



Rapporten er udarbejdet af DOMUTECH

Udført af Jesper Juul Hansen

Dato:08-07-2025

Udført for:	Jens Wilbrandt
Adresse:	Knarrebjergvej 9
Post nummer:	5762 Vester Skerninge
Kommune/ejendomsnummer:	479/
Ejendomstype:	Enfamilieshus
Ejendomsstatus:	Ejerbolig
Hustype:	Bindingsværkshuse frem til ca. 1900
Tagets restlevetid:	Kan ikke beregnes
Opførelsesår:	1797

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 begyndende nedbrydning i flere "kragetræer" på mønningen, ved stråtaget Risiko: Forholdet kan udvikle sig over en længere årrække. Bemærkning: -
	Skade: Der er en revnet tagplade, nederst i hjørnet (nordvest) på længen mod haven Risiko: Der er risiko for fugt-og vandindtrængning Bemærkning: -
	Skade: Der er lidt nedbrydning nederst i træværk under skotrende, mod haven Risiko: Skaden kan udvikle sig over en længere årrække. Bemærkning: Forholdet kan muligvis skyldes lidt defekt afvanding fra overliggende tagplade

	Skade: Der er mindre skader/afslag på enkelte tagplader på længen mod haven bla mod terrassen (nordvest) Risiko: - Bemærkning: Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.
	Skade: Skotrende mod tilbygning ses rusten/tæret og tætning mellem skotrende og tagbelægningen er mangelfuld og med lysindfald på indvendig side i skunkrummet over trappen/entreen Risiko: Der er risiko for fugtskader på sigt. Bemærkning: -
	Skade: Tagpappen på tilbygningen er med påbegyndende nedslidning og ælde Risiko: - Bemærkning: Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.

BYGNING A - Ydervægge	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Aftræk fra badeværelse er ført ud under tagudhænget, mod vejen Risiko: Forholdet er uhensigtsmæssigt og forholdet kan give anledning til fugt- og kondens-skader i overliggende tagkonstruktion, på længere sigt Bemærkning: -

	Skade: Bindingsværk fremstår i mindre områder med lidt bløde overflader/overfladenedbrydning bla mod vejen Risiko: - Bemærkning: Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.
	Skade: Der er åbne overgange mellem facader og tagudhæng bla ved gavl mod indkørsel samt bed begge bindingsværksfacader Risiko: - Bemærkning: Forholdet vurderes ikke at give anledning til følgeskader i det konkrete tilfælde
	Skade: Ydervægge har enkelte revner, hovedsageligt ved bindingsværksfacaden mod haven Risiko: - Bemærkning: Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.

BYGNING A - Døre/vinduer/porte	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er lidt nedbrydning i enkelte vinduer og glaslister bla i kvisten mod vejen Risiko: Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt. Bemærkning: -

SKADER INDE I BYGNING A (Beboelse)

BYGNING A - Stueplan - Badeværelse (ældre)	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i brusenichen Risiko: Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen, og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer. Bemærkning: -
	Skade: Der er defekte/revnede fuger i bruseniche ved gulv Risiko: Der er tale om fuger, som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer. Bemærkning: -
	Skade: Der er gulvklinter og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget og enkelte vægfliser ses med revner, 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: -

	Skade: Der er mindre revner i de pudsede vægge samt enkelte vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget bla ved vinduet 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 - Badeværelse (nyere)	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er defekte/revnede fuger i bruseniche ved gulv Risiko: Der er tale om fuger, som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer. Bemærkning: -

BYGNING A - Stueplan - Bagindgang med trappe	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget bla mod badeværelset Risiko: - Bemærkning: Omfanget er begrænset og vil formentligt ikke udvikle sig.

BYGNING A - Stueplan - Bryggers/fyrrum	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er tæring på et par rør/samlinger omkring varmeinstallationer Risiko: Forholdet kan udvikle sig over en længere årrække. Bemærkning: -
	Skade: Overløb fra varmeanlæggets sikkerhedsventiler er ikke ført korrekt til gulv med afløb Risiko: Forholdet kan give anledning til vandskader, hvis sikkerhedsventilen åbner. Bemærkning: -

BYGNING A - 1 sal - Skunkrum over entre	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i spær i skunken 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.

