



# TILSTANDSRAPPORT

Maglemosen 2 - 4640 Faxe

**GYLDIGHEDSPERIODE:** 02.04.2025 - 02.10.2025

**LØBENUMMER:** H-25-02678-0079

## EJENDOMSINFORMATION

**Ejendomstype:**

Enfamilieshus

**Ejendomsstatus:**

Ejerbolig

**Byggeår:**

1934

**Kommune- og BFE nr.:**

320-1325357

**Matrikel/ejerlav:**

17, St. Spjellerup By,  
Spjellerup



## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

**Bygningsagkyndig:**

Claus Phillip Christensen

**Firma:**

ENERGIINGENIØRERNE ApS

**Adresse:**

H.P.Hansens Plads 32, 4200 Slagelse

**Telefon:**

28728728

**E-mail:**

kontakt@energiing.dk

# DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



Tilstandsrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen. De skader, der er beskrevet i skadesoversigten, er baseret på den 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

Landhuse og mindre byhuse – frem til ca. 1920

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

## OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

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

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

Du skal være opmærksom på, at det er **standardiserede beskrivelser**, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten.

Den bygnings sagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



### Asbest

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

Du kan finde yderligere information om asbest på [Asbest-huset.dk](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 pudsens 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.



### **Krybekælder**

En krybekælder skal være tør og må ikke lugte eller "opleves" fugtig. Krybekældre er altid ventilerede vha. riste / huller i soklen. Disse må ikke stoppes til eller lukkes, da krybekælderen kræver en konstant ventilation, for at bortventilere eventuel fugtig luft. Der kan ellers ophobe sig fugt i konstruktionerne, som vil medføre nedbrydning i trædelene. Derudover kan opfugtet beton og murværk lede fugten videre op i boligen.



### **Let konstruktion med celotex.**

Træfiberplader (celotex) er i ældre huse typisk opsat på indervægge (bagmure) for at bremse grundfugt i at trænge gennem væggenes overflader. Celotexpladerne skal kunne afgive og optage fugten, men i området mellem indervæggene (bagmuren) og de opsatte plader vil der i de fleste tilfælde danne sig skimmel, som kan være skadeligt for indeklimaet.



### **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.



### **Stråtage**

Strå er et naturprodukt, som har været anvendt til tagbelægning i mange hundrede år. Stråtage bliver normalt lagt på tage med en hældning over 45 grader for at sikre, at vandet kan løbe af taget, og holdbarhed dermed bliver bevaret. Hvis der gror mos, eller kommer alger på dette tag, kan man rense det af, men man skal vurdere, om det enkelte tag kan holde til det. Hvis der er undertag under stråtaget, er det typisk en del af brandsikringen, og det skal derfor være intakt.

På de ældste stråtækte huse kan spærerne være opført meget simple og vil ved en eventuel renovering skulle forstærkes.



### 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.



### 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.



### Vådromsmaling på vægge.

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



### Radon

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

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

## 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 - Stråtag

Oplægningstidspunktet for den valgte tagtype er ukendt, hvorfor den statistiske restlevetid ikke kan beregnes.



# BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1934	86	-	2	131	217	-
B	Stald	1928	96	-	1	-	-	96
C	Stald	1928	48	-	1	-	-	48
D	Maskinhus	1928	22	-	1	-	-	22
E	Udhus	1928	12	-	1	-	-	12
F	Udhus	1000	16	-	1	-	-	-
G	Brændely	1000	15	-	-	-	-	-

## 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 bygnings sagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.*

**Brændely:** Byggeteknisk værdi.

### BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

#### Beboelse

**Generelt:** Gulv er under væg til væg tæpper ikke besigtiget.

**Spidsloft:** Er ikke besigtiget pga. ingen synlig lem.

#### Stald

**Fundament/sokkel:** Sokkel er mod vest ikke besigtiget pga. oplag af store marksten.

## BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygnings sagkyndige 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.

**Beboelse:** 1. salen fremstår udnyttet til beboelse - ej registeret som boligareal i BBR. 1. salen går ydermere ud over litra B (stald), derfor det store areal på 1. salen. Areal er skønnet.

