



# TILSTANDSRAPPORT

Spanagervej 40 - 4632 Bjæverskov

**GYLDIGHEDSPERIODE:** 02.04.2025 - 02.10.2025

**LØBENUMMER:** H-25-02906-0133

## EJENDOMSINFORMATION

**Ejendomstype:**

Enfamilieshus

**Ejendomsstatus:**

Ejerbolig

**Byggeår:**

1923

**Kommune- og BFE nr.:**

259-2590460

**Matrikel/ejerlav:**

1ad, 310154



## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

**Bygningssagkyndig:**

Lasse Poulsen

**Firma:**

Botjek Center København Syd ApS

**Adresse:**

Østre Strandvej 13, 2670 Greve

**Telefon:**

31310756

**E-mail:**

kbhsyd@botjek.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

Landhuse og mindre byhuse – frem til ca. 1920

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

## OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

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

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

Du skal være opmærksom på, at det er **standardiserede beskrivelser**, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten. Den bygnings sagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



### Asbest

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

Du kan finde yderligere information om asbest på [Asbest-huset.dk](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 pudsen skaller af eller der er nogle mindre revner. De fleste revner opstår oftest straks efter huset er bygget og er normalt nogle svindrevner i betonen. Kommer der eksempelvis forandringer i grundvandsniveauet, kan dette påvirke fundamentet. Revnerne kan også opstå i forbindelse unormale vejrforhold, som lange meget tørre eller fugtige perioder. Sokler uden revner er sjældne.



### **Betontagsten med bitumen**

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Betontagsten tager normalt ikke skade af dette, men ved store mængder af mos er der risiko for at tagvandet ikke kan løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind i tagkonstruktionen. Ved en eventuel afrensning af mos, skal det sikres, at taget kan holde til det. Understrygningen af bitumen, et elastisk olieprodukt, sidder indvendigt mellem tagstenene.



### **Gasbeton**

Gasbetonblokke har en lidt ru og lidt porøs overflade. Blokene optager fugt fra regn, som forsvinder igen når der er tørvejr. Udsættes gasbeton for uhensigtsmæssig fugt fra fx utætheder i tagrender, kan der ved frost komme afskalninger. Gasbeton har en mindre god isoleringsevne, og det kan resultere i naturlige kuldebroer, det vil sige kolde områder. Kuldebroer kan give mørkfarvninger\* på vægge og lofter. Disse mørkfarvninger\* kommer også, hvis der står møbler tæt mod indervæggen.



### **Gulvklinter og vægfliser**

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



### **Kampesten / syldsten**

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



### **Krybekælder**

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



### **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 celotex.

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



### Letbeton elementer

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af letbetonelementer har ofte revner. Huset er bygget til at kunne tåle de små bevægelser, som typisk sker på grund af vindpåvirkning (stabilitet) og temperaturforskelle mellem husets materialer. Man kan reparere revnerne efter behov, men de vil sandsynligvis komme igen efter et år eller to.



### 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

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

# BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

| Litra | Anvendelse        | Opført | Bebygget areal m2 |        | Etager udover kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 |         |
|-------|-------------------|--------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|---------|
|       |                   |        | Total             | Kælder |                      |                      | Bolig                | Erhverv |
| A     | Beboelse          | 1923   | 89                | 17     | 2                    | 43                   | 126                  | -       |
| B     | Udestue med altan | -      | 30                | -      | 2                    | 19                   | -                    | -       |
| C     | Stald             | 1923   | 128               | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |
| D     | Carport           | 1923   | 28                | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |
| E     | Garage mod vej    | 1997   | 53                | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |
| F     | Drivhus           | 2011   | 11                | -      | -                    | -                    | -                    | -       |

## 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.*

**Drivhus:** Undtages da bygningen er uden reel teknisk eller økonomisk værdi samt nedslidning.

### 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

**Stueplan: Krybekælder:** Krybekælder vurderes som utilgængelig, da frihøjden er under 0,6 meter. Krybekælderen er derfor kun besigtiget fra inspektionslem.

