



# TILSTANDSRAPPORT

Sandvejen 11 - 3060 Espergærde

**GYLDIGHEDSPERIODE:** 09.03.2026 - 09.09.2026

**LØBENUMMER:** H-26-04258-0090

## EJENDOMSINFORMATION

**Ejendomstype:**

Enfamilieshus

**Ejendomsstatus:**

Ejerbolig

**Byggeår:**

1976

**Kommune- og BFE nr.:**

217-2358086

**Matrikel/ejerlav:**

1fn, Tibberup By, Mørdrup



## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

**Bygningssagkyndig:**

Michael Blom

**Firma:**

TÜV SÜD Domutech A/S

**Adresse:**

Johanne Møllers Passage 1, 1799 København V

**Telefon:**

60555444

**E-mail:**

info.dk-bls@tuvsud.com

# DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



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



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



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



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

## HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

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

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

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

## NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

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

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

# HUSTYPEBESKRIVELSE

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

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



## KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Huse af træ - ca. 2000 og frem

Huse fra denne periode er traditionelt bygget af gode materialer og med velkendte byggeteknikker. Der bliver i nyere tid eksperimenteret med mange af fortidens hustyper, hvor både traditionelle enfamiliehuse, bungalows, funkisvillaer og træhuse bliver opført. Træhuse er opført med indvendig trækonstruktion med pladebeklædning af gips eller fibergips. Udvendigt har konstruktionen træbeklædning. Er enfamiliehusene opført i ét plan, er tagkonstruktionen enten fladt tag eller gitterspær med taghældninger fra 15 til 35 grader. Gavlene kan være afvalmede og dermed en del af taget eller udført lodrette med beklædning af træ, skifer eller lignende, så de indgår som en del af facaden. Topplanshuse med udnyttet tagetage er også hyppigt forekommende.

Tagbelægningerne afhænger af hældningen på taget. Tegltage og betontagstenstage har normalt en taghældning over 25 grader. Eternitbølgeplader og tagpapbelægning er lagt på tagflader under 15 grader. Generelt gælder det, at jo senere i perioden huset er opført, jo mere isolering er der i vægge, lofter og gulve. Gulve er terrændæk støbt i beton på et fugtsikret og isoleret underlag, hvorpå der er lagt forskellige slags gulvbelægninger. Det kan være trægulv på strøer med isolering imellem, trægulve, tæpper, klinker eller lignende lagt direkte på betonen. Det er ikke typisk for perioden at opføre enfamiliehuse med kælder. Er der kælder, er disse opført fugtsikrede og isolerede udvendigt.

De indvendige overflader fremstår typisk meget stilrene med vægge, som er malede og med lofter af gips. Efter 1970'erne og frem til nu har der været fokus på at forbedre kloaksystemet i Danmark og minimere risikoen for forurening. Afløbsinstallationerne, rør og brønde, udføres i plast, som har lang levetid. Særligt for ejendomme på landet og i sommerhusområder er der fortsat nedsivningsanlæg. Spildevandet fra bygningerne renses i tank, hvorefter det siver ned i undergrunden. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning. Regnvand håndteres i stigende grad via faskiner med efterfølgende nedsivning. I byerne er ejendommene tilsluttet det offentlige kloaksystem.

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

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

En kloakinspektion er ikke en del af huseftersynsordningen, og de beskikkede bygningsagkyndige, som udfører et huseftersyn, har ikke kompetence til at udføre en kloakinspektion. Hvis en huskøber ønsker en

kloa-inspektion, 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

Asbestfibre er tidligere anvendt i mange forskellige byggematerialer for at øge styrken og isoleringsevnen. Siden 1986 har det været ulovligt at bygge med asbestholdige materialer i Danmark, da de er sundhedsskadelige. Huse opført efter 2000 er med stor sandsynlighed asbestfrie uden sundhedsskadelige byggematerialer.

Hvis du alligevel vil vide mere om asbest, kan du finde oplysninger på [Asbest-huset.dk](http://Asbest-huset.dk)



### 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 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.



### 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.



### Tagpap

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Tagpap og tagduge tager normalt ikke skade af mos, men ved store mængder af mos kan der opstå vandansamlinger. Tagpap og tagduge kan ikke holde til større områder med konstant vand (total max 15%). Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det. De ældste paptage er af mindre god kvalitet og kræver derfor jævnligt opmærksomhed i forhold til slitage.



### Træbeklædte facader

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



### Trægulve

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



### 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.

**Helsingør kommune** er i klasse 1 med et radonniveau i 0,3% - 1,0%. 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.

