



ELINSTALLATIONS- RAPPORT

Gyldenrisvej 15 - 4470 Svebølle

GYLDIGHEDSPERIODE: 24.09.2025 - 24.09.2026

LØBENUMMER: E-1402352

EJENDOMSINFORMATION

Byggeår:
1978

Kommune- og BFE nr.:
326-1315024

Matrikel/ejerlav:
2nt, Avnsøgård Hgd., Avnsø



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma:
TÜV SÜD Domutech A/S

Gennemgangen er foretaget af:
Johnny Ejland Olsen

Adresse:
Johanne Møllers Passage 1, 1799 København V

Telefon: 60555444

E-mail: kontakt@domutech.dk

CVR-nummer: 35047301

DET SKAL DU VIDE OM ELINSTALLATIONSRAPPORTEN



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



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



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



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

SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

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

I elinstallationsrapporten kan du læse om følgende typer fejl:



Risiko for stød

Ulovlige elinstallationer, der indebærer risiko for elektrisk stød.



Risiko for brand

Ulovlige elinstallationer, der indebærer risiko for brand.



Ulovlige elinstallationer

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



Undersøges nærmere

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

OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED

SÆLGERS OPLYSNINGER

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

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

SÆLGERS OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED:

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

Nej

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

Nej

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

Nej

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

Ja

- Hvor mange gange? *En enkelt gang i år*

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

Nej



SÆLGER:

Gitte Britta Andersen og Boet efter Peter Michael Andersen

Gyldenrisvej 15

4470 Svebølle

OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED

ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDENS OPLYSNINGER

ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDENS OPLYSNING OM FUNKTIONSDYGTIGHED:

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

ja

Hvilke dele?

El installationen i garage/udhus og i overdækket areal og i udhus mod overdækket areal er intermistisk udført og er skønnet udført af person uden autorisation, og denne el installation anbefales at gennemgås og udbedres af Aut. el installatør så elinstallationen kan blive 100% funktionsdygtig og lovlig igen, el installationen i disse bygninger er gennemgået i strømløs tilstand. El installationen i alrum ved dørparti virker ikke iht. sælger og denne el installation bør gennemgås og udbedres af Aut. el installatør så elinstallationen kan blive 100 % funktionsdygtig igen. El installationen i udestuen er gennemgået i strømløs tilstand.

Stemmer sælgers oplysning om funktionsdygtighed overens med gennemgangen?

ja

BLEV ALLE RUM GENNEMGÅET?

Elinstallatørvirksomheden kunne ikke gennemgå følgende rum:

Drivhus: Ingen el



FEJLOVERSIGT

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

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

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

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

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

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



FEJL INDE I BEBOELSE/OVERDÆKKET AREAL

BEBOELSE/OVERDÆKKET AREAL - STUEPLAN - UDEN PÅ BYGNINGEN

Nr.	Vurdering	Fejl
1		Kabler / rør er ikke ført korrekt i dåse. "Der mangler tætning mellem kabel og lampe"

BEBOELSE/OVERDÆKKET AREAL - STUEPLAN - TAVLEN

Nr.	Vurdering	Fejl
2		Eltavlen mangler mærkning om max. sikringsstørrelse.
3		Der er for store åbninger ved kabelindføringer i eltavlen. - Der mangler tætning omkring kabelindføringer. - Kabler/rør er ikke ført korrekt ind i eltavlen. "og der mangler stedvist tavleskruer og tavleforpladen er ikke monteret på den ene tavle og der mangler låg på kabelkanal"
4		Der mangler afdækningsplader i fronten af eltavlen.
5		Kapslingen af eltavlen er defekt.

BEBOELSE/OVERDÆKKET AREAL - STUEPLAN - BRYGGERS

Nr.	Vurdering	Fejl
6		Der er for store åbninger ved dåse bag stikkontakt eller afbryder. "defekt/revne dåse"
7		Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse bag stikkontakt eller afbryder.
8		Fastmonteret lampe manglede glas/skærm.