**1. sal: Skunkrum:** Skunkrum er besigtiget fra skunklem, på grund af begrænset adgangsforhold.

**1. sal: Tagrum:** Tagrummet er besigtiget fra loftlem, på grund af manglende gangbro.

#### Udestue med altan

**1. sal: Skunkrum:** Skunkrum er besigtiget fra skunklem, på grund af begrænset adgangsforhold.

**1. sal: Tagrum:** Tagrum er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsforhold.

## 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**

**Udestue med altan**

**Garage mod vej**

## AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

*Afvigelserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.*

**Udestue med altan:** Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

## FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 25.03.2025

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

Andre bygningsoplysninger:

Der var ingen relevante bygningstegninger eller beskrivelser tilgængelige for ejendommen, ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

## ØVRIGE OPLYSNINGER:

Den valgte hustypebeskrivelse er kun en tilnærmet type, der passer bedst til den hustype tilstandsrapporten vedrører.

Der foreligger ingen oplysninger om tagets alder.

Volierer/hundegård mod nordvest er ikke gennemgået, da denne er at betragte som haveindretning og dermed ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

# 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   |  | Ved rygning- og grater er der flere revner, afskalninger og huller i tagkit. | Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.                                    | -          |
| 2   |  | Skorstenen har nogle revner og puds med manglende vedhæftning.               | Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.                                                             | -          |
| 3   |  | Tagrender har begyndende tæring.                                             | Forholdet skønnes ikke at give anledning til følgeskader.                                                                         | -          |
| 4   |  | Tagkonstruktionen har nogen nedbøjning mod vest ved rygningen mod udestuen.  | Forholdet har medført mindre svigt i konstruktionen, men skønnes ikke at medføre nærliggende risiko for følgeskader på kort sigt. | -          |

## BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                           | Risiko                                                                                                           | Bemærkning                                                                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5   |  | Vindue i værelse mod vest i stueetagen og vinduer i tagetagen opfylder ikke gældende krav til redningsåbninger. | Der er tale om en redningsåbning, og der er derfor risiko for personskaade i tilfælde af brand.                  | Forholdet kan gøre det svært eller umuligt, at komme ud af huset ved brand og for redningsmandskab at komme ind i huset. |
| 6   |  | Termorude i ovenlysvindue mod vest i stue er punkteret.                                                         | -                                                                                                                | En punkteret termorude bliver med tiden uklar.                                                                           |
| 7   |  | Fuger omkring bryggersdør mod vest er flere steder med fugeslip.                                                | Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på omkringliggende konstruktioner på længere sigt. | -                                                                                                                        |
| 8   |  | Der er begyndende nedbrydning i kældervindue.                                                                   | Nedbrydningen vurderes at fortsætte.                                                                             | -                                                                                                                        |

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                 | Risiko                                                                                                           | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 9   |  | Ved gavlvindue mod nord og ved hoveddøren er der tætnet med fugeskum. | Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på omkringliggende konstruktioner på længere sigt. | -          |

#### BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                          | Risiko                                                                                                   | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 10  |    | Soklen på tilbygningen har flere steder med puds med manglende vedhæftning og afskalninger.                    | Det kan ikke udelukkes at forholdet på sigt vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse. | -          |
| 11  |    | Soklen på hovedhuset har nogle revner og nogle steder med puds med manglende vedhæftning blandt andet mod øst. | Det kan ikke udelukkes at forholdet på sigt vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse. | -          |
| 12  |  | Der er ingen håndliste ved trappen mod vest.                                                                   | Der kan være risiko for faldulykker ved brug af trappen.                                                 | -          |
| 13  |  | Trappe til bryggersdør har enkelte revner og steder med puds med manglende vedhæftning.                        | Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.                                    | -          |

#### BEBOELSE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                   | Risiko                                                          | Bemærkning                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 14  |  | Murværket på tilbygningen har flere pudsafskalninger og puds med manglende vedhæftning.                 | Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere. | Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse. |
| 15  |  | Murværket på hovedhuset har nogle mindre revner og puds med manglende vedhæftning blandt andet mod øst. | Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere. | Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse. |

