

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
.....	Skrivebordkontrol	20. december 2013	Acceptabel	
	Stikprøve	25. juni 2010	Retvisende	
.....	Stikprøve	16. april 2009	Godkendt	

Kontakt oplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Bygningssagkyndig (BS)						Ja
Syns- og skønsmand						Ja
Sagsbehandler i Nævnsekretariatet	Modtagekontrolle					Nej

Ejendommen

	Navn	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Ejer					Nej
Ejendommens beliggenhed					

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Ejendommen set fra vestligt hushjørne	

Ejendommen set fra sydligt hushjørne	
--------------------------------------	--

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
26-jul-13	11:10	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
26-jul-13	11:10	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
29-jul-13	08:42	Syn- og skønsmand har erklæret sig inhabil	Habilitetserklæring fra
29-jul-13	08:51	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
22-okt-13	12:40	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra
22-okt-13	12:40	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
23-okt-13	08:50	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
29-okt-13	21:52	Kontrolrapport udarbejdet	
05-nov-13	13:08	Høring iværksat	
18-nov-13	11:07	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
25-nov-13	15:19	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
28-nov-13	10:10	Kontrolrapport godkendt af NS	
28-nov-13	15:51	Indstilling til nævn	
13-dec-13	08:11	Indkaldelse til nævnsmøde	
20-dec-13	11:29	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2013-10-15
Ejendommen besigtiget	2013-10-15

Følgende materiale forelå

BBR	2013-10-11
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	

Andre bygningsoplysninger	Der forelå ikke yderligt materiale.
---------------------------	-------------------------------------

Bygningsbeskrivelse

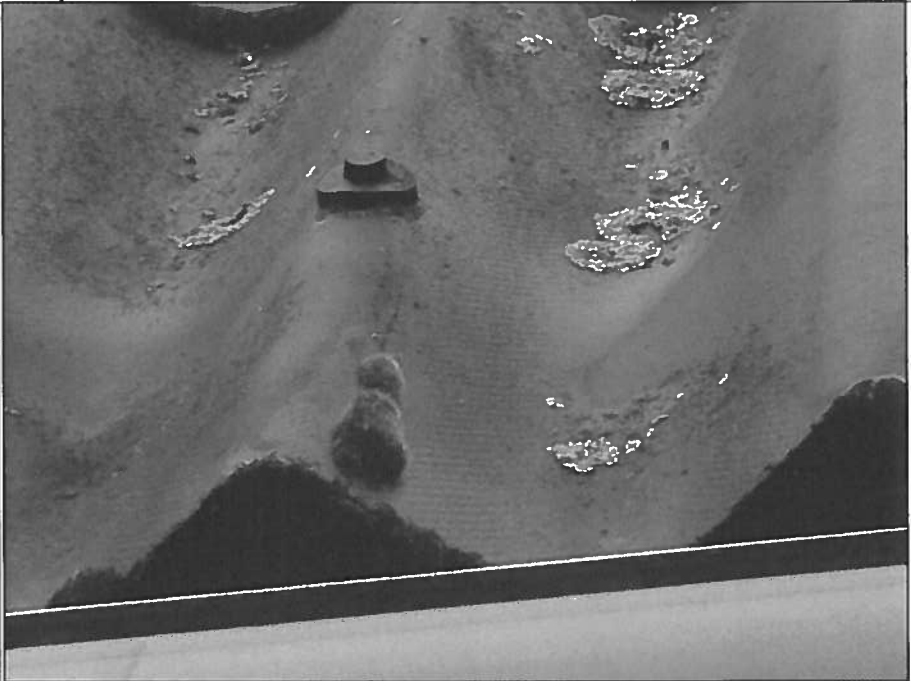
Boligtype			Enfamilieshus						
Hustype			Byhus						
Ejendommen			Dødsbo						
Tagets restlevetid			Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi...						
Note			tagets alder er ukendt.						
Nr	Bygn	Anvendelse	�r	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2 total	Bebygget areal m2 kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etage areal m2 bolig	Brutto etage areal m2 erhverv
1	A	Beboelse	1887	1	80	6	50	130	0
2	B	Garage	0	1	19	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	0	1	39	0	0	0	0
4	D	Halvtag	0	1	12	0	0	0	0
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand									0
			Litra A - Beboelse (hovedhus og vindfang) Litra B - Garage Litra C - Baghus (udhus og badeværelse) Litra D Halvtag BS har en del af baghuset indeholdt i Litra A, hvilket ikke synes logisk, idet baghus er en helt anden bygningstype. SS anvender ovennævnte litrering. Der gives ikke fejlpoint, idet afvigelsen ikke kan karakteriseres som en fejl.						
Bygningssagkyndig			Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.						