BEBOELSE/OVERDÆKKET AREAL - STUEPLAN - ENTRE

Nr.	Vurdering	Fejl
9		Der er for store åbninger ved dåse bag/over lampeudtag. "Revnet/defekt dåse"

BEBOELSE/OVERDÆKKET AREAL - STUEPLAN - KØKKEN ALRUM

Nr.	Vurdering	Fejl
10		Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger. "der er boret i SV dåser"
11		Der mangler virksom beskyttelsesleder i flere stikkontakter og tilslutningssteder.

BEBOELSE/OVERDÆKKET AREAL - STUEPLAN - BADEVÆRELSE

Nr.	Vurdering	Fejl
12		Det bør undersøges nærmere, om der er dåser bag lampeudtag og de er installeret korrekt, da: "det skønnes at der kan være skjult lampeudtag bag spejl hvilket hindrer besigtigelsen"
13		Der er én afbryder, stikkontakt, som ikke er fastgjort. "gulvvarmestats i soveværelse mangler fastgørelse til bygningsdele og der er for store åbninger mellem dåse og gulvvarmestats"

BEBOELSE/OVERDÆKKET AREAL - STUEPLAN - BADEVÆRELSE - LAVVOLTINSTALLATION

Nr.	Vurdering	Fejl
14		Det bør undersøges, om belysningsarmaturer er anvendt og placeret korrekt, da: "Indbygningsslamper mangler mærkeplade og det vides derfor ikke om de må sidde tæt til isoleringsmaterialet hvilket hindrer besigtigelsen"

BEBOELSE/OVERDÆKKET AREAL - STUEPLAN - TAGRUM / LOFTRUM

Nr.	Vurdering	Fejl
15		Der er for store åbninger ved dåse bag/over lampeudtag.
16		Der er ét lampeudtag, som ikke er fastgjort.
17		Flere kabler mangler fastgørelse.
18		Der er flere dåser, rosetter eller lampeudtag der mangler låg.

BEBØELSE/OVERDÆKKET AREAL - STUEPLAN - VÆRELSE MOD BAD

Nr.	Vurdering	Fejl
19		Der er én dåse, roset eller lampeudtag, der mangler låg.

FEJL INDE I CARPORT/UDHUS/UDESTUE

CARPORT/UDHUS/UDESTUE - STUEPLAN - GANG

Nr.	Vurdering	Fejl
20		Der er ét lampeudtag, som ikke er fastgjort.

CARPORT/UDHUS/UDESTUE - STUEPLAN - SEKUNDÆR RUM MOD CARPORT

Nr.	Vurdering	Fejl
21		Det bør undersøges nærmere, om der er virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og tilslutningssteder, da: "Kunne ikke afklares da el installationen er strømløs ved besigtigelsen hvilket hindrer besigtigelsen"
22		Flere kabler mangler fastgørelse.
23		Der er én dåse, roset eller lampeudtag, der mangler låg.
24		Flere ledningssamlinger er ikke anbragt i dåser.

CARPORT/UDHUS/UDESTUE - STUEPLAN - SEKUNDÆR RUM MOD CARPORT - 230 VOLT INDBYGNINGSARMATURER

Nr.	Vurdering	Fejl
25		Belysningsarmaturer er ikke placeret korrekt efter fabrikantens anvisninger. "og indbygningslamper er ikke monteret plant til loft"
26		Der er for lille afstand til termisk isolering ved belysningsarmatur.
27		Ledningssamlinger er ikke aflastet for træk og vridning.

CARPORT/UDHUS/UDESTUE - STUEPLAN - SEKUNDÆR RUM LILLE

Nr.	Vurdering	Fejl
28		Det bør undersøges nærmere, om der er virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og tilslutningssteder, da: "Kunne ikke afklares da el installationen er strømløs ved besigtigelsen hvilket hindrer besigtigelsen"
29		Enkelte dåser eller underlag mangler fastgørelse.
30		Fastmonteret lampe mangler glas/skærm. "armatur"