# SKADER INDE I BEBOELSE

## BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                                       | Risiko                                                                                                                            | Bemærkning                                                                                                                         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16  |    | Der er flere vægfliser med manglende vedhæftning til underlag, nogle løse vægfliser og en revnet vægflise i brusenichen.    | Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner. | -                                                                                                                                  |
| 17  |    | Der er flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen.                                               | Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner. | -                                                                                                                                  |
| 18  |    | Fuge mellem gulv og væg uden for brusenichen er med revner.                                                                 | -                                                                                                                                 | Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.                                   |
| 19  |  | Der er flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag og nogle revnede og løse gulvfliser blandt andet ved toilet. | -                                                                                                                                 | Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.                                   |
| 20  |  | I gulvafløb uden for bruseniche er der forskudt samling, tæring og betonkant mellem risteramme og afløbsskål.               | -                                                                                                                                 | Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader. |

## BEBOELSE - Stueplan - Bryggers

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                         | Risiko | Bemærkning                                                                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21  |  | Der er flere vægfliser med manglende vedhæftning til underlag ved håndvasken. | -      | På grund af den lave vandbelastning i rummet vurderes forholdet ikke at give nærliggende risiko for følgeskader. |

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                            | Risiko | Bemærkning                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22  |  | I gulvafløb under håndvask er der forskudt samling og betonkant mellem risteramme og afløbsskål. | -      | På grund af den lave vandbelastning i rummet vurderes forholdet ikke at give nærliggende risiko for følgeskader. |
| 23  |  | Der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag blandt andet midt på gulvet.    | -      | På grund af den lave vandbelastning i rummet vurderes forholdet ikke at give nærliggende risiko for følgeskader. |

#### BEBOELSE - Stueplan - Køkken

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                               | Risiko | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| 24  |  | Vægfliser er flere steder med begrænset vedhæftning til underlaget. | -      | -          |

#### BEBOELSE - Stueplan - Generelt for stueetagen

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                             | Risiko | Bemærkning                                                                                                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25  |  | Gulve er ikke helt plane og vandrette blandt andet i stue.        | -      | -                                                                                                         |
| 26  |  | Løfter har enkelte ujævnheder og skævheder blandt andet i stue.   | -      | Forholdet er normalt forekommende. Årsagen skønnes at være normal mindre nedbøjning i spærkonstruktionen. |
| 27  |  | Gulvet knirker enkelte steder ved belastning blandt andet i stue. | -      | -                                                                                                         |

#### BEBOELSE - Stueplan - Stue

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                              | Risiko | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------|------------|
| 28  |  | Gulvbelægningen har enkelte spor efter borebiller. | -      | -          |

#### BEBOELSE - Kælder - Generelt for kælderen

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                             | Risiko                                                         | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------|
| 29  |  | Der er ingen håndliste ved trappen til kælderen.  | Der kan være risiko for faldulykker ved brug af trappen.       | -          |
| 30  |  | Kældertrappen har nedbrydning i bunden.           | Nedbrydningen vurderes at fortsætte.                           | -          |
| 31  |  | Der er rust og tæring i vandrør mod kældervindue. | Forholdet kan på længere sigt medfører risiko for følgeskader. | -          |
| 32  |  | Skorstenen er i kælder med løbesod.               | -                                                              | -          |

#### BEBOELSE - 1. sal - Generelt for 1. sal

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                         | Risiko                                                   | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------|
| 33  |    | Der er ingen håndliste ved trappen til førstesal.             | Der kan være risiko for faldulykker ved brug af trappen. | -          |
| 34  |  | Gulvbelægningen har nogle steder stor afstand mellem brædder. | -                                                        | -          |
| 35  |  | Gulve er ikke helt plane og vandrette.                        | -                                                        | -          |
| 36  |  | Gulvet knirker enkelte steder ved belastning.                 | -                                                        | -          |