**Stald:** De 67 m<sup>2</sup> registeret erhvervsareal på 1. salen indgår som beboelse under litra A.

**Udhus:** Er ikke registeret i BBR - areal er skønnet.

**Brændely:** Er ikke registeret i BBR - areal er skønnet.

## FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 26.03.2025

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

## ØVRIGE OPLYSNINGER:

Ingen øvrige oplysninger.

# SKADESOVERSIGT

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

Den bygningsagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygningsagkyndiges 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 bygningsagkyndige 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		Den vestligste mussetrappe under kvist mod syd er nederst forskubbet i samling - gab..	Der kan på sigt være risiko for vandindtrængning.	-
2		Rygning/mønning er med begyndende nedsat/begrænset lagtykkelse..	-	-

## BEBOELSE - YDERVÆGGE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Umiddelbart øst for facadedør mod nord er facadevæg med lodret samlingsrevne..	-	-

## BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Der er flere termoruder som fremstår begyndende punkteret mest udbredt i kviste mod syd og i stue mod øst..	-	-
5		Tætningsfuger omkring vinduer er stedvis med begyndende slip bla. under gavlvindue mod øst..	-	-
6		De ældre vinduer er med begyndende nedslidt topforsejling - krakkeleret og stedvis med underhøjde..	-	-

## BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Under vestligste facadedør mod syd er sokkel med lidt ældre smårevner..	.	Revnerne vurderes uden konstruktiv betydning.


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		<p>Sokkel er umiddelbart øst for facadedør mod nord med mindre samlingsrevne. Der er øst for østligste vindue mod nord en mindre bevægelsesrevne i sokkel med videre forbandt til murværk - trapperevne..</p>		<p>Revnerne vurderes stabile og uden konstruktionsmæssig betydning.</p>

# SKADER INDE I BEBOELSE

## BEBOELSE - 1. sal - Generelt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Ældre etageadskillelse/gulvkonstruktion er med aldersrelateret ujævnheder og lunker..	-	-
10		Gulvbelægningen er stedvis med mindre flosninger og små pletter..	-	-
11		Ældre gulvkonstruktion er med en del knirkelyde især i østlig del..	-	-



## BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod vest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Vindue i gavl lever ikke op til gældende krav for redningsåbninger..	Der kan ved brand være risiko for personskade.	-

## BEBOELSE - 1. sal - Repos/trapperum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Dør til vestlig del er med løst håndtag..	-	-
14		Trappe til 1. salen er noget stejl..	-	-

## BEBOELSE - 1. sal - Stort rum mod øst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Ældre varmtvandsbeholder er i bunden med en del ir/begyndende tærringer..	Der kan på sigt være risiko for utætheder.	-
16		Under varmtvandsbeholder er der over pumpe en bøjning som er med en del begyndende tærringer.	Der kan på sigt være risiko for lækage.	-


**BEBOELSE - Stueplan - Lille rum mod vest**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Terrændæk er med mindre udtøringsrevne midt i. Terrændæk er med lidt ujævnheder..	-	-


**BEBOELSE - Stueplan - Indgangsrum med trappeløb**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Betondæk er med støberevne ved overgang til lille rum mod vest..	-	-

**BEBOELSE - Stueplan - Værelser**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Vinduer i værelser lever ikke op til gældende krav for redningsåbninger..	Der kan ved brand være risiko for personskade.	-

**BEBOELSE - Stueplan - Stuer en suite mod øst**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Overgang mellem stuer en suite er med løshed i gulvkonstruktionen - giver sig ved gangbelastning. Der er lidt niveauspring. I nordøstlig hjørne er der løshed i gulvkonstruktionen..	-	-






**BEBOELSE - Stueplan - Entre.**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Dør er på indersiden med ældre kradsemærker hidrørende hund o. lign. Dør fremstår afblændet/tilfuget..	-	-
22		Der er enkelte gulvfliser med lidt svigtende vedhæftning..	-	-

