



TILSTANDSRAPPORT

Slotshøjvej 10 - 4780 Stege

GYLDIGHEDSPERIODE: 01.07.2025 - 01.01.2026

LØBENUMMER: H-25-03489-0106

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1954

Kommune- og BFE nr.:

390-7640304

Matrikel/ejerlav:

13a, Keldbylille By, Keldby



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningssagkyndig:

Jack Palle Christensen

Firma:

JPC Byggerådgivning

Adresse:

Ny Kirstinebergvej 4A, 4800 Nykøbing F

Telefon:

41531000

E-mail:

jack@jpcbyggeraadgivning.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

Enfamiliehuse – ca. 1940 – 1960

I efterkrigstidens Danmark blev der ikke opført mange boliger på landsplan. De der blev opført er bygget af solide materialer og med simpel arkitektur.

Huse fra denne periode er oftest opført med kælder, enten med fuld kælder eller med delvis kælder og krybekælder. Oprindeligt har kælderen ikke været udnyttet til beboelse, men i stedet til fyrrum, garage, vaskeri eller lignende. Kælderens gulve og vægge er støbt i beton, uden fugtsikring eller isolering på ydersiden. Etageadskillelser til stueetagen er normalt også støbt i beton, lavet af teglelementer eller af bærende træbjælker.

Facaderne på denne type af huse fremstår meget ofte med blank murværk, men kan også være pudset og malet. Mængden af isolering i ydervæggene er oprindeligt ingen eller begrænset og datidens byggeteknik efterlader typisk kuldebroer omkring vinduer og døre. Indvendige vægge er i tegl eller som bræddeskillevægge med rørvæv og puds. Ydervægge vil i mange tilfælde være efterisoleret.

I mange af boligerne er tagkonstruktionen udført med høj rejsning og kan dermed være udnyttet til beboelse. Tagbelægningen er typisk røde tegl- eller betontagsten, men fra sidst i 40'erne bliver eternitbølgeplader også anvendt. Lofter er dengang udført som pudsede lofter på rørvæv, og er sandsynligvis uisolerede. I mange tilfælde vil lofterne være efterisoleret.

Op 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 rens tank og nedsivningsanlæg. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsordning. 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 bygningssagkyndige, som udfører et huseftersyn, har ikke kompetence til at udføre en kloakinspektion. Hvis en huskøber ønsker en kloakinspektion, kan køberen bestille inspektionen hos en autoriseret kloakmestervirksomhed.

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

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

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

Du skal være opmærksom på, at det er

standardiserede beskrivelser, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten.

Den bygnings sagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og

opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



Asbest

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af de høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi asbest er modstandsdygtig over for varme. 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, 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.



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 pudsens 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 spærrene 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 under- og/eller overstrygning

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 tagkonstruktionen. Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det. Det er vigtigt at vedligeholde den indvendige mørtel (understrygning) og den eventuelle udvendige mørtel (overstrygning), så samlingerne mellem tagstenene forbliver tætte.



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.



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.

Vordingborg kommune er i klasse 3 med et radonniveau i 3,0% - 10,0%. Du kan se et kort over radonniveau på 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.

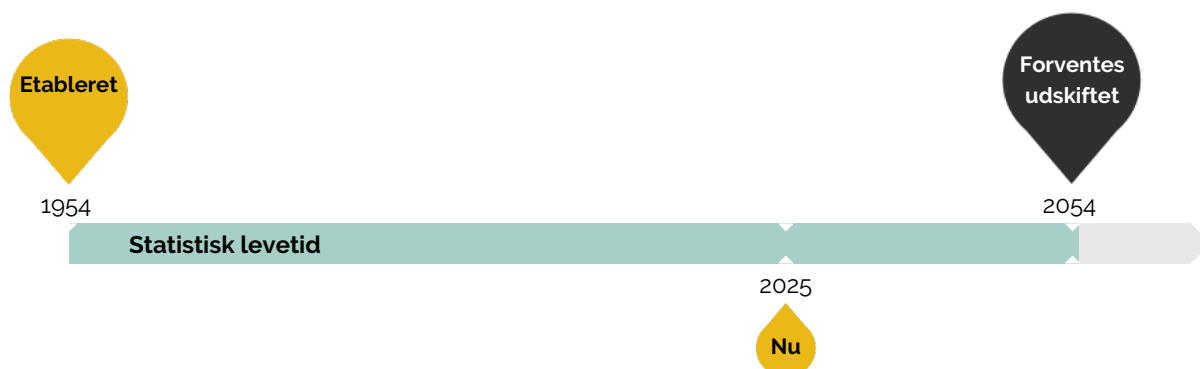
Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