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: ABC - Bygning ABC: - Der tages forbehold for konstruktioners tilstand bag møblering og oplag af diverse. Bygning A: - Tagrum er besigtiget fra loftlem pga manglende gangbro. - Der tages forbehold for tilstand af gulv under væg-til-væg-tæpper samt 2/3 af gulv i badeværelse under tæppe. - Der tages forbehold for vægges tilstand bag pladebeklædning i baggang, køkken og entre. Bygning C: - Der tages forbehold for konstruktioners tilstand på side mod nabo, da bygning er opført i skel.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - - På besigtigelsestidspunktet har det ikke været muligt, at konstatere punkterede termoruder. Der tages dog forbehold for punkterede termoruder, da dette ikke altid visuelt kan konstateres, bl.a. som følge af vejrliget. Det kan ikke udelukkes, at der forekom punkterede termoruder på besigtigelsesdagen, men som kun kan konstateres under specielle vejrforhold. Køber bør derfor selv sikre sig termorudernes stand ved egen gennemgang før overtagelsen.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: AD - Bygning A: - Areal på første sal stemmer ikke helt overens med de faktiske forhold. Skønnede arealer skal opmåles korrekt og registreres i BBR/godkendes ved nærværende Kommune. - Kælder er ikke registreret i BBR. Bygning D: - Skønnede arealer skal opmåles korrekt. Hvis sekundære bygninger er 10 kvm og derover, skal disse registreres i BBR/godkendes ved nærværende Kommune.