CARPORT/UDHUS/UDESTUE - STUEPLAN - TAVLEN

Nr.	Vurdering	Fejl
31		Eltavlen mangler mærkning om max. sikringsstørrelse.
32		Eltavlen mangler mærkning om tilhørsforhold.
33		Der mangler afdækningsplader i fronten af eltavlen. "Tavlelæg er ikke monteret og der hænger løse ledninger ud af el tavlen og el tavlen mangler låg."
34		Der er for store åbninger ved kabelindføringer i eltavlen. - Der mangler tætning omkring kabelindføringer. - Kabler/rør er ikke ført korrekt ind i eltavlen.
35		Det bør undersøges nærmere, om der er RCD, da: "El tavlen er strømløs ved besigtigelsen og el tavlen skønnes at være forsynet over hovedtavle i bryggers hvilket hindrer besigtigelsen"
36		Det bør undersøges nærmere, om der er tilstrækkeligt antal lysgrupper, da: "El tavlen er strømløs ved besigtigelsen og el tavlen skønnes at være forsynet over hovedtavle i bryggers hvilket hindrer besigtigelsen"

Nr.	Vurdering	Fejl
37		Det bør undersøges nærmere, om RCD'er fungerer korrekt ved måling, da: "El tavlen er strømløs ved besigtigelsen og el tavlen skønnes at være forsynet over hovedtavle i bryggers hvilket hindrer besigtigelsen"
38		Det bør undersøges nærmere, om hele installationen er fejlbeskyttet, da: "El tavlen er strømløs ved besigtigelsen og el tavlen skønnes at være forsynet over hovedtavle i bryggers hvilket hindrer besigtigelsen"
39		Det bør undersøges nærmere, om RCD'er kobler ud på testknappen, da: "El tavlen er strømløs ved besigtigelsen og el tavlen skønnes at være forsynet over hovedtavle i bryggers hvilket hindrer besigtigelsen"
40		Det bør undersøges nærmere, om der er en virksom jordforbindelse, da: "El tavlen er strømløs ved besigtigelsen og el tavlen skønnes at være forsynet over hovedtavle i bryggers hvilket hindrer besigtigelsen"
41		Det bør undersøges nærmere, om der er anvendt sikringer svarende til installationen, da: "El tavlen er strømløs ved besigtigelsen og el tavlen skønnes at være forsynet over hovedtavle i bryggers hvilket hindrer besigtigelsen"

FEJL INDE I OVERDÆKKET AREAL

OVERDÆKKET AREAL - STUEPLAN - SEKUNDÆR RUM

Nr.	Vurdering	Fejl
42		Flere kabler mangler fastgørelse.
43		Enkelte dåser eller underlag mangler fastgørelse.
44		Der er én dåse, roset eller lampeudtag, der mangler låg.
45		En ledningssamling er ikke anbragt i dåse.

FEJL INDE I UDHUS MOD SYD ØST

UDHUS MOD SYD ØST - STUEPLAN - SEKUNDÆR RUM

Nr.	Vurdering	Fejl
46		Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse bag stikkontakt eller afbryder.

Nr.	Vurdering	Fejl
47		Enkelte kabler mangler fastgørelse.
48		Der er én afbryder, stikkontakt, som ikke er fastgjort.
49		Der er flere dåser, rosetter eller lampeudtag der mangler låg. "Der mangler dækplade låg på UG tavle og låg på dåser flere steder og der er indbygget afbrydermateriel i dåser uden låg"

OVERSIGT OVER GENNEMGANGEN

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

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

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

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



BEBØELSE/OVERDÆKKET AREAL - INDE		
RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse/overdækket areal - Stueplan - Uden på bygningen	- Har det elektriske materiel den korrekte kapslingsklasse? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?	- Udvendig lampe tv. for entredør
Beboelse/overdækket areal - Stueplan - Tavlen	- Er tavlen let tilgængelig for betjening? - Er der RCD 30mA (HFI- eller HPFI-afbryder)? - Er der det krævede antal lysgrupper? - Fungerer RCD'er korrekt ved kontrolmåling? - Er hele installationen fejlbeskyttet? - Slår RCD'er fra ved påvirkning af testknappen? - Er der en virksom jordforbindelse? - Er der anvendt sikringer svarende til elinstallationen?	-
Beboelse/overdækket areal - Stueplan - Bryggers	- Er der det krævede antal stikkontakter? - Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt ved dør mod køkken/alrum
Beboelse/overdækket areal - Stueplan - Entre	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag på væg mod køkken
Beboelse/overdækket areal - Stueplan - Entre - Elvarme	- Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?	-

