



TILSTANDSRAPPORT

Bjerregårdsvej 3 - 4800 Nykøbing F

GYLDIGHEDSPERIODE: 21.05.2026 - 21.11.2026

LØBENUMMER: H-26-03489-0076

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Nedlagt landbrug

Byggeår:

1925

Kommune- og BFE nr.:

376-1349406

Matrikel/ejerlav:

46b, Nr. Ørslev By, Horreby



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 bygningsagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



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



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



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

HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

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

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

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

NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

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

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

HUSTYPEBESKRIVELSE

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

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



KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

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. 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 pudsens 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.



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.



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.

Guldborgsund 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 - Betontagsten



BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1925	118	7	2	67	185	-
B	Udhus / staldbygning	1960	250	-	1	-	-	-
C	Værksted mod nordøst	1919	108	-	1	-	-	-
D	Gammel stald / lade	1919	270	-	-	-	-	-
E	Udhus / teknikrum	1919	54	-	1	-	-	-
F	Udestue	1990	15	-	1	-	-	-

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 bygningsagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

Gammel stald / lade: Sekundære bygninger 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 disse bygninger.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

Beboelse

Skunke: Skunkrum mod syd er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.

Krybekælder: Krybekælderens frihøjde er under ca. 50 cm. Krybekælderen er derfor kun besigtiget fra inspektionshul i kælder.

Værksted mod nordøst

Tagrum: Dele af tagrummet over værksted er alene besigtiget fra loftlem i gavl pga. manglende gangbro.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

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

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

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

Beboelse

Udestue

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

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

Beboelse: Arealet på bygning 1 afviger fra BBR pga. det bebyggede areal. Det angivne areal er baseret på en egentlig opmåling lfm. energimærkningen. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 13.05.2026

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

Andre bygningsoplysninger:

Energimærke 311866829 af 6. november 2025

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Byggeansøgning, facade-og plantegning dateret 02-05-1990 Vedr.: Udestue er indhentet på www.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 en utæt samling i tagrenden over hoveddøren mod nord..	Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE





Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		De pudsede facader og gavle har revnedannelse under flere vinduer. Se både mod nord, øst, syd og vest..	Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	Der er tale om bevægelsesrevner, der udløber fra revner i fundamenter. Efter reparation kan revner risikere at genopstå.
3		De pudsede facader og gavle har flere revner og mindre afskalninger. Se eks vis omkring vinduer og døre, i gesimse samt langs langs tagfladen i gavl mod øst. Se både mod nord, øst, syd og vest..	Revnerne vil forsat udvikle sig, og de vil med tiden give følgeskader i de indvendige vægge.	-
4		Betonsålbænke under flere vinduer er med revnedannelse. Se eks vis mod vest..	Revner i sålbænken kan medføre, at der trænger vand ind i de bagvedliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Fugerne omkring flere vinduer og døre er stedvis revnede fra mod karm og eller mod murværk. Se eks vis mod syd og vest..	Der er risiko for, at der kan trænge fugt og vand ind i de bagvedliggende konstruktioner	-


BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

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


6		Enkelte klinker på trappensten mod nord er revnet..	De revnede klinker kan medføre fugt og skader på den underliggende beton.	-
7		Der er flere revner i soklen, der fortsætter op i facaden. Se både mod nord, øst syd og vest.	Revnerne vil forsat udvikle sig og kan medføre skader på andre bygningsdele.	-
8		Flere klinker på trappen mod vest har begrænset vedhæftning, og enkelte mangler på stødtrin mod syd..	De løse klinker kan medføre skader på den underliggende beton.	-
9		Der er stedvise områder på soklen, hvor pudsen / overfladebehandling er skallet af. Se eks vis til venstre for trappen mod vest.	-	Det skønnes, at hvis der trænger vand ind i betonen, kan der opstå frostska-

SKADER INDE I BEBOELSE




BEBOELSE - 1. sal - Stue / aktivitet rum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Der mangler rækværk, værn / afskærmning ved trappen på 1. sal.	Forholdet giver risiko for personskade.	-


BEBOELSE - 1. sal - Badeværelse 1. Sal


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		De hårde fuger i overgang mellem gulv og vægge, samt i hjørnerne mellem væggene er revnede i bruseniche..	Der er risiko for, at fugt kan trænge ned gennem fugerne og opfugte bagvedliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE - 1. sal - Tagrum hanebånd

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		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.
13		Kanalen fra rumaftrækket i badeværelse er ikke ført til det fri, men ender i tagrummet..	Der er risiko for, at fugtig luft ledes ud i loftsrummet, som kan give følgeskade i tagkonstruktionen.	-
14		Isoleringen i tagrummet er fyldt med byggeaffald fra tagudskiftning..	-	Beskadiget / trykket isolering giver reduceret isoleringsevne

BEBOELSE - 1. sal - Skunke

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Skunklemmen mod nord slutter ikke tæt.	Uutætheden øger fugtigheden i tagrummet, og der er risiko for følgeskader på andre bygningsdele.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		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.

