



TILSTANDSRAPPORT

St Elmuevej 1 - 4640 Faxe

GYLDIGHEDSPERIODE: 06.03.2026 - 06.09.2026

LØBENUMMER: H-26-02678-0033

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Dødsbo

Byggeår:

1967

Kommune- og BFE nr.:

320-2588171

Matrikel/ejerlav:

2m, St. Elmue By, Roholte



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Claus Phillip Christensen

Firma:

ENERGIINGENIØRERNE ApS

Adresse:

H.P.Hansens Plads 32, 4200 Slagelse

Telefon:

28728728

E-mail:

kontakt@energiing.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 bygningsagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



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



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



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

HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

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

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

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

NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

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

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

HUSTYPEBESKRIVELSE

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

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



KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Enfamiliehuse fra perioden ca. 1960 – 1975

I denne periode er der stor efterspørgsel på enfamiliehuse i Danmark og tidens teknikker gør, at flere bygningsdele bliver præfabrikerede, såsom vægelementer til indvendige vægge, spær, døre og vinduer mm.

Facaderne på denne type af huse fremstår ofte meget karakteristiske med murværk op til overkanten af vinduer og døre. Oven på murværket ligger en bærende rem i træ hele vejen rundt om huset, hvorpå tagkonstruktionen ligger af på. Remmen er typisk synlig i facaden og giver sammen med forskellige træbeklædninger og vinduesopdelinger et varierende udtryk.

Fabriksfremstillede gitterspær med 25 grader taghældning og stort udhæng er meget normalt i denne periode. Typisk er der en del træ på både facader og tag som kræver vedligeholdelse. Tagbelæggningerne er oftest eternit, men kan også være af tegl- og betontagsten, dette afhænger af hældningen på taget. Flade tage med tagpap er også typisk for denne periode

Etageadskillelsen til taget er normalt isoleret, dog ikke svarende til nutidens krav. Energimæssige forbedrende tiltag kan være udført af tidligere ejere. Gulvkonstruktionen mod jorden er isoleret, enten under betonen eller i strøkonstruktionen. Krybekældere findes i en del af de tidligste boliger fra denne periode.

Indvendige vægge kan være udført af tegl, letbeton, men også som lette vægge af gips og andet.

Overflader på vægge, lofter og gulve er meget forskellige, alt efter hvornår i perioden huset er opført og hvor i landet boligen ligger.

Op til 1970'erne blev der i byerne og mange steder på landet etableret offentlige kloakker i vejene, og de fleste nedslivningstanke sløjfes. De mere afsidesliggende ejendomme på landet vil dog stadig have egen renseskanne og nedslivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsskema. De ældste afløbsinstallationer er oftest udført af betonrør eller glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt kun ringe restlevetid.

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

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

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

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

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

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

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

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



Asbest

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af de høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi asbest er modstandsdygtig over for varme. Desværre er asbestfibre også sundhedsskadelige, og derfor har det siden 1986 ikke været lovligt at bygge med asbestholdige materialer i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. For denne hustype kan der være anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og fliselim samt i aftrækskanaler af eternit. Eternittagplader med asbest er blevet anvendt helt frem til 1986. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom på, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du skifter tagbelægning eller fjerner fliser fra vægge og gulve. Du kan finde yderligere information om asbest på Asbest-huset.dk. Se, hvad du skal være særligt opmærksom på og hvordan du skal forholde dig, hvis du har mistanke om, at der er asbest i dit hus.



Betonfundament

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



Bølgeeternitplade med asbest

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

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



Gulvklinter og vægfliser

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



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.



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.



Vinylbelægning

Vinyl på vægge og gulve skal altid være intakt, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader bag vinylen. Vinyl bliver ofte anvendt, når konstruktionerne er lavet af lette materialer eksempelvis træ og gips, etc.. Vinylen er limet på konstruktionerne og svejst i samlingerne. Der skal holdes øje med, om overfladerne, svejsningerne og vedhæftningen er intakt. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



Vådrumsmaling på vægge.