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse/overdækket areal - Stueplan - Køkken Alrum	- Er der det krævede antal 220/250 V stikkontakter? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt tv. for vask
Beboelse/overdækket areal - Stueplan - Badeværelse	- Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder? - Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Indbygningsslampe ved indgang til bad og den første tv.
Beboelse/overdækket areal - Stueplan - Badeværelse - Lavvoltinstallation	- Er strømforsyninger fastgjort? - Er der anvendt sikringer svarende til installationen? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit? - Er ledningssamlinger foretaget korrekt? - Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?	-
Beboelse/overdækket areal - Stueplan - Stue oprindelig hus	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt ved dør mod gang i carport/udhus
Beboelse/overdækket areal - Stueplan - Stue oprindelig hus - Varmepumpe	- Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede? - Er brugsgenstande forbundet til virksom beskyttelsesleder?	-
Beboelse/overdækket areal - Stueplan - Tagrum / Loftrum	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	-
Beboelse/overdækket areal - Stueplan - Værelse mod køkken/alrum	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt ved dør

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse/overdækket areal - Stueplan - Værelse mod bad	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag over vindue
Beboelse/overdækket areal - Stueplan - Stue tilbygningen	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt mellem vinduer mod gulv

CARPORT/UDHUS/UDESTUE - INDE

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Carport/udhus/udestue - Stueplan - Gang	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag i loft mod garagen
Carport/udhus/udestue - Stueplan - Sekundær rum udestue	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag i loft mod stuen
Carport/udhus/udestue - Stueplan - Sekundær rum mod carport	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?	- Indbygningslampe ved udv. dør - Dåse på væg ved udv. dør
Carport/udhus/udestue - Stueplan - Sekundær rum mod carport - 230 volt indbygningsarmaturer	- Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	-

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Carport/udhus/udestue - Stueplan - Sekundær rum lille	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt ved dør
Carport/udhus/udestue - Stueplan - Tavlen	- Er tavlen let tilgængelig for betjening?	-

OVERDÆKKET AREAL - INDE

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Overdækket areal - Stueplan - Sekundær rum	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?	-

UDHUS MOD SYD ØST - INDE

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Udhus mod syd øst - Stueplan - Sekundær rum	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	-

OM HUSEFTERSYNSORDNIGEN

Huseftersynsordningen omfatter en gennemgang af bygningernes tilstand og elinstallationer. Det resulterer i en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, som er en forudsætning for at tegne en ejerskifteforsikring. Når sælger gør brug af huseftersynsordningen, er sælger fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar. Det vil sige, at der skal udarbejdes en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport, og sælger skal give køber et tilbud om ejerskifteforsikring samt tilbyde at betale halvdelen af den tilbudte ejerskifteforsikring.

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



ELEFTERSYNET

Hvordan er eleftersynet udført?

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

Hvad omfatter eleftersynet ikke?

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

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

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

Det er køber, der afgør, om der skal købes en forsikring. Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af det fremlagte tilbud.

Du kan, som køber, indhente tilbud fra andre forsikringsselskaber, men uanset om du vælger et dyrere eller billigere tilbud, skal sælger betale halvdelen af præmien i det oprindelige tilbud.

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

Hvis du som køber ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej.

Sælger kan i visse tilfælde stadig have et ansvar - se afsnittet om "sælgeransvar".

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

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

VVS-installationer

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

Elinstallationer

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

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

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

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

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

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

Rapportens gyldighedsperiode

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

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

Sælgeransvar

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

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

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

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

KLAGER

Hvor kan jeg klage over elinstallationsrapporten?

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

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

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

VIL DU VIDE MERE?

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

Besigtigelsesdato: 24.09.2025