



# TILSTANDSRAPPORT

Møllevvej 22 - 4891 Toreby L

**GYLDIGHEDSPERIODE:** 28.04.2026 - 28.10.2026

**LØBENUMMER:** H-26-03489-0062

## EJENDOMSINFORMATION

**Ejendomstype:**

Stuehus til nedlagt landbrug

**Ejendomsstatus:**

Dødsbo

**Byggeår:**

1900

**Kommune- og BFE nr.:**

376-3086876

**Matrikel/ejerlav:**

45a, Flintinge By, Toreby



## 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 sætningskader.

### Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige 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

Landhuse og mindre byhuse – frem til ca. 1920

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

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

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

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

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

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

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

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

En kloakinspektion er ikke en del af huseftersynsordningen, og de beskikkede 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

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

Du kan finde yderligere information om asbest på [Asbest-huset.dk](http://Asbest-huset.dk). Se, hvad du skal være særligt opmærksom på og hvordan du skal forholde dig, hvis du har mistanke om, at der er asbest i dit hus.



### Betonfundament

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



### **Bindingsværk**

Bindingsværk er normalt udført af egetræ, som er meget holdbart og som også er giver en god fugtsikring, hvis bare bundremmen (den nederste bjælke) er intakt. Modsat kan fugt nedefra trække op i konstruktionerne og forårsage fugtskader. Væggene er oprindeligt massive og hvis de ikke er efterisoleret, kan der på grund af kuldebroer (kolde områder) komme nogen mørkfarvning på væggene. Disse mørkfarvninger kommer også, hvis møbler står tæt op mod indervæggen. Bindingsværk vil altid få nogle naturlige revner mellem træet og murværket.



### **Bølgeeternitplade med asbest**

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

Da tagbelægningen indeholder asbest, skal der ved reparationer eller udskiftning tages forholdsregler vedrørende asbesthåndtering og bortskaffelse. Se evt. information på [www.asbest-huset.dk](http://www.asbest-huset.dk).



### **Gulvklinker og vægfliser**

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



### **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.



### **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.

## TAGETS RESTLEVETID

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

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

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

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

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



### Tagbelægning - Eternitbølgeplader med asbest

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

### Inddækninger - Skotrender

Oplægningstidspunktet for den valgte inddækning 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	1900	95	-	2	8	103	-
B	Udhus	1930	126	-	-	-	-	-
C	Udhus	1930	144	-	1	-	-	-
D	Garage	1930	45	-	-	-	-	-

## 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.*

**Udhus:** Bygning 2 er i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for denne bygning.

**Garage:** Sekundær bygning (garage) er i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for denne bygning.

### 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

**Værelse mod vest:** Gulv under væg til væg tæppe

**Gang / trappegang:** Gulv under væg til væg tæppe

**Køkken:** Gulv under væg til væg tæppe

**Køkken:** Ydervægge og gulv er begrænset besigtiget mod vest i køkken pga. bohaver, indbo mv.

### 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.

**Beboelse:** Boligarealet på bygning 1 afviger fra BBR, idet der er indrettet værelse i tagetage mod syd. Det angivne areal er vejledende og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

## FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 24.04.2026

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

## ØVRIGE OPLYSNINGER:

Der forelå ikke brugbart eller relevant tegnings materiale eller beskrivelser på weblager.dk

# SKADESOVERSIGT

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

Den bygnings sagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygnings sagkyndiges skøn og vurdering af skadesårsag og konstruktioner.

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



## SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

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

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



### Kritiske skader

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



### Alvorlige skader

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



### Mindre alvorlige skader

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








### Mulige skader

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

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








# SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

## BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er revner, reparationer og utætheder i tagrender. Desuden mangler endebund mod syd på tagrenden..	Utætheder i tagrendesystemet giver risiko for opfugtning af de underliggende bygningsdele.	-
2		Der gror flere steder mos på tagbelægningen især på tagfladen 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
3		Skorsten fremstår med løse, defekte og ud faldne fuger. Desuden er der enkelte frostsprængte sten i piben..	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind i skorstenen og de underliggende bygningsdele.	-
4		Udvendigt træværk ved og omkring tag er med borebilleangreb. Forholdet er konstateret indmuret remme, spærrender, lægter og vindskeder. Se eks vis på facaden mod syd og gavl mod øst..	Skaderne er i et sådant omfang, at der er risiko for følgeskader i de underliggende konstruktioner	-
5		Der er forvittringer og smårevner i bølgepladernes overflade. Desuden er Enkelte tagplader med af knækkede hjørne. Se både på tagfladen mod nord og syd nederste rækker..	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-




