



TILSTANDSRAPPORT

Marielyst Strandvej 18 - 4873 Væggerløse

GYLDIGHEDSPERIODE: 14.09.2026 - 14.03.2027

LØBENUMMER: H-26-04274-0440

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1902

Kommune- og BFE nr.:

376-8130606

Matrikel/ejerlav:

gh, Bøtø By, Væggerløse



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Mads Roland Holst

Firma:

TÜV SÜD Domutech A/S

Adresse:

Johanne Møllers Passage 1, 1799 København V

Telefon:

60555444

E-mail:

info.dk-bls@tuvsud.com

DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



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

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. Såløbene 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 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

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. 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.



Bølgeeternitplade med asbest

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Bølgeeternitplader tager normalt ikke skade af dette, men ved store mængder af mos er der risiko for, at tagvandet ikke kan løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind i tagkonstruktionen. Ved en eventuel afrensning af mos skal det sikres, at taget kan holde til det. En malerbehandling af eternit forlænger normalt ikke tagbelægningens levetid, men kan ændre på tagets ventilation, så det bliver for tæt.

Da tagbelægningen indeholder asbest, skal der ved reparationer eller udskiftning tages forholdsregler vedrørende asbesthåndtering og bortskaffelse. Se evt. information på www.asbest-huset.dk.



Gulvklinter og vægfliser

Gulv- og vægoverflader beklædt med klinker skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader bag klinkerne. Utætheder opstår oftest i fugerne mellem gulvet og væggene og i hjørnerne. Fugerne, især de elastiske, kan blive misfarvet af for eksempel skimmel, hvilket ikke er kønt, men uskadeligt. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



Let konstruktion med gips/fibergips

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af lette konstruktioner, hvor det bærende skelet er af træ eller stål beklædt med gips eller andre plader, får ofte nogle små revner. Revnerne kommer normalt i samlingerne mellem pladerne eller i overgangen mellem væg og loft.



Lofter

Lofter med pudsede overflader eller af gips vil med tiden få nogle mindre revner. I gipslofter opstår revnerne oftest i samlingerne mellem pladerne, mod væggene og i hjørnerne. Lofter mod uisolerede eller ringe isolerede loftsrum vil ofte få noget mørkfarvning, der ses som mørke striber under spærrene eller langs loftets kant mod ydervæggen, hvor der er en kuldebro på grund af mindre god isolering.



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.



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 - Eternitbølgeplader med asbest

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 1	1902	88	-	1	63	151	-
B	Udhus 2	1975	128	-	1	-	-	-
C	Udhus 3	1948	157	-	1	-	-	-
D	Udhus 4	1960	168	-	1	-	-	-
E	Udhus 5	1975	32	-	1	-	-	-
F	Udhus 6	1958	102	-	1	-	-	-
G	Carport 7	1000	30	-	1	-	-	-
H	Tiny house 8	1000	37	-	1	-	-	-
M	Udhus ved beboelse 9	1000	30	-	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 1

Tag: Tagbelægningen er besigtiget begrænset mod nord, pga. Mosdække.

Tagrum / Loftrum: Tagrum/loftrum er besigtiget fra lem, pga. manglende gangbro. Skunkrum er besigtiget fra lem/lemme, pga. for trange adgangsforhold.

Udhus 6

Badeværelse: Rist på gulv afløb i badeværelse er fastskruet og derfor ikke besigtiget.

Tagrum / Loftrum: Tagrum/loftrum er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsvej.

Udhus ved beboelse 9

Bryggers: Gulve under vinylbelægning er ikke besigtiget.

Fyrrum: Rist på gulv afløb er utilgængeligt, hvorfor gulv afløbet ikke er besigtiget.

Fyrrum: Rist på gulv afløb er utilgængeligt, hvorfor gulv afløbet ikke er besigtiget.

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 1

Udhus 2

Udhus 3

Udhus 4

Udhus 5

Udhus 6

Tiny house 8

Udhus ved beboelse 9

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningssagkyndiges 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.