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 - Falstagsten



BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse / tilbygning	1954	130	60	2	80	210	-
B	Beboelse / Garage	1954	99	-	1	-	54	-
C	Overdækning	2018	10	-	1	-	-	-
D	Stald	1954	507	-	1	-	-	-
E	Lade	1954	450	-	1	-	-	-
F	Drivhus	2020	9	-	-	-	-	-

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: Drivhus er ikke besigtiget pga. manglende støbt fundament. Drivhuset er dermed betragtet som haveinventar.

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 / tilbygning

Krybekælder: Krybekælderens frihøjde er under ca. 50 cm. Krybekælderen er derfor kun besigtiget fra inspektionslemmen

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 / tilbygning

Beboelse / Garage

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.

Overdækning: Bygning fremgår ikke af BBR, fordi der formodentlig ikke er anmeldelsespligt på mindre bygninger. Det angivne areal er vejledende og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

Stald: Bygning 4 & 5 Jf. BBR (Sammen bygget)

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 17.06.2025

Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: H-17-01702-0032

Andre bygningsoplysninger:

Energimærke 311786262 af 20. september 2024

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Der forelå intet tegningsmateriale ved besigtigelsen.

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 / TILBYGNING

BEBOELSE / TILBYGNING - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Skorsten fremstår med revner, løse og defekte fuger, og der er frostsprængte sten..	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind i skorstenen og de underliggende bygningsdele.	-
2		Der er revnet og nedfaldet forskellingsmørtel (tætning) mellem murværk og tagbelægning i gavl mod vest (mod mellembygning)..	Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner	-
3		Rygningsmørtel er revnet og stedvis udfalden / manglende. Se eks vis mod syd på hovedhus og tilbygning (mellembygning)..	Manglende tætning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-

BEBOELSE / TILBYGNING - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Fuger omkring bjælkeender under udhæng er porøse, løse og stedvis udfaldne. Se både mod nord og syd..	Der vil ved kraftig regn og blæst kunne komme slagregn ind, og det skader murværket og de bagvedliggende konstruktioner.	-
5		Der er revnedannelser i murværk enkelte steder. Se eks vis under vinduet mod vest..	Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-
6		Fugerne i murværket er i områder angrebet af murbier. Se eks vis til venstre for yderdøren mod syd (mellembygning)..	Der er risiko for, at murværket vil blive mere og mere ustabilt i det område, der er angrebet.	-
7		Betonsålbænk mangler fuld fastgørelse og er skårede / afbrækkede, ved enkelt vindue mod vest..	Skader kan medføre, at der trænger vand ind i de bagvedliggende konstruktioner.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Der mangler fuger omkring flere riste i murværk mod syd..	Fugt og vand vil kunne trænge inde i de bagvedliggende konstruktioner, og der er dermed risiko for følgeskader.	-

BEBOELSE / TILBYGNING - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Fugerne omkring vinduer og døre er revnet fra langs murværk flere steder. Se eks vis mod syd..	Der er risiko for, at der kan trænge fugt og vand ind i de bagvedliggende konstruktioner	-

BEBOELSE / TILBYGNING - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		I bunden af kældertrappen har betonen flere revner.	Der er risiko for, at der kan trænge fugt ned og ind i fundamentet og videre ind i facaden.	-
11		Kældertrappe har revnedannelser og pudsafskalninger i puds og beton konstateret på forkanter og i trin..	Årsagen vurderes hovedsageligt at være fugt- og frostskaader.	-
12		Der er konstateret enkelte revner i sokkel. Se eks vis mod vest til højre for udluftningsrist til krybekælder samt mod øst i området under vindue..	Der er risiko for, at revnen vil udvikle sig videre op i facaden.	-
13		På undersiden af kældertrappen (betondæk) er der enkelt afskalning og synlig armering..	Skaden vil fortsat udvikle sig over en længere årrække, og armeringen vil nedbrydes og miste sin bæreevne.	-
14		Enkelte klinker på hovedtrappen har begrænset vedhæftning, og der ses skader på flere forkanter..	De løse klinker kan medføre skader på den underliggende beton.	-