#### BEBOELSE - 1. sal - Tagrum

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                           | Risiko | Bemærkning                                                                                                                                                                             |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 37  |  | Loftsløst er ikke tætsluttende. | -      | Forholdet medfører risiko for at der trænger fugtig rumluft op i tagrummet. Der er ikke konstateret følgeskader heraf, hvorfor forholdet ikke skønnes at give anledning til problemer. |

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                            | Risiko                                                                           | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 38  |  | Isoleringen i tagrummet er flere steder ført helt ud mod tagflade og blokerer for ventilationen. | Forholdet kan på længere sigt give risiko for fugtproblemer i tagkonstruktionen. | -          |

# SKADER UDEN PÅ UDESTUE MED ALTAN

## UDESTUE MED ALTAN - TAG

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                        | Risiko                                                                                         | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 39  |  | Ved rygning- og grater er der flere revner, afskalninger og huller i tagkit. | Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner. | -          |
| 40  |  | Tagrender har begyndende tæring.                                             | Forholdet skønnes ikke at give anledning til følgeskader.                                      | -          |
| 41  |  | Der er ingen nedløb mod syd.                                                 | Forholdet giver risiko for opfugtning og følgeskader på de underliggende bygningsdele.         | -          |

## UDESTUE MED ALTAN - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                              | Risiko                                                                     | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| 42  |  | Der er ikke tætnet med fuge under vinduer og døre. | Der er risiko for indtrængning af fugt til omkringliggende konstruktioner. | -          |
| 43  |  | Der er begyndende nedbrydning i vinduer.           | Nedbrydningen vurderes at fortsætte.                                       | -          |

## UDESTUE MED ALTAN - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                | Risiko                                                                                                   | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 44  |  | Soklen har enkelte revner, flere pudsafskalninger og flere steder med løs puds blandt andet mod syd. | Det kan ikke udelukkes at forholdet på sigt vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse. | -          |
| 45  |  | Der er ingen håndliste ved trappen mod syd.                                                          | Der kan være risiko for faldulykker ved brug af trappen.                                                 | -          |

## UDESTUE MED ALTAN - YDERVÆGGE

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

|    |                                                                                   |                                                                                                                                                          |                                                                 |                                              |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 46 |  | Murværket har større revner mellem hovedhuset og udestuen. Enkelte steder har murværket mindre revner og områder med puds der har manglende vedhæftning. | Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere. | Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse. |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|

## SKADER INDE I UDESTUE MED ALTAN

### UDESTUE MED ALTAN - Stueplan - Generelt for stueetagen

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                                                                                            | Risiko | Bemærkning                                              |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------|
| 47  |  | Der er enkelte revnede fuger, enkelte steder gulvfliser med manglende vedhæftning til underlaget og enkelte løse og revnede gulvfliser blandt andet ved yderdør. | -      | Forholdet vurderes uden betydning for gulvets funktion. |

### UDESTUE MED ALTAN - Stueplan - Tagrum

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                    | Risiko | Bemærkning                                                                                                                             |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 48  |  | Tagkonstruktionen har mindre nedbøjning. | -      | Nedbøjningen skønnes at være opstået kort tid efter opførelsen. Der er ingen tegn på skade, ændring eller svækkelse af konstruktionen. |

# SKADER UDEN PÅ STALD

## STALD - TAG

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                               | Risiko                                                                                                                           | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 49  |  | Tagnedløb mod nordvest er ikke ført til afløb. Mod syd er der ingen tagrender.                      | Der er risiko for opfugtning og følgeskader på omkringliggende bygningsdele.                                                     | -          |
| 50  |  | Ved inddækningen ved skorstenen er der utætheder. Skorstenen er desuden knækket øverst under taget. | Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.                                   | -          |
| 51  |  | Ved rygningen er der tætninger med utætheder.                                                       | Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.                                   | -          |
| 52  |  | Tagbelægningen har fugtgennemslag og begyndende forvittringer blandt andet mod nord.                | Forholdet kan på længere sigt udvikle sig og give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner. | -          |

## STALD - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                        | Risiko                               | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| 53  |  | Udhusdør mod øst har begyndende nedbrydning. | Nedbrydningen vurderes at fortsætte. | -          |