**BEBOELSE - Stueplan - Køkken**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Klinker udfor køleskab og oliefyr er med løshed og revner..	-	-
24		Der er enkelte vægfliser over køkkenbordplade som er med lidt svigtende vedhæftning..	-	-
25		Massiv trægulv er i umiddelbart nærhed af fyr med ældre ormehuller..	-	-
26		Afløb fra vask i køkken er ført ud igennem facade - ej frostfrit..	-	-

**BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Der er en del vægfliser over badekar - vådzone, som er med svigtende vedhæftning (hulhed). Der er nederst i nordvestlig hjørne mindre hul i flisefugen. Der er bag brusearmatur en knækket vægflise. I lysning ved vindue er vægflise med revne..	Der kan være risiko for vandindtrængning.	-
28		Malet betondæk er udfor badekar med mindre revne..	Der kan være risiko for vandindtrængning til de underliggende konstruktioner.	-
29		Ældre gulvafløb er med større ru betonudstøbning mellem afløbsrist og afløbsskål. Der er afløbsskål med tærringer..	Der kan være risiko for vandindsivning til de omkringliggende konstruktioner.	-
30		Vandrør til toilet ses med lidt rust/tærring..	-	-
31		Under håndvask er der en balofix, som er med en del tærringer - begyndende nedslidt..	Der kan på sigt være risiko for lækage.	-



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		De ældre tætningsfuger omkring badekar og i hjørner i vådzone er begyndende nedslidt/udtjent og fremstår med en del misfarvninger/mugvækst..	Der kan være risiko for lækage og vandindtrængning til de bagvedliggende konstruktioner.	-
33		Bundfuge ved bundstykke ved dør er med slip..	Der kan være risiko for vandnedtrængning.	-
34		Malet vægge er stedvis med puds med lidt svigtende vedhæftning..	Der kan være risiko for opfugtning af bagvedliggende og omkringliggende konstruktioner.	-

#### BEBOELSE - Stueplan - Viktualier rum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Væg mod vest ses med flere smårevner. Ved vindue er der et par smårevner..	Revnerne vurderes af mindre betydning.	-
36		Aftræk fra emfang fra køkken ses med synlig samlinger af tape o.lign..	.	Der er ikke tegn på følgeskader.
37		Ældre bræddevæg ind mod køkken ses med ældre ormehuller..	-	-
38		Vægpuds på nordvendt væg er med lidt afskalninger..	-	-

#### BEBOELSE - Stueplan - Rum umiddelbart vest for køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
39		Svømmende gulv er med større ujævnheder og lunker. Gulvet er højst midt på og hælder mod henholdsvis nord og syd..	-	-

#### BEBOELSE - Stueplan - Baggang mod nord

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




40		Der er enkelte gulvfliser med svigtende vedhæftning..	-	-
----	---	---	---	---

## SKADER UDEN PÅ STALD



### STALD - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41		Mod vest er der ved sokkelspring mindre sammenbygningsrevne i facadevæg..	-	-

### STALD - DØRE/VINDUER/PORTE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
42		Der er staldruder mod vest som er med flækruder..	-	-
43		Den ældre stalddør mod vest er begyndende nedslidt/udtjent og fremstår med en del sprødt/mørt træværk. Der er borebillehuller..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
44		De to stalddøre/facadedøre mod syd er nederst i karmtræet med ældre sprødhed..	-	-

### STALD - FUNDAMENT/SOKKEL



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Sokkel er under facadedør mod vest med forskubbet sokkelkant og revner..	Der kan være risiko for frostskeer.	-
46		Sokkel er under vestligste facadedør mod syd med mindre smårevner..	-	-

## SKADER INDE I STALD

### STALD - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
47		Der er skillerumsvæg og bagvægge med smårevner bla. under staldvindue mod nord samt i skillerumsvæg i nordlige rum umiddelbart syd for. Under staldvindue mod øst er der mindre bevægelsesrevne i bagvæg..	.	Revnerne vurderes stabile og af mindre betydning.
48		De ældre etagebjælker er med en del ældre ormehuller. Bjælker er med nedbøjning - fremstår understrøjet..	-	-