BEBOELSE - Stueplan - Bryggers

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Flere af gulvklinterne har begrænset vedhæftning.	-	Forholdet er konstateret uden for normalt vandbelastet område og vurderes ikke at medføre følgeskader.

BEBOELSE - Stueplan - Køkken mod nord

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Flere vægfliser har begrænset vedhæftning over bordplader.	-	Forholdet vurderes dog at være af begrænset betydning for væggenes funktion.



BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse mod øst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		De elastiske / hårde fuger i overgang mellem gulv og vægge, samt i hjørnerne mellem væggene er revnede i bruseniche..	Der er risiko for, at fugt kan trænge ned gennem fugerne og opfugte bagvedliggende konstruktioner.	-
20		Flere vægfliser i bruseniche har begrænset vedhæftning.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind og skade de bagvedliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE - Stueplan - Spisekammer/ vitalium rum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Der mangler vinduesplade under vinduet mod nord..	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Stue mod syd








Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Der er områder på ydervægge hvor beklædningen af celotex er opfugtet.	Der er risiko for at der dannes skimmel bag plader og dermed påvirkes indeklimaet.	-
23		Flere fodpaneler mangler fastgørelse til vægge..	-	-

BEBOELSE - Kælder - Indvendigt



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24		Afløb fra sikkerhedsventil under vvb-beholder er ikke ført til afløb.	Hvis sikkerhedsventilen åbner, er der risiko for fugtskader	Ved besigtigelsen stod sikkerhedsventilen og løb, så der var blank vand på gulvet
25		Der er områder med fugtudtrækninger, misfarvninger og løs puds.	-	-
26		Der er områder med løs og afskallet puds.	-	-
27		Etageadskillelsens træværk er med borebilleangreb.	-	-
28		Kældertrappen har nedbrudt træ i nederste del af vangerne, samt nederste trin mod kældergulv..	Der er risiko for, at trappen ikke kan holde og vil bryde sammen ved brug.	Forholdet skyldes fugt fra kældervægge og gulve

SKADER UDEN PÅ UDHUS / STALDBYGNING





UDHUS / STALDBYGNING - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Der mangler flere / mange rygningssplader.	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-
30		Der er forvittringer, revnede tagplader, krakeleringer, og smårevner i bølgepladernes overflade på begge tagflader mod syd og nord. Desuden mangler dele af tagplade yderste mod sydvest ved kip..	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	Skaderne skyldes alder og slid.
31		Der gror mos på tagbelægningen flere steder. Se 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
32		Der er utætheder mellem tagdækningen og skotrender. Se både mod sydvest og sydøst..	Der er risiko for at vand kan trække ind og give fugtskader på bagvedliggende konstruktioner	Fugtindtrængningen og skader er synlig i underliggende konstruktioner.
33		Udvendigt træværk ved og omkring tag er med nedbrydning. Forhold er konstateret i udhæng, skotrende planker, underbrædder, lægter, spærender, dækbrædder og vindskede. Se både mod syd, vest og nord..	Skaderne er i et sådant omfang, at der er risiko for yderligere følgeskader i de underliggende konstruktioner.	-
34		Der er huller, revner og utætheder i tagrender mod syd og nord. Desuden mangler nedløb / bøjning på tudstykke mod syd i den vestlige ende..	Utætheder i tagrendesystemet giver risiko for opfugtning af de underliggende bygningsdele.	-
35		Skorstene er med nedslidning, revner og af knækket materiale. Desuden mangler begge skorsten afdækning..	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind i skorstenen og de underliggende bygningsdele.	-


UDHUS / STALDBYGNING - YDERVÆGGE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36		Murværket er med revnedannelse, tilmuret vindues og dørhuller, repareret revner samt stedvise afskalninger. Se både mod syd, vest og nord..	Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-
37		Der er revnedannelser i murværket omkring vinduer / døre. Se eks vis mod nord..	Murværket er bærende, og forholdet kan medføre følgeskader i de underliggende konstruktioner	-
38		Betonsålbænke under flere vinduer er med revnedannelse. Se eks vis mod nord.,	Revner i sålbænke kan medføre, at der trænger vand ind i de bagvedliggende konstruktioner.	-

