

ILLUSTRERET TILSTANDSRAPPORT

Nørrebrogade 10, 8900 Randers C

Tilstandsrapport udført af:

DOMUTECH A/S

Johanne Møllers Passage 1, 3, 1799 København

Tlf.: 60 55 54 44

kontakt@domutech.dk www.domutech.dk



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 10-04-2025

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1884
Litra B	Garage	1887
Litra C	Udhus	1887
Litra D	Overdækning	1000



4



0



4



11

Introduktion til VTR rapporten

Den visuelle tillægsrapport er et digitalt tillæg, der præsenterer ejendommens skader og mangler fra tilstandsrapporten på en mere forståelig måde. Det gøres ved at visualisere med konkrete billeder fra ejendommen, hvor en skade helt præcis er. Med den visuelle tillægsrapport bliver tilstandsrapporten dermed mere overskuelig og kan give mere tryghed for alle parter i hushandlen.

Hvad betyder farverne



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.

Forbehold & ansvarsfraskrivelse

Den visuelle tilstandsrapport kan alene betragtes som et hjælpeværktøj til illustration af skader. Det er den indberettede tilstandsrapport, der er det juridiske dokument som danner udgangspunkt for ejendomshandlen. Den visuelle tilstandsrapport er ikke omfattet af huseftersynsordningens regler og kan således ikke erstatte tilstandsrapporten.

LITRA A - Beboelse

**Beboelse bygget 1884**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse
Bolig: 139 m²
Etager: 1
Bebyggelse: 97 m²
Kælder: 7 m²



2



0



3



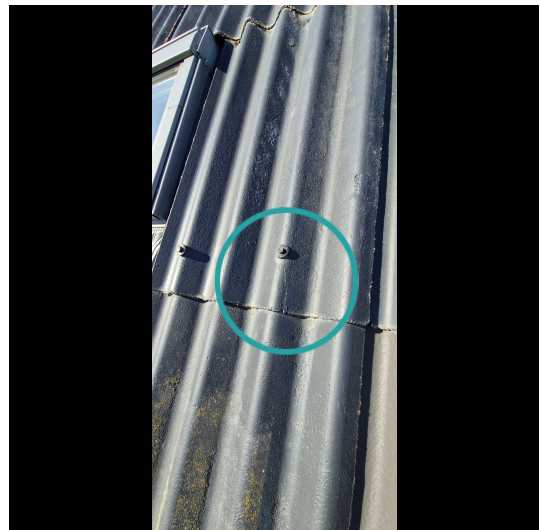
6

**Tag****SKADE:**

De ældre eternitplader med asbest samt nyere tagplader har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter og på overflader, hvor der ses flere revner, det ses på begge tagflader

RISIKO:

Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.



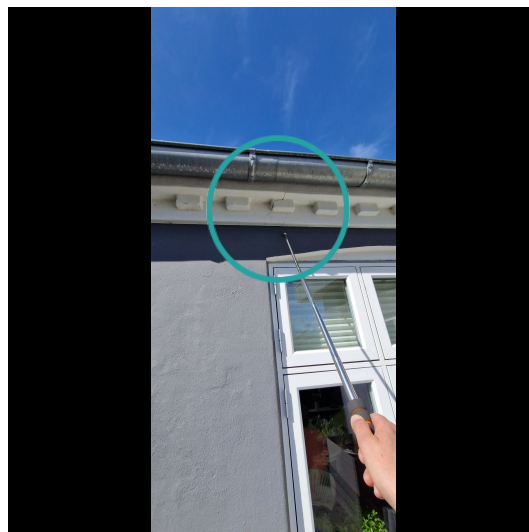
LITRA A - Beboelse

**Ydervægge****SKADE:**

Ydervægge har enkelte revner og afskalninger i puds, se bl.a. i gesims over vinduer i facade mod haven og i gavl mod syd

NOTE:

Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Elastiske fuger omkring vinduer har mistet vedhæftningen mellem murværk og karm, se bl.a. i facade mod haven og mod vej

RISIKO:

Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt.



