



# TILSTANDSRAPPORT

Dyrehavevej 34 - 2930 Klampenborg

**GYLDIGHEDSPERIODE:** 22.01.2026 - 22.07.2026

**LØBENUMMER:** H-26-00445-0003

## EJENDOMSINFORMATION

**Ejendomstype:**

Enfamilieshus

**Ejendomsstatus:**

Ejerbolig

**Byggeår:**

1926

**Kommune- og BFE nr.:**

157-2035278

**Matrikel/ejerlav:**

1du, Kristiansholm



## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

**Bygningssagkyndig:**

Michael Nimskov

**Firma:**

NIMSKOV & CO. ApS

**Adresse:**

Strandvejen 715, 2930 Klampenborg

**Telefon:**

40877704

**E-mail:**

nimskov@nimskov.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

Murermesterhuse – fra ca. 1900 – 1960

Murermesterhuse kendetegnes ikke ved en speciel byggemetode, men mere som et arkitektonisk udtryk. Muremesterhuse er fra en periode, hvor enkelthed og høj kvalitet præger de danske boliger. Ydre- og indervægge er bygget af tegl, og skillevæggene kan være lette vægge med puds eller tegl med puds.

Husene er ofte opført med kælder, hvor gulve og vægge er støbt i beton af varierende kvalitet. Etageadskillelser til krybekældre, kældre og mellem etagerne, er normalt udført af træbjælker med et indskud; et lag af tørret ler eller sand, som lyddæmper og brandsikrer. Oprindeligt har kælderen ikke været beregnet til beboelse, men i stedet som fyrrum, garage, vaskeri eller lignende.

Facaderne fremstår normalt med blank murværk; men kan også være pudsede, hvor ydervægge og indervægge tidligt i perioden er bygget sammen ved hjælp af mursten på tværs (faste bindere) samt sammenmuringer ved vinduer og døre. Fra ca. 1920 skiftes de faste bindere ud med trådbindere, hvorved omfanget af kuldebroerne bliver reduceret. De hule mure er typisk blevet efterisoleret. Pudsede og malede facader kan forekomme. Originalt er der sprossede vinduer af træ.

Taget er udført med et ret høj taghældning ca. 45°, hvor belægningerne oftest er tegltagsten. Omkring 1920 begynder betontagsten at blive et alternativ til den traditionelle tegl. Mange af disse huse er oprindeligt opført uden indretning af 1. sal. Kviste er en typisk detalje i tagrummet og er udført i en kombination af træ, zink og tegl. Loftsrummet er oprindeligt uisoleret, men kan i større eller mindre omfang være efterisoleret og udnyttet til beboelse. Indvendigt er overfladerne på vægge og lofter normalt udført som pudsede, hvor gulve typisk er af massiv træ.

Fra 1920'erne og til 1970'erne blev der i byerne og mange steder på landet etableret offentlige kloakker i vejene, og de fleste nedsivningstanke sløjfes. De mere afsidesliggende ejendomme på landet vil dog stadig have egen renseskanke og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsskema. Afløbsinstallationer fra ca. 1920 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 er der typisk anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer samt i vinylgulve og aftrækskanaler af eternit, samt hvis taget er ændret til bølgeeternit- eller eternitskifertag. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du ændrer på oprindelige vvs-installationer eller skifter gulvbelægningen ud.

Du kan finde yderligere information om asbest på [Asbest-huset.dk](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.



### **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.



### **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".



### **Lofter**

Lofter med pudsede overflader eller af gips vil med tiden få nogle mindre revner. I gipslofter opstår revnerne oftest i samlingerne mellem pladerne, mod væggene og i hjørnerne. Lofter mod uisolerede eller ringe isolerede loftsrum vil ofte få noget mørkfarvning, der ses som mørke striber under spærerne eller langs loftets kant mod ydervæggen, hvor der er en kuldebro på grund af mindre god isolering.



### **Tegl**

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



### **Tegltagsten med undertag**

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Tegltage tager normalt ikke skade af dette, men ved store mængder af mos er der risiko for at tagvandet ikke kan løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind i på undertaget. Undertaget kan ikke holde til vedvarende fugt, og skader skal derfor udbedres snarest muligt. Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det.



### Trægulve

Trægulve, der ligger på træbjælker, er påvirket af temperaturskiftet hen over året. Om vinteren, hvor luften er tør, vil træet trække sig sammen, og det vil igen udvide sig om sommeren, når luften er fugtig. Afhængigt af bjælkeafstanden vil gulvet fjedre og sandsynligvis knirke. Er mængden af isolering i gulvkonstruktionen begrænset, kan gulvene opleves som fodkolde.



