



Rapporten er udarbejdet af DOMUTECH

Udført af Klaus Hemmingsen

Dato:28-07-2025

Udført for:	Marie Louise Egelund og Anders Olsen
Adresse:	Langevej 2
Post nummer:	4173 Fjenneslev
Kommune/ejendomsnummer:	340/
Ejendomstype:	Stuehus til nedlagt landbrug
Ejendomsstatus:	Ejerbolig
Hustype:	Bindingsværkshuse frem til ca. 1900
Tagets restlevetid:	2064
Opførelsesår:	1877

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>Skade: Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter og på overflader. Det ses på alle tagflader</p> <p>Risiko: Der er risiko for at skaden kan udvikle sig på længere sigt, og der kan komme utætheder i taget, som kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.</p> <p>Bemærkning: -</p>


BYGNING A - Ydervægge	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	<p>Skade: Der er trænedbrydning i bindingsværket samt områder der er med overpudset bindingsværk. bl.a. mod øst</p> <p>Risiko: Nedbrydningen er foreløbigt begrænset, og der vurderes ikke at være risiko for statiske svigt inden for en kortere årrække. Nedbrydningen vil dog fortsætte.</p> <p>Bemærkning: -</p>
	<p>Skade: Ydervægge har flere mindre revner, samt afskallet puds.</p> <p>Risiko: -</p> <p>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.</p>


BYGNING A - Døre/vinduer/porte	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	<p>Skade: Der mangler værn foran dør ved døren i gavlen mod syd. Risiko: Der er risiko for personskade. Bemærkning: -</p>
	<p>Skade: Mørtelfuger omkring vindue mod øst er faldet ud. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt. Bemærkning: -</p>



BYGNING A - Fundament/sokkel	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	<p>Skade: Der er flere mindre revner i sokkel samt afskallet puds, bygningen rundt 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.</p>




SKADER INDE I BYGNING A (Beboelse)




BYGNING A - Stueplan - Badeværelse mod nordvest	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	<p>Skade: Der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget og defekte fuger 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: Der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget uden for brusenichen.</p> <p>Risiko: -</p> <p>Bemærkning: -</p>

BYGNING A - Stueplan - Badeværelse mod syd	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	<p>Skade: Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb og Afløbsskålen er rusten/tæret.</p> <p>Risiko: Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen, og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer.</p> <p>Bemærkning: -</p>


	<p>Skade: Der er revnede gulvklinter og vægfliser samt gulvklinter og vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget og defekte fuger i brusenichen.</p> <p>Risiko: Der er tale om områder med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.</p> <p>Bemærkning: -</p>
---	---


BYGNING A - 1 sal. - Generelt for 1. Sal	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	<p>Skade: Gulvet har mindre skævheder og ujævnheder</p> <p>Risiko: -</p> <p>Bemærkning: Forholdet skønnes aldersrelateret, uden konstruktiv betydning. Mindre ujævnheder/skævheder er almindeligt forekommende i ældre bygninger.</p>
	<p>Skade: der er misfarvninger på lofterne</p> <p>Risiko: -</p> <p>Bemærkning: Forholdet var tørt ved fugtmåling og skønnes derfor af ældre dato.</p>


BYGNING A - Stueplan - Generelt for Stueetage	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	<p>Skade: Der er flere punkterede termoruder, bl.a. i ovenlysvinduer. Risiko: - Bemærkning: Isoleringsevnen er reduceret og ruden vil med tiden blive uklar.</p>
	<p>Skade: Der er ujævnheder og revner i betongulvet mod nordøst Risiko: - Bemærkning: Forholdet er begrænset og vil formentlig ikke udvikle sig.</p>
	<p>Skade: Gulvet har mindre skævheder og ujævnheder Risiko: - Bemærkning: Forholdet skønnes aldersrelateret, uden konstruktiv betydning. Mindre ujævnheder/skævheder er almindeligt forekommende i ældre bygninger.</p>

