



# TILSTANDSRAPPORT

Ringstedvej 109 - 4600 Køge

**GYLDIGHEDSPERIODE:** 08.10.2024 - 08.04.2025

**LØBENUMMER:** H-24-04239-0225

## EJENDOMSINFORMATION

**Ejendomstype:**

Enfamilieshus

**Ejendomsstatus:**

Ejerbolig

**Byggeår:**

1927

**Kommune- og BFE nr.:**

259-8314882

**Matrikel/ejerlav:**

11e, Lellinge, Køge Jorder



## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

**Bygningssagkyndig:**

Mathias Demant

**Firma:**

OBH INGENIØRSERVICE A/S

**Adresse:**

Agerhatten 25, 5220 Odense SØ

**Telefon:**

70217240

**E-mail:**

obh@obh-gruppen.dk

# DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



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

### Udefineret hustype

De fleste huse i Danmark kan grupperes i forskellige typer. Dog er der enkelte ejendomme, som falder uden for det der er gængs.

Det kan være:

- huse som er bygget af alternative materialer
- en bygning som oprindeligt har haft et andet formål og som nu er bygget om til bolig
- en bygning som er forandret så meget at den består af flere typer på én gang
- et kolonihavehus, som traditionelt er lavet af enkle materialer og bygget af flere gange og ofte er udført meget som "gør det selv" arbejde

Hvis en ejendom vurderes ikke at være en gængs hustype, vil der sandsynligvis være konstruktioner, materialer eller byggeteknikker, som ikke er standard.

Er ejendommen ikke en "gængs" ejendom, anbefales det at søge gode råd hos en professionel rådgiver, således at specielle forhold kan afklares.

### Generelt om afløb

Frem til ca. 1920 blev afløb oftest udført af glaserede lerrør hvor brønde var muret i tegl. Senere blev tegl og ler erstattet af betonrør og betonbrønde. Fra ca. 1970 er kloakrør og brønde primært udført i plast. De tidligste rør i glaseret ler eller beton er ofte udskiftet. Hvis ikke dette er sket, vil der være en begrænset restlevetid.

I byerne er afløb normalt ført fra grunden og ud i det offentlige kloaksystem. De mere afsidesliggende ejendomme på landet vil dog stadig have egen rens tank og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning.

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

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

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

# OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

## OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

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

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

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

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



### Asbest

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af de høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi asbest er modstandsdygtig over for varme. Asbest er blevet anvendt frem til 1986, hvor det blev forbudt i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. Asbest kan typisk være anvendt i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og fliselim samt i tagplader og aftrækskanaler af eternit. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom på, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Eksempelvis hvis du skifter tagbelægning eller fjerner fliser fra vægge og gulve.

Du kan finde yderligere information om asbest på [Asbest-huset.dk](http://Asbest-huset.dk). Se, hvad du skal være særligt opmærksom på og hvordan du skal forholde dig, hvis du har mistanke om, at der er asbest i dit hus.



### Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor pudsens skaller af eller der er nogle mindre revner. De fleste revner opstår oftest straks efter huset er bygget og er normalt nogle svindrevner i betonen. Kommer der eksempelvis forandringer i grundvandsniveauet, kan dette påvirke fundamentet. Revnerne kan også opstå i forbindelse unormale vejrforhold, som lange meget tørre eller fugtige perioder. Sokler uden revner er sjældne.



### **Gulvklinter og vægfliser**

Gulv- og vægoverflader beklædt med 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.



### **Kælder, vægge**

På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og pudsen kan være lidt løs. Det sker, når grundfugt trænger ind i kælderydervæggen eller op i gulvet og skillevægge. Kældervægge og kældergulve kan i sommerperioden blive fugtige på overfladen på grund af sommerkondens. Dette sker, når den varme fugtige sommerluft rammer den kolde kældervæg.

Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummet kan medføre "kælderlugt".



### **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.



### **Tagpap**

Tagbelægnninger med mos og alger er ikke unormale. Tagpap og tagduge tager normalt ikke skade af mos, men ved store mængder af mos kan der opstå vandansamlinger. Tagpap og tagduge kan ikke holde til større områder med konstant vand (total max 15%). Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det. De ældste paptage er af mindre god kvalitet og kræver derfor jævnligt opmærksomhed i forhold til slitage.