SKADER INDE I BEBOELSE / TILBYGNING

BEBOELSE / TILBYGNING - 1. sal - Værelse mod sydøst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Der er små revner i loftpudsen samt områder, hvor overfladebehandlingen skaller af..	-	-

BEBOELSE / TILBYGNING - 1. sal - Depotrum mod nord

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Der mangler spartling, maling og færdiggørelse samt indfatning og tilsætning ved dør..	-	-

BEBOELSE / TILBYGNING - 1. sal - Skunke

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Skunklemmen mod syd slutter ikke tæt. Desuden mangler der skunklem mod nord. (Ingen lem er monteret).	Uutætheden øger fugtigheden i skunkrum, og der er risiko for følgeskader på andre bygningsdele.	-
18		Understrykningsmørtlen i skunke mod syd og nord er flere steder ikke intakt, og delvis faldet ud.	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-

BEBOELSE / TILBYGNING - 1. sal - Stort soveværelse mod sydvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Der er områder med løst tapet bag malerbehandlingen.	-	-

BEBOELSE / TILBYGNING - 1. sal - Tagrum (hanebånd)

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Understrykningsmørtlen er flere steder ikke intakt, og delvis faldet ud.	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Loftslemmen slutter ikke tæt.	Opstigende fugt fra underliggende rum kan give risiko for kondens i tagrummet.	Der er ikke konstateret unormal misfarvning eller skimmel omkring lemmen som følge af forholdet.
22		Taget er lavet uden tagstensbindere.	Det vurderes, at der er risiko for forskubbete og nedfaldne tagsten i forbindelse med stormvejr.	-

BEBOELSE / TILBYGNING - Stueplan - Værksted

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Der er enkelte revner i betongulvet.	Skaden vil kunne udvikle sig, uden der dog er risiko for gulvets konstruktion.	Skaden skønnes at opstå på grund af betonens dårlige kvalitet.
24		Der er små revner i loftpudsen samt områder, hvor pudsen har manglende vedhæftning..	-	-
25		Gulvafløbet er udført i beton.	Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for fugtindtrængning i tilstødende bygningsdele, da gulvafløbet er placeret uden for vådzone.	-
26		Der er mindre områder med løs og afskallet puds.	-	-

BEBOELSE / TILBYGNING - Stueplan - Toilet

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
27		Flere vægfliser over håndvask har begrænset vedhæftning. Desuden er fuge revnet fra over håndvask.	Forholdet er konstateret uden for normalt vandbelastet område og vurderes ikke at medføre følgeskader.	-

BEBOELSE / TILBYGNING - Stueplan - Køkken

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

28		Gipslofterne er med synlige / revnede samlinger.	-	-
----	---	--	---	---

BEBOELSE / TILBYGNING - Stueplan - Spisestue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Der er områder med løst puds / filt bag malerbehandlingen.	-	-
30		Gipslofterne er med synlige / revnede samlinger. Desuden er der område med bulet filt..	-	-

BEBOELSE / TILBYGNING - Stueplan - Opholdsstue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
31		Der er områder med løst filt bag malerbehandlingen. Se eks vis ydervæggen mod syd..	-	-

BEBOELSE / TILBYGNING - Stueplan - Badeværelse mod nord

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Flere gulvklinterne og vægfliser i bruseniche har begrænset vedhæftning.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.	-
33		Samlingen mellem afløbsskålen og risten i bruseniche er lavet med beton.	Da betonen ikke er vandtæt, er der risiko for fugtindtrængning i de omkringliggende konstruktioner.	-
34		De elastiske fuger langs gulvet i bruseniche er revnet fra..	Der er risiko for, at fugt kan trænge ned gennem fugerne og opfugte bagvedliggende konstruktioner.	-
35		Der er flere små huller i vægfliserne i form af borehuller yderst ved forhænget..	Skaderne er placeret yderst i brusenichen, og der er derfor kun ringe risiko for, at der trænger fugt ind i de underliggende konstruktioner.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36		Flere vægfliser og gulvklinter i badeværelset har begrænset vedhæftning..	Skaderne er ikke i brusenichen, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de bagvedliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE / TILBYGNING - Kælder - Kælderrum mod nordvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
37		Der mangler pudsreparation / efterreparation (Rørføringer) mod vest..	-	-

