



TILSTANDSRAPPORT

Græshavevej 27 - 4900 Nakskov

GYLDIGHEDSPERIODE: 12.05.2026 - 12.11.2026

LØBENUMMER: H-26-04338-0164

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1912

Kommune- og BFE nr.:

360-8703678

Matrikel/ejerlav:

6h, Volshave By, Gurreby



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Simon Nielsen

Firma:

TÜV SÜD Domutech A/S

Adresse:

Johanne Møllers Passage 1, 1799 København V

Telefon:

60555444

E-mail:

info.dk-bls@tuvsud.com

DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



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



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



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



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

HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

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

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

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

NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

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

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

HUSTYPEBESKRIVELSE

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

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



KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Patriciervillaer – ca. 1860 – 1930.

Patriciervillaen er udført af solide og traditionelle materialer i høj kvalitet. Arkitekturen er kendetegnet ved symmetri i facaderne og med forskellige udsmykninger og dekorationer.

Denne hustype er oftest opført med kælder, hvor gulve og vægge er støbt i beton af en mindre god kvalitet. Oprindelig er brugen af kælderen tiltænkt funktioner som vaskeri, fyrrum eller lignende. Kælderens vægge og gulve er ikke fugtsikret mod grundfugt. De er typisk støbt direkte mod jorden, og tidligt i perioden blev væggene muret op i mursten.

Facaderne er normalt murede og massive, og fremstår enten med rå mursten eller som pudsede og malede overflader. Inder- og skillevægge er typisk af mursten eller lette vægge af træ med puds.

Patriciervillaer er typisk opført med manzardtag, som gør det muligt at få en rummelig tagetage. Den næsten lodrette del af tagfladen egner sig godt til kviste med vinduer. Tagbelægningen er normalvis røde eller glaserede teglsten.

Etageadskillelse i denne type huse er udført i træ med bærende bjælker, og lyddæmpningen mellem lagene er oprindelig tørret ler eller sand. Lofter på etagerne er normalt udført som pudsede lofter uden isolering. Man må dog forvente, at lofter og vægge i større eller mindre omfang er efterisoleret.

For ejendomme på landet gælder det, at de er opført med 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 foregår afledningen af spildevand til offentlige kloakledninger 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

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af de høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi asbest er modstandsdygtig over for varme. Desværre er asbestfibre også sundhedsskadelige, og derfor har det siden 1986 ikke været lovligt at bygge med asbestholdige materialer i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. For denne hustype er der typisk anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer samt i vinylgulve og aftrækskanaler af eternit, samt hvis taget er ændret til bølgeeternit- eller eternitskifertag. 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.



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.



Kampesten / syldsten

Kampestensfundamenter (syldsten) er normalt ikke ført til frostfri dybde, hvorfor der forekommer normale sætninger af soklen. Det sker, fordi jorden udvider sig, når det fryser, og når det tører sætter jorden sig igen. Disse bevægelser kan også opstå, hvis der sker forandringer i grundvandsniveauet, eller i forbindelse med meget omskiftelige vejrforhold, med lange tørre eller fugtige perioder. Foran kampestenene ligger der normalt en stenbelægning med fald væk fra bygningen, som medvirker til at fugt holdes væk fra bygningen.



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.



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.



Tegltagsten med undertag

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Tegltage 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 på undertaget. Undertaget kan ikke holde til vedvarende fugt, og skader skal derfor udbedres snarest muligt. Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det.



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.

Lolland kommune er i klasse 2 med et radonniveau i 1,0% - 3,0%. Du kan se et kort over radonniveau på www.radonguiden.dk. Her kan du også finde mere information om, hvordan du kan sikre dit hus mod radon og hvordan du får foretaget en præcis måling af radonniveauet.

TAGETS RESTLEVETID

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

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

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

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

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



Tagbelægning - Falstagsten

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

Undertag - Banevare/tekstil

Oplægningstidspunktet for det valgte undertag 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	1912	184	10	1	149	333	-
B	Udhus mod nord	1912	574	-	1	-	-	-
C	Udhus	1912	385	-	1	-	-	-
D	Carport	1980	56	-	1	-	-	-
E	Udhus	1985	42	-	-	-	-	-
F	Tilbygning	1976	32	-	1	-	-	-
G	Overdækning mod øst	1000	12	-	-	-	-	-

BEMÆRKNINGER

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

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

BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

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

Udhus: Bygningen er i så ringe stand, at det ikke danner mening at gennemføre besigtigelse og skadesregistrering på denne.

Overdækning mod øst: Bygningen er i så ringe stand, at det ikke danner mening at gennemføre besigtigelse og skadesregistrering på denne.

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.

Udhus

Generelt for Stueetage: Rummet er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter.

Tilbygning

Badværelse: Brusenichen er under renovering, og er derfor ikke besigtiget.

