



# TILSTANDSRAPPORT

Elsøvej 101 - 7900 Nykøbing M

**GYLDIGHEDSPERIODE:** Ikke færdig endnu

**LØBENUMMER:** KLH-25-04007-0028

## EJENDOMSINFORMATION

**Ejendomstype:**

Ikke sat

**Ejendomsstatus:**

Ikke sat

**Byggeår:**

1982

**Kommune- og BFE nr.:**

773-7345591

**Matrikel/ejerlav:**

zep, Dueholm, Nykøbing M.

Jorder



## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

**Bygningssagkyndig:**

Jesper Bilstrup

**Firma:**

EnergiConsult ApS

**Adresse:**

Højbro 34, 7900 Nykøbing M

**Telefon:**

22523012

**E-mail:**

info@energiconsult.dk

# DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



Tilstandsrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen. De skader, der er beskrevet i skadesoversigten, er baseret på den bygningssagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



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



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



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

## HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

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

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

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

## NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

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

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

# HUSTYPEBESKRIVELSE

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

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



## KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Hustypen for denne ejendom er ikke defineret

KYLLAD D

# 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.



### 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 med unormale vejrforhold, som lange meget tørre eller fugtige perioder. Sokler uden revner er sjældne.



### Bølgeeternitplade med asbest

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

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



### Bølgeeternitplader

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.



### **Gulvklinter og vægfliser**

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



### **Krybekælder**

En krybekælder skal være tør og må ikke lugte eller "opleves" fugtig. Krybekældre er altid ventilerede vha. riste / huller i soklen. Disse må ikke stoppes til eller lukkes, da krybekælderen kræver en konstant ventilation, for at bortventilere eventuel fugtig luft. Der kan ellers ophobe sig fugt i konstruktionerne, som vil medføre nedbrydning i trædelene. Derudover kan opfugtet beton og murværk lede fugten videre op i boligen.



### **Let konstruktion med gips/fibergips**

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af lette konstruktioner, hvor det bærende skelet er af træ eller stål beklædt med gips eller andre plader, får ofte nogle små revner. Revnerne kommer normalt i samlingerne mellem pladerne eller i overgangen mellem væg og loft.



### **Metalplader**

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Metalplader tager normalt ikke skade af mos, men ved store mængder af mos kan tagvandet ikke løbe hurtigt nok af, og der kan opstå risiko for, at fugt og vand via samlingerne trænger ind på loftet. Ved en eventuel afrensning af mos, skal det sikres, at taget kan holde til det.



### **Tagpap**

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Tagpap og tagduge tager normalt ikke skade af mos, men ved store mængder af mos kan der opstå vandansamlinger. Tagpap og tagduge kan ikke holde til større områder med konstant vand (total max 15%). Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det. De ældste paptage er af mindre god kvalitet og kræver derfor jævnligt opmærksomhed i forhold til slitage.



### **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.



### Træbeklædte facader

Udvendigt træbeklædning opfuges og udtørres, hver gang vejret skifter. Lange tørre perioder kan medføre revner og sprækker i træet, som igen kan forstærke en nedbrydning. Normalt skal der være god ventilation bag facadens beklædning.



### 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.

**Morsø kommune** er i klasse 2 med et radonniveau i 1,0% - 3,0%. Du kan se et kort over radonniveau på [www.radonguiden.dk](http://www.radonguiden.dk). Her kan du også finde mere information om, hvordan du kan sikre dit hus mod radon og hvordan du får foretaget en præcis måling af radonniveauet.