## BEBOELSE - YDERVÆGGE

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


6		De pudsede facader og gavle har revnedannelse især omkring vinduer og døre på i facader samt områder hvor puds / overfladebehandling er med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner. Se eks vis mod syd, vest og på øst gavl..	Skaderne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-
7		Træet i bindingsværket er med stedvis nedbrydning. Se eks vis facaden mod syd og øst mod baggård samt på nordfacaden..	Skaden vil fortsat kunne udvikle sig, og der kan opstå følgeskader på det tilstødende murværk.	Skaderne ses fortrinsvis ved samlinger, fodrem og endetræ
8		Murværket (tavl) mellem bindingsværket har flere revner, og dele af overflader er med afskalninger. Se eks vis mod syd og øst mod gårdspladsen..	Skaden vil udvikle sig, og der er risiko for følgeskader på det tilstødende murværk.	-
9		Der er åbne samlinger i bindingsværk. Se både mod syd, øst og nord..	Der er risiko for opfugtning af bindingsværk, hvilket medfører hurtigere nedbrydning af træværket.	-
10		De nederste bjælker på facader er opfugtede / stedvis overpudset. Se både mod syd og øst mod gårdspladsen..	Der må påregnes fremkomst af områder med trænedbrydning ved blotlægning	Bindingsværk der er repareret med mørtel, er uhensigtsmæssigt, da mørtel kan medføre fugtophobning.
11		Klinkesålbænke under vinduer er med manglende vedhæftning, løse og eller udfaldne fuger. Se eks vis mod syd..	Revner i sålbænke kan medføre, at der trænger vand ind i de bagvedliggende konstruktioner.	-
12		Der er ført uisoleret afløb gennem facaden fra køkkenvask mod nord..	-	Forholdet overholder ikke gældende normer for afløbsinstallationer.

## BEBØELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Flere vinduer og døre er med nedbrydning. Se eks vis i syd og øst gavl. samt i gavl mod vest mod tagrum..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Indfatninger omkring døren mod vest er med borebilleangreb. Desuden er flere indfatninger omkring vinduer mod nord løstsiddende og eller med nedbrydning..	Borebillerne vurderes at være aktive, og skader kan derfor udvikle sig.	-
15		Der mangler sålbænk under gavlvindue mod vest..	Det vurderes, at manglende vandafledning giver risiko for fugtindtrængning i de omgivende konstruktioner	Forhold har pt. medført skader på gavlvindue.
16		Termoruderne er punkterede i vindue mod nord i den østlige ende..	-	-

#### BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Der er flere områder på soklen, hvor pudsen / overfladebehandlingen er skallet af. Se både mod syd og vest..	Det skønnes, at hvis der trænger vand ind i betonen, kan der opstå frostskaeder.	-

## SKADER INDE I BEBOELSE



### BEBOELSE - 1. sal - Værelse mod vest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Der er områder med løst og skadet tapet bag malerbehandlingen. Se både lodret skunk, skråvægge og gavle..	-	-
19		Vinduet opfylder ikke kravet til redningsåbninger .	Der er tale om en redningsåbning, og der er derfor risiko for personskade i tilfælde af brand.	-




### BEBOELSE - 1. sal - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Der er flere steder angreb af borebiller i tagkonstruktionen.	-	Der er tale om et ældre insektangreb, men der er stadig aktive insekter.
21		Etageadskillelsens træværk har huller efter angreb af borebiller. Desuden er gulvet eftergivende og med nedbøjning..	Gulvet fjedrer mere end normalt. Det vurderes, at afstanden mellem bjælkelag er for stor.	-
22		Der er tør afvaskningsslam på flere af tagrummets overflader.	Afvaskningsslam kan indeholde asbestfibre.	Så længe det tørre slam ligger urørt, frigives der ikke asbestfibre. Bør fjernes på forsvarlig vis..




### BEBOELSE - Stueplan - Værelse mod nordvest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Der er stedvise områder, hvor beklædningen er opfugtet.	Der er risiko for at der dannes skimmel bag plader og dermed påvirkes indeklimaet.	-
24		Trægulvet er med brugsridser og slidmærker..	-	-

### BEBOELSE - Stueplan - Gang / trappegang

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Der er et mindre område bag trappen med løs og afskallet puds / manglende sten..	-	-
26		Udformningen på værn ved trappen til 1.sal opfylder ikke gældende krav i bygningsreglementet om sikkerhed..	Forholdet giver risiko for personskade	-
27		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.

