



Rapporten er udarbejdet af DOMUTECH

Udført af Klaus Hemmingsen

Dato:08-07-2025

Udført for:	Elly Jørgensen og Boet efter Finn Jørgensen
Adresse:	Stokholtsvej 58
Post nummer:	4173 Fjenneslev
Kommune/ejendomsnummer:	340/
Ejendomstype:	Stuehus til nedlagt landbrug
Ejendomsstatus:	Ejerbolig
Hustype:	Landhuse og mindre byhuse – frem til ca. 1920
Tagets restlevetid:	2075
Opførelsesår:	1900

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
	Skade: Der er et træ mod vejen som går ind over tagbeklædningen. Risiko: Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. Bemærkning: -

BYGNING A - Ydervægge	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er nedbrydning i gelænderet på svalegangen mod syd Risiko: Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt, og der er risiko for personskade Bemærkning: -
	Skade: Ydervægge har flere revner, samt løst og afskallet puds. Risiko: - Bemærkning: Revner var uden væsentlig forskydning/forsætning og vurderes at være i ro - mindre bevægelse over en længere årrække samt mindre revnedannelse efter reparation kan dog forekomme. Revnedannelser af denne karakter er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større konstruktionsmæssige problemer.

BYGNING A - Døre/vinduer/porte	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Fuger omkring døre og vinduer har mistet elasticiteten og er revnede i overfladen Risiko: - Bemærkning: Omfanget er pt. begrænset, hvorfor der ikke skønnes nærliggende risiko for skade.
	Skade: Mørtelfuger omkring døre og vinduer har fugeslip, er porøse og er stedvist udfaldne/revnede, bl.a. mod vest Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt. Bemærkning: -

BYGNING A - Fundament/sokkel	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er flere revner i sokkel samt løst og løst og afskallet puds Risiko: - Bemærkning: Revnedannelsen skønnes at være i ro - mindre udvikling over en længere årrække kan dog forekomme. Mindre revner er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

SKADER INDE I BYGNING A (Beboelse)

BYGNING A - Stueplan - Badeværelse	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er gulvklinter og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget samt defekte fuger i brusenichen Risiko: Der er tale om områder med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer. Bemærkning: -
	Skade: Der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget uden for brusenichen. Risiko: - Bemærkning: Der er tale om mindre revnedannelser i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

BYGNING A - Stueplan - Bryggers	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget Risiko: - Bemærkning: Der er tale om områder, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

BYGNING A - 1 sal. - Generelt for 1. Sal	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Gulvene har skævheder og ujævnheder og gulvene er ude af vater flere steder Risiko: - Bemærkning: Forholdet skønnes aldersrelateret, uden konstruktiv betydning. Mindre ujævnheder/skævheder er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

BYGNING A - Stueplan - Generelt for Stueetage	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Gulvene har skævheder og ujævnheder og gulvene er ude af vater flere steder Risiko: - Bemærkning: Forholdet skønnes aldersrelateret, uden konstruktiv betydning. Mindre ujævnheder/skævheder er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

BYGNING A - Stueplan - Stue mod nord	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er ikke den påbudte redningsåbning i vinduerne Risiko: Der er risiko for personskade i tilfælde af brand. Bemærkning: -

BYGNING A - 1 sal. - Tagrum / Loftrum	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er misfarvninger på loftlemmen, og loftlemmen er uden isolering og tætningslister. Risiko: Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. Bemærkning: -
	Skade: Der ligger små stykker eternit på isoleringen. Risiko: - Bemærkning: Eternitstykkerne kan indeholde asbest, hvorfor kontakt bør undgås. Såfremt det ønskes fjernet bør det ske i henhold til gældende anvisninger.
	Skade: Isolering er ført helt ud mod undertaget, og blokerer derfor for ventilationen Risiko: Forholdet kan medføre fugtproblemer og måske skimmeldannelser i tagkonstruktionen på længere sigt. Bemærkning: -

BYGNING A - 1 sal. - Værelse mod nord	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er ikke den påbudte redningsåbning i vinduet Risiko: Der er risiko for personskade i tilfælde af brand. Bemærkning: -

SKADER UDEN PÅ BYGNING B (Stald)

BYGNING B - Tag	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er revner og afskalninger i skorstenen Risiko: Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. Bemærkning: -
	Skade: Der er revner/utætheder i tagrende flere steder Risiko: Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. Bemærkning: -