## TAGETS RESTLEVETID

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

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

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

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

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



### Tagbelægning - Eternitbølgeplader med asbest



1982

Statistisk levetid

2025

Nu

Forventes  
udskiftet

2062

# BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

| Litra | Anvendelse         | Opført | Bebygget areal m2 |        | Etager udover kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 |         |
|-------|--------------------|--------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|---------|
|       |                    |        | Total             | Kælder |                      |                      | Bolig                | Erhverv |
| A     | Bygning 1          | 1982   | 1137              | 228    | 1                    | -                    | -                    | 1137    |
| B     | Bygning 2          | 1997   | 81                | -      | 1                    | -                    | -                    | 81      |
| C     | Bygning 3          | 1998   | 52                | -      | 1                    | -                    | -                    | 52      |
| D     | Bygning 4 - Udhus  | 2008   | 98                | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |
| E     | "Containerbygning" | -      | 30                | -      | -                    | -                    | -                    | -       |
| F     | Overdækninger      | -      | 20                | -      | -                    | -                    | -                    | -       |

## BEMÆRKNINGER

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

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

### BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

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

**"Containerbygning":** Bygningen baseret på to skibscontainere med spær og tag over undtages af rapporten, idet det i princippet er baseret på de to containere.

**Overdækninger:** Overdækninger er ikke medtaget i rapporten, idet der er tale om simple konstruktioner med ringe bygningsmæssig værdi.

### BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

#### Bygning 1

**Klasselokaler:** Der var under besigtigelsen undervisning i enkelte klasselokaler. Disse er ikke besigtiget indvendigt.

## BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

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

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

## BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

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

**Bygning 1**

**Bygning 2**

**Bygning 3**

## AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

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

**"Containerbygning":** Nyoprettet bygning

**Overdækninger:** Nyoprettet bygning

## FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 12.05.2025

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

## ØVRIGE OPLYSNINGER:

Nærværende rapport er udført med udgangspunkt i Huseftersynsordningens vejledninger og karaktergivning og beskrivelser om skaders omfang og risiko. Ejendommen hører ikke under huseftersynsordningen og rapporten kan således ikke anvendes forsikringsmæssigt.

Gennemgangen og litrering er udført med udgangspunkt i angivelser i BBR samt anførte positionsnumre på medsendte bilag 1.

# SKADESOVERSIGT

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

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

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



## SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

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

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



### Kritiske skader

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



### Alvorlige skader

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



### Mindre alvorlige skader

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



### Mulige skader

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

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

# SKADER UDEN PÅ BYGNING 1

## BYGNING 1 - TAG

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                           | Risiko                                                                                                                                                | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1   |  | Øst - pos 3-4: Enkelte tagplader har knækkede kanter i den nordlige ende.                       | De knækkede kanter er ved overlæg og der vurderes ikke umiddelbar risiko for vandindtrængning på nuværende tidspunkt. Skaden vil dog kunne forværres. | -          |
| 2   |  | Øst - Pos 3-4: Tagnedløb er ikke korrekt monteret/samlet.                                       | Facaden er eller kan blive opfugtet på grund af vand fra taget.                                                                                       | -          |
| 3   |  | Syd - Pos 4-5: Inddækning/stern er vredet ud af samling og der er opstået en åbning til tagrum. | Der er risiko for vandindtrængning til bagved liggende konstruktioner.                                                                                | -          |

## BYGNING 1 - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                                                           | Risiko                                                                                                                 | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4   |  | Syd - Pos 1-2: Der er generelt en del vandrette og skrå revner i murværket samt afskalninger i puds. Overligger over vinduer har revnedannelse. | Revner og afskalninger vil fortsat udvikle sig.                                                                        | -          |
| 5   |  | Øst - Pos 2-3: Der er generelt en del vandrette og skrå revner i murværket samt afskalninger i puds. Overligger over vinduer har revnedannelse. | Skaderne vil fortsat udvikle sig.                                                                                      | -          |
| 6   |  | Øst - Pos 3-4: Der er en del fine revner i det pudsede murværk. Overligger over vindue i nordlig ende har revnedannelse.                        | Skaderne vil fortsat udvikle sig.                                                                                      | -          |
| 7   |  | Øst - Pos 5a-6: Der er kraftig afskalning på murværk.                                                                                           | Afskalningen vil fortsætte og kan medføre, at skaden udvikler sig til nedbrydning af de bagvedliggende konstruktioner. | -          |