Udhus 3: Bygning 3 er større end anført på BBR. Ca. arealer er anført i skemaet på forrige side.

Carport 7: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

Tiny house 8: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

Udhus ved beboelse 9: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 09.09.2026

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

Andre bygningsoplysninger:

Tidligere energimærkerapport med id 311900752 af d. 2026-05-12. Energimærket var gældende ved besigtigelsen.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Ingen øvrige oplysninger.

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 1

BEBOELSE 1 - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er en del mos på taget især mod vej.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

BEBOELSE 1 - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Ydervægge har flere revner, bl.a. mod vej.	-	Nævnte revner er af begrænset størrelse – mindre bevægelse over en længere årrække vil givet forekomme – også efter evt. reparationer. Denne type revner er ikke unormale.

BEBOELSE 1 - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Der er nedbrydning i terrassedøren og gavlvinduet mod vest.	Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.	-
4		Sålbænke i beton har revnedannelser. Dette ses især ved vinduer mod terrasse.	Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt.	-
5		Der mangler fuge omkring gavlvindue mod øst.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-

BEBOELSE 1 - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der er revner i sokkel mest mod syd. Revnerne fortsætter op i ydervæggen.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod indkørsel.	Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.	-

SKADER INDE I BEBOELSE 1

BEBOELSE 1 - Stueplan - Entre

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Trægulvet knirker/fjedrer/er eftergivende ved belastning.	Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.	-

BEBOELSE 1 - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Det vurderes at ventilation af ventileret hulrum under gulve er mangelfuld.	Dette kan medføre opfugtninger og skader på konstruktionerne på længere sigt.	-

BEBOELSE 1 - Stueplan - Værelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Der kan konstateres opfugtning af væg mod nord.	Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.	-

BEBOELSE 1 - Stueplan - Tagrum / Loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der mangler isolering og tætning af loftlem / skunklemme.	Forholdet medfører risiko for opfugtning fra indvendig rumfugt.	-

BEBOELSE 1 - 1. Sal - Skunkrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i spær.	Angrebet skønnes at være aktivt.	-

SKADER UDEN PÅ UDHUS 2

UDHUS 2 - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Der er flere revnede tagplader mod nord og øst.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-

UDHUS 2 - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Der er flere huller i træbeklædning det ses mod nord, der er åbne samlinger mellem træbeklædning mod øst.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-

UDHUS 2 - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Der er enkelte revner i sokkel især mod nord.	Sokkel er skadet i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes på sigt.	-

SKADER INDE I UDHUS 2

UDHUS 2 - Stueplan - Tagrum / Loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Skotrendeplanker er fugtige, og der er nedbrydning.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-

UDHUS 2 - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Der er loftplader med nedbøjning og fugtskjolder, det ses i rummet midt for.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

UDHUS 2 - Stueplan - Entre

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget.	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.

UDHUS 2 - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget og revnede hjørnefuger.	-	Det er områder udenfor vådzone. Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade

UDHUS 2 - Stueplan - Stue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Gulvet har mindre skævheder og ujævnheder / Gulv er ude af vater flere steder.	-	Det vurderes ikke, at skaden vil udvikle sig yderligere.
21		Der er fugtskjolder på loftet/væggen mod øst.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Der er skævheder i loft.	-	Forholdet skønnes af ældre dato pga. ælde og uden konstruktiv betydning.
23		Der er misfarvninger fra løbesod på gulvet ved skorsten.	Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.	-

UDHUS 2 - Stueplan - Værelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24		Der er enkelte punkterede termoruder, f.eks. mod vest.	-	Isoleringsevnen er reduceret og ruden vil med tiden blive uklar.

UDHUS 2 - Stueplan - Toilet

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Fuger er mangelfulde mellem gulv og væg.	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.
26		Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb ved håndvasken.	-	Gulv afløbet er ikke vandbelastet fra gulvoverfladen, og der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

UDHUS 2 - Stueplan - Entre ved toilet

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget.	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.