### Radon

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

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

**Gentofte 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 - Røde vingetagsten

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

### Undertag - Fast undertag / træ, krydsfiner og pap

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

# BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

| Litra | Anvendelse | Opført | Bebygget areal m2 |        | Etager udover kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 |         |
|-------|------------|--------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|---------|
|       |            |        | Total             | Kælder |                      |                      | Bolig                | Erhverv |
| A     | Beboelse   | 1926   | 153               | 117    | 2                    | 54                   | 277                  | -       |
| B     | Garage     | -      | 17                | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |
| C     | Brændeskur | -      | 10                | -      | -                    | -                    | -                    | -       |

## BEMÆRKNINGER

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

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

### BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

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

**Brændeskur:** Brændeskur er uden egentlig værdi.

### BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

#### Beboelse

**Tag:** Tagbelægning og andre overflader er begrænset besigtiget fra terræn.

**Krybekælder:** Krybekælder og ventilationsforhold er ikke besigtiget grundet trænge forhold.

#### Garage

**Tag:** Tag på garage var snedækket.

### BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

*Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygnings sagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.*

**Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige**

## BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

Der kan forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synligt punkterede ruder vil fremgå af skadesoversigten.

**Beboelse**

## AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

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

**Brændeskur:** Brændeskur er ikke anført BBR.

## FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 13.01.2026

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

Andre bygningsoplysninger:

Tegning fra weblager.

## ØVRIGE OPLYSNINGER:

Bygning som grundmuret i en-to etager fremstår overvejende uden væsentlige fejl eller skader i rimelig god stand.

# SKADESOVERSIGT

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

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

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



## SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

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

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



### Kritiske skader

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



### Alvorlige skader

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



### Mindre alvorlige skader

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







### Mulige skader

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

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


# SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

## BEBOELSE - TAG

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko   | Bemærkning |
|-----|---|---|--|------------|
| 1   |  | Rendejern omkring udbygning mod øst er rusttærede.. | -  | -          |
| 2   |  | Skorstenspipe er dels med løse fuger..              | Der er risiko for, at der kan trænge vand ind i skorstenen og de underliggende bygningsdele. | -          |
| 3   |  | Tegltag er dels med ujævnheder..                    | -  | -          |
| 4   |  | Skotrende bag skorsten er noget slidt..             | Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.                     | -          |

## BEBOELSE - YDERVÆGGE



| Nr. | Vurdering   | Skade  | Risiko   | Bemærkning |
|-----|---|--|--|------------|
| 5   |  | Udvendig murværk er med enkelte revner bl.a. mod vest og dels løse/slidte fuger bl.a. mod øst, syd og vest, samt lidt opfugtning nederst, bl.a. mod nord.. | Slidte/løse fuger kan medføre fugtindtrængningen og yderligere skader i murværk.     | -          |
| 6   |  | Betonkant omkring stuevindue mod syd er med mindre revner..  | -  | -          |
| 7   |  | Havemur omkring terrasse mod syd er med revne/sætning..  | Revnerne kan fortsat udvikle sig og dermed medføre yderligere skade eller sætninger. | -          |
| 8   |  | Altan mod syd/vest er med afskallinger i beton og løs/utæt inddækning mod mur så underliggende murværk opfugtes..  | Risiko for yderligere nedbrydning og skader på underliggende bygningsdele.           | -          |

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko  | Bemærkning |
|-----|---|---|---|------------|
| 9   |  | Altan mod syd har enkelte mindre revner i overfladen, bl.a. ved dør.. | Risiko for nedsivning af fugt til underliggende bygningsdele. | -          |

#### BEBØELSE - DØRE/VINDUER/PORTE



| Nr. | Vurdering   | Skade                              | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|------------------------------------|--------|------------|
| 10  |  | Tagvinduer på loft er rusttærede.. | -      | -          |

#### BEBØELSE - FUNDAMENT/SOKKEL


| Nr. | Vurdering  | Skade  | Risiko | Bemærkning |
|-----|--|--|--------|------------|
| 11  |   | Sokkel er med enkelte mindre revner og stedvis løst puds, bl.a. mod vest og nord.. | -      | -          |
| 12  |  | Lyskasser er med enkelte revner og dels afskallinger i overfladen..                | -      | -          |