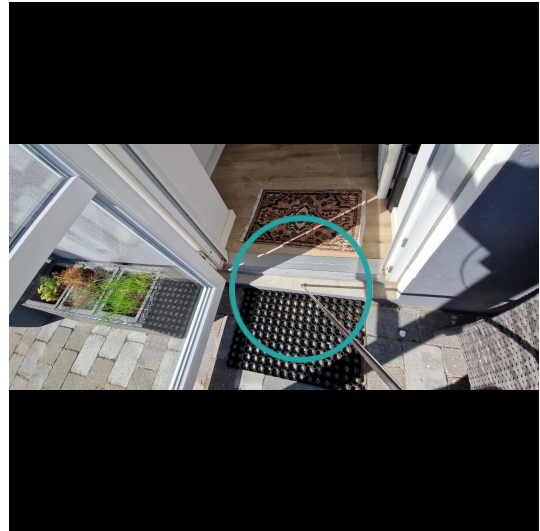
LITRA A - Beboelse

**Fundament/sokkel****SKADE:**

Der er enkelte revner i sokkel, se f.eks. ved yderdør i facade mod haven

NOTE:

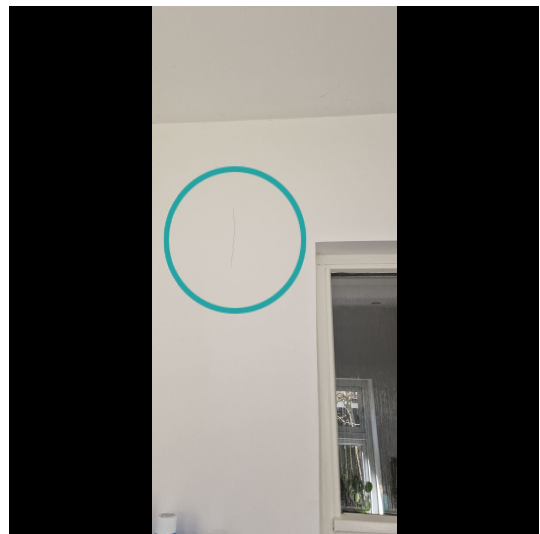
Revnedannelsen skønnes at være i ro - mindre udvikling over en længere årrække kan dog forekomme. Mindre revner er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

**Stueplan****SKADE:**

Der er registreret revner i vægge, se f.eks i væg over vaskemaskine

NOTE:

Forholdet er begrænset og skønnes ikke at vil udvikle sig.



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, se f.eks. foran toilet

NOTE:

Der er tale om et mindre område, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.



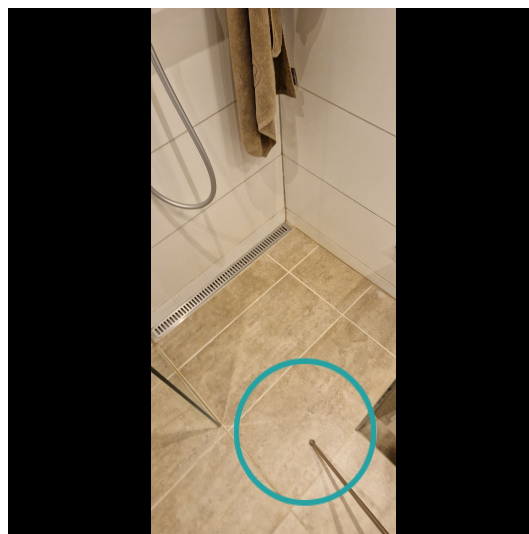
Stueplan

SKADE:

Der er gulvklinter og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen, se f.eks. midt gulv og i væg tv for brusestang og midt væg over gulv afløb langs væg

RISIKO:

Der er tale om gulv og væg med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.



LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Elastiske fuger har fugeslip, det ses f.eks. ved væg/gulv th og ved kant af afløb tv

RISIKO:

Der er tale om fuger, som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.

**1. Sal****SKADE:**

Der ligger større stykker eternit på isoleringen, efter der er lagt nye tagplader

NOTE:

Eternitstykkerne kan indeholde asbest, hvorfor kontakt bør undgås. Såfremt det ønskes fjernet bør det ske i henhold til gældende anvisninger.



LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Der er for ringe ventilation af kælder, der er varmt og fugtigt luft og der ses hvide misfarvninger under trægulvplader mod stueetagen

RISIKO:

Dette kan medføre opfugtninger og skader på konstruktionerne på længere sigt.

**Kælder****SKADE:**

Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds, det ses flere steder

NOTE:

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.