Malede vægge i et vådrum kræver ekstra opmærksomhed specielt i og omkring bruseren. Vådrumsmaling i belastede områder bliver slidt, og malerbehandlingen skal derfor være intakt, så man undgår fugtrelaterede følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



Radon

Radon er en radioaktiv gas, som findes i den danske undergrund. Du kan ikke se, lugte eller smage gasarten, men den er sundhedsskadelig, og radon kan fremkalde kræft. Radon kan trække op i boligen fra undergrunden, hvis ikke der er lavet en "radonspærre". Huse bygget efter 1998 er udført med radonspærre for at minimere risikoen for forhøjet radonniveau indendørs.

Radonniveauet i undergrunden varierer, alt efter hvor i landet du befinder dig.

TAGETS RESTLEVETID

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

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

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

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

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



Tagbelægning - Eternitbølgeplader med asbest



Inddækninger



BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1967	112	-	2	78	190	-
B	Garage/udhus	1967	35	-	1	-	-	-
C	Carport	2009	23	-	1	-	-	-
D	Udhus	1000	7	-	-	-	-	-
E	Udhus/skur	1000	15	-	-	-	-	-

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.

Udhus: Grundet byggeteknisk værdi.

Udhus/skur: Grundet byggeteknisk værdi og ufremkommenhed.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Fundament/sokkel: Sokkel er mod vest - på frontspids, ej besigtiget grundet bevoksning.

Generelt: Skunke er ikke besigtiget pga. oplag foran skunklemme.

Tagrum: Tagrum er besigtiget ved indkig fra lem pga. stort oplag omkring lem.

Stue: Gulv er under stort løst tæppe under spisebordsgruppe (ca. 2 x 3 m.) ikke besigtiget.

Værelse mod vest: Gulv er under stort løst tæppe (ca. 3 x 3 m.), ikke besigtiget.

Garage/udhus

Tag: Tagrender og nedløb er mod øst ikke besigtiget pga. megen bevoksning.

Ydervægge: Facade mod øst er ikke besigtiget pga. megen bevoksning.

Fundament/sokkel: Sokkel og nederste del af facade mod nord er ikke besigtiget pga. bevoksning og oplag.

Indvendigt: Gulvkonstruktion og indvendige vægge er i garagen ej besigtiget pga. meget stort oplag - ufremkommenhed.

Udhus mod øst: Væg mod syd og øst er ikke besigtiget pga. stort oplag og skabsopbygning mv.

Fordelingsgang: Evt. gulvafløb er ikke besigtiget.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningsagkyndige 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

Garage/udhus

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

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

Udhus: Ikke registreret i BBR - areal er skønnet.

Udhus/skur: Ikke registreret i BBR - areal er skønnet.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 26.02.2026

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Ingen øvrige oplysninger.

SKADESOVERSIGT

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

Den bygnings sagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygnings sagkyndiges 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 bygnings sagkyndige 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		De ældre tagrender er begyndende nedslidte. På frontspids mod vest er tagrenderne i enderne begyndende utæt..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
2		De ældre vindskeder er især i enderne med lidt kantsprødhed og lidt begyndende trænedbrydning mest udbredt i nordvestlige hjørne..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
3		Ældre tagbelægning er med en del overfladeforvittringer og der ligger en del mos på såvel tagplader som i pladesamlinger..	Der kan være risiko for skadesudvikling og på sigt lidt vandindtrængning.	-
4		På frontspids mod vest er vindeskede med en del råd..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
5		Nedløb mod vest - nordligst, er ca. 1 m over terræn med hul..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
6		Inddækning omkring ovenlysvindue mod øst vurderes ikke helt tæt - der ses fugtskader i lysningen (indvendigt)..	Der kan være risiko for vandindtrængning.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Mod vest er der nordligst ved siden af nedløb lidt porøse og hullede fuger..	Der kan være risiko for frostskeer.	-
8		Facadefuger er stedvis med lidt overflade porøsitet - begyndende løshed..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Ældre sålbænkefliser er stedvis lettere hultlydende ved bankeprøve og der er enkelte steder lidt mindre områder hvor flisefuger er begyndende udvaskede..	-	-
10		Under gavlvinduer mod syd - østligst, er der en del udvaskede facade fuger og hullede facade fuger. Mellem vinduerne er der porøse fuger..	Der kan være risiko for skadesudvikling og insektangreb (murbier).	-
11		Altandæk er udført som ru betondæk..	Der kan på sigt være risiko for utætheder og vandnedtrængning.	-

BEOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		De ældre tætningsfuger omkring gavlvinduer mod nord er med begyndende udfald mest udbredt mod vest..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
13		Hoveddør mod nord er begyndende nedslidt/udtjent og bundstykke fremstår med kantsprødhed/trænedbrydning..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
14		Terrassedør ud til altan er begyndende nedslidt/udtjent og fremstår med en del skader i træværket..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-



BEOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Betontrappe mod nord er med revne langs sokkel..	Der kan være risiko for skadesudvikling og frostskaader.	-


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Sokkel er mod vest - ca. 2 m fra sydlige hjørne, med lodret bevægelsesrevne/sætningsrevne med videre forbandt til murværk (zig-zag revner)..	Der kan være risiko for skadesudvikling og frostskeer.	-
17		Den sydligst ventilationsrist mod vest er med defekt gitter..	-	-
18		Sokkel er mod syd med flere bevægelsesrevner med videre forbandt til murværk - zig-zag revner..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - 1. sal - Toilet

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Ældre faldstamme/afløb ved toilet er begyndende nedslidt/udtjent og fremstår med begyndende tæring..	Der kan på sigt være risiko for skadesudvikling og lækage.	-
20		I toilet er der ikke monteret gulvafløb..	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Repos


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		I lysningen ved ovenlysvindue er der en del misfarvninger hidrørende lidt fugtindrængning..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	Forholdet vurderes at skyldes ikke helt tæt inddækninger omkring ovenlysvindue.

BEBOELSE - 1. sal - Stort rum mod syd

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Bagvæg er mellem vinduer - øverst, med skrårevner ved overligger..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
23		Loft er ca. midt i rummet - ca. ½ m. fra gavlspejs, med større fugtskjold..	.	På besigtigelsen kunne der ikke måles kritisk fugt. Forholdet vurderes at være en ældre ikke aktiv skade.

BEBOELSE - 1. sal - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24		Loftlem er udført uden tætningsliste..	-	-








Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Langs rygning og skotrender er der tætnet med mineraluld - ej egnet. Flere steder er mineraluld begyndende udfaldet - lysindfald..	Der kan være risiko for skadesudvikling og på sigt lidt vandindtrængning.	-
26		Ældre tagbelægning fremstår begyndende nedslidt/udtjent og i tagrum ses der tagplader med begyndende fugtgennemslag..	Der kan være risiko for vandnedtrængning.	-

BEBOELSE - Stueplan - Generelt


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		De ældre radiatorer og rørstumper ved gulv er med en del begyndende overfladerust..	-	-



BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse a

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
28		Tætningsfugerne i vådzone - omkring badekar, er med begyndende udfald - begyndende nedslidt..	Der kan være risiko for vandindtrængning.	-
29		I vådzone (over badekar) er der flere vægfliser med svigtende vedhæftning. På vestvendt væg er der enkelte vægfliser med svigtende vedhæftning..	Der kan være risiko for vandindtrængning.	-
30		Ved radiator er der rørstumper nederst som er med en del rust/begyndende tæring..	Der kan være risiko for skadesudvikling og lækage.	-
31		Badeværelsedør er nederst med en del delamineringer og småskader..	-	-





Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Over badekar er der over flisebeklædning en del afskalninger af vægbeklædningen. Vægbeklædningen fremstår med opfugtning..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
33		Loft og vægge er i området ved badekar - nordligst, med en del misfarvninger hidrørende kondens og lign..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
34		Vægge er omkring vindue med en del misfarvninger hidrørende hvad der skyldes kondens. Der er lidt pudsrevner i lysningen og ved ventilationspjæld..	-	-
35		Vestvendt væg er bag dør - over flisebeklædning, med mindre smårevner i vægpudsen..	-	-
36		I gulv afløbet der der større ru betonudstøbning mellem afløbsrist og afløbsskål. Afløbsskål er med tæring..	Der kan være risiko for vandindsivning til de omkringliggende konstruktioner.	-
37		Vandrør under vaske er ved overgang til gulv med en del begyndende tæring..	Der kan være risiko for skadesudvikling og på sigt lækage.	-
38		Afløb under vask er ved gulv med begyndende tæring- begyndende nedslidt..	Der kan på sigt være risiko for skadesudvikling og lækage.	-

