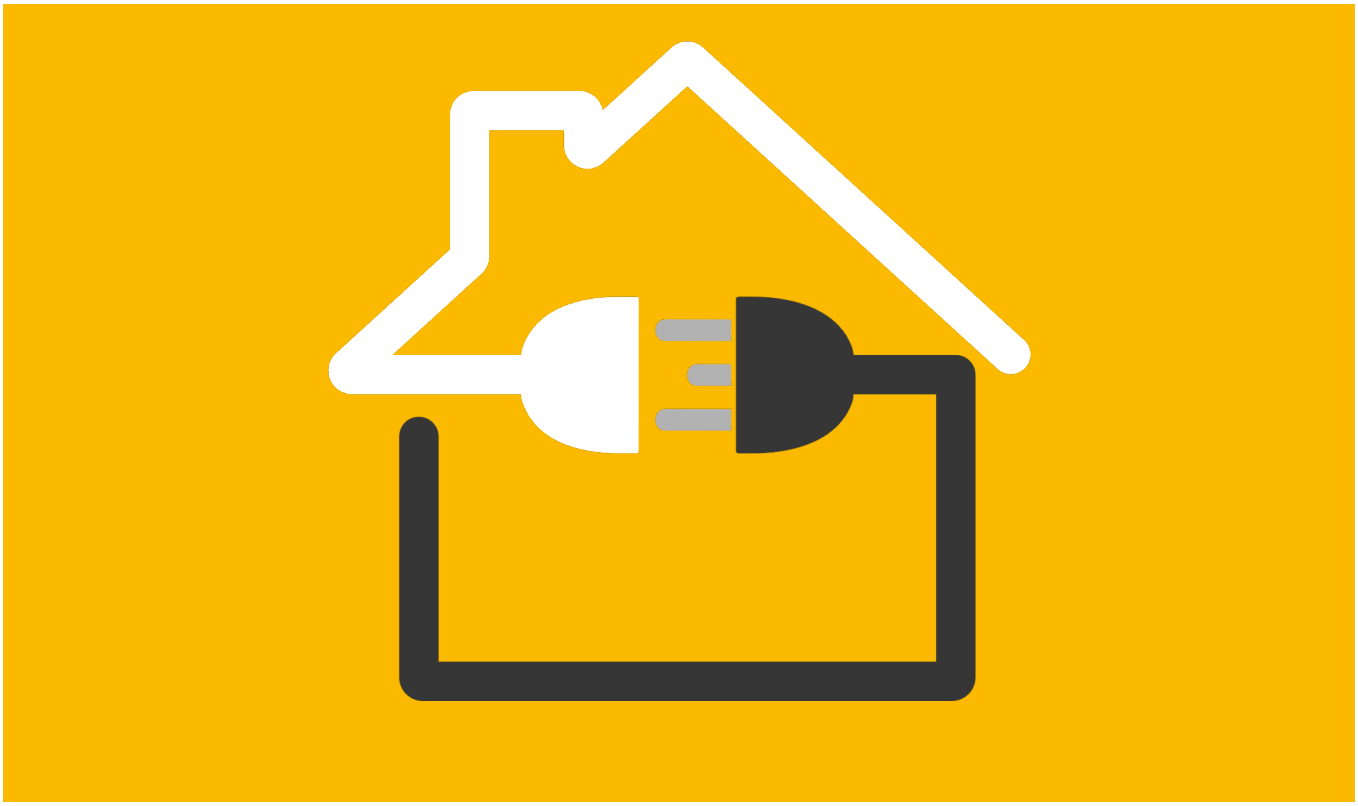
ERHVERVSSTYRELSEN



# ELINSTALLATIONS-RAPPORT

Søvej 5 - 5792 Årslev

**GYLDIGHEDSPERIODE:** 07.05.2026 - 07.05.2027
**LØBENUMMER:** E-1448883

## EJENDOMSINFORMATION

**Byggeår:**
1964

**Kommune- og BFE nr.:**
430-2660592

**Matrikel/ejerlav:**
1bk, Søby Søgård Hgd., Nr. Søby



## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

**Firma:**
NRGi Rådgivning A/S

**Gennemgangen er foretaget af:**
Kenneth Madsen

**Adresse:**
Ellebjergvej 52, 2, 2450 København SV
**Telefon:** 70208686
**E-mail:** info@nrgi.dk
**CVR-nummer:** 33077831

