



Rapporten er udarbejdet af DOMUTECH

Udført af Kenneth Tay Jakobsen

Dato:16-05-2025

Udført for:	Kim Ulrik Christoffersen og Lone Christoffersen
Adresse:	Lisbjergvej 8, Ålebæk
Post nummer:	4791 Borre
Kommune/ejendomsnummer:	390/
Ejendomstype:	Stuehus til nedlagt landbrug
Ejendomsstatus:	Ejerbolig
Hustype:	Enfamiliehuse – ca. 1940 – 1960
Tagets restlevetid:	2112
Opførelsesår:	1941

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: Skorstenen fremstår med mindre skader i sten og lidt udfaldne fuger Risiko: - Bemærkning: -

BYGNING A - Ydervægge	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er mindre områder med porøse og udfaldne/udvaskede fuger samt enkelte skadede sten i murværket, ses f.eks. mod gårdsplads og mod nord Risiko: - Bemærkning: Forholdet er begrænset, og der skønnes p.t. kun begrænset risiko for skadesudvikling.
	Skade: Ydervægge har enkelte revner, samt flere løse og nedfaldne murstensskaller, bl.a. mod vest og syd Risiko: Skaden kan udvikle sig over en længere årrække Bemærkning: -

BYGNING A - Fundament/sokkel	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er mindre revner i sokkel 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.
	Skade: Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod gårdsplads Risiko: Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig på længere sigt. Bemærkning: Der skønnes ikke risiko for følgeskader på andre bygningsdele

SKADER INDE I BYGNING A (Beboelse)

BYGNING A - Stueplan - Badeværelse	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget udenfor brusenichen Risiko: Da der er tale om områder uden direkte vandpåvirkning, skønnes der ikke nærliggende risiko for følgeskader. Den svigtende vedhæftning er dog af en sådan karakter, at forholdet kan udvikle sig på længere sigt med risiko for svigt/revner i klinker og fuger Bemærkning: -

	Skade: Der er gulvklinter og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen Risiko: Der er tale om gulv og væg med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer Bemærkning: -
---	---

BYGNING A - Kælder/krybekælder - Kælderrum

VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds Risiko: - Bemærkning: Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade. Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende.

BYGNING A - 1. sal - Lille værelse til venstre

VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er ikke den påbudte redningsåbning i værelset Risiko: Der er risiko for personskade i tilfælde af brand Bemærkning: -

BYGNING A - 1. sal - Tagrum / Loftrum	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Tagrummets ventilation er begrænset Risiko: - Bemærkning: Der er ikke tegn på skade eller måltet forøget fugt, hvorfor der ikke skønnes nærliggende risiko for følgeskader.

SKADER UDEN PÅ BYGNING B (Stald)

BYGNING B - Tag	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er en del mos på taget især mod øst Risiko: Det kan give anledning til vandindtrængen og skader på længere sigt Bemærkning: -
	Skade: Tagpladerne har mindre revner og afskalninger enkelte steder, det ses f.eks. ved ovenlys mod øst Risiko: Skaden kan udvikle sig over en længere årrække Bemærkning: -

	Skade: Vindskede mod syd er nedbrudt Risiko: Udviklingen skønnes at fortsætte, og det kan medføre svigt på længere sigt. Bemærkning: -
---	--

BYGNING B - Ydervægge	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er områder med porøse og udfaldne/udvaskede fuger samt skadede sten i murværket, ses bygningen rundt f.eks. mod gårdrum og mod syd Risiko: Skaden kan udvikle sig over en længere årrække. Bemærkning: -

BYGNING B - Døre/vinduer/porte	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er flere punkterede termoruder i ovenlys, fx mod øst Risiko: - Bemærkning: Isoleringsevnen er reduceret og ruden vil med tiden blive uklar.

SKADER INDE I BYGNING B (Stald)

BYGNING B - Stueplan - Stald	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Etageadskillelsen er nedbøjet flere steder, og har flere afskalninger og synlig armeringsjern Risiko: Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt Bemærkning: -
	Skade: Murværket indvendig er med revner og afskalninger Risiko: - Bemærkning: Forholdet er almindeligt for bygninger af tilsvarende alder og type. Der skønnes kun mindre risiko for udvikling

BYGNING B - Stueplan - Tagrum / Loftrum	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der mangler tætning i rygningen Risiko: Der er risiko for vandindtrængen på de underliggende bygningsdele, ved blæst og nedbør Bemærkning: Der skønnes kun begrænset risiko pga. den simple og åbne konstruktion

SKADER UDEN PÅ BYGNING C (Maskinhus)

BYGNING C - Tag	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Enkelte tagsten mod syd har revner Risiko: Der er risiko for, at skaden fortsat vil udvikle sig. Bemærkning: -

BYGNING C - Ydervægge	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Ydervægge har enkelte revner og flere pudsafskalninger, bl.a. mod vest og syd Risiko: - Bemærkning: Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.

BYGNING C - Døre/vinduer/porte	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Mørtelfuger omkring vindue mod syd har fugeslip, er porøse og er stedvist udfaldne Risiko: Skaden kan udvikle sig over en længere årrække. Bemærkning: -

SKADER INDE I BYGNING C (Maskinhus)

BYGNING C - Stueplan - Udhus/teknikrum	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Overløb fra flere af varmeanlæggets sikkerhedsventiler er ikke ført til afløb. Det ses både i fyrrum og teknikrum Risiko: Forholdet kan give anledning til vandskader, hvis sikkerhedsventilen åbner Bemærkning: -

SKADER UDEN PÅ BYGNING D (Udhus)

BYGNING D - Døre/vinduer/porte	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Fuger under døre og vinduer er revnede og har flere defekter Risiko: Det vurderes, at skaden kan 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 - Tagrum / Loftrum - Tagrum/loftsrum er besigtiget fra lem, pga. manglende sikkert underlag.

BYGNING B (Stald)

AFVIGELSER:

FORBEHOLD FOR TERMORUDER:

Ja, der tages forbehold for punkterede ruder i bygningen.

UNDTAGELSER/FORBEHOLD:

BYGNING C (Maskinhus)

AFVIGELSER:

FORBEHOLD FOR TERMORUDER:

Ja, der tages forbehold for punkterede ruder i bygningen.

UNDTAGELSER/FORBEHOLD:

Buffertank til varmeanlægget kunne ikke besigtiges, da den er indbygget bag væg.

BYGNING D (Udhus)

AFVIGELSER:

FORBEHOLD FOR TERMORUDER:

Ja, der tages forbehold for punkterede ruder i bygningen.

UNDTAGELSER/FORBEHOLD:

ØVRIGE OPLYSNINGER

Ingen