### STALD - Stueplan - Rum mod sydvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		Støttestolper til etageadskillelse står ude af lod - forskubbet. Stolperne er med en del ormehuller..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
50		Loftplader er samlet med gafffatape..	-	-

### STALD - Stueplan - Fordelingsgang mod syd



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
51		Ældre terrændæk er med aldersrelateret ujævnheder og smålunker..	-	-

### STALD - Stueplan - Staldrum mod nord


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
52		Ældre betondæk er i østligste staldbås med revner..	-	-

# SKADER UDEN PÅ STALD

## STALD - TAG



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
53		Tagbelægning er med lidt overfladeforvittringer. Der er lidt kantflosninger. Der er tagplader som er begyndende nedbrudte og med krakkeleringer langs kanter bla. nordligst mod øst..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
54		Vindskeder er med strittende søm hidrørende ældre manglende afdækningsbrædder..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-

## STALD - YDERVÆGGE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
55		Ældre facade er med en del forskydninger og deformationer mest udbredt mod vest..	Der kan være risiko for skadesudvikling og på sigt konstruktionskader.	-
56		Ældre gavlbeklædning er begyndende nedslidt/udtjent og er med en del gabende samlinger..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
57		Ældre bindingsværk er med begyndende nedslidt træværk mest udbredt mod syd hvor stolper i bunden er med en del råd. Det samme gør sig gældende mod vest..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
58		Ældre bindingsværksfacade er med muret felter med en del afskalninger og sprækker mellem bindingsværk og felter. Forholdet er mest udbredt mod nord og vest..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-

## STALD - DØRE/VINDUER/PORTE

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




59		De ældre facadedøre er nedslidte/udtjente og fremstår med en del trænedbrydning..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
60		Ældre trævindue mod syd er med nedbrudt træ..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-

## STALD - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
61		Sokkel er bygningen rundt med lidt fiorskydninger og der er mod nord og i nordvestlig hjørne bevægelse/sætningsrevner..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-




## SKADER INDE I STALD

### STALD - Stueplan - Indvendigt




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
62		Ældre loft7etageadskillelses konstruktion er med en del trænedbrydning og rådskadet brædder..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
63		Indvendig vægge er stedvis med bevægelsesrevner/sætningsrevner bla. mod nord. Der er støttestolper med en del ormehuller og trænedbrydning la. mod syd..	Der kan være risiko for konstruktionsskader.	-
64		Ældre gulvkonstruktion er med grundfugt og ujævnheder..	-	-

# SKADER UDEN PÅ MASKINHUS

## MASKINHUS - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
65		Metaltag er med flere huller hidrørende manglende brug af skruehuller..	Der kan være risiko for vandnedtrængning.	-
66		Ældre metaltag er begyndende nedslidt/udtjent og fremstår med flere buler og en del tærringer..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
67		Træværk i vindskeuder er med trænedbrydning..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-

## MASKINHUS - YDERVÆGGE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
68		Facadepuds er flere steder med afskalninger ned mod terræn bla. mod vest..	Der kan være risiko for frostskeer.	-
69		Gavlbeclædning er med nedslidt træværk..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
70		Facader er med lettere forskydninger og løstsiddende puds..	-	-

## MASKINHUS - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
71		Ældre port mod syd er med nedslidt træ -med en del rådskader nederst..	.	-

# SKADER INDE I MASKINHUS

## MASKINHUS - Stueplan - Indvendigt




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
72		Ældre betondæk er med ujævnheder og en del revner. Der er stedvis løstsiddende beton..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
73		Etageadskillelsesbjælker er med ormehuller og en del nedbøjning..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-

# SKADER UDEN PÅ UDHUS


## UDHUS - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
74		I gavl mod vest ses ældre spær med en del ormehuller og sprødhed..	.	Der er udført forstærkninger på indersiden af tagkonstruktionen.