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                                                                  | Risiko                                                                              | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 8   |    | Øst - Pos 5-5a: Der er stedvis forvitring i eternitbeklædningen.                                                                                       | Skaderne vil fortsat udvikle sig.                                                   | -          |
| 9   |    | Øst - pos 5a-6: Der er flere lodrette, vandrette og skrå revner i murværket.                                                                           | Revnerne vil fortsat udvikle sig.                                                   | -          |
| 10  |    | Nord - Pos 6-7: Flere fine revner i puds. Over 2 vinduer er der revner i overligger.                                                                   | Revnerne vil fortsat udvikle sig.                                                   | -          |
| 11  |    | Øst - Pos 8-g: Der er flere revner og afskallet puds.                                                                                                  | Skaderne vil fortsat udvikle sig.                                                   | -          |
| 12  |    | Vest - Pos 10-11: Der er en smule afskallet puds.                                                                                                      | Skaden vil fortsat udvikle sig, og mængden af afskalninger vil sandsynligvis vokse. | -          |
| 13  |    | Nord - Pos 13-14: Der er en del afskallet puds i vestlig og østlig ende. Der er revnedannelser i overligger over et vindue samt øverst i vestlig ende. | Skaderne vil fortsat udvikle sig.                                                   | -          |
| 14  |  | Vest - Pos 14-15: Der er en smule afskallet puds og revner i murværket.                                                                                | Skaderne vil fortsat udvikle sig.                                                   | -          |
| 15  |  | Syd - Pos 15-16: Der er revnedannelser i bunden af muren ved yderdøre.                                                                                 | Skaderne vil fortsat kunne udvikle sig.                                             | -          |
| 16  |  | Vest - Pos 19-20: Stålpladebeklædningen har en del buler.                                                                                              | -                                                                                   | -          |

#### BYGNING 1 - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                             | Risiko                                                                                   | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 17  |  | Syd - Pos 4-5: Der er defekte og manglende fuger mellem partier.. | Der er risiko for, at der kan trænge fugt og vand ind i de bagvedliggende konstruktioner | -          |

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                                                     | Risiko                                 | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------|
| 18  |    | Syd - Pos 4-5: Der er nedbrydning i bunden af partier og i inddækningen mellem partierne.                                                 | Nedbrydningen vurderes at fortsætte    | -          |
| 19  |    | Øst - Pos 5-5a: Der er nedbrydning i bunden af partier og i inddækningen mellem partierne. Der er ligeledes defekte/manglende bundlister. | Nedbrydningen vurderes at fortsætte    | -          |
| 20  |    | Syd - Pos 1-2: Vinduer har nedbrydning.                                                                                                   | Nedbrydningen vurderes at fortsætte    | -          |
| 21  |    | Øst - Pos 2-3: Vinduer har nedbrydning.                                                                                                   | Nedbrydningen vurderes at fortsætte    | -          |
| 22  |    | Øst - Pos 3-4: Der er begyndende nedbrydning i flere vinduer.                                                                             | Nedbrydningen vurderes at fortsætte    | -          |
| 23  |  | Syd - Pos 20-21: Dør har delaminering og nedbrydning.                                                                                     | Nedbrydningen vil fortsat udvikle sig. | -          |
| 24  |  | Der er nedbrydning i ovenlysvindue ved kældernedgang.                                                                                     | Nedbrydningen vil fortsat udvikle sig. | -          |

#### BYGNING 1 - FUNDAMENT/SOKKEL

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                                                                                                                   | Risiko                                                                     | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| 25  |  | Der er enkelte mindre revner i sokkel. Eksempelvis mod øst ved Pos 5a-6.                                                                                                                                | -                                                                          | -          |
| 26  |  | Fra pos 10 til pos 17 er der generelt lagt fliser tæt på overkant af sokkel. Dette bevirker at de nederste teglsten ofte bliver fugtbelastet som medfører krakeleringer i puds og nedbrydning af fuger. | Facaden kan blive opfugtet, når regnvand sprøjter op på soklen og facaden. | -          |