BEBØELSE - Stueplan - Køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
39		Svømmende gulv er med en del misfarvninger hidrørende slid. Der er en del kantslid på brædderne..	-	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
40		På østvendt væg er vægbeklædning med en del løshed og misfarvninger - set øverst mod nordvest. Mod syd er vægbeklædning med afrivninger..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
41		Der er vægfliser med lidt svigtende vedhæftning..	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Stue


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
42		Mod vest - ved ventilationsspjæld, er vægpuds med svigtende vedhæftning og der er lidt smårevner i puds. Mod øst er der lidt smårevner i puds omkring vindue. Ved terrassedør mod syd er der skrårevne i bagvæg..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
43		Ældre trægulv er med ikke helt tætte samlinger og er med lidt aldersrelaterede ujævnheder..	-	-
44		Bag radiator er bagvæg med revne hidrørende hvad der skønnes at være sætningsrevne - se skade under sokkel..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
45		I lysningen mod øst er der lettere misfarvning hidrørende ældre kondens/kuldebro..	.	Der kan ikke måles kritisk fugt.

BEBOELSE - Stueplan - Værelse mod vest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
46		Loft er med synlig rep. af loftplader samt ældre fugtskjolder, hvad der skønnes at skyldes tidligere utæthed ved altan og lign..	.	Der kunne ved besigtigelsen ikke måles kritisk fugt.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
47		Vægbeklædning er mod henholdsvis nord og syd med synlig rep. og mindre pudsrevner..	-	-
48		Ældre trægulv er med ikke helt tætte samlinger og med lidt aldersrelaterede ujævnheder. Der er knirkelyde ved gangbelastning..	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Værelse mod nordvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		Ældre trægulve er med en del knirkelyde ved gangbelastning. Der er bræddesamlinger som er ikke helt tætsluttende..	-	-



BEBOELSE - Stueplan - Toilet

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
50		Ved vindue er der lidt misfarvninger hidrørende kondens..	-	-
51		Mod vest er vægbeklædning med mindre smårevner..	-	-
52		Der er enkelte vægfliser med lidt svigtende vedhæftning..	.	Da området ikke er under regelmæssig vandpåvirkning skønnes forholdet af mindre betydning.
53		Der er en del gulvstifter med svigtende vedhæftning til underlaget (hulhed). Sokkelklinke under dør er med revne..	.	Da området ikke er under regelmæssig vandpåvirkning skønnes forholdet af mindre betydning.
54		Tætningsfugen langs gulvsamling er med revner og løshed..	.	Da området ikke er under regelmæssig vandpåvirkning skønnes forholdet af mindre betydning.



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
55		I toilet er der ikke udført gulvafløb.	-	-

SKADER UDEN PÅ GARAGE/UDHUS

GARAGE/UDHUS - TAG



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
56		Skorstenspipec er med løse/porøse fuger - nedslidte..	Der kan være risiko for skadesudvikling og frostskeer.	-
57		Tagbelægning er med en del overfladeforvitring og begyndende småafskalninger..	Der kan på sigt være risiko for utætheder.	-
58		Vindskerer er med udtørningsrevner..	-	-
59		Inddækninger omkring skorsten skønnes ikke helt tæt - der er fugtskade på loft og skorstenspipe i udhusdelen. Der er fugtskade på vægbeklædning i området..	Der kan være risiko for vandnedtrængning.	-

GARAGE/UDHUS - YDERVÆGGE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
60		Facadefuger er bygningen rundt stedvis med lidt porøsitet/løshed..	Der kan være risiko for frostskeer.	-
61		Murværk har øverst mod vest - nord for port - lidt mindre fugerevner og lidt fugeafskalninger..	Der kan være risiko for frostskeer.	-

GARAGE/UDHUS - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
62		Ældre garageport er begyndende nedslidt/udtjent og fremstår nederst med delamineringer..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
63		Facadedør mod syd er begyndende nedslidt/udtjent og fremstår med begyndende råd i karmtræ og bundstykke..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
64		Tætningsfugen omkring facadedør mod syd er nedslidt/udtjent. Der er udfald..	Skaden er af sådan karakter at der kan være risiko for skadesudvikling.	-