LITRA B - Garage

**Garage bygget 1887**

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage
Bolig: 0 m²
Etager: 0
Bebyggelse: 21 m²
Kælder: 0 m²

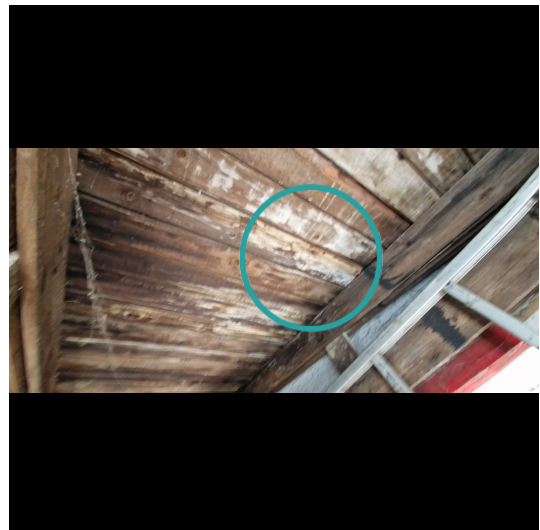
 0  0  1  4

**Tag****SKADE:**

Undertagsbrædder har misfarvninger

NOTE:

Forholdet var tørt ved fugtmåling og skønnes derfor af ældre dato.



LITRA B - Garage



Tag

SKADE:

Inddækningen mellem taget og murværk i gavl mod vej er ikke tæt

RISIKO:

Der er risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion.



Ydervægge

SKADE:

Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. over garageport og i facade mod haven ved både garage og udhus der støder op mod garage

NOTE:

Forholdet skønnes p.t. begrænset, men på længere sigt kan der ske udvikling.



LITRA B - Garage

**Stueplan****SKADE:**

Der er et område af pudslag på brædder der er faldet ned

NOTE:

Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.

**Stueplan****SKADE:**

Der er registreret revner i vægge, se f.eks. i væg mod udhus og ved yderdør mod have

NOTE:

Forholdet er begrænset og skønnes ikke at vil udvikle sig.



LITRA C - Udhus

**Udhus bygget 1887**

Skader på Lita C

Anvendelse: Udhus
Bolig: 0 m²
Etager: 0
Bebyggelse: 27 m²
Kælder: 0 m²

 2  0  0  1

**Tag****SKADE:**

Midt tag ses der større dampbule

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.

NOTE:

Dampbulen i sig selv er ikke et problem, men vil over tid kunne vokse og ødelægge overpappen, hvilket på sigt medfører nedbrydning af underpappen og dermed risiko for fugtindtrængning



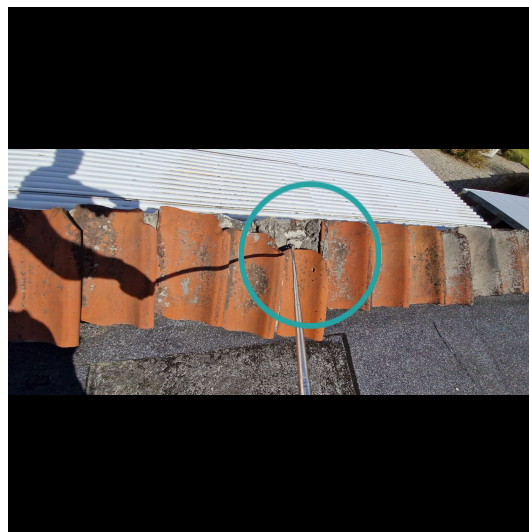
LITRA C - Udhus

**Tag****SKADE:**

Der er enkelte tagsten på murværk ved tag mod nabo der sidder løse

RISIKO:

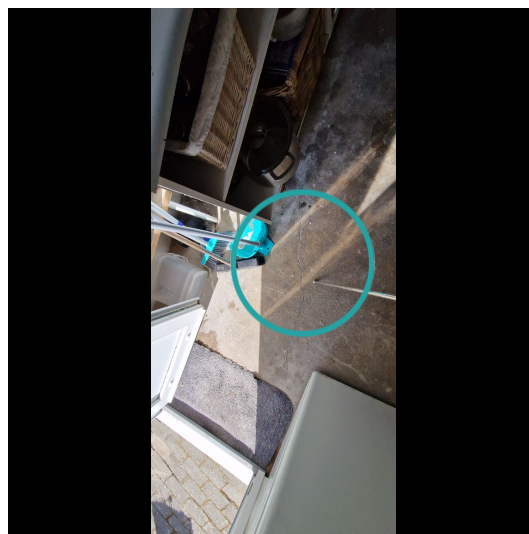
Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.

**Stueplan****SKADE:**

Der er enkelte revner i betongulvet, se f.eks. midt gulv

NOTE:

Forholdet er begrænset og vil formentlig ikke udvikle sig.



LITRA D - Overdækning



Overdækning bygget 1000

Skader på Lita D

Anvendelse: Overdækning

Bolig: 0 m²

Etager: 0

Bebyggelse: 9 m²

Kælder: 0 m²

 0  0  0  0