BYGNING A - Stueplan - Stue	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er ikke monteret håndliste og korrekt afskærmning/værn ved trappe/trappehul i entre samt ved øverste niveau i stuen Risiko: Der er risiko for at man kan falde ned Bemærkning: -

BYGNING A - 1 sal - Værelse/stue over entre (syd)	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er ikke monteret værn ved terrassedøren Risiko: Der er risiko for at man kan falde ned Bemærkning: -

SKADER UDEN PÅ BYGNING B (Udhus)

BYGNING B - Tag	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ enkelte steder bl.a. ved gavl mod syd Risiko: Forholdet skønnes at udvikle sig og svække bygningens struktur over tid. Bemærkning: -

BYGNING B - Ydervægge	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Ydervægge har enkelte mindre revner, bl.a. mod vejen Risiko: - Bemærkning: Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.
	Skade: Ydervægge har enkelte tydeligere revner, bl.a. ved gavl mod boligen Risiko: Skaden kan udvikle sig over en længere årrække. Bemærkning: -

BYGNING B - Døre/vinduer/porte	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er nedbrydning døre og porte mod vejen Risiko: Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt. Bemærkning: -

SKADER INDE I BYGNING B (Udhus)

BYGNING B - Stueplan - Generelle rum	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er registreret revner i væggen bla mellem garager Risiko: - Bemærkning: Forholdet er begrænset og skønnes ikke at vil udvikle sig.
	Skade: Der er revner i betongulvene Risiko: - Bemærkning: -

	Skade: Der er ældre fugtskjolder på lofter Risiko: - Bemærkning: Forholdet var tørt ved fugtmåling og skønnes derfor af ældre dato.
---	---

BYGNING B - Stueplan - Tagrum / Loftrum	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i spær ved loftlem Risiko: Angrebet skønnes at være aktivt og det kan udvikle sig yderligere på længere sigt. Bemærkning: -
	Skade: Tagplader er tidligere blevet rensset. Der er i forbindelse med afrensningen trængt afrensningsslam ind i tagrummet, hvor det ses i mindre omfang bla på bagsiden af flere tagplader Risiko: - Bemærkning: Afrensningsslammet kan indeholde asbest, hvorfor kontakt bør undgås. Såfremt det ønskes fjernet bør det ske i henhold til gældende anvisninger.

SKADER UDEN PÅ BYGNING C (Overdækning)

BYGNING C - Tag	
VURDERING	SKADE BESKRIVELSE
	Skade: Der er formentlig en mindre defekthed ved inddækning/udhæng på taget, mod vest Risiko: - Bemærkning: Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.

BYGNING A (Beboelse)

AFVIGELSER:	Arealerne i bygningen vedr. boligareal, stemmer ikke overens med BBR, arealerne er større end angivet. BBR's arealer er bibeholdt i tilstandsrapporten, da et kvalificeret skøn over de reelle arealer ikke er muligt uden egentlig opmåling. Jf. sælger er en endelig tilrettelse i BBR undervejs
FORBEHOLD FOR TERMORUDER:	Ja, der tages forbehold for punkterede ruder i bygningen.
UNDTAGELSER/FORBEHOLD:	

BYGNING B (Udhus)

AFVIGELSER:	
FORBEHOLD FOR TERMORUDER:	Nej, ingen forbehold.
UNDTAGELSER/FORBEHOLD:	Stueplan - Tagrum / Loftrum - Tagrum/loftsrumsrum er besigtiget fra lem og i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter. Ydervægge - Facade og tagflade mod vest er ikke besigtiget grundet bevoksning Stueplan - Generelle rum - Vægge og gulve er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter.

ØVRIGE OPLYSNINGER

Størrelsen på vinduerne i enkelte værelser er under dagens norm for redningsåbninger. Der er derfor monteret serieforbundne røgalarmer af autoriserede elektriker jf. BR18, jf. ejer. Bygningsreglementet er derfor overholdt.