# DET SKAL DU VIDE OM ELINSTALLATIONSRAPPORTEN



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



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



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




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

## SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

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

I elinstallationsrapporten kan du læse om følgende typer fejl:



**Risiko for stød**
Ulovlige elinstallationer, der indebærer risiko for elektrisk stød.



**Risiko for brand**
Ulovlige elinstallationer, der indebærer risiko for brand.



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



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

# OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED

## SÆLGERS OPLYSNINGER

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

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

### SÆLGERS OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED:

Der er ingen oplysninger fra sælger **Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler ved bygningerne:**
<Yderligere bemærkninger er ikke udfyldt>



### SÆLGER:

**Freja Ejendomme A/S**
Gammel Kongevej 60, 15. 1850 Frederiksberg C
1850 Frederiksberg C

**Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen**
Freja Ejendomme har på intet tidspunkt beboet ejendommen, og har således intet kendskab til den.

# OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED

## ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDENS OPLYSNINGER

### ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDENS OPLYSNING OM FUNKTIONSDYGTIGHED:

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

**Stemmer sælgers oplysning om funktionsdygtighed overens med gennemgangen?**
nej

**Hvad stemmer ikke overens?**

### BEMÆRKNINGER FRA BESØGET:

Udhuse og udbygninger er begrænset adskilt da det er synlig installation.

### BLEV ALLE RUM GENNEMGÅET?

**Elinstallatørvirksomheden kunne ikke gennemgå følgende rum:**

**Beboelse / 1. sal / Loftrum:** Der er ingen el i rummet

**Beboelse / 1. sal / Skunk mod have:** Skunkrum er ikke besigtiget pga. isoleringsopfyld i/ved skunklemmen.

**Beboelse / 1. sal / Skunk mod vej:** Skunkrum kunne ikke besigtiges pga. manglende adgang.



# FEJLOVERSIGT

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



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

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

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

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

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

## FEJL INDE I BEBOELSE

### BEBOELSE - 1. SAL - VÆRELSE 3 MOD HAVE

| Nr. | Vurdering | Fejl |
|---|---|---|
| 1 | ⚡ | Der er én dåse, roset eller lampeudtag, der mangler låg. |

### BEBOELSE - 1. SAL - REPOS

| Nr. | Vurdering | Fejl |
|---|---|---|
| 2 | ⚡ | Der er én dåse, roset eller lampeudtag, der mangler låg. |

### BEBOELSE - 1. SAL - VÆRELSE 2 MOD GARAGE

| Nr. | Vurdering | Fejl |
|---|---|---|
| 3 | ? | Det bør undersøges nærmere, om der er dåser bag lampeudtag og om de er installeret korrekt, da:<br>"Skjult installation over loft" |

### BEBOELSE - 1. SAL - GANG

| Nr. | Vurdering | Fejl |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| 4 | | Der er én dåse, roset eller lampeudtag, der mangler låg. |

## BEBOELSE - 1. SAL - VÆRELSE 1 MOD VEJ

| Nr. | Vurdering | Fejl |
|---|---|---|
| 5 | | Der er én dåse, roset eller lampeudtag, der mangler låg. |

## BEBOELSE - STUEPLAN - KØKKEN

| Nr. | Vurdering | Fejl |
|---|---|---|
| 6 | | Der er én dåse, roset eller lampeudtag, der mangler låg. |

## BEBOELSE - STUEPLAN - UDEN PÅ BYGNINGEN

| Nr. | Vurdering | Fejl |
|---|---|---|
| 7 | | Én brugsgenstand uden på bygningen er defekt eller har forkert kapslingsklasse.<br>"Glas på sensor er revnet" |
| 8 | | Der er enkelte steder anvendt ulovlig, bøjelig ledning som fast installation. |