SKADER UDEN PÅ UDHUS 3

UDHUS 3 - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
28		Der er en knækket rygningssplade, det ses på gavlen mod syd. Der er revnede rygningssplader det ses mod vest.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-
29		Tagplader er gledet lidt ned ved skotrende.	Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.	-
30		Der er ikke udført tagrender og nedløb mod øst.	Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.	-
31		Der er ikke inddækket ved tag det ses ved tagrende mod nordvest.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-

UDHUS 3 - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Træbeklædninger er mangelfuld udført omkring vinduer mod syd, der er åbne samlinger.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-
33		Puds og overfladebehandling på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se især mod vej.	Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.	-

UDHUS 3 - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod vej. Der er bagfald på overkant af sokkepuds mod vindue.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er på sigt risiko for skader på andre bygningsdele	-

SKADER INDE I UDHUS 3

UDHUS 3 - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35	 GRÅ	Der er revner og afskalninger i overfladen på betongulvet.	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.
36	 GUL	Der er revnedannelser i murværket mod syd, der er stedvist revner i indervægge.	Forholdet vil formentligt udvikle sig.	-

SKADER UDEN PÅ UDHUS 4

UDHUS 4 - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		En tagplade er knækket og røget ned det ses ved overgangen mellem eternitplader og metaltag. Der åbne samlinger mellem metalplader, det ses mod syd. Der mangler tætninger ved rygninger, det ses blandt andet mod syd, der er en del revnede tagplader mod nord..	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-
38		Inddækningen mod træbeklædningen slutter ikke tæt. det ses mod øst over dør.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
39		Der er nedbrydning i bundbræt under kvist. Der er nedbrydning i træbeklædningen på siden af kvisten, det ses mod syd.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
40		Flere tagsøm af løse, det ses blandt andet mod syd.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
41		Der er knækkede rygningssplader det ses mod syd.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
42		Tagrender er mangelfulde, der er bagfald flere steder og utilstrækkelige bæringer.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
43		Tagpladerne er med nedbrydning, blandt andet langs kanter og på overflader. Det ses på tagflade mod nord.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
44		Tagvand bliver ledt ud på terræn ved nedløb.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er på sigt risiko for skader på andre bygningsdele	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Der er ikke inddækket korrekt ved udvendigt træværk og murværk, det ses mod nord ved tidligere port.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-

UDHUS 4 - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
46		Træbeklædning mod tiny house er løs og med nedbrydningsskader.	-	Ydervæggen overdækket, der var det altså ikke være nærliggende risiko for skade
47		Træbeklædningen fremstår med store mellemrum / sprækker enkelte steder, f.eks. mod indkørsel.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
48		Der er revnedannelser i facader / murværk især mod nord.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

UDHUS 4 - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		Der er ikke udført fuge mellem døre og sokkel.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-
50		Der er ikke udført fuge omkring trævindue mod nord.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-
51		Der er nedbrydninger i karm og ramme på dør mod sydvest.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-

UDHUS 4 - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
52		Der er revner i sokkel mest mod nord. Revnerne fortsætter op i ydervæggen.	Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.	-
53		Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod nord.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

SKADER INDE I UDHUS 4

UDHUS 4 - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
54		Der er revner og afskalninger i overfladen på betongulvet.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
55		Der er fugtskjolder på loftet i rum mod vest.	-	Forholdet var tørt ved fugtmåling og skønnes derfor af ældre dato.
56		Der er registreret revner i vægge.	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.
57		Der er loftplader med nedbøjning og fugtskjolder, det ses i rummet midt for.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
58		Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af insekter. Det ses f.eks. i spær.	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.