GARAGE/UDHUS - FUNDAMENT/SOKKEL




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
65		Sokkel er i sydøstlige hjørne med v-revne - forskydningsrevne..	-	-
66		Betontrappe mod syd er med større revne i overgang til sokkel..	Der kan være risiko for skadesudvikling og frostskeer.	-



SKADER INDE I GARAGE/UDHUS

GARAGE/UDHUS - Stueplan - Udhus mod øst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
67		Skorsten er øverst ved loft med fugtskader - misfarvninger..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	Forholdet vurderes at skyldes ikke helt tæt inddækning omkring skorsten.
68		Indvendige vægge er omkring skorsten med misfarvninger hidrørende skønnes ikke helt tæt inddækning..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
69		Indvendig væg mod nord er med sætningsrevne/skrårevne. Øverst er der forskydningsrevne..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
70		Over dør ind mod fordelingsgang er der smårevner..	-	-
71		Gerigt omkring dør er nordlist med en del småskader..	-	-
72		Loft er med fugtskader omkring skorsten hidrørende hvad der skønnes ikke helt tæt inddækning..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-


GARAGE/UDHUS - Stueplan - Fordelingsgang

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
73		Vægpudd er omkring varmtvandsbeholder på såvel øst- som nordsiden med en del afskalninger og løsthed..	Der kan være risiko for skadesudvikling.	-
74		Under varmtvandsbeholder ved pumpe er der omløb/samlinger med en del begyndende rust/tæring..	Der kan være risiko for yderligere skadesudvikling.	-
75		Over dør ind mod udhuset er der lidt pudsrevner..	-	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
76		Bag vaskemaskine/tørretumbler er væg nederst med afskallet puds..	-	-
77		Der er enkelte gulvfliser med ikke 100% vedhæftning..	-	-

SKADER UDEN PÅ CARPORT

CARPORT - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
78		Vindkryds i tagkonstruktion er ej helt opstrammet..	.	Der er ikke tegn på 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 bygningsagkyndiges 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 bygningsagkyndige?	
	Vælg	På anden vis
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	Werner Boliger
	Lokal afdeling og adresse	Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER

<Yderligere bemærkninger er ikke udfyldt>

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

SÆLGER:

Boet efter Poul Anders Ellehøj

St Elmuevej 1

4640 Faxe

Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen

Dødsbo

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

Tilstandsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 6 måneder



ELEFTERSYN

Elinstillationsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 12 måneder

EJERSKIFTEFORSIKRING

Sælger bestiller rapporter og indhenter forsikringstilbud.

Køber vælger og bestiller forsikring.

Sælger betaler halvdelen af sit fremlagte forsikringstilbud. Køber betaler det resterende beløb.

Sælger fritages herefter for det normale 10-årige sælgeransvar.



BYGNINGSEFTERSYN

Hvordan er bygningseftersynet udført?

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

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

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

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

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

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

OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

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

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

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

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

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

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

VVS-installationer

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

Elinstallationer

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

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

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

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

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

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

Rapportens gyldighedsperiode

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

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

Sælgeransvar

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

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

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

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

TILLÆG OG REVISIONER

Hvad er en revision?

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

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

Hvad er et tillæg?

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

KLAGER

Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

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

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

Du skal forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet www.husklage.dk.

VIL DU VIDE MERE?

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

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: ENERGIINGENIØRERNE ApS
Beskikket bygningsagkyndig: Claus Phillip Christensen

Adresse: H.P.Hansens Plads 32, 4200 Slagelse
Telefon: 28728728
E-mail: kontakt@energiing.dk

Den beskikkede bygningsagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 04.03.2026

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

BEBØELSE	
Tag	Sadeltag, betondæk på altan, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagrender og nedløb i metal, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender.
Ydervægge	Hulmur, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	Krybekælder / ventileret hulrum.
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vinylgulv på organisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion, vægfliser på organisk konstruktion, maling på organisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Letbeton / porebeton.
Lofter	Panellofter.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Biobrændsel, gulvvarme, vand.

GARAGE/UDHUS

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, muret skorsten.
Ydervægge	Massiv murværk, træbeklædning på trempel, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk, letbeton / porebeton.
Lofter	Træplader.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

CARPORT

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