BEBOELSE / TILBYGNING - Kælder - Teknikrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Der er flere huller i kælderindervæggen mod øst.	Der mangler efterreparation efter hultagning i kældervægge (Installationshuller mod vest).	-
39		Der er enkelte revner i betongulvet.	Skaderne er i et område uden daglig vandpåvirkning, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de underliggende konstruktioner.	-
40		Der er afskalninger i overfladebehandlingen.	-	-

BEBOELSE / TILBYGNING - Kælder - Trapperum kælder

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41		Der er mindre område med løs og afskallet puds mod vest.	-	-

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE / GARAGE

BEBOELSE / GARAGE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
42		Inddækningen mellem taget og skorstenen er ikke tæt.	Der er risiko for at vand kan trække ind og give fugtskader på bagvedliggende konstruktioner	-
43		Skorstenens fuger er løse, og nogle af dem er faldet ud. Desuden er der konstateret flere skadet sten i skorstenspiiben..	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind i skorstenen og de underliggende bygningsdele.	-
44		Mørtelen i rygningen er porøs og mangler flere steder.	Manglende tætning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-

BEBOELSE / GARAGE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Fugerne i murværket er i et flere område angrebet af murbier. Se eks vis til højre for vinduer mod vest samt på nordgavl..	Der er risiko for, at murværket vil blive mere og mere ustabil i det område, der er angrebet.	-
46		Der er flere betonsålbænke med afknækkede hjørner og revner. Se både mod vest og øst..	Skader i sålbænke kan medføre, at der trænger vand ind i de bagvedliggende konstruktioner.	-
47		Der er stedvise områder med porøse, løse og udfaldne fuger. Se eks vis gavl mod syd..	Nedbrudte og løse fuger øger risikoen for frostskaader samt angreb af murbier.	-

BEBOELSE / GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48		Den del af garageporten, som kan åbne mod øst er nedbrudt forneden.	Fortsætter nedbrydningen, vil porten miste sin funktion.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		Fugerne omkring de gamle vinduer, porte og døre er porøse, løse og stedvis udfaldne. Se eks vis mod mod vest, nord og øst i den nordlige ende..	Der er risiko for, at der kan trænge fugt og vand ind i de bagvedliggende konstruktioner	-
50		Porten mod vest hænger og er ikke fastgjort tilstrækkeligt. Desuden er karme og beklædning med begyndende nedbrydning..	Der er risiko for skadeudvikling	-
51		Vinduet i gavl mod syd i tagrum er nedslidt.	-	-

BEBOELSE / GARAGE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
52		Der er konstateret enkelte revner i soklen: Se eks vis mod vest til venstre for badeværelses vindue..	Der er risiko for, at revnen vil udvikle sig videre op i facaden.	-

SKADER INDE I BEBOELSE / GARAGE

BEBOELSE / GARAGE - Stueplan - Garage mod nord

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
53		Der er områder med revner, misfarvet og løs puds.	-	-
54		Der er områder med løs og lidt afskallet puds.	-	-
55		Overfladen på gulvet skaller af flere steder.	-	-
56		Der er revner i betondæk / loftpudsen samt områder, hvor pudsens skaller af.	-	-

BEBOELSE / GARAGE - Stueplan - Garage mod øst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
57		Der er flere revner i betongulvet.	Skaderne er i et område uden daglig vandpåvirkning, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de underliggende konstruktioner.	-
58		Der er områder nederste mod syd og nord med løs og afskallet puds.	-	-
59		Der er revner i betondæk / loftpudsen samt områder, hvor pudsens skaller af.	-	-
60		Vægkonstruktionen mod nord har gennemgående revner.	Skade vil fortsat udvikle sig. Dog i mindre grad.	-

BEBOELSE / GARAGE - Stueplan - Entre / trapperum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
61		Der er et mindre område over døren med løst / revnet pudslag bag malerbehandlingen..	-	-