BYGNING A - 1 sal. - Tagrum / Loftrum	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	<p>Skade: Der mangler skumbølgeklodser i rygningen og langs skotrender</p> <p>Risiko: Det giver risiko for vandindtrængen ved blæst, nedbør og fygesne.</p> <p>Bemærkning: -</p>
	<p>Skade: Skotrendebrædder og planker under skotrende er skjoldede/misfarvede. og der er nedbrydninger i træværket. Forholdet er konstateret i tagrum.</p> <p>Risiko: Forholdet antyder, at der jævnligt sker uhensigtsmæssige opfugtninger, hvilket kan give anledning til skader på sigt.</p> <p>Bemærkning: -</p>
	<p>Skade: Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. bl.a. i spær, remme, brædder og bjælker</p> <p>Risiko: -</p> <p>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.</p>


SKADER UDEN PÅ BYGNING B (Rundbuehal)

BYGNING B - Tag	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	<p>Skade: Der er overflade rust på metalspær flere steder. Risiko: - Bemærkning: Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.</p>



BYGNING B - Ydervægge	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	<p>Skade: Der er huller i vægbeklædningen bl.a. mod øst Risiko: Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. Bemærkning: -</p>


BYGNING B - Døre/vinduer/porte	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	<p>Skade: Der er nedbrydninger i port mod øst Risiko: Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt. Bemærkning: -</p>



SKADER INDE I BYGNING B (Rundbuehal)

BYGNING B - Stueplan - Generelt for Stueetage	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	<p>Skade: Der er ujævnheder og revner i betongulvet Risiko: - Bemærkning: Forholdet er begrænset og vil formentlig ikke udvikle sig.</p>


SKADER UDEN PÅ BYGNING D (Udhus)

BYGNING D - Tag	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	<p>Skade: Der er flere åbne skruehuller i tagpladerne, Risiko: Der er ikke tegn på skade indvendigt, men forholdet kan udvikle sig. Bemærkning: -</p>
	<p>Skade: Der er overflade rust på metalspær flere steder. Risiko: - Bemærkning: Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.</p>

BYGNING D - Ydervægge	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	<p>Skade: Ydervægge har flere mindre revner, bl.a. mod vest 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.</p>

BYGNING D - Døre/vinduer/porte	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	<p>Skade: Der er defekte fuger i sålbænke ved vinduer og der er knækket noget af klinkerne bl.a. mod øst</p> <p>Risiko: Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.</p> <p>Bemærkning: -</p>
	<p>Skade: Der er nedbrydninger i dør mod øst</p> <p>Risiko: Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.</p> <p>Bemærkning: -</p>

SKADER INDE I BYGNING D (Udhus)

BYGNING D - Stueplan - Generelt for Stueetage	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	<p>Skade: Der er ujævnheder og revner i betongulvet</p> <p>Risiko: -</p> <p>Bemærkning: Forholdet er begrænset og vil formentlig ikke udvikle sig.</p>

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 og vinyl i alle rum er ikke besigtiget.

Stueplan - Generelt for Stueetage - Gulv under vinyl i køkken alrum samt gulv under fast tæppe i mellemgang er ikke besigtiget.

BYGNING B (Rundbuehal)

AFVIGELSER:

FORBEHOLD FOR TERMORUDER:

Ja, der tages forbehold for punkterede ruder i bygningen.

UNDTAGELSER/FORBEHOLD:

Fundament/sokkel - Punkt fundamenter er besigtiget i begrænset omfang pga. plantebevoksninger.

BYGNING C (Udhus)

AFVIGELSER:

FORBEHOLD FOR TERMORUDER:

Nej, ingen forbehold.

UNDTAGELSER/FORBEHOLD:

Bygningen er i så ringe stand, at det ikke danner mening at gennemføre besigtigelse og skadesregistrering på denne.

BYGNING D (Udhus)

AFVIGELSER:

FORBEHOLD FOR TERMORUDER:

Ja, der tages forbehold for punkterede ruder i bygningen.

UNDTAGELSER/FORBEHOLD:

Fundament/sokkel - Sokkel mod nord og syd er ikke besigtiget pga. plantebevoksninger

BYGNING E (Læskur)

AFVIGELSER:

FORBEHOLD FOR TERMORUDER: Nej, ingen forbehold.

UNDTAGELSER/FORBEHOLD: Bygningen Læskur er ikke medtaget, da den skønnes at have en materialeværdi på under 10.000 kr. ekskl. montage, jf. vejledning.

ØVRIGE OPLYSNINGER

Ingen