

Byggeteknisk rapport

For ejendomme, som ikke er omfattet af huseftersynsordningen
lov 391

02-04-2025

Byggeteknisk gennemgang af Ildenbankevej 17, Høm, 6760 Ribe



Udført af
Beskikket Bygningssagkyndig
Eksamineret Bygningstaksator
Certificeret Energikonsulent
Ove Beck
Roagervej 135
6760 Ribe
Mobil: 21 70 04 77

Byggeteknisk rapport

For ejendomme som ikke er omfattet af huseftersynsordningen - lov 391

Besigtigelsen er udført: 31-03-2025.

Sælger: *Lotte Fuglsang, Michael Petersen*

Adresse: *Ildenbankevej 17, Høm*

Postnr. og by *6760 Ribe*

Ejendomsnr.(BFE-nr.): 9666534

Kommune nr.: *561-313652 (opslag før 2025)*

Matrikel: *2t*

Ejerlav: *Høm by, Seem*

Indhold

Vigtige oplysninger	3
Bygninger og forudsætninger	4
Sælgers oplysninger om ejendommen	5
Registrering af bygningens tilstand	9
Konklusion – udførende/kontakt	11

Byggeteknisk rapport

For ejendomme som ikke er omfattet af huseftersynsordningen - lov 391

Til dig som skal købe

Nærværende rapport er ikke omfattet af huseftersynsordningen, lov 391.

Køber kan bruge en bygningsteknisk rapport som hjælp til at vurdere tilstanden af den ejendom, som man er interesseret i at købe. Når sælger har fået foretaget en tilstandsvurdering, skriver den bygningssagkyndige en rapport. Rapporten beskriver de skader eller tegn på skader, som den bygningssagkyndige har fundet ved gennemgangen. Derudover består rapporten af sælgers oplysninger om ejendommens tilstand.

Hver skade i rapporten har en karakter, der viser, hvor alvorlig skaden er for den enkelte del af bygningen. Karaktererne er en byggeteknisk vurdering. Den siger ikke noget om, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

Sådan foregår en tilstandsvurdering

Den bygningssagkyndige vurderer huset ud fra det, han umiddelbart kan se. Han bruger enkelte tekniske hjælpemidler, men fjerner ikke gulvtæpper, sænkede lofter osv. Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke fremgår af rapporten.

Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?

Tilstandsvurderingen afdækker synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan f.eks. være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader. En bygningsteknisk rapport afdækker også tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade.

Her er eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige **IKKE** kigger efter:

- El- og vvs-installationernes funktion
- Sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand
- Småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget
- Bygningens placering på grunden
- Bygningens planløsning
- Bygningens indretning
- Løsøre, f.eks. hårde hvidevarer
- Udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg
- Markiser og baldakiner
- Installationer uden for bygningerne
- Bygningens æstetik og arkitektur
- Bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser).

Elinstallationer gennemgås ikke i denne rapport. Derfor bør der bestilles et e-tjek, som skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der gennemgår ejendommens elinstallationer.

Karaktersystemet

Den bygningssagkyndige giver en karakter for hver registreret skade samt for de forhold, der kan medføre en skadesudvikling på bygningsdelen på længere sigt, svarende til hvor alvorligt forholdet er:

- **Kosmetiske skader (KO)**
- **Mindre alvorlige skader (K1)**
- **Alvorlige skader (K2)**
- **Kritiske skader (K3)**
- **Bør undersøges nærmere (UN)**

Køber skal være opmærksom på, at der kan være skader i et hus, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i rapporten. Køber skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i rapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i rapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Til dig, som skal sælge

Ved en bygningsteknisk rapport vurderer en bygningssagkyndig, om bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Den bygningssagkyndige gennemgår hver enkelt del af bygningen for at afdække synlige skader og tegn på skader.

En tilstandsvurdering fritager dig ikke for dit 10-årige sælgeransvar.

Byggeteknisk rapport

For ejendomme som ikke er omfattet af huseftersynsordningen - lov 391

Bygninger og forudsætninger

Følgende informationer foreligger:

BBR-ejermeddelelse: 27-03-2025.

Var sælger til stede: **JA** ☒ **NEJ** ☐

Energimærkning er indberettet d. 3-4-2025 og EI Tjekket er indberettet d. 1-4-2025.

Andre oplysninger:

Der er søgt oplysninger hos sælger og på nettet.

Bygningsbeskrivelse

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelsen. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, så vidt muligt hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bygning nr.	Litra	Anvendelse	Opført år	Etager udover kælder og tagetage	Bebygget areal m ²		Udnyttet tagetage	Brutto etageareal m ²	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1928		147		90	237	
2	B	Garage/stald	2004		120				

Bemærkninger:

JA **NEJ**

1. Er der bygningsdele, som er utilgængelige?

☐ ☒

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Tagrum og skunke i hovedhuset er ikke besigtiget, pga. manglende adgangsforhold.

