



Rapporten er udarbejdet af DOMUTECH

Udført af Johannes Liebmann

Dato:24-01-2023

| | |
|-------------------------|---|
| Udført for: | Vagn Borg |
| Adresse: | Snorupvej 12 |
| Post nummer: | 6862 Tistrup |
| Kommune/ejendomsnummer: | 573/109868 |
| Ejendomsstype: | Stuehus til nedlagt landbrug |
| Ejendomsstatus: | Ejebolig |
| Hustype: | Landhuse og mindre byhuse – frem til ca. 1920 |
| Tagets restlevetid: | Kan ikke beregnes |
| Opførelsesår: | 1876 |

HVAD ER EN BYGGETEKNISK GENNEMGANG ?

En Byggeteknisk gennemgang udføres efter de samme principper for skadesregistrering og med den samme karakterskala som en Tilstandsrapport, blot udføres den på bygninger som falder uden for lovgivningen omkring Huseftersynsordningen. Bemærk derfor, at der ikke kan tegnes ejerskifteforsikring med udgangspunkt i en Byggeteknisk gennemgang. En byggeteknisk rapport baseres på en visuel gennemgang af de tilgængelige dele af bygningerne og udføres med enkle værktøjer og simpelt måleudstyr. Der kan derfor forekomme skjulte skader og fejl på bygningerne som ikke kommer med i rapporten. Rapporten tager heller ikke højde for evt. lovlighed af bygninger eller installationer.

I den byggeteknisk gennemgang vil skader blive karakteriseret som følger.



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.


SKADER UDEN PÅ BYGNING A (Beboelse)

| BYGNING A - Tag | |
|--|--|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  <p>GUL</p> | <p>Skade: Der er mindre utætheder i tagrende i samlinger mod nord. Risiko: Forholdet skønnes ikke at give anledning til skader på andre bygningsdele, men vil på længere sigt udvikle sig. Bemærkning: -</p> |
|  <p>RØD</p> | <p>Skade: Tagpladerne har enkelte revner, det ses mod syd i lysplader mod sydvest og sydøst. Indvendigt fra tagrum er der enkelte mindre huller, det ses under en lysplade. Risiko: Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele. Bemærkning: -</p> |


| BYGNING A - Ydervægge | |
|---|---|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der er områder med porøse og udfaldne/udvaskede fuger samt skadede sten i murværket, ses f.eks. mod syd, vest</p> <p>Risiko: Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.</p> <p>Bemærkning: -</p> |
|  | <p>Skade: Der er revner bl.a. omkring døre/vinduer, f.eks. mod vest</p> <p>Risiko: Revnerne vil udvikle sig, og kan med tiden give risiko for skader på de bagvedliggende konstruktioner.</p> <p>Bemærkning: -</p> |



| BYGNING A - Døre/vinduer/porte | |
|---|--|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der er flere punkterede termoruder, f.eks. mod nord i ovenlysvinduet.</p> <p>Risiko: -</p> <p>Bemærkning: -</p> |


| BYGNING A - Døre/vinduer/porte | |
|---|---|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der er ikke den påbudte redningsåbning i værelser og stuer</p> <p>Risiko: Der er risiko for personskade.</p> <p>Bemærkning: -</p> |
|  | <p>Skade: Fuger omkring døre og vinduer har mistet elasticiteten og er revnede og mangler flere steder, det ses f.eks. ved terrassedør mod vest, indvendigt er der fugtskjolder i vindueslysning ved gulv.</p> <p>Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på kort sigt.</p> <p>Bemærkning: Der er målt forhøjet fugt i terrassedørens vindueslysning.</p> |



| BYGNING A - Fundament/sokkel | |
|---|--|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der er revner i sokkel revnerne fortsætter op i ydervæggen, det ses på facader og gavle, f.eks. mod nordøst</p> <p>Risiko: Hvis revnerne repareres kan de opstå igen.</p> <p>Bemærkning: Revner var alle uden væsentlig forskydning/forsætning og skønnes uden konstruktiv betydning. Revnedannelser er almindeligt forekommende i ældre bygninger.</p> |
|  | <p>Skade: Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget på facaderne f.eks. mod vest, nord</p> <p>Risiko: Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.</p> <p>Bemærkning: -</p> |