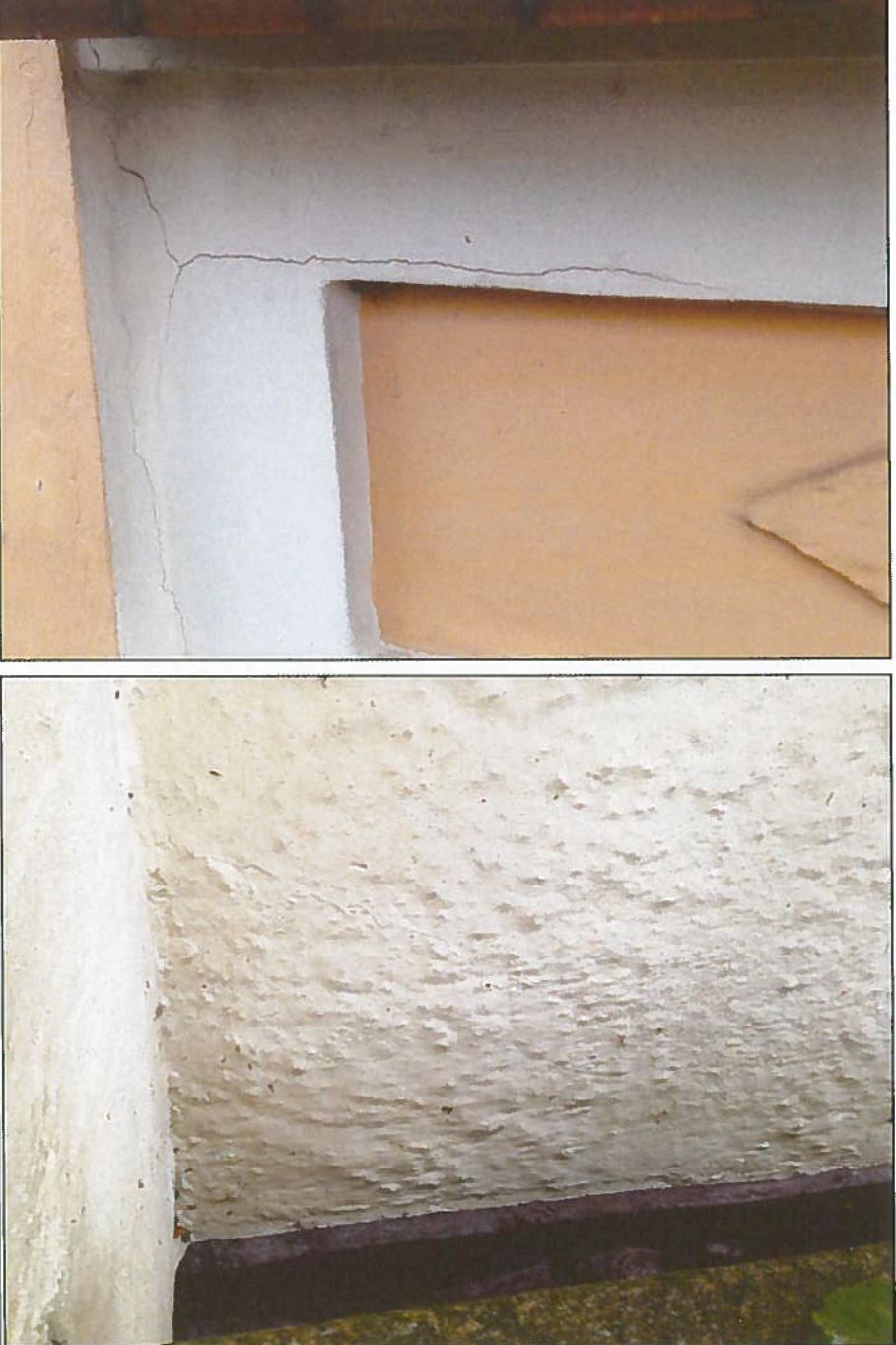
Bygning A (Beboelse - 130m²)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Tag er et ældre eternittag med begyndende afskalninger på kanter af plader. Ligeledes er der enkelte plader med mindre revner i overfladen, bl.a. over lille bygning med bagdør og til venstre for ovenlysvindue.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Tagdækning på hovedhus er et ældre eternittag med mosbegrøning og begyndende afskalninger på kanter af plader. Endvidere ses enkelte tagplader mod sydøst med finere revneforløb (Ca. 5 stk.). Note: Skaderne vurderes ikke, at medføre nærliggende risiko for følgeskader. K2 BS har registreret skaden, men ikke med note præciseret, hvorfor karakteren kan forsvares som K2 og ikke klart præciseret, at det drejer sig om hovedhusets tagflader (BS har såvel hovedhus, vindfang samt del af baghus som litra A).	A1
Bygningssagkyndig	Der forefindes kun eternit-tag på hovedhus og ikke på vindfang eller del af baghus.	
Syns- og Skønsmand	Jf. HB skal skader stedfæstes hvilket ikke er sket her. Ligeledes med note som anført ovenfor	A1
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der er flere steder mosansamlinger på tagflader, dog primært mod vej. Note: Mosansamlinger kan forårsage, at eternitplader løfter sig i samlinger, hvilket kan medføre indtrængning af fugt med efterfølgende fugtskade til følge.	