# SKADER INDE I BEBOELSE

## BEBOELSE - 1. sal - Tagrum

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|--------|------------|
| 13  |  | I skunkrum mod syd/vest er der spor efter borrebiller.. | -      | -          |
| 14  |  | Skorstensløb i loftrum er noget sodskjoldet..           | -      | -          |

## BEBOELSE - 1. sal - Badeværelse 1. sal

| Nr. | Vurdering   | Skade  | Risiko  | Bemærkning |
|-----|---|--|---|------------|
| 15  |  | Gulvfliser på badeværelse 1. sal har delvis sluppet underlaget, bl.a. i bruseniche.. | Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner. | -          |

## BEBOELSE - Kælder - Indvendigt

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko  | Bemærkning |
|-----|---|---|---|------------|
| 16  |  | Gulvfliser i kælder har delvis sluppet underlaget..   | -   | -          |
| 17  |  | Sildebensgulv i gillesal er med afstand mellem stave og har delvis sluppet underlaget..         | -   | -          |
| 18  |  | Kældervægge er delvis med skjolder, løst puds og forhøjet fugt, bl.a. i kælderrum under gård..  | -   | -          |
| 19  |  | Kælderrum under gård er dels med skjolder og forhøjet fugt..                                    | Risiko for dannelse af fugtrelaterede skader. | -          |
| 20  |  | I kælder er der dels blotlagt isolering på varmerør, som kan indeholde asbest, bl.a. i fyrrum.. | Forholdet bør forsegles på forsvarlig vis.    | -          |
| 21  |  | Enkelte mindre revner i gasbetonvæg i vaskerum..  | -   | -          |

## SKADER UDEN PÅ GARAGE

### GARAGE - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering   | Skade   | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|---|--------|------------|
| 22  |  | Mur omkring garage er med enkelte revner bl.a. ved bagdør.. | -      | -          |

### GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering   | Skade                                | Risiko | Bemærkning |
|-----|---|--------------------------------------|--------|------------|
| 23  |  | Bagdør i garage mangler tilpasning.. | -      | -          |

# SÆLGEROPLYSNINGER

Sælgeren af en ejendom skal give oplysninger om alle bygninger på grunden ud fra sit kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Oplysningerne er grundlag for den bygnings sagkyndiges gennemgang af ejendommen, når der skal udarbejdes en tilstandsrapport.

Du skal være opmærksom på, at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

| OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN |   | SVAR   |
|---|---|--|
| 1.1   | Hvordan fandt du den bygnings sagkyndige?                         |  |
|   | Vælg  | På en liste over bygnings sagkyndige udleveret af min ejendomsmægler |
| 1.2   | Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom? | Ja   |
|   | Firma navn  | Lützau   |
|   | Lokal afdeling og adresse   | Tårbæk Strandvej 118, 2930 Klampenborg                               |

| GENERELLE OPLYSNINGER |  | SVAR          |
|-----------------------|--|---------------|
| 2.1                   | Hvor mange år har du ejet ejendommen?        | 23            |
| 2.2                   | I hvilken periode har du boet på ejendommen? | 1/4-2024 ---- |

| UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN |   | SVAR |
|-------------------------------------|---|------|
| 3.1                                 | Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?           | Nej  |
| 3.2                                 | Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?      | Nej  |
| 3.3                                 | Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen? | Nej  |
| 3.4                                 | Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?                        | Nej  |

| TAGE |  | SVAR  |
|------|--|---|
| 4.1  | Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?   | Nej   |
| 4.2  | Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Nej   |
| 4.3  | Er huset med tagrum (loftsrum)?  | Ja  |
| 4.4  | Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?  | Ja  |
|      | Hvor i huset er adgangen placeret?   | Centralt fra gangen på 1.sal  |
| 4.5  | Er huset med skunkrum?   | Ja  |
| 4.6  | Er der adgang til skunkrummet?   | Ja  |
|      | Hvor i huset er adgangen placeret?   | 2 små skunkrum dels i soveværelse i syd-vestlige del af huset, dels lille rum for enden af gangen på 1. sal |
| 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?  | Ja   |
|         | Beskriv placeringen af revner   | Tidligere sætningsrevner på Vest-mur i stue-etage. Repareret for år tilbage. |
| 5.2     | Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?   | Ja   |
|         | Vi vil gerne vide:<br>- Hvor der har været fugtproblemer<br>- Hvornår der har været fugtproblemer<br>- Er der stadig fugtproblemer<br>- Er fugtproblemerne udbedret | Fugtproblemer omkring gårdsplads udenfor Køkkendøren. Ikke udbedret          |
| 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? | Ja   |
|                    | Vi vil gerne vide:<br>- Hvor der er efterfunderet<br>- Hvornår der er efterfunderet          | Syd-vestlige hjørne af huset stabiliseret med ekspanderende beton. (Firma Uretec) ca. 2005 |
| 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?                             | Nej   |
| 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 væg?                | Ja  |
| 8.5                | Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?  | Nej   |
| 8.6                | Er der krybekælder?   | Ja  |
|                    | Hvor i huset er adgangen placeret?  | I kældergang udenfor vaskekælderen. Kun krybekælder under spisestuen. |
| 8.7                | Har du kendskab til at der har trukket vand (ikke kun fugt) ind i krybekælderen?                        | Nej   |
| 8.8                | Har du kendskab til at krybekælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Nej   |
| 8.9                | Har du kendskab til at der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af krybekælders væg?            | Nej   |