	Skade: Skorstenen er har revner ved sammenbygningen med bygningen. Risiko: Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. Bemærkning: -
	Skade: Skorstenen mangler inddækning. Risiko: Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt. Bemærkning: -
	Skade: Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter og på overflader. og der er revnet tagplader og der manglet tætning i rygningen. Det ses på begge tagflader Risiko: Skaden skønnes fortsat at udvikle sig. Bemærkning: -
	Skade: Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i vindsheder bl.a. mod syd Risiko: Udviklingen skønnes at fortsætte, og det kan medføre svigt på længere sigt. Bemærkning: -

BYGNING B - Ydervægge	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er dele af murværket som er faldet ind og der er løse teglsten og udfaldet fuger bl.a. mod syd og vest Risiko: Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. Bemærkning: -
	Skade: Ydervægge har flere revner, samt løst og afskallet puds bl.a. mod vest og murværket er opfugtet under skotrender. Risiko: Forholdet vurderes at give anledning til fugtindtrængning, hvilket kan medføre skader på de bagvedliggende konstruktioner på sigt. Revnerne vurderes i sig selv at være stabile, men er dog af en sådan karakter, at yderligere udvikling over en længere årrække samt mindre revnedannelse efter reparation kan forekomme. Bemærkning: -

BYGNING B - Døre/vinduer/porte	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er flere revnede/knækkede ruder og der mangler ruder Risiko: Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. Bemærkning: -

	Skade: Der er nedbrydninger i døre, lemme, port og vinduer flere steder. Risiko: Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt. Bemærkning: -
	Skade: Mørtelfuger omkring døre og vinduer har fugeslip, er porøse og er stedvist udfaldne/revnede, bl.a. mod vest Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt. Bemærkning: -
	Skade: Sålbænke i beton har revnedannelser. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt. Bemærkning: -

BYGNING B - Fundament/sokkel	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er flere revner i sokkel, og løst og afskallet puds samt områder uden sokkelpuds. Risiko: - Bemærkning: Revnedannelsen skønnes at være i ro - mindre udvikling over en længere årrække kan dog forekomme. Mindre revner er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

SKADER INDE I BYGNING B (Stald)

BYGNING B - Stueplan - Generelt for Stueetage	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Bygningens træværk har spor efter angreb af borebiller. bl.a. i spær, remme, brædder, stolper og bjælker. Risiko: - Bemærkning: Angrebet skønnes at være inaktivt, hvorfor der ikke vurderes nærliggende risiko for skade. Borebiller er almindeligt forekommende i ældre træværk og giver sjældent anledning til styrkesvækkelser i fulde trædimensioner.
	Skade: Der er ujævnheder og revner i betongulvene Risiko: - Bemærkning: Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.

SKADER UDEN PÅ BYGNING D (Maskinhus/garage)

BYGNING D - Tag	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er revner/utætheder i tagrende flere steder Risiko: Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. Bemærkning: -
	Skade: Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter og på overflader. og der er revnet tagplader og der manglet tætning i rygningen. Det ses på begge tagflader Risiko: Skaden skønnes fortsat at udvikle sig. Bemærkning: -

BYGNING D - Ydervægge	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Ydervægge har flere revner, samt løst og afskallet puds bl.a. mod syd og murværket er opfugtet under skotrender. Risiko: Forholdet vurderes at give anledning til fugtindtrængning, hvilket kan medføre skader på de bagvedliggende konstruktioner på sigt. Revnerne vurderes i sig selv at være stabile, men er dog af en sådan karakter, at yderligere udvikling over en længere årrække samt mindre revnedannelse efter reparation kan forekomme. Bemærkning: -

BYGNING D - Døre/vinduer/porte	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er flere revnede/knækkede ruder. Risiko: - Bemærkning: Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.
	Skade: Der er nedbrydninger i døre, lemme, port og vinduer flere steder. Risiko: Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt. Bemærkning: -
	Skade: Mørtelfuger omkring døre og vinduer har fugeslip, er porøse og er stedvist udfaldne/revnede, bl.a. mod vest Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt. Bemærkning: -
	Skade: Sålbænke i beton har revnedannelser. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt. Bemærkning: -

BYGNING D - Fundament/sokkel	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er flere revner i sokkel, og løst og afskallet puds samt områder uden sokkelpuds. Risiko: - Bemærkning: Revnedannelsen skønnes at være i ro - mindre udvikling over en længere årrække kan dog forekomme. Mindre revner er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

SKADER INDE I BYGNING D (Maskinhus/garage)

BYGNING D - Stueplan - Generelt for Stueetage	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er ujævnheder og revner i betongulvene Risiko: - Bemærkning: Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.