Tagrum / Lofttrum: Tagrum/lofttrum er ikke besigtiget på grund af loftlem er fastskruet.

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: Arealerne i bygningen vedr. bygning A, stemmer ikke overens med BBR, arealerne er mindre end angivet. BBR's arealer er bibeholdt i tilstandsrapporten, da et kvalificeret skøn over de reelle arealer ikke er muligt uden egentlig opmåling. Der er ingen kælder som angivet i BBR.

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

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

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 04.05.2026

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-17-02897-0071

Andre bygningsoplysninger:

Tidligere energimærkerapport med id 311198752 af d. 2016-09-05. Energimærket var gældende ved besigtigelsen.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Denne rapport er kun gyldig, såfremt der udmatrikuleres i forbindelse med salg, og landbrugspligten ophæves.

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		Der mangler flere nedløb fra tagrenden. Det ses f.eks. mod syd.	Der er risiko for skade på andre bygningsdele (facade).	-
2		Skorstenens puds mangler vedhæftning, og noget af det er faldet af.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner. Det ses på alle facader/gavle.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
4		Ydervægge har flere revner, bl.a. over vinduer.	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.	-
5		Muret gesims har større revner. Det ses f.eks. mod vest.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
6		Ydervæggen har åben revne mellem tilbygning. Det ses mod nord ved vindue.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

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

7		Sålbænke i beton har revnedannelser og nedbrydning. Det ses f.eks. mod vest og mod syd.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
8		Sålbænk under vindue mod nord og syd er udført i træ.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er på sigt risiko for skader på andre bygningsdele	-
9		Der mangler fuger under vindue mod syd og nord, samt under den ene terrassedør.	Defekte eller manglende fuger giver risiko for fugtindtrængen og træk på kort sigt. Forholdet vil udvikle sig yderligere med risiko for følgeskader.	-
10		Der mangler fuger omkring hoveddør.	Defekte eller manglende fuger giver risiko for fugtindtrængen og træk på kort sigt. Forholdet vil udvikle sig yderligere med risiko for følgeskader.	-

BEBØELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Kampestenssokkel har bevægelsesrevner og løse fuger f.eks. mod have og mod vest. Revnerne fortsætter op i ydervæggen.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget og stedvist revnede fuger. Det ses f.eks. i køkken alrum samt entré.	-	Gulvklinter skønnes at være hultydende, da de er lagt på eksisterende klinter



BEBOELSE - Stueplan - Værelse



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Der er fugtskjolder på væggen i det ene hjørne.	-	Forholdet var tørt ved fugtmåling og skønnes derfor af ældre dato.

BEBOELSE - Stueplan - Entre

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Der er konstateret områder, hvor vægpuds har manglende/begrænset vedhæftning til underlaget. Det ses på væg mod køkken.	-	-

BEBOELSE - 1. Sal - Tagrum / Loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Aftrækskanal fra badeværelse er ikke isoleret i tagrum.	Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader.	-
16		Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i spær.	-	Angrebet skønnes at være inaktivt, hvorfor der ikke vurderes nærliggende risiko for skade. Borebiller er almindeligt forekommende i ældre træværk og giver sjældent anledning til styrkesvækkelser i fulde trædimensioner.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Det skønnes at der mangler tætsluttende samlinger / undertagskraver ved gennemføring af aftræksrør fra badeværelse.	Der er risiko for fugt / vandindtrængen i den underliggende konstruktion.	Der er ikke tegn på skade ved besigtigelsen
18		Tagrummets ventilation er begrænset, isolering er ført helt ud til tagfladen/undertaget..	-	Der er ikke tegn på skade ved besigtigelsen

BEBØELSE - 1. Sal - Generelt for 1. Sal







Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Vinduer i værelser overholder ikke kravet til redningsåbning.	Der er risiko for personskade i tilfælde af brand.	-

BEBØELSE - 1. Sal - Badeværelse



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Der er hulltydende gulvklinter.	-	Forholdet med hulltydende klinter skønnes, at de er lagt på pladekonstruktion




SKADER UDEN PÅ UDHUS MOD NORD

UDHUS MOD NORD - TAG



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Der mangler tagrende mod syd, samt nedløbsrør er ikke samlet korrekt. Mod nord tagrende stedvist defekt.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
22		Udvendigt træværk ved og omkring tag har nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i vindskede mod øst og vest.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-
23		Skotrender er med huller, og ikke tætsluttende samlinger.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
24		Der mangler rygningplader, samt der er flere defekte tagplader. Der ses også revner på bagsiden af tagplader.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
25		Mod vest er gavlspar defekt, samt spær/stolper ses med skader.	Der er risiko for svigt af konstruktion	-
26		Der skønnes ikke at være tilstrækkelig vindafstivning af bygningen, da der mod øst ingen vindafstivning er. Mod vest er der udført intermistisk afstivning af gavl.	Der kan være risiko for konstruktionssvigt	Der ses større åbninger udvendig på hjørner