## SKADER INDE I BYGNING 1

### BYGNING 1 - Stueplan - Indvendigt

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                                 | Risiko                                                                                      | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 27  |  | Der er revnede klinker i indgangspartiet.                                                             | Gulvet vurderes relativt ringe fugtbelastet og der er således lille risiko for følgeskader. | -          |
| 28  |  | Trægulve er flere steder temmelig slidte. Eksempelvis i lærerværelse og klasseværelse mod Pos. 15-16. | -                                                                                           | -          |
| 29  |  | I værksted er der skader i trægulvet i form af afslag i overflade i parketgulvet.                     | Skaden vil fortsat kunne udvikle sig.                                                       | -          |

### BYGNING 1 - Kælder - Indvendigt

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                         | Risiko | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------|------------|
| 30  |  | Der er mindre områder med løst og afskallet puds i fyrrummet. | -      | -          |
| 31  |  | I køkkenet er der et par løse gipsplader i loftet.            | -      | -          |

## SKADER UDEN PÅ BYGNING 2

### BYGNING 2 - TAG

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                      | Risiko                                                                   | Bemærkning                                                                                                    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 32  |  | Tagplader har flere områder med afskalninger i overfladen. | Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele. | Tagpladerne er uden aspest, og det er et velkendt problem, at mange af disse tagplader smuldrer i overfladen. |

### BYGNING 2 - DØRE/VINDUER/PORTE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                         | Risiko | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------|------------|
| 33  |  | Rude i vindue i østlige ende på sydvendt facade er punkteret. | -      | -          |

## SKADER INDE I BYGNING 2

### BYGNING 2 - Stueplan - Indvendigt

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                      | Risiko | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------|------------|
| 34  |  | Der mangler termostater på to radiatorer.. | -      | -          |

## SKADER UDEN PÅ BYGNING 3

### BYGNING 3 - TAG

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                                           | Risiko                                                                                       | Bemærkning                                                    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 35  |    | Inddækningen mellem de to dele af bygningen er lavet meget simpelt ved opbukning af tagpladen og den vurderes ikke at være tæt. | Der er risiko for at vand kan trække ind og give fugtskader på bagvedliggende konstruktioner | -                                                             |
| 36  |   | Inddækningen mellem bygning 3 og 4 er i østlige ende defekt i form af opbukning.                                                | Der er risiko for vandindtrængning til underliggende bygningsdele.                           | -                                                             |
| 37  |  | Der er kun lavet tagrende i den ene del af de to bygninger.                                                                     | Regnvand fra taget kan opfugte facader og sokler.                                            | Ejendommen bør jf. bygningens alder være udført med tagrender |

## SKADER UDEN PÅ BYGNING 4 - UDHUS

### BYGNING 4 - UDHUS - YDERVÆGGE

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                      | Risiko                            | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|------------|
| 38  |  | Der er delaminering i beklædningspladerne. | Skaderne vil fortsat udvikle sig. | -          |

# SÆLGEROPLYSNINGER

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

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

| OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN |                                                                   | SVAR         |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1.1                                             | Hvordan fandt du den bygningsagkyndige?                           |              |
|                                                 | Vælg                                                              | På anden vis |
| 1.2                                             | Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom? | Nej          |

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

☐ Sælger var til stede

## SÆLGER:

**Morsø Kommune**

Jernbanevej 7

7900 Nykøbing M

## Sælger har ikke besvaret spørgsmål om ejendommen

Sælger kender ikke noget til ejendommen, hvorfor sælgeroplysninger fravælges.

# OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

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

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



## BYGNINGSEFTERSYN

### Hvordan er bygningseftersynet udført?

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

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

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

### Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

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

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

## OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

### Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

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

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

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

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

### Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

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

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

#### **VVS-installationer**

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

#### **Elinstallationer**

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

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

### Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

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

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

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

### Rapportens gyldighedsperiode

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

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

### Sælgeransvar

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

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

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

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

## TILLÆG OG REVISIONER

### Hvad er en revision?

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

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

### Hvad er et tillæg?

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

## KLAGER

### Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

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

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

Du skal forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet [www.husklage.dk](http://www.husklage.dk).