UDHUS / STALDBYGNING - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
39		Flere vinduer er med nedslidning, borebiller og begyndende nedbrydning. Se både mod syd, vest og nord..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	-
40		Lemmen i gavl mod vest er nedbrudt forned..	Fortsætter nedbrydningen, vil lemmen miste sin funktion.	-
41		Ruden i staldvinduer i gavl er revnet, desuden mangler der flere ruder..	Hvis glasset mangler, kan der komme fugt og vand ind, som skader de omkringliggende konstruktioner.	-
42		Der er ikke fuget omkring pladedøre mod nord samt omkring vindue mod vest i den sydlige ende..	Åbne fuger kan medføre fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.	-





UDHUS / STALDBYGNING - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
43		Der er flere revner i soklen, der fortsætter op i facaden. Se både mod syd og nord..	Revnerne vil forsat udvikle sig og kan medføre skader på andre bygningsdele.	-




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
44		Der er flere mindre områder på soklen, hvor pudsen / overfladebehandlingen er skallet af. Se eks vis mod syd..	Det skønnes, at hvis der trænger vand ind i betonen, kan der opstå frostskeer	-

SKADER INDE I UDHUS / STALDBYGNING

UDHUS / STALDBYGNING - Stueplan - Indvendigt




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Der er områder med revner, fugtudtrækninger, misfarvninger og løs puds.	-	-
46		Der er revner i loftpudsen samt områder, hvor pudsens har manglende vedhæftning og eller med mindre afskalninger..	-	-
47		Der er revner, afskalninger i overfladen samt ujævnheder / fordybninger 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.	Skaden vil kunne udvikle sig, uden der dog er risiko for gulvets konstruktion.
48		Flere bærende søjler er under nedbrydning og eller med skader i området ved og omkring nedstøbningen..	Der er risiko for at træssøjlerne på lang sigt vil nedbryde helt og miste deres bæreevne.	-

UDHUS / STALDBYGNING - Stueplan - Tagrum



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
49		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.
50		Flere spær, remme og lægter er fugtige og med begyndende nedbrydning. . Se eks vis på tagfladen mod nord.	Skaden vil fortsat udvikle sig, og der er risiko for, at konstruktionen ikke kan holde.	Forholdet skyldes flere revnede tagplader på tagfladen mod nord.
51		Tætninger ved rygning og skotrender er mangelfulde.	Manglende tætning kan medføre indtrængning af fygesne og slagregn i tagrummet med skade til følge i de omkringliggende konstruktioner	-

SKADER UDEN PÅ VÆRKSTED MOD NORDØST

VÆRKSTED MOD NORDØST - TAG





Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
52		Udvendigt træværk ved og omkring tag er med nedbrydning. Forhold er konstateret i vindskeder, lægteender, hjælpspær, bjælkeender og udhæng. Se både mod øst og nord..	Skaderne er i et sådant omfang, at der er risiko for følgeskader i de underliggende konstruktioner.	-
53		Der mangler generelt rygningssplader på bygningen..	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-
54		Der er forvittringer, krakeleringer og smårevner i bølgepladernes overflade på begge tagflader mod nord og syd..	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	Skaderne skyldes alder og slid.

VÆRKSTED MOD NORDØST - YDERVÆGGE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
55		Forskellingsmørtel langs tagflade mod vest på flunke er revnet og ud faldne. Desuden er flere sten løse og eller revnede..	-	-
56		Der er områder med revnedannelse, porøse, løse og ud faldne fuger samt skadede / løse sten i murværket. Se eks vis gavl mod øst og facade mod nord..	Revner, skadet sten og murværk ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-
57		Flere mursten øverste mellem spær under taget mod nord sidder løst.	Der vil ved kraftig regn og blæst kunne komme slagregn ind, og det skader murværket og de bagvedliggende konstruktioner.	-

VÆRKSTED MOD NORDØST - DØRE/VINDUER/PORTE

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

58		Vinduerne mod øst er under nedbrydning nederste..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	-
59		Der mangler sålbænke under vinduer mod øst.	Det vurderes, at manglende vandaflledning giver risiko for fugtindtrængning i de omgivende konstruktioner.	-
60		Der er ikke fuget omkring gavlem og vinduer mod øst..	Der er risiko for, at der kan trænge fugt og vand ind i de bagvedliggende konstruktioner.	-
61		Den del af porten mod nord, som kan åbne, er nedbrudt forneden. Desuden er port mod øst med buler og skader i overfladen..	Fortsætter nedbrydningen, vil porten mod nord miste sin funktion.	-

VÆRKSTED MOD NORDØST - FUNDAMENT/SOKKEL



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
62		Der er flere revner i soklen, der fortsætter op i facaden. Se både mod nord,.	-	-

SKADER INDE I VÆRKSTED MOD NORDØST

VÆRKSTED MOD NORDØST - Stueplan - Indvendigt







Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
63		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.
64		Bjælkekonstruktion er med borebilleangreb.	-	-
65		Der er områder med, revner, manglende puds og misfarvninger..	-	-
66		Flere bjælker i etageadskillelsen er med nedbøjning, opfugtning og nedbrydning..	Det vurderes, at etageadskillelsen er svækket, med risiko for svigt i bæreevnen.	Bjælkelag pt. med understøtning af bjælker i form af soldat.