☒ ☐

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

☒ ☐

Duggede ruder eller punkterede termoruder kan ikke altid konstateres på tidspunktet for besigtigelsen, da synlighed er afhængig af lys og temperaturforhold, samt rudernes renhed.

4. Er sekundære bygninger vurderet af ringe byggetekniske værdi?

☐ ☒

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?

☐ ☒

(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR)

Byggeteknisk rapport

For ejendomme som ikke er omfattet af huseftersynsordningen - lov 391

Sælgers oplysninger om ejendommen:

Hvor mange år har du ejet ejendommen?

7 år.

I hvilken periode har du boet på ejendommen?

Fra 2018 til marts 2025.

JA NEJ Ved ikke

Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

☒ ☐ ☐

.

Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?

☒ ☐ ☐

.

Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?

Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?

☐ ☒ ☐

.

Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd, svampe- eller insektskader?

- i kælder/krybekælder/ventileret hulrum?

Hvis ja, beskriv hvilken skade, hvor og hvornår?

☐ ☒ ☐

.

- i yder- og indervægge/skillevægge?

Hvis ja, beskriv hvilken skade, hvor og hvornår?

☐ ☒ ☐

.

- i vinduer/døre?

Hvis ja, beskriv hvilken skade, hvor og hvornår?

☐ ☒ ☐

.

- i lofter/etageadskillelser?

Hvis ja, beskriv hvilken skade, hvor og hvornår?

☐ ☒ ☐

.

- i gulve?

Hvis ja, beskriv hvilken skade, hvor og hvornår?

☐ ☒ ☐

.

- i tage?

Hvis ja, beskriv hvilken skade, hvor og hvornår?

☐ ☒ ☐

.

Byggeteknisk rapport

For ejendomme som ikke er omfattet af huseftersynsordningen - lov 391

JA NEJ Ved ikke

Tage

Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?
Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?

☐ ☒ ☐

Er der, eller har der været skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? *Hvis ja, hvilke og hvornår?*

☐ ☒ ☐

Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?
Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?

☒ ☐ ☐

**Tagrende langs hovedbygning ud mod gårdsplads.
Tagrende er udskiftet 2022.**

Er adgangen til skunkrum blokeret?
Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til?
Hvis nej, hvor er adgangslem placeret?

☒ ☐ ☐

**Skunkrum er blokeret af indbygget skabe i begge værelser.
Adgangslem er til højre i badeværelse.**

Er adgangen til tagrum blokeret?
Hvis ja, hvordan?

☒ ☐ ☐

Pga. gipsloft.

Yder- og indervægge/skillevægge

Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?
Hvis ja, hvor?

☐ ☒ ☐

Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?
Hvis ja, hvor?

☐ ☒ ☐

Fundamenter/sokler

Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?
Hvis ja, hvor?

☐ ☐ ☒

Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstra funderet efter opførelsen)?
Hvis ja, hvor og hvornår?

☐ ☐ ☒

Er der sætningsskader, som er udbedret?
Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem?

☐ ☒ ☐

Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?

☐ ☐ ☐

Byggeteknisk rapport

For ejendomme som ikke er omfattet af huseftersynsordningen - lov 391

JA NEJ Ved ikke

Kælder / krybekælder / ventileret hulrum

Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?

.

☐ ☒ ☐

Er adgangen til krybekælder blokeret?

Hvis ja, hvordan?

.

☐ ☐ ☐

Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet?
(ikke gulv afløb)

Hvis ja, hvor og hvor ofte?

.

☐ ☒ ☐

Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?

Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?

.

☐ ☒ ☐

Er der en grundvandspumpe?

Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?

.

☐ ☒ ☐

Gulve

Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af
tæpper, møbler eller andet inventar?

Hvis ja, hvor?

.

☐ ☒ ☐

Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?

Hvis ja, hvor?

.

☐ ☒ ☐

Vinduer og døre

Er der punkterede termoruder (dugruder)?

Hvis ja, hvor?

.

☐ ☒ ☐

Er der vinduer og døre, der ikke fungerer?

(f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb
og låsetøj eller som er utætte ved nedbør)

Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke?

.

☐ ☒ ☐

Lofter/etageadskillelser

Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?

Hvis ja, hvor?

.

☐ ☒ ☐

Byggeteknisk rapport

For ejendomme som ikke er omfattet af huseftersynsordningen - lov 391

JA NEJ Ved ikke

Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)

Er der, eller har der været, problemer med afløb?
(f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)
Hvis ja, hvilke og hvor ofte?

☐ ☒ ☐

.

Er der løse/revnede fliser på gulv eller vægge?
Hvis ja, hvor?

☐ ☒ ☐

.

Vvs-installationer

Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?
Hvis ja, hvor ofte? Hvor lang tid tager det at fylde anlægget efter?

☐ ☒ ☐

.

Er dele af vvs-installationerne udført af personer uden autorisation?
(dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb)
Hvis ja, hvilke?

☐ ☒ ☐

.

Er der udført reparationer efter rørskade (vandskader)?
Hvis ja, hvor og af hvem?

☐ ☒ ☐

.