BEBOELSE / GARAGE - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
62		Vægoverflader i det vandbelastede område er ikke egnet/godkendt til hyppig vandpåvirkning..	Det vurderes, at der ved hyppig vandpåvirkning er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de bagvedliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE / GARAGE - Stueplan - Værelser mod vest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
63		Der er enkelte revner i væggene. Se eks vis til højre for vindue mod øst..	-	-

BEBOELSE / GARAGE - Stueplan - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
64		Understrygningsmørtlen er flere steder ikke intakt, og delvis faldet ud.	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-
65		Skorstenens puds mangler vedhæftning øverste mod tagflader, og noget af det er faldet af..	Det vurderes, at forholdet ikke vil kunne give skade på andre bygningsdele.	-

SKADER UDEN PÅ OVERDÆKNING**OVERDÆKNING - TAG**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
66		Der mangler en inddækninger mod beboelsen.	Der er begrænset risiko for at vand kan trække ind og give fugtskader på bagvedliggende konstruktioner pga. udhæng.	-

SKADER INDE I OVERDÆKNING

OVERDÆKNING - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
67		Der er konstateret fugtskjolder på spær og lægter.	-	-

SKADER UDEN PÅ STALD

STALD - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
68		Betonskorsten i den østlige ende er med skader i overflader. Desuden mangler topafdækning..	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind / ned i skorstenen og de underliggende bygningsdele.	-
69		Der er utætheder og tæring i tagrender. Se eks vis flere steder på facaden mod syd..	Utætheder i tagrendesystemet giver risiko for opfugtning af de underliggende bygningsdele.	-
70		Vindskeder er flere steder med nedbrydning. Se eks vis mod vest og nord..	Skaden vil forsat udvikle sig	-
71		Der er konstateret flere tagplader med revner og eller huller..	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	Skaderne skyldes enten alder og slid gennem tiden, eller at pladerne er spændt for hårdt fast.
72		Der er ikke monteret rygninger på staldbygning.	Manglende rygningsplader kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	Bygning er udført uden rygningen (ventilation halmloft)
73		Der gror flere steder mos på tagbelægningen især mod nord.	Mos på taget kan medføre at regnvand ikke kan løbe af, hvorved der er risiko for at vand kan løbe ind og medføre vandskade i underliggende konstruktioner	-
74		Der er enkelte steder tæring i skotrendens belægning Se eks vis mod nordøst.	Der er risiko for at vand kan trække ind og give fugtskader på bagvedliggende konstruktioner	-

STALD - YDERVÆGGE

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

75		De pudsede / malede facader er med revner, puds og overfladeafskalninger. Se eks vis mod vest, nord og øst..	Skader ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-
76		Der er revnedannelser i murværket omkring vinduer, porte og døre. Se eks vis mod vest, nord og øst..	Revnerne vil forsat udvikle sig og kan give følgeskader i de omkringliggende konstruktioner såsom indvendige vægge.	-
77		Der er område med porøse, løse og udfaldne fuger. Desuden er der konstateret flere skadet sten i murværket. Se eks vis mod nord, øst og syd..	Nedbrudte og løse fuger øger risikoen for frostskeer samt angreb af murbier.	-
78		Der er revner i fuger / overlægger over vinduer i gavl mod øst (den bærende del af murværket).	Murværket er bærende, og forholdet kan medføre følgeskader i de underliggende konstruktioner.	-
79		Der er konstateret revner i flere betonsålbænke. Desuden mangler enkelte fuld fastgørelse og er skårede / afbrækkede. Se eks vis under flere vinduer mod nord og syd..	Skader i sålbænke kan medføre, at der trænger vand ind i de bagvedliggende konstruktioner.	-

STALD - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
80		Flere revledøre er med nedbrydning. Se både mod vest, nord og øst..	Der er risiko for, at træet nedbryder helt	-
81		Flere staldvinduer er med revnet glas og enkelte steder er glasset delvist udfalden. Se eks vis mod vest og nord..	Hvis glasset mangler, kan der komme fugt og vand ind, som skader de omkringliggende konstruktioner.	-
82		Vinduerne mod nord og syd er generelt angrebet af borebiller..	Borebillerne vurderes at være aktive, og skaden kan derfor udvikle sig.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
83		Der er angreb af borebiller i flere revledøre. Se eks vis mod nord.	Borebillerne vurderes at være aktive, og skaden kan derfor udvikle sig.	-
84		Fugerne omkring vinduer og døre er porøse, løse og udfaldne / manglende. Se eks vis mod nord, øst og syd..	Der er risiko for, at der kan trænge fugt og vand ind i de bagvedliggende konstruktioner	-
85		Flere vinduer og døre er med nedbrydning. Se eks vis mod øst og syd..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	-