## UDHUS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
75		Malet murværk mod syd og øst samt vest er med mindre småhuller og ujævnheder..	-	-
76		Ældre bindingsværk er med kantsprødhed og en del ormehuller..	-	-
77		Ældre bindingsværksstolper er nederst med en del sprødhed. Begyndende nedslidt træværk..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-

## UDHUS - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
78		De ældre facadedøre mod nord er nederst med en del nedbrudt træ..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-

## UDHUS - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
79		Sokkelkant under østligste facadedør er med afskalninger og løshed..	Der kan være risiko for frostskeer.	-
80		Umiddelbart vest for vestligste dør mod nord e sokkel med mindre bevægelsesrevne..	Der kan være risiko for frostskeer.	-



## SKADER INDE I UDHUS

### UDHUS - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
81		Ældre betondæk er med ujævnheder og smårevner..	-	-

## SKADER UDEN PÅ UDHUS

### UDHUS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
82		På facader er der ikke udført hjørnelister/afslutningslister..	-	-

# 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	Danske bolig
	Lokal afdeling og adresse	Faxe

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	16.5
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Ejerer har ikke beboet ejendommen som har været udlejet. Det har været lejet af samme familie fra 2009 til marts 2025.

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Nej
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Nej
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	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)?	Ja
4.4	Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	der er en trappe og en stige via loftlem som giver adgang til loftrummene
4.5	Er huset med skunkrum?	Ja
4.6	Er der adgang til skunkrummet?	Nej
4.7	Er der skorsten på huset?	Ja
4.8	Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?	Nej
4.9	Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?	Nej

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Nej
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
	Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret	i kælderen er der fugt på ydervæggen
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?	Ja
8.2	Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?	Nej
8.3	Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.4	Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælders vægge?	Nej
8.5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Nej
8.6	Er der krybekælder?	Nej

GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9.2	Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?	Nej

VINDUER OG DØRE		SVAR
10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor de punkterede ruder er placeret?	i stuen

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?	Oliefyr
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?	Ja
	Hvornår og hvor?	i udhuse har der været spor af rotter
	Har du anmeldt det til kommunen?	nej

---

Dato

---

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

**SÆLGER:**

**Michael Spannow**

Skuderupvej 3

4640 Faxe

# 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

### Elinstillationsrapport

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 forsikringselskaber, 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 forsikringselskabet. 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: ENERGIINGENIØRERNE ApS  
Beskikket bygningsagkyndig: Claus Phillip Christensen

Adresse: H.P.Hansens Plads 32, 4200 Slagelse  
Telefon: 28728728  
E-mail: [kontakt@energiing.dk](mailto:kontakt@energiing.dk)

Den beskikkede bygningsagkyndige har en samarbejdsaftale med: Din forsikringsagent

Besigtigelsesdato: 28.03.2025

# 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.

BEBØELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af strå, muret skorsten.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	Krybekælder / ventileret hulrum.
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	Malet beton, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, malet beton væg til væg tæpper, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bægmure og indervægge	Murværk, let væg med træbeklædning, let væg med gips eller lignende, væg beklædt med celotex.
Lofter	Træplader panellofter, gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Brændeovn, olie/centralvarme, el-varme.

## STALD

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af strå.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, teglsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion.
Bagmure og indervægge	Murværk, letbeton / porebeton.
Lofter	Træplader og brædder, profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

## STALD

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, tagbelægning af eternitbølgeplader.
Ydervægge	Bindingsværk, trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldesten.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	Murværk.
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

## MASKINHUS

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af metalplader.
Ydervægge	Massiv murværk, trækonstruktion, facader af murværk med puds, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

## UDHUS

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader.
Ydervægge	Bindingsværk, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

## UDHUS

<b>Tag</b>	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af metalplader.
<b>Ydervægge</b>	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
<b>Vinduer, døre og porte</b>	Alu, træ.
<b>Fundament/sokler</b>	Punktfundamenter.
<b>Kældre/krybekældre</b>	-
<b>Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)</b>	-
<b>Gulvkonstruktion og etageadskillelser</b>	Etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af massive trægulve.
<b>Bagmure og indervægge</b>	-
<b>Lofter</b>	-
<b>Indvendige trapper</b>	-
<b>VVS-installationer</b>	-