



# TILSTANDSRAPPORT

Trekronervej 26 - 4600 Køge

**GYLDIGHEDSPERIODE:** 30.07.2025 - 30.01.2026

**LØBENUMMER:** H-25-02897-0116

## EJENDOMSINFORMATION

**Ejendomstype:**

Enfamilieshus

**Ejendomsstatus:**

Ejerbolig

**Byggeår:**

1940

**Kommune- og BFE nr.:**

336-2578359

**Matrikel/ejerlav:**

79e, Strøby By, Strøby



## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

**Bygningssagkyndig:**

Michael Clemmensen

**Firma:**

MC Huseftersyn

**Adresse:**

Fasanvej 24, 4653 Karise

**Telefon:**

27519977

**E-mail:**

mc.huseftersyn@gmail.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 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

Enfamiliehuse – ca. 1940 – 1960

I efterkrigstidens Danmark blev der ikke opført mange boliger på landsplan. De der blev opført er bygget af solide materialer og med simpel arkitektur.

Huse fra denne periode er oftest opført med kælder, enten med fuld kælder eller med delvis kælder og krybekælder. Oprindeligt har kælderen ikke været udnyttet til beboelse, men i stedet til fyrrum, garage, vaskeri eller lignende. Kælderens gulve og vægge er støbt i beton, uden fugtsikring eller isolering på ydersiden. Etageadskillelser til stueetagen er normalt også støbt i beton, lavet af teglelementer eller af bærende træbjælker.

Facaderne på denne type af huse fremstår meget ofte med blank murværk, men kan også være pudset og malet. Mængden af isolering i ydervæggene er oprindeligt ingen eller begrænset og datidens byggeteknik efterlader typisk kuldebroer omkring vinduer og døre. Indvendige vægge er i tegl eller som bræddeskillevægge med rørvæv og puds. Ydervægge vil i mange tilfælde være efterisoleret.

I mange af boligerne er tagkonstruktionen udført med høj rejsning og kan dermed være udnyttet til beboelse. Tagbelægningen er typisk røde tegl- eller betontagsten, men fra sidst i 40'erne bliver eternitbølgeplader også anvendt. Lofter er dengang udført som pudsede lofter på rørvæv, og er sandsynligvis uisolerede. I mange tilfælde vil lofterne være efterisoleret.

Op til 1970'erne blev der i byerne og mange steder på landet etableret offentlige kloakker i vejene, og de fleste nedsivningstanke sløjfes. De mere afsidesliggende ejendomme på landet vil dog stadig have egen rens tank og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning. De ældste afløbsinstallationer er oftest udført af betonrør eller glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt 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

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af de høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi asbest er modstandsdygtig over for varme. Desværre er asbestfibre også sundhedsskadelige, og derfor har det siden 1986 ikke været lovligt at bygge med asbestholdige materialer i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. For denne hustype er der typisk anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og fliselim samt i aftrækskanaler af eternit. Eternittagplader med asbest er blevet anvendt helt frem til 1986. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom på, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du skifter tagbelægning eller fjerner fliser fra vægge og gulve. Du kan finde yderligere information om asbest på [Asbest-huset.dk](http://Asbest-huset.dk). Se, hvad du skal være særligt opmærksom på og hvordan du skal forholde dig, hvis du har mistanke om, at der er asbest i dit hus.



### Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor 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.



### **Letbeton elementer**

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af letbetonelementer har ofte revner. Huset er bygget til at kunne tåle de små bevægelser, som typisk sker på grund af vindpåvirkning (stabilitet) og temperaturforskelle mellem husets materialer. Man kan reparere revnerne efter behov, men de vil sandsynligvis komme igen efter et år eller to.



### **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.



### **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.



### **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.



## 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.

**Stevns kommune** er i klasse 3 med et radonniveau i 3,0% - 10,0%. Du kan se et kort over radonniveau på [www.radonguiden.dk](http://www.radonguiden.dk). Her kan du også finde mere information om, hvordan du kan sikre dit hus mod radon og hvordan du får foretaget en præcis måling af radonniveauet.