## BEBOELSE - KÆLDER - VASKERUM

| Nr. | Vurdering | Fejl |
|---|---|---|
| 9 | | Fastmonteret lampe mangler glas/skærm. |

## BEBOELSE - KÆLDER - TRAPPERUM KÆLDER

| Nr. | Vurdering | Fejl |
|---|---|---|
| 10 | | Fastmonteret lampe mangler glas/skærm. |

## BEBOELSE - KÆLDER - KÆLDERRUM I HJØRNE MOD VEJ

| Nr. | Vurdering | Fejl |
|---|---|---|
| 11 | | Fastmonteret lampe mangler glas/skærm. |

## BEBOELSE - KÆLDER - VIKTUALIERUM MIDT MOD VEJ

| Nr. | Vurdering | Fejl |
|---|---|---|
| 12 | | Fastmonteret lampe mangler glas/skærm. |

### BEBOELSE - KÆLDER - STORT KÆLDERRUM MOD GARAGE

| Nr. | Vurdering | Fejl |
|---|---|---|
| 13 | | Fastmonteret lampe mangler glas/skærm. |

### BEBOELSE - KÆLDER - TAVLEN

| Nr. | Vurdering | Fejl |
|---|---|---|
| 14 | | Kapslingen af eltavlen er defekt. |
| 15 | | Sikringshoved i eltavlen mangler eller er defekt. |
| 16 | | Eltavlen mangler mærkning om max. sikringsstørrelse. |
| 17 | | Eltavlen mangler mærkning om tilhørsforhold. |
| 18 | | Materiel i eltavlen tillader, at der kan isættes for store sikringer.<br>- Bundskrue eller pasring mangler. |

## FEJL INDE I GARAGE

### GARAGE - STUEPLAN - GARAGE

| Nr. | Vurdering | Fejl |
|---|---|---|
| 19 | | Der er enkelte steder anvendt ulovlig, bøjelig ledning som fast installation. |

# OVERSIGT OVER GENNEMGANGEN

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

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

**BEMÆRK**
**Hvis der er fundet en fejl i elinstallationerne, fremgår det af fejloversigten.**

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

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

## BEBOELSE - INDE

| RUM | ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE | DETTE HAR VÆRET ADSKILT |
|---|---|---|
| **Beboelse - 1. sal - Badeværelse** | - Er samlinger anbragt i dåser?<br>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?<br>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?<br>- Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand?<br>- Er alt materiel fastgjort?<br>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?<br>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?<br>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? | - |
| **Beboelse - 1. sal - Værelse 3 mod have** | - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?<br>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?<br>- Er al materiel fastgjort?<br>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?<br>- Er samlinger anbragt i dåser?<br>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?<br>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? | - Afbryder og stikkontakt til venstre for dør |
| **Beboelse - 1. sal - Repos** | - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?<br>- Er samlinger anbragt i dåser?<br>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?<br>- Er der det fornødne antal tilslutningssteder?<br>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?<br>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?<br>- Er alt materiel fastgjort? | - Afbryder til højre for dør mod gang |
| **Beboelse - 1. sal - Værelse 2 mod garage** | - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?<br>- Er samlinger anbragt i dåser?<br>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?<br>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?<br>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?<br>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?<br>- Er al materiel fastgjort? | - Afbryder til venstre for dør |