UDHUS MOD NORD - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Der er områder med porøse og udfaldne / udvaskede fuger samt skadede sten i murværket, ses f.eks. mod syd.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
28		Ydervægge har flere revner, bl.a. mod syd.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Murede stik over dør mod nord er revnet.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
30		Metalplader er mod vest er stedvist defekte.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
31		Der er større åbne revner, det ses især på gavl mod vest. Væggen er også en del ude af lod.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-

UDHUS MOD NORD - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Der er nedbrydninger i dør mod nord.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-
33		Der mangler glas i vinduer, f.eks. mod nord.	-	-

UDHUS MOD NORD - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Der er revner i sokkel, f.eks. på det nordøstlige hjørne. Revnerne fortsætter op i ydervæggen.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
35		Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod vest.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-





SKADER INDE I UDHUS MOD NORD

UDHUS MOD NORD - Stueplan - Stort sekundær rum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36		Der er flere områder, hvor betongulvets overflade er krakeleret.	-	-


SKADER UDEN PÅ UDHUS

UDHUS - TAG





Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Der er konstateret nedbrydning i yderste spær. Det ses f.eks. mod vest.	Der vurderes at være risiko for yderligere udvikling på længere sigt.	-
38		Der mangler rygningplader, samt flere tagplader er med skader. Mod øst ses der en større åbning.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
39		Der mangler tagrender.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
40		Der skønnes ikke at være tilstrækkelig vindafstivning, da der kun er monteret vindtræksbånd mod syd.	Der er risiko for statiske svigt ved stærk blæst eller storm.	-

UDHUS - YDERVÆGGE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41		Der er løse/udfaldne sten i murværket. Det ses rundt om bygningen.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
42		Murede stik over dør ved carport er revnet.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
43		Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner. Det ses f.eks. mod vest.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
44		Ydervægge har flere revner og defekte fuger, samt løse/udfaldne sten i murværket. Det ses rundt om bygningen.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Træbeklædningen sidder for tæt på terræn og er med nedbrydning. Det ses mod øst.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
46		Der er områder med porøse og udfaldne / udvaskede fuger samt skadede sten i murværket, ses f.eks. mod øst.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

UDHUS - DØRE/VINDUER/PORTE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
47		Der er nedbrydninger i karm og ramme på dør ved carport.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-
48		Der er nedbrydning i vinduer mod vest, samt der mangler flere ruder.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
49		Mørtelfuger omkring vinduer er porøse og er stedvist udfaldne/revnede. Det ses f.eks. mod vest.	Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på kort sigt.	-
50		Vinduer mangler generelt sålbænke mod vest. Mod øst er flere af sålbænkene defekte.	Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på kort sigt.	-
51		Der er nedbrydning i flere af vinduerne mod øst.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-

UDHUS - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
52		Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget.	Der er risiko for at forholdet kan udvikle sig på længere sigt.	-

SKADER INDE I UDHUS

UDHUS - Stueplan - Stort sekundær rum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
53		Der er registreret revner i vægge mod vest.	Forholdet vil formentlig udvikle sig på længere sigt.	-
54		I fyrrum er der sodskader på loft/vægbeklædning.	Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.	-

UDHUS - Stueplan - Sekundær rum




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
55		Der er fugtskjolder/skader på loftet i et af rummene.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

UDHUS - Stueplan - Generelt for Stueetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
56		Der er nogle områder, hvor betongulvets overflade er krakeleret og med revner.	-	-

SKADER UDEN PÅ CARPORT

CARPORT - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
57		Der er rust i tagrender.	Det skønnes at forholdet kan give utætheder i tagrenderne på længere sigt.	-
58		Tagedløb er ført til opsamlingsstønde, hvor samling er nedløbsrør ikke er udført korrekt.	Forholdet medfører opfugtning af den underliggende konstruktion.	-
59		Der er konstateret begyndende nedbrydning i spær mod øst.	Der vurderes at være risiko for yderligere udvikling på længere sigt.	Det skønnes at nedbrydning stammer fra det utætte plasttag




SKADER INDE I CARPORT

CARPORT - Stueplan - Carport


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
60		Der er flere revner i betongulvet.	-	-

SKADER UDEN PÅ TILBYGNING


TILBYGNING - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
61		Der mangler et nedløb fra tagrenden mod syd.	Der er risiko for skade på andre bygningsdele (facade).	-
62		Der er nedbrydning i spærender og taglægte mod syd.	Der vurderes at være risiko for yderligere udvikling på længere sigt.	-
63		Udvendigt træværk ved og omkring tag har nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i underbrædder mod syd.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-


