, hvis sælger præsenterer en gyldig elinstallationsrapport og tilstandsrapport 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 forurennet 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)

KLAGER

Hvor kan jeg klage over elinstallationsrapporten?

Du kan klage, hvis elinstallatørvirksomheden har begået fejl, så elinstallationsrapporten giver et forkert indtryk af elinstallationerne.

Du kan klage til Ankenævnet for Tekniske Installationer. Læs mere på www.el-vvs-anke.dk. Her kan du også finde et klageskema.

Du skal forelægge din klage for elinstallatørvirksomheden, som har udarbejdet elinstallationsrapporten, inden du klager til Ankenævnet.

VIL DU VIDE MERE?

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

Besigtigelsesdato: 27.01.2026