| RUM | ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE | DETTE HAR VÆRET ADSKILT |
|---|---|---|
| **Beboelse - 1. sal - Gang** | - Er samlinger anbragt i dåser?<br>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?<br>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?<br>- Er al materiel fastgjort?<br>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?<br>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?<br>- Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? | - Afbryder til højre for dør mod kvist |
| **Beboelse - 1. sal - Værelse 1 mod vej** | - Er samlinger anbragt i dåser?<br>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?<br>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?<br>- Er al materiel fastgjort?<br>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?<br>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?<br>- Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? | - Lampeudtag midt i loftet |
| **Beboelse - Stueplan - Entre** | - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?<br>- Er samlinger anbragt i dåser?<br>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?<br>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?<br>- Er al materiel fastgjort?<br>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?<br>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?<br>- Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? | - Afbryder til venstre for yderdør |
| **Beboelse - Stueplan - Køkken** | - Er alt materiel fastgjort?<br>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?<br>- Er der det krævede antal 220/250 V stikkontakter?<br>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?<br>- Er samlinger anbragt i dåser?<br>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?<br>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? | - Stikkontakt til højre for vinduet |
| **Beboelse - Stueplan - Stue mod vej** | - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?<br>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?<br>- Er samlinger anbragt i dåser?<br>- Er al materiel fastgjort?<br>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?<br>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?<br>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?<br>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? | - Afbryder og stikkontakt til venstre for dør mod køkken |
| **Beboelse - Stueplan - Uden på bygningen** | - Er alt materiel fastgjort?<br>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?<br>- Er samlinger anbragt i dåser?<br>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? | - |
| **Beboelse - Stueplan - Stue mod have** | - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?<br>- Er al materiel fastgjort?<br>- Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?<br>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?<br>- Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?<br>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?<br>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?<br>- Er samlinger anbragt i dåser? | - Afbryder til venstre for dør mod entre |

| RUM | ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE | DETTE HAR VÆRET ADSKILT |
|---|---|---|
| **Beboelse - Kælder - Vaskerum** | - Er der det fornødne antal tilslutningssteder?<br>- Er alt materiel fastgjort?<br>- Er samlinger anbragt i dåser?<br>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?<br>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?<br>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?<br>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? | - Kraftstikkontakt ved vadk |
| **Beboelse - Kælder - Trapperum kælder** | - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?<br>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?<br>- Er der det fornødne antal tilslutningssteder?<br>- Er alt materiel fastgjort?<br>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?<br>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?<br>- Er samlinger anbragt i dåser? | - Udvendig lampe midt i loftet |
| **Beboelse - Kælder - Kælderrum i hjørne mod vej** | - Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?<br>- Er der det fornødne antal tilslutningssteder?<br>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?<br>- Er samlinger anbragt i dåser?<br>- Er alt materiel fastgjort?<br>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?<br>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? | - Afbryder til venstre for dør |
| **Beboelse - Kælder - Viktualierum midt mod vej** | - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?<br>- Er der det fornødne antal tilslutningssteder?<br>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?<br>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?<br>- Er alt materiel fastgjort?<br>- Er samlinger anbragt i dåser?<br>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? | - Afbryder til højre for dør |
| **Beboelse - Kælder - Stort kælderrum mod garage** | - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?<br>- Er samlinger anbragt i dåser?<br>- Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?<br>- Er der det fornødne antal tilslutningssteder?<br>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?<br>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?<br>- Er alt materiel fastgjort? | - Afbryder til venstre for dør mod trappe |
| **Beboelse - Kælder - Tavlen** | - Er der en virksom jordforbindelse?<br>- Er der det krævede antal lysgrupper?<br>- Slår RCD'er fra ved påvirkning af testknappen?<br>- Er der RCD 30mA (HFI- eller HPFI-afbryder)?<br>- Er hele installationen fejlbeskyttet?<br>- Er tavlen let tilgængelig for betjening?<br>- Fungerer RCD'er korrekt ved kontrolmåling? | - Tavlen i trapperum kælder |

## GARAGE - INDE

| RUM | ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE | DETTE HAR VÆRET ADSKILT |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| **Garage - Stueplan - Garage** | - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?<br>- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?<br>- Er der det fornødne antal tilslutningssteder?<br>- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?<br>- Er alt materiel fastgjort?<br>- Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?<br>- Er samlinger anbragt i dåser? | - |

# 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.

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




## ELEFTERSYNET

### Hvordan er eleftersynet udført?

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

### Hvad omfatter eleftersynet ikke?

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

## OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

### Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

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

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

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

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

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

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

### Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

***Skader og fysiske forhold***

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

***VVS-installationer***

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

***Elinstallationer***

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

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

### Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

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

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

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

### Rapportens gyldighedsperiode

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

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

### Sælgeransvar

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

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

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

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

## KLAGER

### Hvor kan jeg klage over elinstallationsrapporten?

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

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

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

## VIL DU VIDE MERE?

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

Besigtigelsesdato: 06.05.2026