### **Tegl**

Oprindeligt var murede facader udført massive. Senere blev de udført som delvist hule mure. Fra ca. 1920'erne bliver facader udført som hule mure med ståltrådsbindere. Fra 1960'erne er alle huse udført med isolerede facader. Helt frem til 1970'erne er der kuldebroer i væggene – steder hvor for- og bagmure er bygget sammen. Disse kuldebroer kan medføre mørkfarvninger. Dette kan også ske, hvis møbler står tæt til kolde vægge. Uisolerede vægge er naturligt kolde, hvilket også kan opfattes som trækgener. Fugtsikring mellem fundament og facader kommer først omkring 1900, hvilket gør, at fugt trænger op i muren i de ældre huse, fra før den tid.



### 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.

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

## TAGETS RESTLEVETID

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

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

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

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

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



### Tagbelægning - Betontagsten



# BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

| Litra | Anvendelse          | Opført | Bebygget areal m2 |        | Etager udover kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 |         |
|-------|---------------------|--------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|---------|
|       |                     |        | Total             | Kælder |                      |                      | Bolig                | Erhverv |
| A     | Beboelse            | 1927   | 72                | 8      | 1                    | 41                   | 113                  | -       |
| B     | Garage              | 1927   | 38                | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |
| C     | Skur                | -      | 6                 | -      | -                    | -                    | -                    | -       |
| D     | Overdækket terrasse | -      | 16                | -      | -                    | -                    | -                    | -       |

## 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.*

**Skur:** Undtaget grundet ringe stand, da der er flere kritiske/alvorlige skader i de primære bygningsdele, herunder tagbelægning, tagkonstruktion og facader.

**Overdækket terrasse:** Undtaget grundet ringe værdi.

### 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

**Fundament/sokkel:** Sokkel mod vest er ikke besigtiget på grund af beplantning.

**Loftrum:** Er besigtiget fra adgangslem på grund af manglende gangbro/sikkert underlag.

#### Garage

**Ydervægge:** Bygningen er opført mod skel, hvorfor det ikke er muligt at besigtige bygningsdele mod skel.

### 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

## AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

*Afviselserne 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.*

**Overdækket terrasse:** Bygningen er ikke angivet i BBR. Oplysningerne i rapporten er baseret på de faktuelle forhold på besigtigelsestidspunktet.

## FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 01.10.2024

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-23-04239-0262

Andre bygningsoplysninger:

Tegninger var ikke til rådighed ved huseftersynet.

Tidligere energimærke: lb.nr.: 311713986 af d. 10-10-2023 - energimærket var gældende ved besigtigelsen

## ØVRIGE OPLYSNINGER:

Facade mod vej er i denne rapport angivet som nord facade

# SKADESOVERSIGT

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

Den bygningssagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygningssagkyndiges skøn og vurdering af skadesårsag og konstruktioner.

**Vær opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker de registrerede skader.**



## SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



### Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



### Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



### Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



### Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

**Kort sigt** er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

# SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

## BEBOELSE - TAG

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                          | Risiko                                                                                                                           | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1   |  | Tætningskit er defekt/revnet og er faldet ud ved rygning.      | Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt.                                                     | -          |
| 2   |  | Tagpap har nedslidt overflade over det lille vindfang mod syd. | Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt.                                                     | -          |
| 3   |  | Tagnedløb er ikke ført til tagbrønd ved vindfang mod syd.      | Der kan ikke konstateres opfugtning eller følgeskader ved besigtigelsen. Der vurderes dog at være risiko herfor på længere sigt. | -          |

## BEBOELSE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                                   | Risiko                                                                                     | Bemærkning                                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4   |  | Der er revnedannelse i murværk enkelte steder huset rundt. Se bl.a. over køkkenvindue mod syd og over hoveddør mod øst. | Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader. | Nogle af revnerne over dør og vinduer vurderes at kunne være opstået i forbindelse med udskiftning af døre og vindue |
| 5   |  | Der er revner og afskallet puds i gavl med hoveddør.                                                                    | Der vurderes på sigt at være risiko for, at fugt kan trænge ind og medføre følgeskader.    | -                                                                                                                    |

## BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                         | Risiko                                                                                                          | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 6   |  | Elastiske fuger er med fugeslip under bundkarm ved toiletvindue og omkring vinduerne mod vej. | Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling, fugtindtrængning eller følgeskader på længere sigt. | -          |

## BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

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

|   |                                                                                   |                                                                      |                                                                       |   |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---|
| 7 |  | Der er ingen lyskasse, eller opkant foran kældervindue.              | Forholdet medfører risiko for vandindtrængning i fundament og kælder. | - |
| 8 |  | Der er revner og afskalninger mellem trin og fundament ved hoveddør. | Yderligere skadesudvikling må forventes.                              | - |

## SKADER INDE I BEBOELSE

### BEBOELSE - Kælderplan - Kælderrum

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                          | Risiko                                                                                      | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 9   |  | Ventilationsrist til ventileret hulrum er placeret for tæt på terræn mod nord. | Der er risiko for indtrængning af overfladevand, der kan medføre skader i gulvkonstruktion. | -          |

### BEBOELSE - Stueplan - Entre

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                          | Risiko                                                                                     | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 10  |  | Klinker er med mangelfuld vedhæftning ved dør. | Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader. | -          |

### BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                            | Risiko                                                                                                                 | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 11  |  | Klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning og med defekte flisefuger i bruseniche. | Da forholdet er indenfor det vandbelastede område, vurderes der at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele.  | -          |
| 12  |  | Klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning uden for det vandbelastede område.      | Da det er uden for det direkte vandbelastede område, vurderes der ikke at være risiko for følgeskader.                 | -          |
| 13  |  | Vægfliser er med mangelfuld vedhæftning i bruseniche.                            | Da forholdet er inden for det vandbelastede område, vurderes der at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele. | -          |
| 14  |  | Gulvaflob er med tæring i bruseniche.                                            | Der er risiko for yderligere skadesudvikling og på sigt følgeskader.                                                   | -          |

### BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod øst

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                   | Risiko                                                                                 | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 15  |  | Der er ikke den påbudte redningsåbning. | Krav for redningsåbninger er ikke overholdt, hvilket medfører risiko for personskaade. | -          |

#### BEBOELSE - 1. sal - Loftrum

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                      | Risiko                                                | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------|
| 16  |  | Loftlem er isoleret med en plade flamingo. | Materialet er ikke brandmæssig godkendt til formålet. | -          |

#### BEBOELSE - 1. sal - Skunk mod syd

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                       | Risiko                                                | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------|
| 17  |  | Skunklem er isoleret med en plade flamingo. | Materialet er ikke brandmæssig godkendt til formålet. | -          |

#### BEBOELSE - 1. sal - Skunk mod nord

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                       | Risiko                                                | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------|
| 18  |  | Skunklem er isoleret med en plade flamingo. | Materialet er ikke brandmæssig godkendt til formålet. | -          |

## SKADER UDEN PÅ GARAGE

### GARAGE - TAG

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                             | Risiko                                                                                                                          | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 19  |    | Tætningskit er faldet ud og mangler ved rygning.  | Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt.                                                    | -          |
| 20  |    | Skorstensafdækning er manglende.                  | Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.                                                                       | -          |
| 21  |    | Der er defekter i dækbræt ved tagfod mod sydvest. | Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt.                                                    | -          |
| 22  |    | Tagrende er ikke oplagt korrekt mod syd.          | Der kan ikke konstateres opfugtning eller følgeskade ved besigtigelsen. Der vurderes dog at være risiko herfor på længere sigt. | -          |
| 23  |  | Tagnedløb er ført til regnvandstønde.             | Et fugtigt miljø omkring fundament giver risiko for følgeskader på sokkel og tilstødende konstruktioner.                        | -          |

### GARAGE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                      | Risiko                                  | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|
| 24  |  | Puds er afskallet og nedfaldet i mindre områder mod sydøst og mod nordøst. | Yderligere skadesudvikling må påregnes. | -          |

### GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                              | Risiko | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------|------------|
| 25  |  | Der er revnede ruder i et vindue mod syd.          | -      | -          |
| 26  |  | Der er manglende glas i et vindue i gavl mod vest. | -      | -          |

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                                  | Risiko                                                               | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------|
| 27  |  | Der er trænedbrydning i lister , i karm og i dør ved flere døre bygningen rundt. Se bl.a. dør mod syd. | Der er risiko for yderligere skadesudvikling og på sigt følgeskader. | -          |
| 28  |  | Der er trænedbrydning i bunden af garageport mod øst.                                                  | Der er risiko for yderligere skadesudvikling.                        | -          |
| 29  |  | Der er skæve hængsler/beslag, defekter/nedslidning og trænedbrydning i port mod nord.                  | Der er risiko for yderligere skadesudvikling.                        | -          |

## SKADER INDE I GARAGE

### GARAGE - Stueplan - Garage

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                            | Risiko                                                                                     | Bemærkning                                                                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 30  |    | Der er revner i guldpladen.                                                                      | Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader. | -                                                                         |
| 31  |  | Etageadskillelse og bjælker har huller efter borebiller og der er ikke synligt boremel i garage. | Skaden er af mindre omfang og uden betydning for konstruktionens funktion.                 | Der er ikke konstateret boremel, og angrebet vurderes derfor at være dødt |

### GARAGE - Stueplan - Fyrrum

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                     | Risiko                                                                    | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| 32  |  | Væg (bagmur) har afskalning flere steder. | Skaden er af et sådant omfang at yderligere skadesudvikling må forventes. | -          |

# 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                                                        | Estate                                                                            |
|                                                 | Lokal afdeling og adresse                                         | Estate Køge<br>Søndre Alle 15<br>4600 Køge                                        |

| GENERELLE OPLYSNINGER |                                              | SVAR                         |
|-----------------------|----------------------------------------------|------------------------------|
| 2.1                   | Hvor mange år har du ejet ejendommen?        | 13                           |
| 2.2                   | I hvilken periode har du boet på ejendommen? | Flyttet fra ca november 2023 |

| UDFØRTE BYGGEGARBEJDER 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?               | Ja                                                                                                  |
|                                      | Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg. | Nyt køkken i 2012<br>Nye energi vinduer og døre 2012, 2013, 2021, 2022<br>Energi / lyd forsatsruder |
| 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?                                                                                   | I gang på 1 sal               |
| 4.5  | Er huset med skunkrum?                                                                                               | Ja                            |
| 4.6  | Er der adgang til skunkrummet?                                                                                       | Ja                            |
|      | Hvor i huset er adgangen placeret?                                                                                   | Adgang fra skab og fra gangen |
| 4.7  | Er der skorsten på huset?                                                                                            | Nej                           |
| 4.8  | Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?                                                 | Nej                           |
| 4.9  | Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?                                               | Nej                           |

| YDERMUR |                                                                                                                                                                     | SVAR                                                           |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 5.1     | Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?                                                                                                    | Ja                                                             |
|         | Beskriv placeringen af revner                                                                                                                                       | Lille ny revne i muren mod øst, har ikke været obs på den før. |
| 5.2     | Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?                                                                                         | Ja                                                             |
|         | Vi vil gerne vide:<br>- Hvor der har været fugtproblemer<br>- Hvornår der har været fugtproblemer<br>- Er der stadig fugtproblemer<br>- Er fugtproblemerne udbedret | Vinteren 23-24 er der kommet frostsprængninger                 |
| 5.3     | Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?                                                                  | Nej                                                            |

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

| FUNDAMENTER/SOKLER |                                                                                              | SVAR |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 7.1                | Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?                  | Nej  |
| 7.2                | Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen? | Nej  |
| 7.3                | Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport?                                | Nej  |