SKADER INDE I BYGNING A (Beboelse)


| BYGNING A - Stueplan - Badeværelse lille | |
|---|---|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget under døren.</p> <p>Risiko: -</p> <p>Bemærkning: Der er tale om et mindre område, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.</p> |



| BYGNING A - Stueplan - Badeværelse mod soveværelse | |
|---|---|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der er enkelte gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen.</p> <p>Risiko: Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.</p> <p>Bemærkning: -</p> |
|  | <p>Skade: Elastiske hjørnefuger har fugeslip i brusenichen, det ses ved gulv.</p> <p>Risiko: Der er tale om fuger, som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.</p> <p>Bemærkning: -</p> |

| BYGNING A - Stueplan - Bryggers | |
|---|--|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb</p> <p>Risiko: -</p> <p>Bemærkning: Gulv afløbet er ikke vandbelastet fra gulvoverfladen, og der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.</p> |


| BYGNING A - Kælder - Indvendigt | |
|---|--|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der er fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds bl.a. mod nord.</p> <p>Risiko: Forholdet kan udvikle sig på længere sigt.</p> <p>Bemærkning: Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende.</p> |
|  | <p>Skade: Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget</p> <p>Risiko: -</p> <p>Bemærkning: Omfanget er begrænset og vil formentligt ikke udvikle sig.</p> |



| BYGNING A - Stueplan - Køkken | |
|---|---|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der er fugtskjolder på loft og væg ved hanebånd mod syd. Risiko: Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på kortere sigt. Bemærkning: Der er målt forhøjet fugt.</p> |
|  | <p>Skade: Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget udfor pejsen. Risiko: - Bemærkning: Omfanget er begrænset og vil formentligt ikke udvikle sig.</p> |


| BYGNING A - Stueplan - Tagrum | |
|---|---|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Loftlem mangler tætningslister og er uisoleret Risiko: Forholdet kan give anledning til kondensopfugtninger i tagkonstruktionen. Bemærkning: -</p> |


| BYGNING A - Stueplan - Tagrum | |
|---|--|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: På isoleringen på loftet ses der spor efter skadedyr/husmår</p> <p>Risiko: Forholdet kan forårsage betydelige skader på isolering og bør derfor hindres adgang.</p> <p>Bemærkning: -</p> |
|  | <p>Skade: Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i spær hanebånd.</p> <p>Risiko: -</p> <p>Bemærkning: Borebiller er almindeligt forekommende i ældre træværk og giver sjældent anledning til styrkesvækkelser i fulde trædimensioner.</p> |




SKADER UDEN PÅ BYGNING B (Udhus)


| BYGNING B - Tag | |
|---|---|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der mangler tætning mellem tagplader og skotrende.</p> <p>Risiko: Der er risiko for vandindtrængen på de underliggende bygningsdele, ved blæst og nedbør.</p> <p>Bemærkning: -</p> |

| BYGNING B - Tag | |
|---|---|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Lysplade ligger ujævnt, det ses mod vest ved skorstenen.</p> <p>Risiko: Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.</p> <p>Bemærkning: -</p> |
|  | <p>Skade: Tagpladerne har enkelte revner, det ses f.eks. under skorstenen.</p> <p>Risiko: Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.</p> <p>Bemærkning: -</p> |



| BYGNING B - Ydervægge | |
|---|--|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der er områder med porøse og udfaldne/udvaskede fuger samt skadede sten i murværket, ses f.eks. mod sydøst.</p> <p>Risiko: Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.</p> <p>Bemærkning: -</p> |
|  | <p>Skade: Der er revnedannelser i murværk på facader og gavle, det ses f.eks. på gavl mod syd, murværket står i en bue ud.</p> <p>Risiko: Revnerne er store og vil forsat udvikle sig og kan med tiden give risiko for skader på de bagvedliggende konstruktioner.</p> <p>Bemærkning: -</p> |


| BYGNING B - Ydervægge | |
|---|---|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Gavl mod vest er under nedbrydning. Risiko: Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på kortere sigt. Bemærkning: -</p> |



| BYGNING B - Døre/vinduer/porte | |
|---|--|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der er flere revnede/knækkede ruder, f.eks. mod vest. Risiko: - Bemærkning: -</p> |
|  | <p>Skade: Der er ikke den påbudte redningsåbning i disp. rum. Risiko: Der er risiko for personskade. Bemærkning: -</p> |
|  | <p>Skade: Der er nedbrydninger i vinduer døre og porte flere steder, f.eks. mod vest Risiko: Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt. Bemærkning: -</p> |


| BYGNING B - Døre/vinduer/porte | |
|---|--|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Mørtelfuger omkring døre og vinduer har fugeslip, er porøse og er stedvist udfaldne, ses f.eks. mod vest.-</p> <p>Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på kort sigt.</p> <p>Bemærkning: -</p> |

SKADER INDE I BYGNING B (Udhus)



| BYGNING B - Stueplan - Badeværelse | |
|---|--|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der er defekte fuger i bruseniche ved gulvafløbet.</p> <p>Risiko: Der er tale om fuger, som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.</p> <p>Bemærkning: -</p> |
|  | <p>Skade: Der er enkelte gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget</p> <p>Risiko: Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.</p> <p>Bemærkning: -</p> |


| BYGNING B - Stueplan - Badeværelse | |
|---|---|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget ved gulv.</p> <p>Risiko: Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.</p> <p>Bemærkning: -</p> |



| BYGNING B - Stueplan - Indvendigt | |
|---|--|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der er konstateret områder, hvor vægpuds har manglende/begrænset vedhæftning til underlaget. Der er misfarvninger på vægge, det ses i gildesalen.</p> <p>Risiko: Forholdet vil formentlig udvikle sig på længere sigt.</p> <p>Bemærkning: Der er målt forhøjet fugt</p> |
|  | <p>Skade: Der er revnedannelse i porebeton vægge, flere steder f.eks. i køkken, værelser og bad.</p> <p>Risiko: Forholdet er markant og vil formentlig udvikle sig.</p> <p>Bemærkning: -</p> |

| BYGNING B - Stueplan - Loftrum | |
|---|---|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i spær, hanebånd, remme.</p> <p>Risiko: Angrebet skønnes at være aktivt og det kan udvikle sig yderligere på længere sigt.</p> <p>Bemærkning: -</p> |