UDHUS 4 - Stueplan - Tagrum / Loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
59		Isoleringen i tagrummet er skadet og nedslidt som følge af færdsel og opbevaring af effekter på denne.	-	Isoleringen kan ikke forventes at være fuldt funktionsdygtig.
60		Et spær er knækket ved tagfod, det ses mod syd fra tagrum.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
61		Skotrendeplanker er fugtige, og der er nedbrydning.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-

SKADER UDEN PÅ UDHUS 5

UDHUS 5 - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
62		Inddækningerne ved tag mod tilstødende bygninger er mangelfulde.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-

UDHUS 5 - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
63		Vand kan trænge ind over træbeklædning, der ikke inddækket korrekt det ses mod vest.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
64		Træbeklædningen er opfugtet / nedbrudt mod terræn.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-

UDHUS 5 - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
65		Der mangler fuger omkring døre og vinduer.	Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende og bagvedliggende konstruktioner på kort sigt.	-
66		Der er enkelte revnede / knækkede ruder, f.eks. mod øst.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

UDHUS 5 - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
67		Terræn falder ind mod bygning fra øst.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er på sigt risiko for skader på andre bygningsdele	-

SKADER INDE I UDHUS 5

UDHUS 5 - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
68		Der er revner og afskalninger i overfladen på betongulvet.	Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.	-
69		Der er konstateret områder, hvor vægpuds har manglende/begrænset vedhæftning til underlaget, opfugtninger i vægge og revner.	Forholdet vil formentlig udvikle sig på længere sigt.	-

SKADER UDEN PÅ UDHUS 6

UDHUS 6 - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
70		Tagflader fremstår med mindre nedbøjninger, bl.a. mod syd.	-	Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade.
71		En tagplader er ikke fastgjort korrekt, det ses ved tagrende mod syd.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
72		Der er deformationer i tagrenden der mangler endekapsler på tagrender.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

UDHUS 6 - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
73		Træbeklædningen er opfugtet / nedbrudt mod terræn.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
74		Der er revnedannelser i facader / murværk især mod syd.	Forholdet vurderes at give anledning til fugtindtrængning, hvilket kan medføre skader på de bagvedliggende konstruktioner på sigt. Revnerne vurderes i sig selv at være stabile, men er dog af en sådan karakter, at yderligere udvikling over en længere årrække samt mindre revnedannelse efter reparation kan forekomme.	-

UDHUS 6 - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
75		Der er begyndende nedbrydning i vinduet mod indkørsel.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
76		Der mangler fuger omkring dør, port og tætning ved sålbænk ved vinduer.	Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende og bagvedliggende konstruktioner på kort sigt.	-

UDHUS 6 - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
77		Terræn falder ind mod bygning fra syd.	Forholdet har medført skader på andre bygningsdele, der er misfarvninger opfugtninger på indvendige vægge	-

SKADER INDE I UDHUS 6

UDHUS 6 - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
78		Der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget ved brusenichen, der revnede fuger.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-
79		Vægoverflader i det vandbelastede område er ikke egnet/godkendt til hyppig vandpåvirkning.	Forholdet giver anledning til risiko for skader.	-

UDHUS 6 - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
80		Der er revner og afskalninger i overfladen på betongulvet.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-
81		Der vurderes at være fra ringe ventilation af trægulvskonstruktionen.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
82		Der er skævheder i loft.	-	Det vurderes ikke, at skaden vil udvikle sig yderligere.

UDHUS 6 - Stueplan - Toilet

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
83		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, Belægningen på gulvet er ujævn.	Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.	-
84		Der er vægfliser bag tapeter med manglende vedhæftning.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

SKADER UDEN PÅ CARPORT 7

CARPORT 7 - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
85		Der er ikke udført tagfodsblik til tagrende.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er på sigt risiko for skader på andre bygningsdele	-

CARPORT 7 - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
86		Enkelt og brædder er ikke tilsluttende det ses mod øst.	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.

SKADER UDEN PÅ TINY HOUSE 8

TINY HOUSE 8 - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
87		Træbeklædningen er opfugtet / nedbrudt mod terræn. Enkelte steder slutter beklædning ikke tæt.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-

TINY HOUSE 8 - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
88		Der mangler fuger omkring vinduer.	Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende og bagvedliggende konstruktioner på kort sigt.	-

SKADER UDEN PÅ UDHUS VED BEBOELSE 9

UDHUS VED BEBOELSE 9 - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
89		Taghældningen på taget er mindre end foreskrevet af tagproducenten, der er revnede tagplader.	Den kan derfor ikke forventes at være tæt.	-