| GULVE                    |   | SVAR   |
|--------------------------|---|--|
| 9.1                      | Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?  | Nej  |
| 9.2                      | Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?  | Nej  |
| VINDUER OG DØRE          |   | SVAR   |
| 10.1                     | Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?   | Nej  |
| LOFTER/ETAGEADSKILLELSER |   | SVAR   |
| 11.1                     | Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader | Nej  |
| 11.2                     | Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter?  | Nej  |
| VÅDRUM                   |   | SVAR   |
| 12.1                     | Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?   | Nej  |
| VVS                      |   | SVAR   |
| 13.1                     | Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?  | Gasfyr   |
| 13.2                     | Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt?   | Ja   |
|                          | Hvor mange gange årligt?  | 10   |
| 13.3                     | Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge?  | Ja   |
|                          | Vi vil gerne vide:<br>- I hvilke rum er rørene placeret og hvor i rummet<br>- Er skaden udbedret og hvornår<br>- Er skaden udbedret som selvbyg     | Skaden udbedret. Rørskade i skjult rør over døren ind til Gildestuen. (ca. 2020) |
| 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?   | Ja   |
|                  | Hvornår og hvor?   | Ingen rottegener. For mange år siden installeret elektronisk rottespærring i samlebrønd nederst i haven. Ingen aktivitet. Årligt abonnement hos Actimex. |
|                  | Har du anmeldt det til kommunen?                                       | ikke aktuelt problem   |

#### YDERLIGERE BEMÆRKNINGER

<Yderligere bemærkninger er ikke udfyldt>

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

#### SÆLGER:

**Inger Birthe Mørck Thomsen**

Dyrehavevej 34

2930 Klampenborg

# 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 forsikringssselskaber, 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 forsikringssselskabet. 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: NIMSKOV & CO. ApS  
Beskikket bygningsagkyndig: Michael Nimskov

Adresse: Strandvejen 715, 2930 Klampenborg  
Telefon: 40877704  
E-mail: [nimskov@nimskov.dk](mailto:nimskov@nimskov.dk)

Den beskikkede bygningsagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 13.01.2026

# 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.

| BEBOELSE                                  |   |
|---|---|
| Tag                                       | Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af tegltagsten, fast undertag af krydsfiner og pap, muret skorsten. |
| Ydervægge                                 | Hulmur, facader af tegl/kalksandsten.   |
| Vinduer, døre og porte                    | Træ.  |
| Fundament/sokler                          | Beton / fundablokke / lecablokke.   |
| Kældre/krybekældre                        | Kælder, krybekælder / ventileret hulrum, kælderydervægge af beton / lecablokke, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv.                                      |
| Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers) | Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion.  |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser     | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.  |
| Bagmure og indervægge                     | Murværk.  |
| Lofter                                    | Pudsede.  |
| Indvendige trapper                        | Træ.  |
| VVS-installationer                        | Gas/centralvarme.   |

| GARAGE                                    |   |
|---|---|
| Tag                                       | Sadeltag, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af tagpap eller -dug. |
| Ydervægge                                 | Massiv murværk, facader af murværk med puds.  |
| Vinduer, døre og porte                    | Træ.  |
| Fundament/sokler                          | Beton / fundablokke / lecablokke.   |
| Kældre/krybekældre                        | -   |
| Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers) | -   |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser     | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton.  |
| Bagmure og indervægge                     | -   |
| Lofter                                    | -   |
| Indvendige trapper                        | -   |
| VVS-installationer                        | -   |