SKADER UDEN PÅ BYGNING C (Maskinhus)

| BYGNING C - Ydervægge | |
|---|---|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der er flere revner, gavl står i en bue ud, det ses mod øst.</p> <p>Risiko: Det vurderes, at der er risiko for skaden kan udvikle sig på længere sigt.</p> <p>Bemærkning: -</p> |
|  | <p>Skade: Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod syd.</p> <p>Risiko: Der kan forekomme yderligere udvikling i forholdet på længere sigt.</p> <p>Bemærkning: -</p> |


| BYGNING C - Ydervægge | |
|---|--|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Ydervægge har flere revner, f.eks. nord</p> <p>Risiko: Forholdet kan ødelægge facadens tæthed på længere sigt og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.</p> <p>Bemærkning: -</p> |


| BYGNING C - Døre/vinduer/porte | |
|---|--|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der er nedbrydninger i vinduer, porte og lemme, det ses f.eks. mod vest.</p> <p>Risiko: Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.</p> <p>Bemærkning: -</p> |
|  | <p>Skade: Der er revnede knækkede og manglende glas i vinduer.</p> <p>Risiko: Der er risiko for vandindtrængning ved blæst og nedbør.</p> <p>Bemærkning: -</p> |

SKADER INDE I BYGNING C (Maskinhus)


| BYGNING C - Stueplan - Indvendigt | |
|---|--|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Der mangler forankringer i murværket, det ses mod nord i den vandrette bjælke på stålspær.</p> <p>Risiko: -</p> <p>Bemærkning: -</p> |
|  | <p>Skade: Der er flere revner og afskalninger i betongulvet</p> <p>Risiko: -</p> <p>Bemærkning: -</p> |
|  | <p>Skade: Der er konstateret områder, hvor vægpuds har manglende/begrænset vedhæftning til underlaget</p> <p>Risiko: Forholdet vil formentlig udvikle sig på længere sigt.</p> <p>Bemærkning: -</p> |


SKADER UDEN PÅ BYGNING D (Overdækning)

| BYGNING D - Tag | |
|---|---|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er konstateret spærender, det ses mod syd.</p> <p>Risiko: -</p> <p>Bemærkning: Det skønnes at være nedbrydning fra utætheder ved tidligere tagbelægning.</p> |

| BYGNING D - Ydervægge | |
|---|---|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  | <p>Skade: Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod syd.</p> <p>Risiko: Der kan forekomme yderligere udvikling i forholdet på længere sigt.</p> <p>Bemærkning: -</p> |

SKADER UDEN PÅ BYGNING E (Udhus)

| BYGNING E - Tag | |
|--|--|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  <p>RØD</p> | <p>Skade: Udvendt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i stern, underbrædder og vindskeder</p> <p>Risiko: Udviklingen skønnes at fortsætte, og det kan medføre svigt på kort sigt.</p> <p>Bemærkning: -</p> |

| BYGNING E - Ydervægge | |
|--|--|
| VURDERING | SKADE BESKRIVELSE |
|  <p>GUL</p> | <p>Skade: Bjælkehytten er under nedbrydning i hjørnesamlinger.</p> <p>Risiko: Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.</p> <p>Bemærkning: -</p> |

BYGNING A

AFVIGELSER:

FORBEHOLD FOR TERMORUDER: Ja, der tages forbehold for punkterede ruder i bygningen.

UNDTAGELSER/FORBEHOLD: Tag - Tagbelægningen er delvist besigtiget pga. mos og is mod nord.

BYGNING B

AFVIGELSER:

FORBEHOLD FOR TERMORUDER: Nej, ingen forbehold.

UNDTAGELSER/FORBEHOLD: Tag - Tagbelægningen er ikke besigtiget pga. mos på tagflader.

BYGNING D

AFVIGELSER:

Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

FORBEHOLD FOR TERMORUDER: Nej, ingen forbehold.

UNDTAGELSER/FORBEHOLD: Tag - Tagbelægningen er ikke besigtiget pga. mos

BYGNING E

AFVIGELSER:

Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

FORBEHOLD FOR TERMORUDER: Nej, ingen forbehold.

UNDTAGELSER/FORBEHOLD:

ØVRIGE OPLYSNINGER

Ingen