Er der, eller har der været, rørskade på kloak/skjulte rør?
Hvis ja, hvor? Er rørschaden udbedret?

☐ ☒ ☐

.

Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, der ikke virker?
Hvis ja, hvor?

☐ ☒ ☐

**Huset er gennemrenoveret i 2022, med undtagelse af badeværelse på 1. sal.
Der er gulvvarme i alle rum i stueplan, med undtagelse af værelse ved entre.
I forbindelse med renovering blev der etableret forsatsvæg i kontor.
I forbindelse med renovering kom der ny gulvvarme i kontor, bryggers, køkken
og i badeværelse/stueplan.
Spa på 1. sal er defekt.
Der er en revne i en klinke i køkken ved højskab/skillevæg.**

30-03-2025
Dato

Lotte Fuglsang
Underskrift

Byggeteknisk rapport

For ejendomme som ikke er omfattet af huseftersynsordningen - lov 391

Registrering af bygningernes tilstand:

A: Beboelse

B: Garage/stald

Bygning	Skade	Karakter
A	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten Dimension og antallet af afstandslister på hovedhuset er mindre end der normalt anbefales at benytte til denne tagkonstruktion.	K2
A	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten Undertag i tilbygningen er åben i kip.	K1
A	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten Undertag på valm mod vest er defekt. <i>Note: Undertaget bør være tæt, for at undgå fugt i tagrummet, bl.a. ved fygesne.</i>	K3
A	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten Der mangler enkelte udluftningsstudser i undertag. <i>Note: Der er risiko for udvikling af kondens.</i>	K2
A	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten Der mangler gangbro i tagrum.	K1
A	2.Ydervægge Murværk har mindre pudsskader på facader mod syd og vest <i>Note: Skadesudvikling vurderes at fortsætte.</i>	K2
A	2.Ydervægge Der er enkelte revner i murværk, registreret bl.a. i gavl mod vest samt over vinduesparti mod syd. <i>Note: Skadesudvikling vurderes at fortsætte.</i>	K2
A	3.Vinduer og døre <i>Der er ingen bemærkninger til dette punkt.</i>	
A	4.Fundament/sokler Der er enkelte revner i sokkel, med videre forløb op i murværk, registreret bl.a. på gavl mod vest og på hjørne mod sydvest. <i>Note: Skadesudvikling vurderes at fortsætte.</i>	K2
A	5.Kældre/krybekældre/terrændæk <i>Der er ingen bemærkninger til dette punkt.</i>	
A	6.Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) <i>Der er ingen bemærkninger til dette punkt.</i>	
A	7.Gulvkonstruktion og gulve I køkken ses en hårfin revne i en gulvclinke ved kogeø. <i>Note: Skadesudvikling vurderes ikke at ændre sig.</i>	K2
A	8.Indervægge/skillevægge <i>Der er ingen bemærkninger til dette punkt.</i>	

Byggeteknisk rapport

For ejendomme som ikke er omfattet af huseftersynsordningen - lov 391

A	9.Lofter/etageadskillelse <i>Der er ingen bemærkninger til dette punkt.</i>	
A	10.Indvendige trapper <i>Der er ingen bemærkninger til dette punkt.</i>	
A	11.VVS-installationer <i>Der er ingen bemærkninger til dette punkt.</i>	
B	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten Tagrende på vestsiden er med rustangreb. <i>Note: Skadesudvikling må forventes.</i>	K2
B	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten <i>Skorsten – Ingen bemærkninger</i>	
B	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten Undertag på østsiden er med utætheder. <i>Note: Undertaget bør være intakt, for at undgå opfugtning af tagkonstruktionen i tilfælde af stormskader eller fygesne.</i>	K3
B	2.Ydervægge Murværk har mindre revner, registreret omkring vinduer i teknikrum. <i>Note: Skadesudvikling vurderes at fortsætte.</i>	K2
B	3.Vinduer og døre Låge i gavlspids mod syd har en mindre skade.	K1
B	4.Fundament/sokler Sokkelpuds er med mindre skader, set på hjørne mod sydvest.	K1
B	8.Indervægge/skillevægge Indvendige vægge er med mindre overfladeskader, registreret i hesteboxe og i teknikrum.	K1
B	9.Lofter/etageadskillelse Lofter med troltex plader er skadet af fugt, set i hestebox mod øst. <i>Note: Skadesudvikling må forventes.</i>	K2

Byggeteknisk rapport

For ejendomme som ikke er omfattet af huseftersynsordningen - lov 391

Samlet konklusion

Hovedindtrykket af begge bygninger er, når man tager deres alder i betragtning, at de fremstår i meget god stand. Som det fremgår af registreringerne i denne rapport, er der dog nogle reparationer, der bør foretages, før normal vedligeholdelse kan forventes, blandt andet ved tagkonstruktion og murværk.

Udført af

Beskikket Bygningssagkyndig Ove Beck

Roagervej 135, 6760 Ribe

Telefon: 21 70 04 77

ove.beck@hotmail.dk

Dato: 10-4-2025



Ove Beck