## TAGETS RESTLEVETID

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

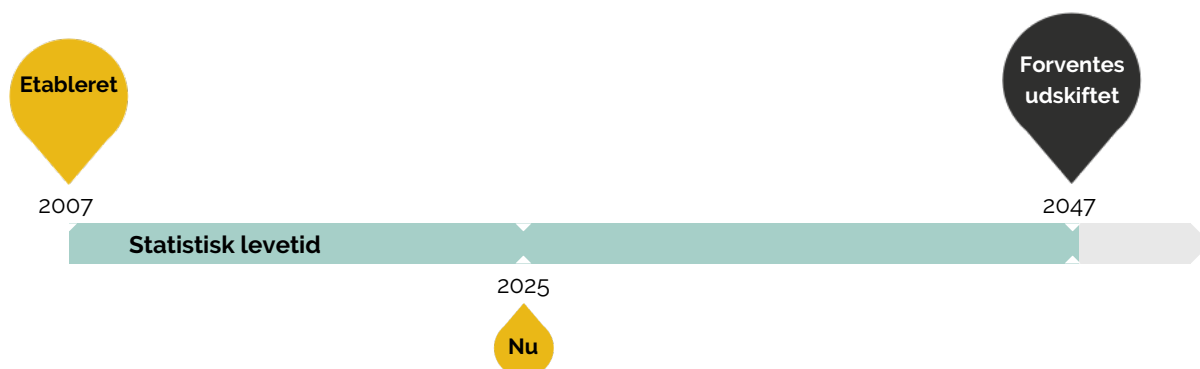
Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

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

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



### Tagbelægning - 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      | 1940   | 175               | -      | 1                    | -                    | 175                  | -       |
| B     | Udestue       | 2018   | 23                | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |
| C     | Carport/udhus | 2009   | 50                | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |

## BEMÆRKNINGER

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

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

### BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

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

Der er ingen bygninger der er undtaget fra dette eftersyn

### BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

#### Beboelse

**Badeværelse syd:** Gulv og væg under og bag badekar er ikke besigtiget.

**Tagrum:** Loftrum er besigtiget ved indkig fra loftlemme pga. ingen fast gangbro over isoleringen.

#### Carport/udhus

**Loftrum:** Loftrum over carport og udhus er ikke besigtiget pga. ingen synlig adgang.

### 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

Carport/udhus

## AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

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

**Der er ingen afviselser fra BBR**

## FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 30.07.2025

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-24-02897-0045

Andre bygningsoplysninger:

Energimærke 31143193 (af 02-11-2015)

Tegningsmateriale med plan, snit og facade (dateret 1945-2007-2008)

## ØVRIGE OPLYSNINGER:

Opførelsesåret for udestue er baseret på ejers oplysninger.

Tagets alder er baseret på årstal for tilbygning og renovering.

Nord er i denne rapport beskrevet som værende mod trekronervej.

# 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

## BEBOELSE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                                                                | Risiko                                                          | Bemærkning                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1   |  | Bygningen rundt er facader stedvist med krakeleringer/revner, bla. ved vinduer mod nordvest (ved stue-alrum), og ved gavl mod nord.. | Stedvist er der risiko for yderligere udvikling (frostskaeder). | Forholdet med revner skønnes at skyldes tidligere sætning/bevægelse. |

## BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                 | Risiko | Bemærkning                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 2   |  | Murede sålbænke ved vinduer er stedvist med krakeleringer/revnede fuger mellem sten.. | -      | Ved besigtigelsen skønnes der ikke at være tegn på eller risiko for følgeskader. |

## BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                                                                                                             | Risiko                                                          | Bemærkning                                                                             |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 3   |  | I området ved nordvestlige hjørne (ved carport) er sokkel med afskalning ved gennemføring af kabel..                                                                                              | -                                                               | Forholdet skønnes udbedret snarest, og vurderes ved besigtigelsen af mindre betydning. |
| 4   |  | Bygningen rundt er sokkel stedvist med revner, bla. mod vest ved stue-alrum, og ved gavl mod nord, samt der er nogle steder med hultlydende puds, bla. mod vest ved nordlige hjørne ved værelse.. | Stedvist er der risiko for yderligere udvikling (frostskaeder). | Forholdet med revner skønnes at skyldes tidligere sætning/bevægelse.                   |