VÆRKSTED MOD NORDØST - Stueplan - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
67		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.
68		Området af loftet / skråvægge er med misfarvninger, opfugtning, skjolder og eller nedfaldne gipsplader..	Skader vil ved fortsat fugttilførsel udvikle sig og kan give nedbrydning og rådskader.	-
69		Tætninger ved rygning og gavle er mangelfulde..	Manglende tætning kan medføre indtrængning af fygesne og slagregn i tagrummet med skade til følge i de omkringliggende konstruktioner	-


SKADER UDEN PÅ UDHUS / TEKNIKRUM

UDHUS / TEKNIKRUM - TAG




Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
70		Der er forvittringer, krakeleringer og smårevner i bølgepladernes overflade på begge tagflader mod øst og vest..	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	Skaderne skyldes alder og slid.
71		Der mangler generelt rygningplader på bygningen..	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	Det skønnes, at de er faldet ned på grund af kraftig vind.
72		Der gror flere steder mos på tagbelægningen. Se begge tagflader.	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	-
73		Der er revner og utætheder i tagrender mod øst og vest. Desuden mangler nedløb mod vest..	Utætheder i tagrendesystemet giver risiko for opfugtning af de underliggende bygningsdele.	-
74		Udvendigt træværk ved og omkring tag er med nedbrydning. Forhold er konstateret i udhæng, skotrende planker, underbrædder, lægter og spærender. Se både mod øst og vest..	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-
75		Der er utætheder mellem tagdækningen og skotrender. Se både mod sydvest og sydøst..	Der er risiko for at vand kan trække ind og give fugtskader på bagvedliggende konstruktioner	-

UDHUS / TEKNIKRUM - YDERVÆGGE



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

76		Murværket har revnedannelse, repareret revner samt stedvise afskalninger. Se både mod øst, syd og vest..	Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-
----	---	--	---	---

UDHUS / TEKNIKRUM - DØRE/VINDUER/PORTE






Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
77		Vinduerne mod øst og vest i den nordlige ende er med nedbrydning og borebilleangreb..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	-
78		Ruden i staldvinduet i gavl er revnet, desuden mangler flere ruder..	Hvis glasset mangler, kan der komme fugt og vand ind, som skader de omkringliggende konstruktioner.	-
79		Den nederste del af pladedøren mod øst er med nedbrydning..	Der er risiko for, at træet nedbryder helt	-

UDHUS / TEKNIKRUM - FUNDAMENT/SOKKEL



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
80		Der er flere revner i soklen, der fortsætter op i facaden. Se eks vis på facaden mod øst og gavl mod syd samt under vindue mod vest..	Revnerne vil forsat udvikle sig og kan medføre skader på andre bygningsdele.	-
81		Der er stedvise områder på soklen, hvor pudsen / overfladebehandlingen er skallet af. Se både mod øst og syd..	-	Det skønnes, at hvis der trænger vand ind i betonen, kan der opstå frostska-

SKADER INDE I UDHUS / TEKNIKRUM


UDHUS / TEKNIKRUM - Stueplan - Indvendigt udhus



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
82		Der er revner og afskalninger i overfladen på betongulvet. Desuden er gulvet med ujævnheder..	-	-
83		Der er områder med revner, misfarvninger, løs puds og mindre afskalninger...	-	-
84		Bjælkekonstruktion er med nedbøjning og borebilleangreb..	Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for svigt, da forholdet er af mindre omfang.	-
85		Der er revner i loftpudsen samt områder, hvor puds har manglende vedhæftning..	-	-
86		De bærende søjler er under nedbrydning i området ved nedstøbningen..	Der er på lang sigt risiko for at træssøjlerne vil nedbryde helt og miste sin bæreevne.	-

UDHUS / TEKNIKRUM - Stueplan - Bryggers / teknikrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
87		Afløb fra ekspansionsbeholder er ikke ført til afløb bag pillefyr.	Hvis der sker overløb fra ekspansionsbeholder, er der risiko for fugtskader	-
88		De pudsede ydervægge er med revner og misfarvninger. Se eks vis ydervæggen mod vest og syd..	-	-

UDHUS / TEKNIKRUM - Stueplan - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
89		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.