## VIL DU VIDE MERE?

Vil du vide mere om huseftersynsordningen generelt og om bygningseftersynet, kan du finde flere informationer og detaljer på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk) sammen med de digitale rapporter.

## DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: EnergiConsult ApS  
Beskikket bygningssagkyndig: Jesper Bilstrup

Adresse: Højbro 34, 7900 Nykøbing M  
Telefon: 22523012  
E-mail: [info@energiconsult.dk](mailto:info@energiconsult.dk)

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Intet samarbejde

Besigtigelsesdato: 15.05.2025

# OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

| BYGNING 1                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Ensidigt fald, fladt tag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 0° og 1°, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, tagbelægning af eternitbølgeplader, tagbelægning af metalplader, tagbelægning af tagpap eller -dug, muret skorsten. |
| Ydervægge                                | Hulmur, trækonstruktion, stålplader og eternit, facader af murværk med puds, facader af træbeklædning.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ, træ / alu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fundament/sokler                         | Beton / fundablokke / lecablokke.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kældre/krybekældre                       | Kælder, krybekælder / ventileret hulrum, kælderydervægge af beton / lecablokke, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv.                                                                                                                                                                                                           |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på organisk vægkonstruktion.                                                                                                                                                                                                                         |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser, gulvbelægning af beton eller anden fugefri belægning.                                                                                                                 |
| Bagmure og indervægge                    | Murværk, let væg med træbeklædning, let væg med gips eller lignende.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Lofter                                   | Træbeton.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Indvendige trapper                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| VVS-installationer                       | Gas/centralvarme, mekanisk ventilation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## BYGNING 2

|                                          |                                                                                                                               |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader. |
| Ydervægge                                | Trækonstruktion, facader af træbeklædning.                                                                                    |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ.                                                                                                                          |
| Fundament/sokler                         | Beton / fundablokke / lecablokke.                                                                                             |
| Kældre/krybekældre                       | -                                                                                                                             |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | -                                                                                                                             |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion med strøer, gulvbelægning af massive trægulve.                             |
| Bagmure og indervægge                    | Let væg med træbeklædning, let væg med gips eller lignende.                                                                   |
| Løfter                                   | Træbeton.                                                                                                                     |
| Indvendige trapper                       | -                                                                                                                             |
| VVS-installationer                       | Gas/centralvarme, luft/luft varmepumpe.                                                                                       |

## BYGNING 3

|                                          |                                                                                                           |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af metalplader. |
| Ydervægge                                | Trækonstruktion, facader af træbeklædning.                                                                |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ.                                                                                                      |
| Fundament/sokler                         | Beton / fundablokke / lecablokke.                                                                         |
| Kældre/krybekældre                       | -                                                                                                         |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | -                                                                                                         |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion med strøer.                                            |
| Bagmure og indervægge                    | Let væg med træbeklædning.                                                                                |
| Løfter                                   | -                                                                                                         |
| Indvendige trapper                       | -                                                                                                         |
| VVS-installationer                       | Luft/luft varmepumpe.                                                                                     |

## BYGNING 4 - UDHUS

|                                          |                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Ensidigt fald, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af metalplader. |
| Ydervægge                                | Trækonstruktion, facader af træbeklædning.                                                                                |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ.                                                                                                                      |
| Fundament/sokler                         | Stålramme.                                                                                                                |
| Kældre/krybekældre                       | -                                                                                                                         |
| Vædrum (badeværelse, toilet og bryggers) | -                                                                                                                         |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion med strøer.                                                            |
| Bagmure og indervægge                    | Let væg med træbeklædning.                                                                                                |
| Lofter                                   | -                                                                                                                         |
| Indvendige trapper                       | -                                                                                                                         |
| VVS-installationer                       | Luft/luft varmepumpe.                                                                                                     |