## SKADER INDE I BEBOELSE

### BEBOELSE - Stueplan - Entré

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                                                                | Risiko | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| 5   |  | Ved døråbning til alrum er der nogle revnede gulvklinter og fuger, samt nogle gulvklinter med mangelfuld vedhæftning (hultlydende).. | -      | -          |

### BEBOELSE - Stueplan - Køkken-alrum-stue

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                                                                                                                                                                                          | Risiko | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| 6   |  | I området ved terrassedør til udestue, og dør til bryggers er der et par revnede gulvklinter, og nogle gulvklinter med mangelfuld vedhæftning (hultlydende), samt stedvist i samling mellem gulvklinter, og sokkelfliser er der revner, bla. mod nord i stue.. | -      | -          |

### BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse nord

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                   | Risiko | Bemærkning                                                      |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------|
| 7   |  | I bruseniche i samling mellem væg og loft er der mindre krakeleringer.. | -      | Grundet højde vurderes der ikke at være risiko for følgeskader. |

### BEBOELSE - Stueplan - Bryggers/fyrrum

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                               | Risiko | Bemærkning                                                                                            |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8   |  | I gulvafløb er samling mellem afløbsskål og ramme stedvist ikke helt tætsluttende.. | -      | Da rummet/området ikke skønnes særligt vandbelastet vurderes der ikke at være risiko for følgeskader. |

### BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse syd

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

|    |                                                                                   |                                                                           |                                                                                                                                    |                                                                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 9  |  | I samling mellem væg/vægfliser og badekar er tætningsfuge med slip..      | Forholdet er i vådzone/vandbelastet område, og der er risiko for vandindtrængning og opfugtning af omkringliggende konstruktioner. | -                                                               |
| 10 |  | I bruseniche i samling mellem væg og loft er der stedvise krakeleringer.. | -                                                                                                                                  | Grundet højde vurderes der ikke at være risiko for følgeskader. |

## SKADER UDEN PÅ CARPORT/UDHUS

### CARPORT/UDHUS - TAG

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                                                | Risiko | Bemærkning                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11  |    | Tagrende er med større afstand til tagnedløb end anbefalet (løbende meter), og der er stedvist lidt stillestående vand i tagrender.. | -      | Afstand mellem tagnedløb må max. være 12m, og afstand fra gavl til et tagnedløb må max. være 6m.<br>Ved besigtigelsen skønnes der dog ikke at være tegn på eller risiko for følgeskader, og forholdet vurderes af mindre betydning. |
| 12  |  | Tagrendesamling ved hjørne i området ved tagnedløb er ikke helt tætsluttende..                                                       | -      | Ved besigtigelsen skønnes der ikke at være tegn på eller risiko for følgeskader.                                                                                                                                                    |

### CARPORT/UDHUS - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                           | Risiko | Bemærkning                                                                            |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 13  |  | I top ved dør og vinduer er der mindre revner.. | -      | Da forholdet er under større udhæng vurderes der ikke at være risiko for følgeskader. |

## SKADER INDE I CARPORT/UDHUS

### CARPORT/UDHUS - Stueplan - Indvendigt

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                             | Risiko | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------|------------|
| 14  |  | Der mangler tætning/fuge omkring dør og vinduer.. | -      | -          |

# 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                                                              | Jeg kender den bygningssagkyndige i forvejen |
| 1.2                                             | Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom? | Ja                                           |
|                                                 | Firma navn                                                        | RealMæglerne Køge V. Riis & Co               |
|                                                 | Lokal afdeling og adresse                                         | Torvebyen 11, 4600 Køge                      |

| GENERELLE OPLYSNINGER |                                              | SVAR |
|-----------------------|----------------------------------------------|------|
| 2.1                   | Hvor mange år har du ejet ejendommen?        | 22   |
| 2.2                   | I hvilken periode har du boet på ejendommen? | 18   |

| UDFØRTE BYGGARBEJDER 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.      | Der er tilbygget 104 m2 beboelse i 2007                                  |
| 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.            | Eksisterende beboelse blev ombygget/gennemrenoveret i 2007               |
| 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. | Eksisterende beboelse blev ombygget/gennemrenoveret i 2007               |
| 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.              | Der er udføres carport og udhus i 2009, samt udestue 2018 udført af Vica |