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Tagpapdækning på vindfang fremstår gammel og utæt og stenlag herpå er tilmuldet. Note: Taget vurderes utæt, idet der er væsentligt fugtskjolder på loft herunder. K3 BS har ikke registreret skaden.	B8
Bygningssagkyndig	I forbindelse med gennemgangen af ejendommen blev der foretaget fugtmåling og der kunne ikke måles forhøjet fugtindhold. Forhold vurderes til kun at være af kosmetisk art. Der kunne heller ikke måles forhøjet fugtindhold i forbindelse med teknisk revision.	A3
Syns- og Skønsmand	Jf. foto pos. 9.8 er vi helt uenige om, at dette forhold er kosmetisk. Det er en klar vandskade som har stået på en længere periode og uanset om det er lappet eller ej, om der d.d. er fugt eller ej, så er risikoen set fra SS overhængende	B8
1.4 Hætter/Aftræk	K2: Aftrækslange fra emhætte er ikke isoleret i tagrum. Note: Dette kan medføre kondensdannelse med risiko for fugtproblemer i loft- og murværkskonstruktion.	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1: Træværk omkring tag fremstår revnet og udtørret i overfladen.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Der er flere steder lunkedannelser og bagfald på tagrender på begge sider.	
1.11 Ventilation	K1: Ventilation i tag- og skunkrum er mangelfuld. Note: Det anbefales, at der etableres en mere effektiv ventilation.	
1.12 Isolering	K2: Isolering i skunkrum er flere steder faldet ned eller løsthængende. Isolering er ført langs underside tag (varm skunk).	
1.12 Isolering	K1: Isolering er flere steder nedtrådt og uens i tykkelsen. Note: Dette forringer isoleringsevnen.	
1.14 Gangbro	K1: Der mangler gangbro i tagrum.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Der er partielt mindre revner og områder med dårlig vedhæftning bag maling og puds.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Der er stedvist mindre revneforløb i murværk og pudslag - herunder nederst på nordøstgavl (nær baghus) samt flere under vinduer mod nordvest. Note: Revnerne vurderes ikke, at medføre videre følgeskader. K1 BS har registreret skaderne, men ikke angivet stedfæstelse og evt. note.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2.1 Facader/gavle	K3: Der er tegn på fugt på bagmur i hjørne i soveværelse på facade mod vej og på gavl modsat indkørsel. I området er der løs tapet, og fodpanel bærer præg af at være opfugtet. Der kan i området måles forhøjet fugtindhold.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Der er væsentlig opfugtning nederst på væg i soveværelse ved vestligt hushjørne. Der ses løs tapet og fodpanel bærer præg af opfugtning. Note: Forholdet vurderes, at hidrøre fra sokkelpudsafslag herudfor. K1 BS har registreret skaden og som K3, men ikke angivet hvilken risiko der er for følgeskade. Det er en fejl. SS har vurderet, at denne skade er selve følgeskaden fra defekt sokkel og derfor ikke vurderet, at denne følgeskade giver anledning til ny følgeskade.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Der ses revneforløb i murede stik over dør samt alle vinduer mod nordvest. Note: Bærende murværk som ikke er intakt, kan sætte sig og medføre følgeskader på murværk mv. heover. K2 BS har ikke registreret skaderne konkret - har ukorrekt samlet disse skader under den generelle skadesbeskrivelse pos. 2.1, hvilket ikke er dækkende. Skaderne er vurderet på B-niveau, men på laveste trin, idet BS delvist har registreret skaderne.	B6

Bygningssagkyndig	Der er ikke tegn på at murværk har sat sig, skaden er vurderet til kun at være overfladisk. Da skaden er beskrevet i tilstandsrapport og SS allerede har givet fejlkarakter, skal der ikke gives gentagende fejlkarakter på samme skade.	A1
Syns- og Skønsmand	De konkrete her registrerede skadesforhold og med stedsfæstelse fremgår ikke andetsteds af rapporten, hvilket de skal jf. HB	B6

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Der begyndende råddannelse forneden i bagdør.	
3.1 Døre	K1: Døre fremstår revnet og udtørret i overfladen.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Hoveddør mod nordvest har nedbrudt vandbræt nederst. K2 BS har beskrevet skaden på døren, men ikke helt dækkende/ konkret, ider der forekommer egentligt nedbrudt træ. BS har endvidere anført skaden i flertal, men der er kun den herover omtalte bagdør samt den her omtalte fordør.	A2
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3.2 Vinduer	K1: Vinduer fremstår revnet og udtørret i overfladen.	

3.4 Sålænke	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Klinkesålænke fremstår med mosbegrøede og porøse fuger. Enkelt løs klinke under et vindue mod nordvest. K2 BS har ikke registreret skaden.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K2: Der er flere steder revner i sokkelpuds. Ligeledes er der afskalning af puds samt områder med dårlig vedhæftning bag puds.
------------	--

4.2 Sokkel	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Der ses sokkelpudsfragslag på sokkel ved nordligt hushjørne. Note: Skaden har medført fugtindtrængning igennem mur ind til soveværelse - se pos. 2.1. K2 BS har korrekt anført skader i sokkelpuds - men for skaden dette sted hører nødvendigvis en note som sammenkæder skaden med følgeskaden i soveværelseveggen.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
4.3 Udvendige trapper	K1: Der er mindre revner på betontrappe ved hoveddør. I forbindelse med revnerne høres dårlig vedhæftning bag puds.	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.2 Vægge	K1: Der er mindre revner og salpeterudtræk samt afskalning af puds og maling på kældervægge. Note: Dette er normalt for kældre med denne alder, da den udvendige fugtisolering ikke mere kan forventes at være intakt.
-----------	--