STALD - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
86		Der er konstateret flere revner i soklen. Se eks vis mod vest, nord og øst..	Revnerne vil forsat udvikle sig og kan medføre skader på andre bygningsdele.	-
87		Der er stedvise områder på soklen, hvor pudsen er skallet af. Se eks vis mod vest, nord og øst..	Det skønnes, at betonens kvalitet er dårlig. Hvis der trænger vand ind i betonen, kan der opstå frostskaader.	-

SKADER INDE I STALD

STALD - Stueplan - Stald indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
88		Lofter i stald er med stedvise revner og afskalninger..	-	-
89		De bærende søjler i stald er flere steder med nedbrydning / graveskader efter dyr nederste mod nedstøbningen..	Der er risiko for at flere træssøjler har mistet sin bæreevne	-
90		Der er områder med fugtudtrækninger, revner misfarvninger og løs puds / overfladebehandling..	-	-
91		Der er områder med løs og afskallet puds / overfladebehandling..	-	-
92		Indvendige revledøre er med rådskader og borebilleangreb..	-	-

STALD - Stueplan - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
93		Der er flere steder angreb af borebiller i tagkonstruktionen.	En fortsat udvikling af skaden vil kunne svække tagværket.	Der er tale om et ældre insektangreb, men der er stadig aktive insekter.
94		Betondæk er med stedvise revner og løst pudslag.	-	-
95		Tætninger ved gavle og skotrender er mangelfulde.	Manglende tætning kan medføre indtrængning af fygesne og slagregn i tagrummet med skade til følge i de omkringliggende konstruktioner.	-

STALD - Stueplan - Hestestald

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

96		Der er revner og afskalninger i overfladen på betongulvet.	-	-
97		Indvendige revledøre er med råd / borebille angreb..	-	-
98		Lecadæk i stald er med stedvise revner og afskalninger..	-	-
99		Der er områder med fugtudtrækninger, misfarvninger og løs puds.	-	-
100		Stålbjælker er med rust / tæring..	Dere er risiko for yderligere skadeudvikling	-

STALD - Stueplan - Vaskerum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
101		Samlingen mellem afløbsskålen og risten er lavet med beton.	Da beton ikke er vandtæt kan der trænge fugt ind i underliggende konstruktioner, men pga. den lave vandbelastning vurderes forholdet ikke at give nærliggende risiko for følgeskader.	-
102		Enkelte gulvklinter er revnede og flere mangler vedhæftning..	Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for følgeskader, da rummet ikke er vandbelastet.	-
103		Der er områder med revner, misfarvet og løs puds.	-	-
104		Der er områder med løs og lidt afskallet puds.	-	-
105		Der er revner i samlinger på betondæk samt områder, hvor pudsen / overfladebehandlingen skaller af..	-	-

SKADER UDEN PÅ LADE

LADE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
106	 GRÅ	Der gror flere steder mos på tagbelægningen.	Mos på taget kan medføre at regnvand ikke kan løbe af, hvorved der er risiko for at vand kan løbe ind og medføre vandskade i underliggende konstruktioner	-
107	 GUL	Vindskeden mod nord er flere steder under nedbrydning.	Skaden vil forsat udvikle sig	+ dele mangler mod nord
108	 RØD	Der er konstateret flere revnede tagplader og eller tagplader med huller. Desuden er flere bølgeplader er knækkede i udvendig bølge ved vindskeder i gavl mod nord..	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-
109	 RØD	Bygning er udført uden tagrender og nedløb..	Forhold medfører et fugtigt miljø omkring fundament, som giver risiko for følgeskader på sokkel og tilstødende konstruktioner.	-
110	 GUL	Mørtelen i rygningen er porøs og mangler flere steder.. Se både mod vest og øst..	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-
111	 GUL	Udvendig træværk ved og omkring udhæng er med stedvis nedbrydning, Se eks vis mod nord..	Skaden vil forsat udvikle sig	-