| 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 (loftsrums)?                                                                                     | Ja                                       |
| 4.4  | Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?                                                                            | Ja                                       |
|      | Hvor i huset er adgangen placeret?                                                                                   | I entre samt lille mellemgang til toilet |
| 4.5  | Er huset med skunkrum?                                                                                               | Nej                                      |
| 4.6  | Er der skorsten på huset?                                                                                            | Nej                                      |

| YDERMUR |                                                                                                    | SVAR                                           |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 5.1     | Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?                                   | Ja                                             |
|         | Beskriv placeringen af revner                                                                      | Det oprindelige hus fra 1940, har nogle revner |
| 5.2     | Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?                        | Nej                                            |
| 5.3     | Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Nej                                            |

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

| FUNDAMENTER/SOKLER |                                                                                                                                                  | SVAR                                                                 |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 7.1                | Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?                                                                      | Ja                                                                   |
|                    | Vi vil gerne vide:<br>- Hvor er eller har der været revner<br>- Er skaden udbedret<br>- Hvornår det er udbedret<br>- Er det udbedret som selvbyg | Det oprindelige hus fra 1940, har nogle revner, som ikke er 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?      | 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?                                                              | Nej    |
| 13.3 | Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge?                             | Nej    |
| 13.4 | Har du kendskab til, at der indenfor de sidste 5 år har været behov for at rense kloakerne, fx ved hjælp af slamsuger? | Nej    |
| 13.5 | Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?                           | Nej    |
| 13.6 | Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?                                       | Nej    |

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

---

Dato

---

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☒ Sælger var til stede

**SÆLGER:**

**Hanne Nerup Nielsen**

Brinken 103

4600 Køge

# 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 lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

#### **Elinstallationer**

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovgiggørelse 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: MC Huseftersyn  
Beskikket bygningssagkyndig: Michael Clemmensen

Adresse: Fasanvej 24, 4653 Karise  
Telefon: 27519977  
E-mail: [mc.huseftersyn@gmail.com](mailto:mc.huseftersyn@gmail.com)

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 29.07.2025



# 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                                 |                                                                                                                                        |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af tagpap eller -dug.             |
| Ydervægge                                | Hulmur, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds.                                                                     |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ.                                                                                                                                   |
| Fundament/sokler                         | Beton / fundablokke / lecablokke.                                                                                                      |
| Kældre/krybekældre                       | -                                                                                                                                      |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.                                                             |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag af polystyren, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af fliser. |
| Bagmure og indervægge                    | Murværk, letbeton / porebeton.                                                                                                         |
| Lofter                                   | Gips.                                                                                                                                  |
| Indvendige trapper                       | -                                                                                                                                      |
| VVS-installationer                       | Gas/centralvarme, gulvvarme, vand.                                                                                                     |

| UDESTUE                                  |                                                                                                               |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Sadeltag, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 15° og 35°, glas/plast.                           |
| Ydervægge                                | Glas/plast.                                                                                                   |
| Vinduer, døre og porte                   | Plast.                                                                                                        |
| Fundament/sokler                         | Stolper i jord/beton/indstøbte beslag.                                                                        |
| Kældre/krybekældre                       | -                                                                                                             |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | -                                                                                                             |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion med strøer, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv. |
| Bagmure og indervægge                    | -                                                                                                             |
| Lofter                                   | -                                                                                                             |
| Indvendige trapper                       | -                                                                                                             |
| VVS-installationer                       | Luft/luft varmepumpe.                                                                                         |

| CARPORT/UDHUS                            |                                                                                                                            |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af tagpap eller -dug. |
| Ydervægge                                | Hulmur, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds.                                                         |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ, træ / alu.                                                                                                            |
| Fundament/sokler                         | Stolper i jord/beton/indstøbte beslag, beton / fundablokke / lecablokke.                                                   |
| Kældre/krybekældre                       | -                                                                                                                          |
| Vædrum (badeværelse, toilet og bryggers) | -                                                                                                                          |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag af polystyren, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af fliser.                                    |
| Bagmure og indervægge                    | Letbeton / porebeton.                                                                                                      |
| Løfter                                   | Profilbrædder.                                                                                                             |
| Indvendige trapper                       | -                                                                                                                          |
| VVS-installationer                       | -                                                                                                                          |