| KÆLDER/KRYBEKÆLDER |                                                                                                         | SVAR                                                                                                                                                             |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1                | Er der kælder?                                                                                          | Ja                                                                                                                                                               |
| 8.2                | Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?                             | Ja                                                                                                                                                               |
|                    | Vi vil gerne vide:<br>- Hvor der er trukket vand ind<br>- Hvornår der er trukket vand ind               | Vidste det kunne forekomme ved overtagelsen men jeg har kun oplevet det en gang i den tid jeg har haft huset, har en lille vand alarm. Der har igen været i vint |
| 8.3                | Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?     | Nej                                                                                                                                                              |
| 8.4                | Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælderen vægge?             | Nej                                                                                                                                                              |
| 8.5                | Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?                                                      | Nej                                                                                                                                                              |
| 8.6                | Er der krybekælder?                                                                                     | Ja                                                                                                                                                               |
|                    | Hvor i huset er adgangen placeret?                                                                      | Ved ikke om det kaldes krybekælder, men der er hulrum under huset der er blevet isoleret med polystyren. Der er ikke adgang, kun gennem borede huller i sokkel.  |
| 8.7                | Har du kendskab til at der har trukket vand (ikke kun fugt) ind i krybekælderen?                        | Nej                                                                                                                                                              |
| 8.8                | Har du kendskab til at krybekælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Nej                                                                                                                                                              |
| 8.9                | Har du kendskab til at der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af krybekælderen vægge?         | Nej                                                                                                                                                              |
| GULVE              |                                                                                                         | SVAR                                                                                                                                                             |
| 9.1                | Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?        | Nej                                                                                                                                                              |
| 9.2                | Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?                                  | Nej                                                                                                                                                              |
| VINDUER OG DØRE    |                                                                                                         | SVAR                                                                                                                                                             |
| 10.1               | Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?                                 | Nej                                                                                                                                                              |



| LOFTER/ETAGEADSKILLELSER |                                                                                                                                                     | SVAR |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 11.1                     | Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader | Nej  |
| 11.2                     | Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter?                                                                | Nej  |

| VÅDRUM |                                                                               | SVAR |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------|------|
| 12.1   | Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge? | Nej  |

| VVS  |                                                                                                                        | SVAR                                                                                |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 13.1 | Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?                                                                           | Luft/vand varmepumpe                                                                |
| 13.2 | FylDES der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt?                                                              | Ja                                                                                  |
|      | Hvor mange gange årligt?                                                                                               | 2                                                                                   |
| 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:<br>- Hvor mange gange<br>- Hvornår er kloakerne sidst rensed<br>- Hvad var årsagen til rensningen   | En gang ? Pga hår forstoppelse og et tjek for at se om der var rotte problematikker |
| 13.5 | Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?                           | Nej                                                                                 |
| 13.6 | Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?                                       | Nej                                                                                 |

| ROTTER OG ASBEST |                                                                        | SVAR                                                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 14.1             | Har du kendskab til, at der er brugt asbestholdige materialer i huset? | Nej                                                                                   |
| 14.2             | Har du kendskab til, at der har været eller er rotter på ejendommen?   | Ja                                                                                    |
|                  | Hvornår og hvor?                                                       | Der har været rotter udenfor og ved skuret nogle gange og ved hønsehuset enkelt gang. |
|                  | Har du anmeldt det til kommunen?                                       | Ja hver gang                                                                          |
|                  | Eventuelle bemærkninger                                                | Der er isoleret under tag i skuret, nogle små ruder mangler i vinduerne i skuret,     |

---

Dato

---

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☒ Sælger var til stede

**SÆLGER:**

**Nanne Anete Kristiansen**

Ringstedvej 109

4600 Køge

# OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

Bemærk: Har du som køber modtaget rapporter inden deres udløbsdatoer, skal der ikke udarbejdes nye rapporter, selvom købet gennemføres efter gyldighedsperiodens udløb.



## BYGNINGSEFTERSYN

### Hvordan er bygningseftersynet udført?

Bygningerne vurderes ud fra det, den bygningssagkyndige umiddelbart kan se.

Eksempelvis løftes væg-til-væg-tæpper ikke, og isolering i skunke eller tagrum fjernes ikke for at kigge på de bagvedliggende konstruktioner.

Derfor kan der være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke kan se, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

### Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

Forhold, der er typiske for boligens type og alder, samt almindeligt slid er ikke en del af bygningseftersynet og fremgår ikke af tilstandsrapporten. Disse forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Derudover undersøger den bygningssagkyndige ikke bagatelagtige forhold og løsøre. Det er eksempelvis hårde hvidevarer, almindeligt slid, udendørs svømmebassiner, markiser og baldakiner med mere.

## OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

### Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

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

Det er køber, der afgør, om der skal købes en forsikring. Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af det fremlagte tilbud. Du kan, som køber, indhente tilbud fra andre forsikringsselskaber, men uanset om du vælger et dyrere eller billigere tilbud, skal sælger betale halvdelen af præmien af sit fremlagte forsikringstilbud.

### Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

Hvis du som køber ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej. Sælger kan i visse tilfælde stadig have et ansvar - se afsnittet om "sælgeransvar".

### Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

#### **Skader og fysiske forhold**

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

#### **VVS-installationer**

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger ud til ydersiden af bygningens fundament, samt 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](http://www.forsikringsoplysningen.dk)

### Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

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

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

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

### Rapportens gyldighedsperiode

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

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

### Sælgeransvar

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

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

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

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

## TILLÆG OG REVISIONER

### Hvad er en revision?

En revision betyder, at den bygningssagkyndige har ændret en eller flere oplysninger i tilstandsrapporten efter at den første gang er inddateret. Det er kun muligt at foretage en revision af rapporten inden for tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Hvis der er foretaget en revision af rapporten fremgår det af rapportens side 2, hvad der er ændret. Revisionen ændrer ikke på rapportens gyldighedsperiode.

### Hvad er et tillæg?

Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af huseftersynsordningen.

## KLAGER

### Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

Den bygningssagkyndige bør finde alle synlige skader og forhold, som kan give skader. Du kan naturligvis klage, hvis den sagkyndige har overset synlige skader eller lavet andre fejl, så tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af huset.

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, der er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige.

Du skal forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet [www.husklage.dk](http://www.husklage.dk).

## VIL DU VIDE MERE?

Vil du vide mere om huseftersynsordningen generelt og om bygningseftersynet, kan du finde flere informationer og detaljer på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk) sammen med de digitale rapporter.

## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: OBH INGENIØRSERVICE A/S  
Beskikket bygningssagkyndig: Mathias Demant

Adresse: Agerhatten 25, 5220 Odense SØ  
Telefon: 70217240  
E-mail: [obh@obh-gruppen.dk](mailto:obh@obh-gruppen.dk)

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Dansk boligforsikring

Besigtigelsesdato: 07.10.2024

# OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

| BEBOELSE                                 |                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Sadeltag, inddækning, tagrender/nedløb, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning over 35°, tagbelægning af betontagsten, tagbelægning af tagpap eller -dug.                                  |
| Ydervægge                                | Hulmur, massiv murværk, facader af murværk med puds.                                                                                                                                                                                         |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ.                                                                                                                                                                                                                                         |
| Fundament/sokler                         | Beton / fundablokke / lecablokke.                                                                                                                                                                                                            |
| Kældre/krybekældre                       | Kælder, kælderydervægge af beton / lecablokke, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv.                                                                                                                                                  |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk 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 massive trægulve, gulvbelægning af fliser. |
| Bagmure og indervægge                    | Murværk, let væg med gips eller lignende, isoleret forsatsvæg af gips eller lignende.                                                                                                                                                        |
| Lofter                                   | Pudsede, gips, profilbrædder.                                                                                                                                                                                                                |
| Indvendige trapper                       | Træ.                                                                                                                                                                                                                                         |
| VVS-installationer                       | Luft/vand varmepumpe.                                                                                                                                                                                                                        |

| GARAGE                                   |                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Sadeltag, tagrender/nedløb, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af betontagsten, stålskorsten. |
| Ydervægge                                | Massiv murværk, facader af murværk med puds.                                                                                                          |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ, metal.                                                                                                                                           |
| Fundament/sokler                         | Beton / fundablokke / lecablokke.                                                                                                                     |
| Kældre/krybekældre                       | -                                                                                                                                                     |
| Vædrum (badeværelse, toilet og bryggers) | -                                                                                                                                                     |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion.                                                                                    |
| Bagmure og indervægge                    | Murværk.                                                                                                                                              |
| Løfter                                   | -                                                                                                                                                     |
| Indvendige trapper                       | -                                                                                                                                                     |
| VVS-installationer                       | -                                                                                                                                                     |