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
90		Områder af loftet / skråvægge er med misfarvninger, opfugtning, skjolder, løse og eller nedfaldne masonitplader øverste mod syd..	Skader vil ved fortsat fugttilførsel udvikle sig og kan give nedbrydning og rådskader.	-
91		Tætninger ved rygning og gavle er mangelfulde..	Manglende tætning kan medføre indtrængning af fygesne og slagregn i tagrummet med skade til følge i de omkringliggende konstruktioner	-

SKADER UDEN PÅ UDESTUE



UDESTUE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
92		Der mangler beklædning på udhænget mod øst og vest..	-	-

UDESTUE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
93		De bærende hjørnesøjler er under nedbrydning i området mod fundament..	Der er risiko for at træ søjlerne vil nedbryde helt og miste sin bæreevne	-

UDESTUE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
94		Vinduespartier mod øst og vest er med nedbrydning i den nederste del mod fundament. Forholdet er konstateret i sidekarm, bundrammer og skændestykke..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	-
95		I vinduespartiet med skydedøren mod syd er den nederste del af træet under nedbrydning flere steder..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	-

UDESTUE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
96		Der er et mindre område omkring tagedløb mod syd hvor terrænet er sunket, hvilket indikerer utæthed i brønden..	Udsivning fra brønd kan medføre lokal opfugtning af fundament mv.	-

SKADER INDE I UDESTUE

UDESTUE - Stueplan - Indvendigt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
97		Enkelte gulvklinter langs ydervægge har begrænset vedhæftning.	-	Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for følgeskader, da rummet ikke er vandbelastet.

SÆLGEROPLYSNINGER

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

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

OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN		SVAR
1.1	Hvordan fandt du den bygningsagkyndige?	
	Vælg	På en liste over bygningsagkyndige udleveret af min ejendomsmægler
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	Real Mæglerne
	Lokal afdeling og adresse	Nyk.F

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	0
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Ikke boet der, købt 1/3 2026

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Ja
	Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og om det er udført som selvbyg.	Udestue
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Nej
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	1. sal renoveret
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Nej

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Nej
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Er huset med tagrum (loftsrum)?	Nej
4.4	Er huset med skunkrum?	Nej
4.5	Er der adgang til skunkrummet?	Ja
4.6	Er der skorsten på huset?	Nej

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

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Nej
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Nej
6.3	Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR
7.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?	Nej
7.2	Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen?	Nej
7.3	Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Ja
8.2	Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?	Nej
8.3	Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.4	Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kældrens vægge?	Nej
8.5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Nej
8.6	Er der krybekælder?	Nej
GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9.2	Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?	Nej
VINDUER OG DØRE		SVAR
10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor de punkterede ruder er placeret?	I udestue
LOFTER/ETAGEADSKILLELSER		SVAR
11.1	Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader	Nej
11.2	Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter?	Nej
VÅDRUM		SVAR
12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Nej



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

ROTTER OG ASBEST		SVAR
14.1	Har du kendskab til, at der er brugt asbestholdige materialer i huset?	Nej
14.2	Har du kendskab til, at der har været eller er rotter på ejendommen?	Nej

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER

<Yderligere bemærkninger er ikke udfyldt>

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

SÆLGER:

Verner Hansen
Stærsmindevej 9
4850 Stubbekøbing

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

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 bygnings sagkyndig: Jack Palle Christensen

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

Den beskikkede bygnings sagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 21.05.2026

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

BEBOELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af betontagsten.
Ydervægge	Hulmur, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Plast.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag af singels eller leca, kapillarbrydende lag af polystyren, gulvkonstruktion af beton, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk.
Lofter	Pladelofter som vibopan.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Biobrændsel, gulvvarme, vand.

UDHUS / STALDBYGNING

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender, betonskorstene.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag af singels eller leca, kapillarbrydende lag ikke oplyst.
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

VÆRKSTED MOD NORDØST

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag af singels eller leca, kapillarbrydende lag ikke oplyst.
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-

UDHUS / TEKNIKRUM

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, skotrender, stålskorsten.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ, plast, metal.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag af singels eller leca, kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk.
Lofter	Pudsede, træbeton.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	Biobrændsel.

UDESTUE

Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af tagpap eller -dug.
Ydervægge	Trækonstruktion, facader af pladebeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag af singels eller leca, kapillarbrydende lag af polystyren, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Let væg med træbeklædning.
Lofter	Profilbrædder.
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-