UDHUS VED BEBOELSE 9 - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
90		Der er revnedannelser i facader / murværk især mod terrasse.	Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.	-
91		Der revner og hul i facadebeklædning mod syd.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-

UDHUS VED BEBOELSE 9 - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
92		Der er enkelte revnede / knækkede ruder, f.eks. mod terrasse.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
93		Der er nedbrydning i vinduerne enkelte steder, mest mod terrasse.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-

UDHUS VED BEBOELSE 9 - FUNDAMENT/SOKLER

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
94		Der er revner i sokkel mest mod terrasse. Revnerne fortsætter op i ydervæggen.	Der er risiko for følgeskader på andre bygningsdele på længere sigt.	-

SKADER INDE I UDHUS VED BEBOELSE 9

UDHUS VED BEBOELSE 9 - Stueplan - Redskabsrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
95		Der er registreret revner i vægge.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

UDHUS VED BEBOELSE 9 - Stueplan - Bryggers

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
96		Der er fugtskjolder på loftet/skråvæggen.	Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.	-

UDHUS VED BEBOELSE 9 - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
97		Vandrør er rustne og tærede.	Der konstateres ingen utætheder ved besigtigelsen, men forholdet kan udvikle sig på længere sigt.	-
98		Der er spor fra utætheder på vandrør og på bagbeklædning under vask.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
99		Elastiske fuger/hjørnefuger har fugeslip i bruseniche.	Der er tale om fuger, som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
100		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget ved wc.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-

UDHUS VED BEBOELSE 9 - Stueplan - Fyrrum

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

101		Der er ikke udført brandklassificeret dør, som opfylder de gældende brandkrav, mellem udestue og beboelsesdelen.	Dette kan forårsage hurtig brandspredning ved brand og udgør derfor en personrisiko.	-
-----	---	--	--	---



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	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	Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen
	Lokal afdeling og adresse	Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER

<Yderligere bemærkninger er ikke udfyldt>

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☐ Sælger var til stede

SÆLGER:

Guldborgsund Kommune

Parkvej 37

4800 Nykøbing F

Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen

salg af offentlig ejendom

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 lovgivningsmæssig afklaring af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovgivningsmæssig afklaring 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 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.

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 sammen med de digitale rapporter.

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: TÜV SÜD Domutech A/S
Beskikket bygningssagkyndig: Mads Roland Holst

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

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Dansk boligforsikring

Besigtigelsesdato: 10.09.2026

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

BEBØELSE 1	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, plasttagrender, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, muret skorsten.
Ydervægge	Hulmur, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ, træ / alu.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på organisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende, isoleret forsatsvæg af gips eller lignende.
Løfter	Gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Luft/vand varmepumpe.

UDHUS 2

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, plasttagrender, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender.
Ydervægge	Hulmur, trækonstruktion, facader af murværk med puds, facader af træbeklædning.
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, vægfliser på organisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

UDHUS 3

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, plasttagrender, ingen tagrender, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af murværk med puds, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Træbeton.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

UDHUS 4

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, plasttagrender, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, tagbelægning af eternitbølgeplader, tagbelægning af metalplader, skotrender.
Ydervægge	Massiv murværk, trækonstruktion, facader af murværk med puds, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på organisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Luft/luft varmepumpe.

UDHUS 5

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, plasttagrender, tagbelægning af metalplader.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Gips, profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

UDHUS 6

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, plasttagrender, 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.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, maling på organisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende.
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

CARPORT 7

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, plasttagrender, tagbelægning af metalplader.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af murværk med puds, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Stolper i jord.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

TINY HOUSE 8	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning mellem 15° og 35°, plasttagrender, tagbelægning af tagpap eller -dug, tagbelægning af plastplader.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Punktfundamenter.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	Let væg med gips eller lignende.
Lofter	Gips.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

UDHUS VED BEBOELSE 9	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, plasttagrender, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Massiv murværk, trækonstruktion, facader af murværk med puds, facader af pladebeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på organisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Gulvkonstruktion af beton.
Bagmure og indervægge	Murværk, let væg med gips eller lignende.
Lofter	Gips.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-