TILBYGNING - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
64		Ydervægge har flere revner, bl.a. over og under vindue mod syd.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

TILBYGNING - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
65		Der er defekt og manglende kitning omkring vindue mod have.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-
66		Der er nedbrydning i vindues overfladebehandling, samt steder med begyndende nedbrydning i træværket, f.eks. glaslister. Det ses mod syd.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-


TILBYGNING - FUNDAMENT/SOKLER

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



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
68		Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod syd.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

SKADER INDE I TILBYGNING

TILBYGNING - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
69		Der er gulvklinter og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget.	-	-
70		Der er opfugtning af ydervæg ved vindue under radiator.	-	Årsagen kunne ikke afklares ved besigtigelsen, hvorfor forholdet bør undersøges nærmere. Der er ved besigtigelsen målt forhøjet fugt

TILBYGNING - Stueplan - Bryggers

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
71		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget.	-	-
72		Vandvarmerens afløb fra sikkerhedsventil er ikke ført til afløb.	Forholdet kan give anledning til vandskader, hvis sikkerhedsventilen åbner.	-

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 forsikrings selskab 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	Bolig by K
	Lokal afdeling og adresse	Tømmergade 8, 4900 Nakskov

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	7
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Oktober 2017 til dags dato

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?	Via loftslem i midterste værelse på første sal.
4.5	Er huset med skunkrum?	Nej
4.6	Er der skorsten på huset?	Ja
4.7	Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?	Nej
4.8	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?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	Da huset står upudset kan der ses en del revner hele vejen rundt på ydermurene.
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret	Da vi overtog ejendommen kan man se en gammel fugt plet i det værelse i underetagen som vi bruger som soveværelse. Da vi ikke har haft problemer med fugt i hjørnet i vores tid, går vi ud fra at tidligere ejer har udbedret problemet.
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?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	Ja, der er en revne i væg mellem hall og køkken.
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret	I væg mellem hall, køkken og stue. Problemet var der ved overtagelse, men har ikke udviklet sig yderligere mens vi har boet her, og skaderne på væggene er udbedret april 2026.
6.3	Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke skader har der været? - Hvor har der været skader - Hvornår er det blevet repareret	Vi har udført reparation som beskrevet i ovenstående boks i væg mellem hall, køkken og stue.

FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR
7.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor er eller har der været revner - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	Der er revne i fundamentet i bryggers ud mod haven, vi har ikke foretaget nogen reparation på sokkel i vores tid.
7.2	Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen?	Nej
7.3	Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Nej
8.2	Er der krybekælder?	Nej

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

VINDUER OG DØRE		SVAR
10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	Nej

LOFTER/ETAGEADSKILLELSER		SVAR
11.1	Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader	Nej
11.2	Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter?	Ja
	I hvilke rum?	Loftet i køkken og spisestue er sænket af tidligere ejer.

VÅDRUM		SVAR
12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum - Hvor i rummet	Der er løse fliser på væggen i badeværelset i bryggerset i stueetagen.

VVS		SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Jordvarme
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?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor mange gange - Hvornår er kloakerne sidst rensede - Hvad var årsagen til rensningen	Vi har selv haft spulet kloakrøret fra toilet i bryggers til brønd.
13.5	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?	Nej
13.6	Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?	Nej



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

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER

<Yderligere bemærkninger er ikke udfyldt>

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

SÆLGER:

Tine Stolberg og Lars Stolberg

Græshavevej 27

4900 Nakskov

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 rapporterne 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

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: Simon Nielsen

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: 08.05.2026

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	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, taghældning over 35°, metaltagrender, tagbelægning af tegltagsten, undertag af plast (tekstil), muret skorsten.
Ydervægge	Hulmur, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Kampesten / syldsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på organisk konstruktion, vægfliser på organisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, 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, isoleret forsatsvæg af gips eller lignende.
Lofter	Pudsede, gips.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Brændeovn, jordvarme, gulvvarme, vand, gulvvarme, el.

UDHUS MOD NORD

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 15° og 35°, plasttagrender, ingen tagrender, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten, facader af pladebeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	Murværk.
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

UDHUS

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 15° og 35°, ingen tagrender, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender.
Ydervægge	Massiv murværk, trækonstruktion, facader af tegl/kalksandsten, facader af træbeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke, teglsten.
Kældre/krybekældre	-
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv.
Bagmure og indervægge	Murværk, letbeton / porebeton, let væg med gips eller lignende, isoleret forsatsvæg af gips eller lignende.
Lofter	Gips.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

CARPORT

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

TILBYGNING

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, metaltagrender, tagbelægning af metalplader, fast undertag af krydsfiner og pap.
Ydervægge	Hulmur, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, letbeton / porebeton.
Lofter	Profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-