LADE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
112	 GRÅ	Pandeplade på facader er med skader efter påkørsel, revner, buler og overflade rust..	-	-

LADE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
113		Vinduet mod øst til venstre for port er nedslidt og med skadet kitfalse..	-	-

LADE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
114		Der er områder på soklen, hvor pudsen er skallet af. Se eks vis mod vest, nord og øst..	Det skønnes, at betonens kvalitet er dårlig. Hvis der trænger vand ind i betonen, kan der opstå frostskafer.	-
115		Der er flere revner i soklen. Se eks vis mod vest og nord..	Der er risiko for, at revner vil udvikle sig yderligere. Dog af mindre karakter.	-

SKADER INDE I LADE

LADE - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
116		Der er revner og afskalninger i overfladen på betongulvet.	Skaden vil kunne udvikle sig, uden der dog er risiko for gulvets konstruktion.	Skaden skønnes at opstå på grund af betonens dårlige kvalitet.

LADE - Stueplan - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
117		Tagkonstruktion, spær og lægter er med stedvis borebilleangreb.	En fortsat udvikling af skaden vil kunne svække tagværket.	Der er tale om et ældre insektangreb, men der er stadig aktive insekter.

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	På internettet, i aviser eller andre medier
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	Land og Bolig
	Lokal afdeling og adresse	Kastrupvej 12. 4100 Ringsted

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	8
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	8

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?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	Omdannet et værelse og gamle gang til bryggers.
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Nyt køkken i 2017, Isoleret skråvægge i 2018 og i 2020, selvbyg. Fået hulmurs isoleret i 2017. Istandsæt karlekamre og tilhørende toilet. Selvbyg og VVS.
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 (loftsrums)?	Ja
4.4	Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	Fordelingsgang på 1.sal
4.5	Er huset med skunkrum?	Ja
4.6	Er der adgang til skunkrummet?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	Fra 2 værelser 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?	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?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor er eller har der været revner - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	Revne mod syd i stuehus og i mursten i gamle grisestald- er ikke udbedret
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: - Hvor der er trukket vand ind - Hvornår der er trukket vand ind	Ved dobbeltskybrud løb vandet ned af udvendig kældertrappe og løb ind under kælder døren.
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?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	I kælder ved trappeopgang
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 vægge?	Nej

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

VINDUER OG DØRE		SVAR
10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	Nej
LOFTER/ETAGEADSKILLELSER		SVAR
11.1	Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader	Nej
11.2	Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter?	Ja
	I hvilke rum?	Badeværelse
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?	Biokedel
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 rørska-der (utætte rør) i gulve eller vægge?	Nej
13.4	Har du kendskab til, at der indenfor de sidste 5 år har været behov for at rense kloakerne, fx ved hjælp af slamsuger?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor mange gange - Hvornår er kloakerne sidst rens- - Hvad var årsagen til rensningen	2 gange, sidst i 2023. Rødder i kloakrør og kommunal afløb tilstoppet.
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?	I stalden, 2023
	Har du anmeldt det til kommunen?	Ja
	Eventuelle bemærkninger	undefined

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☒ Sælger var til stede

SÆLGER:

Lisbeth Smidsgaard

Slotshøjvej 10

4780 Stege

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 lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

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

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

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

Skader og fysiske forhold, der er nævnt i 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.

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: JPC Byggerådgivning
Beskikket bygningssagkyndig: Jack Palle Christensen

Adresse: Ny Kirstinebergvej 4A, 4800 Nykøbing F
Telefon: 41531000
E-mail: jack@jpcbyggeraadgivning.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 01.07.2025

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 / TILBYGNING	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af tegltagsten, under- / overstrygning mørtel, 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.
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag af polystyren, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk.
Lofter	Pudsede, gips, træbeton.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Biobrændsel, gulvvarme, vand.

BEBOELSE / GARAGE

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af tegltagsten, under- / overstrygning mørtel, skotrender, muret skorsten.
Ydervægge	Hulmur, massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag af polystyren, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af betondæk, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af massive trægulve.
Bagmure og indervægge	Murværk.
Lofter	Pudsede, gips.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Biobrændsel, gulvvarme, vand, mekanisk ventilation.

OVERDÆKNING

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

STALD	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender, betonskorsten.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Etageadskillelse af betondæk.
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

LADE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af pladebeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-