### BEBØELSE - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
28		Flere af gulvklinterne har begrænset vedhæftning i badeværelset.	Skaderne er ikke i brusenichen, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de underliggende konstruktioner.	-
29		Enkelte af gulvklinter i bruseniche har begrænset vedhæftning.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.	-
30		Vægoverflader i det vandbelastede område er ikke egnet/godkendt til hyppig vandpåvirkning.	Det vurderes, at der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de bagvedliggende konstruktioner.	-

### BEBØELSE - Stueplan - Køkken




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
31		Klikgulvet er nedslidt og fugtskadet..	-	-
32		Flere vægfliser har begrænset vedhæftning over bordplader..	-	Forholdet vurderes dog at være af begrænset betydning for væggen funktion.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
33		Der er områder med løst puds bag tapet.	-	-

#### BEBOELSE - Stueplan - Værelse mod nordøst


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Der er områder med løst puds bag tapet på vægge mod stue..	-	-

#### BEBOELSE - Stueplan - Stue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Trægulvet er fugt / vandskadet har løftet og eller har hævet sig flere steder. Desuden er gulvet med brugs og slidmærker..	Gulvkonstruktion vil over tid blive nedbrudt, hvis der er vedvarende fugtproblemer.	-
36		Der er områder, hvor beklædningen er opfugtet. Se eks vis ydervæggen mod øst..	Der er risiko for at der dannes skimmel bag plader og dermed påvirkes indeklimaet.	-
37		Der er stedvise områder med løst tapet.	-	-

# SKADER UDEN PÅ UDHUS


## UDHUS - TAG


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Der er stedvise forvittringer og smårevner i bølgepladernes overflade både på tagfladen mod syd og nord..	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-
39		Der gror mos på tagbelægningen både mod syd og 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
40		Der er konstateret utætte samlinger i tagrende. Se eks vis mod nord..	Utætheder i tagrendesystemet giver risiko for opfugtning af de underliggende bygningsdele.	-

## UDHUS - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41		De pudsede facader er med revnedannelse i murværket især omkring vinduer og døre samt områder hvor puds /overfladebehandling er med mangelfuld vedhæftning og afskalninger. Se både mod nord, øst og syd. Desuden er der konstateret løse og revnede sten i murværket ved bygningshjørne mod byg 2..	Skaderne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-

## UDHUS - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
42		Revledøre er med nedslidning og eller begyndende nedbrydning. Se både på nord og syd facaden..	Der er risiko for, at revledøre nedbryder helt, og døren mister deres funktion.	-







Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
43		Flere ruder i staldvinduer er revnet, og enkelte er med ud falden glas. Se både mod øst og syd..	Hvis glasset mangler, kan der komme fugt og vand ind, som skader de omkringliggende konstruktioner.	-

#### UDHUS - FUNDAMENT/SOKKEL



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
44		Der er flere områder på soklen, hvor pudsen mangler vedhæftning og eller er med afskalninger. Se både mod nord, øst og syd..	-	Det skønnes, at hvis der trænger vand ind i betonen, kan der opstå frostska-der.


# SKADER INDE I UDHUS

## UDHUS - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Der er områder med fugtudtrækninger, misfarvninger og løs puds.	-	-
46		Der er områder med revner, løs og afskallet puds. Se især omkring vinduer samt på ydervægge mod nord, øst og syd..	-	-
47		Der er revner og afskalninger i overfladen på betongulvet.	Skaden vil kunne udvikle sig, uden der dog er risiko for gulvets konstruktion.	Skader skønnes at opstå på grund af betonens dårlige kvalitet.
48		Flere gulv / teglklinter har begrænset vedhæftning på gulve i flere rum.	-	-
49		Etageadskillelsens træværk har huller efter angreb af borebiller.	Spor af boremel angiver, at borebilleangrebet er aktivt, men dog uden umiddelbar risiko for konstruktionssvigt.	På meget lang sigt kan aktive borebiller nedbryde træværket.
50		Indvendig vægkonstruktion mod bygning 2 er med revnedannelse, skadet / manglende sten i murværket, løs og stedvis afskallet pudslag..	-	-