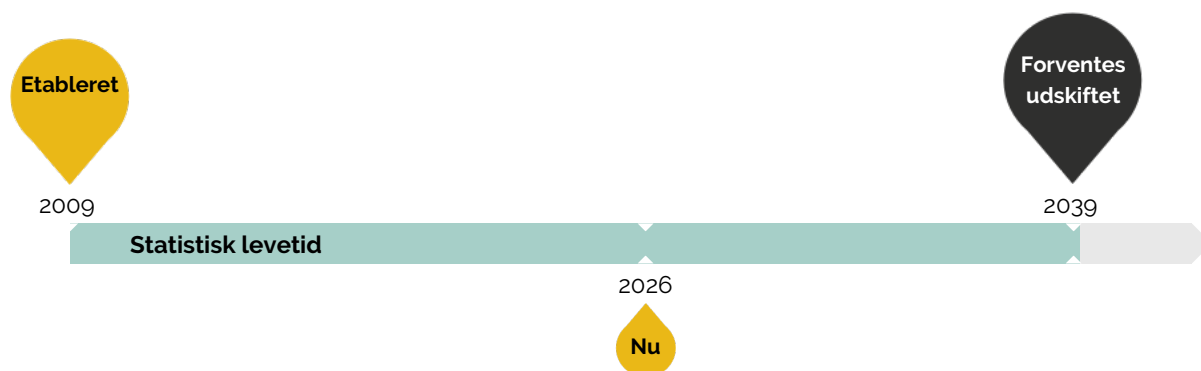
Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

**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 - Tagpap/tagduge



# BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

| Litra | Anvendelse       | Opført | Bebygget areal m2 |        | Etager udover kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 |         |
|-------|------------------|--------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|---------|
|       |                  |        | Total             | Kælder |                      |                      | Bolig                | Erhverv |
| A     | Beboelse         | 1976   | 139               | -      | 1                    | 53                   | 182                  | -       |
| B     | Udhus            | 1976   | 12                | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |
| C     | Overdækning syd  | 1000   | 7                 | -      | -                    | -                    | -                    | -       |
| D     | Overdækning nord | 1000   | 12                | -      | -                    | -                    | -                    | -       |

## 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.*

**Overdækning syd:** Bygningen skønnes at have en materialeværdi på under 20.000 kr. ekskl. montage, og er derfor undtaget.

**Overdækning nord:** Bygningens byggetekniske værdi er så ringe, at besigtigelse ikke tjener noget formål.

### 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.*

#### Udhus

**Tag:** Ydervægge og tag er besigtiget i meget begrænset omfang pga. plantebevoksninger.

### 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

## 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.

**Overdækning syd:** 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.

**Overdækning nord:** 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 04.03.2026

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-25-04258-0398

Andre bygningsoplysninger:

Tidligere energimærkerapport med id 311853051 af d. 2025-09-02. Energimærket var gældende ved besigtigelsen.

## ØVRIGE OPLYSNINGER:

Bygning B2: Bygningen/Bygningerne er i meget ringe stand i forhold til alder og type. Gennemgribende reparations- og vedligeholdelsesarbejder er påkrævet. Det er tvivlsomt om renovering er rentabelt. Ved gennemgangen er der derfor foretaget en summarisk registrering af de mest betydende skader. Der må derfor forventes flere mindre skader som ikke er registreret

# 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   |  | Tagpappen med hældning er med påbegyndende nedslidning og har revnedannelser i overfladen mod syd. Mod nord er der en del mosbegrøning på tagpappen. | Der konstateres ingen utætheder ved besigtigelsen, men der må påregnes en begrænset restlevetid af tagdækningen. | -          |

## BEBOELSE - YDERVÆGGE


| Nr. | Vurdering   | Skade  | Risiko   | Bemærkning  |
|-----|---|--|--|---|
| 2   |    | Der er ikke udført værn ved terrassedør i gavl på 1. sal mod vest.   | Der er risiko for personskade.                           | -   |
| 3   |    | Træbeklædningen er med påbegyndende nedbrydning enkelte steder. Ses bla. over og under terrassedør i gavl på 1. sal. | Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. | -   |
| 4   |  | Træbeklædningen fremstår enkelte mindre mellemrum/sprækker i samlinger. Ses f.eks. mod sydvest på tilbygning.        | -  | Omfanget er på nuværende tidspunkt begrænset, hvorfor der kun skønnes mindre risiko for skadeudvikling. |

## BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL



| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko | Bemærkning   |
|-----|---|---|--------|--|
| 5   |  | Sokkelpuds er i områder revnet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. under hoveddør. | -      | Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade. |

## SKADER INDE I BEBOELSE


### BEBOELSE - Stueplan - Bryggers

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko | Bemærkning   |
|-----|---|---|--------|--|
| 6   |  | Der er ikke fuldstøbt/støbt omkring rør i teknikgraven.   | -      | Der var ikke krav om radonsikring før 1998.  |
| 7   |  | Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Samt mangler der klinter under varmeunit. | -      | Der er tale om mindre områder, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader. |

### BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse


| Nr. | Vurdering   | Skade  | Risiko   | Bemærkning   |
|-----|---|--|--|--|
| 8   |    | Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseniche. Samt er der defekte fuger mellem klinterne. | Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer. | -  |
| 9   |  | Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget udenfor bruseområdet.                                     | -  | Fuger er intakte i de pågældende områder, og da der er tale om et mindre omfang og ikke decideret løshed, vurderes forholdet ikke at medføre nogen risiko. |