## STALD - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                           | Risiko                                                                                                   | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 54  |  | Soklen har nogle revner og nogle steder med løs puds og puds med manglende vedhæftning blandt andet mod sydøst. | Det kan ikke udelukkes at forholdet på sigt vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse. | -          |

## STALD - YDERVÆGGE

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

|    |                                                                                   |                                                                                 |                                                                 |                                              |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 55 |  | Murværket har nogle revner, pudsafskalninger og puds med manglende vedhæftning. | Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere. | Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse. |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|

## SKADER INDE I STALD

### STALD - Stueplan - Hele etagen

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                    | Risiko                                                                                           | Bemærkning                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 56  |  | Gulve har nogle revner, afskalninger og overfladeskader. | -                                                                                                | Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader. |
| 57  |  | Indervægge har nogle revner og afskalninger.             | Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse. | -                                                                                |
| 58  |  | Etageadskillelsen har spor efter borebiller.             | -                                                                                                | -                                                                                |

# SKADER UDEN PÅ CARPORT

## CARPORT - TAG

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                         | Risiko                                                                       | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 59  |  | Tagnedløb mod nordøst er ikke ført til afløb. | Der er risiko for opfugtning og følgeskader på omkringliggende bygningsdele. | -          |
| 60  |  | Tagrende har tæringer.                        | Forholdet skønnes ikke at give anledning til følgeskader.                    | -          |

## CARPORT - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                         | Risiko                                                                                                   | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 61  |  | Soklen har enkelte revner og afskalninger og nogle steder med puds med manglende vedhæftning. | Det kan ikke udelukkes at forholdet på sigt vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse. | -          |

## CARPORT - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                     | Risiko                                                          | Bemærkning                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 62  |  | Murværket har enkelte revner og puds med manglende vedhæftning blandt andet mod nordvest. | Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere. | Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse. |

## SKADER UDEN PÅ GARAGE MOD VEJ

### GARAGE MOD VEJ - TAG

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                               | Risiko                                                                                         | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 63  |  | Ved rygningen er der manglende tætning mellem rygning og tagplader. | Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner. | -          |

### GARAGE MOD VEJ - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                                | Risiko                                                                                                   | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 64  |  | Soklen har enkelte revner og enkelte steder med puds med manglende vedhæftning blandt andet mod syd. | Det kan ikke udelukkes at forholdet på sigt vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse. | -          |

### GARAGE MOD VEJ - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                         | Risiko                                                          | Bemærkning                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 65  |  | Murværket har nogle pudsafskalninger og puds med manglende vedhæftning blandt andet mod nord. | Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere. | Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse. |

## SKADER INDE I GARAGE MOD VEJ

### GARAGE MOD VEJ - Stueplan - Hele etagen

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                       | Risiko                                    | Bemærkning                                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 66  |  | På loftet er der flere skjolder efter fugt. | Der er risiko for at skaden udvikler sig. | Der kunne ikke måles forøget fugt men det skønnes at årsagen ikke er udbedret.   |
| 67  |  | Gulv har enkelte mindre revner.             | -                                         | Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader. |

# 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                                                        | EDC Poul Erik Bech                                                               |
|                                                 | Lokal afdeling og adresse                                         | Bjerggade 2B, 4600 Køge                                                          |

| GENERELLE OPLYSNINGER |                                              | SVAR |
|-----------------------|----------------------------------------------|------|
| 2.1                   | Hvor mange år har du ejet ejendommen?        | 0    |
| 2.2                   | I hvilken periode har du boet på ejendommen? | 0    |

| 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? | Nej  |
| 3.4                                  | Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?                        | Nej  |

| TAGE |                                                                                                                      | SVAR                                        |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 4.1  | Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?                                                   | Nej                                         |
| 4.2  | Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Nej                                         |
| 4.3  | Er huset med tagrum (loftsrum)?                                                                                      | Ja                                          |
| 4.4  | Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?                                                                            | Ja                                          |
|      | Hvor i huset er adgangen placeret?                                                                                   | Lige når man kommer op af trappen på 1. sal |
| 4.5  | Er huset med skunkrum?                                                                                               | Ja                                          |
| 4.6  | Er der adgang til skunkrummet?                                                                                       | Nej                                         |
| 4.7  | Er der skorsten på huset?                                                                                            | Ja                                          |
| 4.8  | Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?                                                 | Nej                                         |
| 4.9  | Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?                                               | Nej                                         |