BYGNING D - Stueplan - Tagrum / Loftrum	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Bygningens træværk har spor efter angreb af borebiller. bl.a. i spær, remme, brædder, stolper og bjælker. Risiko: - Bemærkning: Angrebet skønnes at være inaktivt, hvorfor der ikke vurderes nærliggende risiko for skade. Borebiller er almindeligt forekommende i ældre træværk og giver sjældent anledning til styrkesvækkelser i fulde trædimensioner.

SKADER UDEN PÅ BYGNING E (Maskinhus)

BYGNING E - Tag	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er revner/utætheder i tagrende flere steder Risiko: Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. Bemærkning: -
	Skade: Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter og på overflader. og der er revnet tagplader og der manglet tætning i rygningen. Det ses på begge tagflader Risiko: Skaden skønnes fortsat at udvikle sig. Bemærkning: -

BYGNING E - Ydervægge	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Metalpladerne er deformeret bl.a. mod syd. Risiko: - Bemærkning: Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.
	Skade: Ydervægge har flere revner, og der er løse og udvaskede fuger samt nedbøjninger i tegloverliggerne bl.a. mod syd Risiko: Forholdet vurderes at give anledning til fugtindtrængning, hvilket kan medføre skader på de bagvedliggende konstruktioner på sigt. Revnerne vurderes i sig selv at være stabile, men er dog af en sådan karakter, at yderligere udvikling over en længere årrække samt mindre revnedannelse efter reparation kan forekomme. Bemærkning: -

BYGNING E - Døre/vinduer/porte	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er flere revnede/knækkede ruder. Risiko: - Bemærkning: Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.

	Skade: Der er nedbrydninger i døre flere steder. Risiko: Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt. Bemærkning: -
	Skade: Mørtelfuger omkring døre og vinduer har fugeslip, er porøse og er stedvist udfaldne/revnede, bl.a. mod vest Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt. Bemærkning: -
	Skade: Sålbænke i beton har revnedannelser. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt. Bemærkning: -

BYGNING E - Fundament/sokkel	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er flere revner i sokkel, og løst og afskallet puds samt områder uden sokkelpuds. Risiko: - Bemærkning: Revnedannelsen skønnes at være i ro - mindre udvikling over en længere årrække kan dog forekomme. Mindre revner er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

SKADER INDE I BYGNING E (Maskinhus)

BYGNING E - Stueplan - Generelt for Stueetage	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er ujævnheder og revner i betongulvene Risiko: - Bemærkning: Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.

SKADER UDEN PÅ BYGNING F (Carport)

BYGNING F - Tag	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Taghældningen er mindre end foreskrevet af tagproducenten og der trænger vand ind i samlingerne. Risiko: Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. Bemærkning: -

	Skade: Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i vindskeder og sternbrædder og der mangler dækbrædder Risiko: Udviklingen skønnes at fortsætte, og det kan medføre svigt på længere sigt. Bemærkning: -
---	--

BYGNING F - Ydervægge	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Træbeklædningen og stolper er nedbrudt flere steder. Risiko: Det må påregnes, at forholdet vil udvikle sig på længere sigt. Bemærkning: -

BYGNING A (Beboelse)

AFVIGELSER:

FORBEHOLD FOR TERMORUDER:

Ja, der tages forbehold for punkterede ruder i bygningen.

UNDTAGELSER/FORBEHOLD:

1 sal. - Generelt for 1. Sal - Gulve under faste tæpper på hele 1 salen er ikke besigtiget

Gulve under faste tæpper og vinyl i fyrrum, køkken alrum, gang og stuer er ikke besigtiget.

1 sal. - Tagrum / Loftrum - Tagrummet er kun besigtiget ved loftlemmen, pga. manglende sikker gangbro

BYGNING C (Lade)

AFVIGELSER:

FORBEHOLD FOR TERMORUDER:

Nej, ingen forbehold.

UNDTAGELSER/FORBEHOLD:

Bygningen eksisterer ikke.

BYGNING D (Maskinhus/garage)

AFVIGELSER:

FORBEHOLD FOR TERMORUDER:

Ja, der tages forbehold for punkterede ruder i bygningen.

UNDTAGELSER/FORBEHOLD:

BYGNING G (Udhus/hønsehus)

AFVIGELSER:

FORBEHOLD FOR TERMORUDER:

Nej, ingen forbehold.

UNDTAGELSER/FORBEHOLD:

Bygningen udhus/hønsehus er ikke medtaget, da den skønnes at have en materialeværdi på under 10.000 kr. ekskl. montage, jf. vejledning.

BYGNING H (Div, småbygninger op ad bygning 2)

AFVIGELSER:	Bygningerne 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:	Bygningernes byggetekniske værdi er så ringe, at besigtigelse ikke tjener noget formål.

ØVRIGE OPLYSNINGER

Ingen