6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers) i bygning A

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3: Der er dårlig vedhæftning bag fliser på gulv i området ved bruser i badeværelse. Ligeledes er der en del slidte fuger.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Skaden er placeret i baghus, hvorfor der henvises til Litra C, hvor kommentar fremgår	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2: Der er flere steder dårlig vedhæftning bag fliser på væg i området ved bruser i badeværelse. Note: Der er dog ingen revnede fuger.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Skaden er placeret i baghus, hvorfor der henvises til Litra C, hvor kommentar fremgår	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulv på 1. sal er flere steder knirkende og fjedrende samt flere steder ujævnt.
------------------------	---

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.2 Vægbeklædninger	K1: Der er flere steder fugtskjolder og løs tapet på bagmure og indvendige vægge i lejlighed på 1. sal. Note: Der er i disse områder ikke tegn på forøget fugtindhold i konstruktionerne. Lejligheden på 1. sal har stået ubeboet hen i mange år.	
8.2 Vægbeklædninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Vægflisebeklædning i køkken mangler partielt vedhæftning til underlag. K1 BS har ikke registreret skaden	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.0 Lofter/etageadskillelser	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Der er opsat loftbeklædning af cellutexplader i værelser mod nordøst samt i tagetagen. Note: Cellutexbeklædning er letantændeligt materiale, hvorfor det ikke længere må anvendes. Der er dog ikke krav om, at det skal nedtages. K1 BS har ikke registreret forholdet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

9.0 Lofter/etageadskillelser	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Loftbeklædning i vindfang er fugtskadet. Note: Forholdet vurderes, at hidrøre fra utæt tagdækning herover. K1 BS har ikke registreret skaden.	A3
Bygningssagkyndig	Der kan ikke måles forhøjet fugtindhold i konstruktionen, derfor kun kosmetisk skade.	A1
Syns- og Skønsmand	Uanset opfugtning eller ej er loftet skadet, hvilket skal fremgå af tilstandsrapporten. Det gør det ikke.	A3
9.1 Lofter/etageadskillelser	UN: Der er tegn på tilstedeværelse af skadedyr, sandsynligvis mår, i loft- og skunkrum mod vej. Der ligger en del ekskrementer på gulv.	
9.2 Loftbeklædning	K2: Der er fugtskjolder på loft i badeværelse. Note: Dette skyldes sandsynligvis skader omkring skorsten.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Skaden er placeret i baghus, hvorfor der henvises til Litra C, hvor kommentar fremgår	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

10. Indvendige trapper i bygning A

10.0 Indvendige trapper	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------	------------------------

11. VVS-installationer i bygning A

11.3 Afløbsinstallationer	K3: Der er tegn på, at afløbsrør fra vask i køkken på 1. sal er utæt. Note: Der er opsat spand i skunkrum. Installationen har dog ikke været i brug i mange år.
---------------------------	---

Bygning B (Garage - 19m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der er flere steder afskalning af puds og maling på kant af betontag.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Der er flere steder løst pudslag på overside af betontag på garage. Note: På tidspunkt for besigtigelsen var der ikke synlige tegn på utætheder.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Betontag på garage har større overfladeporøsitet/ pudsafslag. Der er lunger i tagfladen, hvorfor der partielt står blankt vand. Note: Taget fremtræder endnu tæt, men der er nærliggende risiko for tæring af armeringen i betondækket og dermed risiko for svækkelse af tagkonstruktionen. K3 BS har registreret skaden, men ikke forholdt sig til risikoen for følgeskader udover om taget var utæt. Fejlpoint vægtes på niveau B, men på laveste trin, da BS har registreret selve skaden.	B6
Bygningssagkyndig	Der er ingen steder tegn på utætheder eller tæring af armering. Skader på sekundære bygninger skal jævnfør den ny vægtskala ligge på A1 til A3 niveau.	A1
Syns- og Skønsmand	Armering er helt vitalt i en jernbetonkonstruktion som taget her. Man kan ikke ved en visuel besigtigelse vurdere i hvilken grad armeringen er tæret, men må bruge sin faglige indsigt til at foretage en vurdering af skadesrisiko. Der synes ikke at være et sagligt argument mod, at der er risiko for kritisk tæring af armeringen, når betonoversiden er smuldrende. Hvad angår fejlpoint, dækker den skader og følgeskader uanset at det er en sekundær bygning	B6