| YDERMUR |                                                                                                    | SVAR |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 5.1     | Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?                                   | Nej  |
| 5.2     | Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?                        | Nej  |
| 5.3     | Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Nej  |

| INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE |                                                                                                                   | SVAR |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 6.1                    | Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?                                   | Nej  |
| 6.2                    | Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?                           | Nej  |
| 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           | Grundvand når det har regnet meget.<br>Sommeren 2024. |
| 8.3                | Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Nej                                                   |
| 8.4                | Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælders vægge?          | Nej                                                   |
| 8.5                | Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?                                                  | Nej                                                   |
| 8.6                | Er der krybekælder?                                                                                 | Nej                                                   |

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

| VINDUER OG DØRE |                                                                         | SVAR |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|------|
| 10.1            | Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.? | 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? | Ja           |
|        | Vi vil gerne vide:<br>- I hvilke rum<br>- Hvor i rummet                       | Badeværelset |

| VVS  |                                                                                                                        | SVAR   |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 13.1 | Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?                                                                           | Gasfyr |
| 13.2 | Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt?                                                              | Nej    |
| 13.3 | Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge?                             | Nej    |
| 13.4 | Har du kendskab til, at der indenfor de sidste 5 år har været behov for at rense kloakerne, fx ved hjælp af slamsuger? | Nej    |
| 13.5 | Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?                           | Nej    |
| 13.6 | Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?                                       | Nej    |

| ROTTER OG ASBEST |                                                                        | SVAR                                                                                                                                                             |
|------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14.1             | Har du kendskab til, at der er brugt asbestholdige materialer i huset? | Nej                                                                                                                                                              |
| 14.2             | Har du kendskab til, at der har været eller er rotter på ejendommen?   | Nej                                                                                                                                                              |
|                  | Eventuelle bemærkninger                                                | Freja Ejendomme har på intet tidspunkt beboet ejendommen og har således intet kendskab til den. Derfor er flere af svarene noteret som Nej men er reelt Ved ikke |

---

Dato

---

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☐ Sælger var til stede

**SÆLGER:**

**Banedanmark v/ FREJA EJENDOMME A/S**

Gammel kongevej 60

1850 Frederiksberg C

# 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 lovgivning af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

#### **Elinstallationer**

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

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

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

### Rapportens gyldighedsperiode

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

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

### Sælgeransvar

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

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

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

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

## TILLÆG OG REVISIONER

### Hvad er en revision?

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

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

### Hvad er et tillæg?

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

## KLAGER

### Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

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

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

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

## VIL DU VIDE MERE?

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

## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: Botjek Center København Syd ApS  
Beskikket bygningssagkyndig: Lasse Poulsen

Adresse: Østre Strandvej 13, 2670 Greve  
Telefon: 31310756  
E-mail: kbhsyd@botjek.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Gjensidige

Besigtigelsesdato: 02.04.2025

# OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

| BEBOELSE                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tag</b>                                      | Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning over 35°, tagrender og nedløb af stål og plast, tagbelægning af betontagsten, understrykning med bitumen, skorstenselementer.                                 |
| <b>Ydervægge</b>                                | Hulmur, massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds, facader af gasbetonblokke.                                                                                                                                                                                     |
| <b>Vinduer, døre og porte</b>                   | Træ.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fundament/sokler</b>                         | Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldesten.                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Kældre/krybekældre</b>                       | Kælder, krybekælder / ventileret hulrum, kælderydervægge af beton / lecablokke, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv.                                                                                                                                                                      |
| <b>Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b> | Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Gulvkonstruktion og etageadskillelser</b>    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, laminatgulv, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser. |
| <b>Bagmure og indervægge</b>                    | Murværk, letbeton / porebeton, let væg med træbeklædning, væg beklædt med celotex.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Lofter</b>                                   | Panelloft, profilbrædder.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Indvendige trapper</b>                       | Træ.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>VVS-installationer</b>                       | Gas/centralvarme, gulvvarme, vand.                                                                                                                                                                                                                                                                |