### BEBOELSE - Stueplan - Sekundær rum bag værelse


| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko | Bemærkning   |
|-----|---|---|--------|--|
| 10  |  | Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Samt mangler der klinter i et område ved dør til værelse. | -      | Der er tale om mindre områder, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader. |

### BEBOELSE - Stueplan - Værelse bag trappe

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


|    |   |  |  |  |
|----|---|--|--|--|
| 11 |  | Vinduet overholder ikke kravet til redningsåbning. | Der er risiko for personskade i tilfælde af brand. | Forholdet kan evt. afhjælpes ved montering af røgalarm tilsluttet el-nettet med batteribackup, jf. BR18. |
|----|---|--|--|--|

### BEBOELSE - Stueplan - Generelt for Stueetage

| Nr. | Vurdering   | Skade  | Risiko | Bemærkning   |
|-----|---|--|--------|--|
| 12  |  | Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i flere rum. Ses i gang, entre og i køkken/alrum. | -      | Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko. |


## SKADER UDEN PÅ UDHUS

### UDHUS - TAG

| Nr. | Vurdering   | Skade  | Risiko   | Bemærkning |
|-----|---|--|--|------------|
| 13  |  | Tagpappen er ikke tæt. Der er opfugtning og misfarvning af undertag i udhus. | Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt. | -          |

## SKADER INDE I UDHUS

### UDHUS - Stueplan - Redskabsrum

| Nr. | Vurdering   | Skade  | Risiko  | Bemærkning |
|-----|---|--|---|------------|
| 14  |  | Der er nedbrydninger i gulvet og det giver efter ved belastning. | Der er risiko for at forholdet vil 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 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  | Real mæglerne  |
|   | Lokal afdeling og adresse   | Espergærde/Snekkersten   |

| GENERELLE OPLYSNINGER |  | SVAR          |
|-----------------------|--|---------------|
| 2.1                   | Hvor mange år har du ejet ejendommen?        | 23            |
| 2.2                   | I hvilken periode har du boet på ejendommen? | Hele perioden |

| 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.      | Ja<br>Tilbygning 2008/2009                           |
| 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.            | Tilbygning, 53 m2 i et plan                          |
| 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. | Ovennævnte tilbygning inkl nyt tag på gammel bygning |
| 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 huset med skunkrum?   | Nej  |
| 4.5  | Er der skorsten på huset?  | Ja   |
| 4.6  | Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?   | Nej  |
| 4.7  | 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?   | Ja  |
|         | Vi vil gerne vide:<br>- Hvor der har været fugtproblemer<br>- Hvornår der har været fugtproblemer<br>- Er der stadig fugtproblemer<br>- Er fugtproblemerne udbedret | Sokkel under hoveddør og stuedør repareret 2014 og 2017 |
| 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                      | Er der krybekælder?  | Nej  |
| GULVE                    |  | SVAR |
| 9.1                      | Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?   | Nej  |
| 9.2                      | Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?   | Nej  |
| VINDUER OG DØRE          |  | SVAR |
| 10.1                     | Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?  | 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?   | Gasfyr                   |
| 13.2 | Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt?  | Ja                       |
|      | Hvor mange gange årligt?   | 2/3 gange, få milliliter |
| 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  | 1 gang samlebrønd fyldt. |
| 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?   | Ja                     |
|                  | Hvornår og hvor?   | I skel mod øst<br>2021 |
|                  | Har du anmeldt det til kommunen?                                       | Ja                     |

#### YDERLIGERE BEMÆRKNINGER

Ingen

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

**SÆLGER:**

**Kristian Antonsen**

Sandvejen 11

3060 Espergærde

# 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

### Elinstallationsrapport

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 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 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](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: TÜV SÜD Domutech A/S  
Beskikket bygningssagkyndig: Michael Blom

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

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Alm. brand

Besigtigelsesdato: 09.03.2026

# OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

| BEBOELSE                                       |  |
|--|--|
| <b>Tag</b>                                     | Sadeltag, fladt tag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning over 35°, metaltagrender, plasttagrender, tagbelægning af tagpap eller -dug, muret skorsten.   |
| <b>Ydervægge</b>                               | Trækonstruktion, facader af træbeklædning.   |
| <b>Vinduer, døre og porte</b>                  | Træ.   |
| <b>Fundament/sokler</b>                        | Beton / fundablokke / lecablokke.  |
| <b>Kældre/krybekældre</b>                      | -  |
| <b>Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)</b> | Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.   |
| <b>Gulvkonstruktion og etageadskillelser</b>   | Kapillarbrydende lag af polystyren, kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser. |
| <b>Bagmure og indervægge</b>                   | Let væg med gips eller lignende.   |
| <b>Lofter</b>                                  | Gips, profilbrædder.   |
| <b>Indvendige trapper</b>                      | Træ.   |
| <b>VVS-installationer</b>                      | Brændeovn, gas/centralvarme, gulvvarme, vand.  |

## UDHUS

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