## UDHUS - Stueplan - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
51		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.
52		Der er revnedannelse i betondæk i tagrummet.	-	Skader skønnes at opstå på grund af betonens dårlige kvalitet.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
53		Etageadskillelsens gulvbrædder på bjælkelag har huller efter angreb af borebiller mange steder..	Spor af boremel angiver, at borebilleangrebet er aktivt, men dog uden umiddelbar risiko for konstruktionssvigt.	-



# SÆLGEROPLYSNINGER

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

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

OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN		SVAR
1.1	Hvordan fandt du den bygningsagkyndige?	
	Vælg	Jeg kender den bygningsagkyndige i forvejen
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	Realmæglerne
	Lokal afdeling og adresse	Langgade, 4800 Nykøbing Falster

## YDERLIGERE BEMÆRKNINGER

<Yderligere bemærkninger er ikke udfyldt>

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

### SÆLGER:

**Boet efter Grethe Henny Dollerschell**

Møllevej 22

Flintinge

4891 Toreby L

**Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen**

Dødsbo

# OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

Huseftersynsordningen omfatter en gennemgang af bygningernes tilstand og elinstallationer. Det resulterer i en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, som er en forudsætning for at tegne en ejerskifteforsikring. Når sælger gør brug af huseftersynsordningen, er sælger fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar. Det vil sige, at der skal udarbejdes en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport, og sælger skal give køber et tilbud om ejerskifteforsikring samt tilbyde at betale halvdelen af den tilbudte ejerskifteforsikring.

Bemærk: Har du som køber modtaget rapporterne inden deres udløbsdatoer, skal der ikke udarbejdes nye rapporter, selvom købet gennemføres efter gyldighedsperiodens udløb.



## BYGNINGSEFTERSYN

### Tilstandsrapport

Bestilles og betales af sælger  
Gyldighedsperiode: 6 måneder



## ELEFTERSYN

### Elinstillationsrapport

Bestilles og betales af sælger  
Gyldighedsperiode: 12 måneder

## EJERSKIFTEFORSIKRING

**Sælger bestiller rapporter** og indhenter forsikringstilbud.

**Køber vælger** og bestiller forsikring.

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

**Sælger fritages** herefter for det normale 10-årige sælgeransvar.



## BYGNINGSEFTERSYN

### Hvordan er bygningseftersynet udført?

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

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

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

### Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

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

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

## OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

### Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

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

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

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

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

### Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

#### **Skader og fysiske forhold**

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

#### **VVS-installationer**

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

#### **Elinstallationer**

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

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

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

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

### **Rapportens gyldighedsperiode**

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

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

### **Sælgeransvar**

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

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

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

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

## **TILLÆG OG REVISIONER**

### **Hvad er en revision?**

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

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

### **Hvad er et tillæg?**

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

## **KLAGER**

### **Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?**

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

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

Du skal forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet [www.husklage.dk](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: JPC Byggerådgivning  
Beskikket bygningsagkyndig: Jack Palle Christensen

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

Den beskikkede bygningsagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 28.04.2026

# 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	
<b>Tag</b>	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender, muret skorsten.
<b>Ydervægge</b>	Massiv murværk, bindingsværk, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds.
<b>Vinduer, døre og porte</b>	Træ.
<b>Fundament/sokler</b>	Beton / fundablokke / lecablokke.
<b>Kældre/krybekældre</b>	-
<b>Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b>	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, træbeklædning på vægge.
<b>Gulvkonstruktion og etageadskillelser</b>	Kapillarbrydende lag af singels eller leca, kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve.
<b>Bagmure og indervægge</b>	Murværk, let væg med træbeklædning.
<b>Lofter</b>	Gips, profilbrædder.
<b>Indvendige trapper</b>	Træ.
<b>VVS-installationer</b>	Olie/centralvarme, biobrændsel, el-varme, gulvvarme, vand.

## UDHUS

<b>Tag</b>	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender.
<b>Ydervægge</b>	Massiv murværk, trækonstruktion, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds, facader af pladebeklædning.
<b>Vinduer, døre og porte</b>	Træ, metal.
<b>Fundament/sokler</b>	Beton / fundablokke / lecablokke.
<b>Kældre/krybekældre</b>	-
<b>Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)</b>	-
<b>Gulvkonstruktion og etageadskillelser</b>	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af fliser.
<b>Bagmure og indervægge</b>	Murværk.
<b>Lofter</b>	Bjælkekonstruktion med trægulv.
<b>Indvendige trapper</b>	-
<b>VVS-installationer</b>	-