## UDESTUE MED ALTAN

|                                                 |                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tag</b>                                      | Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagrender og nedløb af stål og plast, tagbelægning af betontagsten, understrykning med bitumen. |
| <b>Ydervægge</b>                                | Massiv murværk, trækonstruktion, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds, facader af gasbetonblokke, facader af pladebeklædning.                               |
| <b>Vinduer, døre og porte</b>                   | Træ.                                                                                                                                                                             |
| <b>Fundament/sokler</b>                         | Beton / fundablokke / lecablokke.                                                                                                                                                |
| <b>Kældre/krybekældre</b>                       | -                                                                                                                                                                                |
| <b>Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b> | -                                                                                                                                                                                |
| <b>Gulvkonstruktion og etageadskillelser</b>    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af fliser.                                                                                            |
| <b>Bagmure og indervægge</b>                    | Let væg med gips eller lignende, væg beklædt med celotex.                                                                                                                        |
| <b>Lofter</b>                                   | Profilbrædder.                                                                                                                                                                   |
| <b>Indvendige trapper</b>                       | -                                                                                                                                                                                |
| <b>VVS-installationer</b>                       | -                                                                                                                                                                                |

## STALD

|                                                 |                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tag</b>                                      | Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller sakse-spær, taghældning over 35°, tagrender og nedløb af plast, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skorstenselementer. |
| <b>Ydervægge</b>                                | Massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds, facader af pladebeklædning.                                                                           |
| <b>Vinduer, døre og porte</b>                   | Træ, metal.                                                                                                                                                                      |
| <b>Fundament/sokler</b>                         | Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldesten.                                                                                                                         |
| <b>Kældre/krybekældre</b>                       | -                                                                                                                                                                                |
| <b>Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b> | -                                                                                                                                                                                |
| <b>Gulvkonstruktion og etageadskillelser</b>    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.                                                                                                                     |
| <b>Bagmure og indervægge</b>                    | Murværk.                                                                                                                                                                         |
| <b>Lofter</b>                                   | -                                                                                                                                                                                |
| <b>Indvendige trapper</b>                       | -                                                                                                                                                                                |
| <b>VVS-installationer</b>                       | -                                                                                                                                                                                |

## CARPORT

|                                          |                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagrender og nedløb af stål, tagbelægning af metalplader. |
| Ydervægge                                | Massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds.                                                            |
| Vinduer, døre og porte                   | -                                                                                                                                     |
| Fundament/sokler                         | Beton / fundablokke / lecablokke, kampesten / syldesten.                                                                              |
| Kældre/krybekældre                       | -                                                                                                                                     |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | -                                                                                                                                     |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.                                                                          |
| Bagmure og indervægge                    | Murværk.                                                                                                                              |
| Lofter                                   | -                                                                                                                                     |
| Indvendige trapper                       | -                                                                                                                                     |
| VVS-installationer                       | -                                                                                                                                     |

## GARAGE MOD VEJ

|                                          |                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagrender og nedløb af plast, tagbelægning af metalplader. |
| Ydervægge                                | Massiv murværk, trækonstruktion, facader af murværk med puds, facader af gasbetonblokke, facader af træbeklædning.                                 |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ.                                                                                                                                               |
| Fundament/sokler                         | Beton / fundablokke / lecablokke.                                                                                                                  |
| Kældre/krybekældre                       | -                                                                                                                                                  |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | -                                                                                                                                                  |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.                                                                                       |
| Bagmure og indervægge                    | Letbeton / porebeton.                                                                                                                              |
| Lofter                                   | Gips.                                                                                                                                              |
| Indvendige trapper                       | -                                                                                                                                                  |
| VVS-installationer                       | -                                                                                                                                                  |