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K1: Der er revne i bagmur, hvor murværk mødes med betontag.
2.1 Facader/gavle	K1: Der er flere steder mindre revner i murværk. I forbindelse med disse revner er der flere steder dårlig vedhæftning bag puds og maling.

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K2: Der er råd og begyndende råddannelse forneden i garageport.
3.1 Døre	K1: Garageport fremstår revnet og udtørret i overfladen.

4. Fundament/sokler i bygning B

4.2 Sokkel	K1: Der er flere steder mindre revner i sokkelpuds.
------------	---

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------------	------------------------

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------	------------------------

9. Lofter/etageadskillelser i bygning B

9.0 Lofter/etageadskillelser	IB: Ingen bemærkninger
---------------------------------	------------------------

Bygning C (Udhus/skur - 39m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.1 Tagbelægning/rygning	UN: Der er en del fugtskjolder på loft i udhus i ende længst væk fra beboelse. Der er i dette område på overside af gammelt tagpaptag udlagt plastplader. Ligeledes blev der ved 1. gennemgang i januar måned observeret, at der drypper vand ud fra udhæng.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
	På udhustag, i ende længst væk fra beboelse, er oplagt interimistisk plasttagplader ovenpå den gamle tagpaptækning. Note: Der er en del fugtskjolder på loft herunder ligesom det jf. tidligere tilstandsrapport fra januar d.å. blev konstateret, at det dryppede med vand ud fra udhæng. Skadesomfang kan ikke afdækkes visuelt. UN BS har anført skadesbeskrivelse, men har ikke opdelt beskrivelsen i hvad der reelt er skade og hvad der er note.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Der er fugtskjolder på loft og vægge omkring skorsten.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Skorstensgennemføring/ inddækning vurderes nedslidt og utæt. Note: Fugtskjolder på loft og vægge omkring skorstenen indikerer utæthed - se tillige pos. 1.16. K3 BS har registreret skaden ud fra de konstaterede følgeskader, men i rapporten alene beskrevet følgeskaderne. Fejlen vurderes på A-niveau, men på laveste trin, idet BS har beskrevet forholdet.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Der er bagfald og lunkedannelser på tagrende.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3: Tagrende er utæt i ende modsat beboelse.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K3: Der er en del steder løse og slidte fuger på skorstenspipe. Note: Dette er sandsynligvis årsagen til fugtskjolder på loft og vægge omkring skorsten.	

2. Ydervægge i bygning C

2.1 Facader/gavle	K1: Der er flere steder mindre revner i murværk samt enkelte steder afskalning af maling.
-------------------	---

3. Vinduer og døre i bygning C

3.1 Døre	K1: Døre fremstår flere steder revnet og udtørret i overfladen.
3.2 Vinduer	K2: Rude i stort vindue på facade er revnet.
3.2 Vinduer	K2: Der er flere steder råd og begyndende råddannelse i stort vindue på facade.
3.2 Vinduer	K1: Vinduer fremstår revnet og udtørret i overfladen.

4. Fundament/sokler i bygning C

4.2 Sokkel	K1: Der er enkelte steder mindre revner i sokkelpuds.
------------	---

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning C

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------------	------------------------

6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers) i bygning C

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Gulvflisebelægning i badeværelse mangler partielt fuld vedhæftning til gulv - især i området ved bruser i badeværelse. Endvidere er flisebelægningen i større område under tæppe ikke intakt, men alene pudset glat med flisebelægning. Note: Der er risiko for vandgennemsiivning og følgeskader på underliggende gulvkonstruktion. K3 BS har beskrevet skaden, men ikke helt dækkende omkring manglende fliser i større omfang samt ikke anført følgeskaderisiko i note. Pga. anden Litring har BS beskrevet skaden under Litra A.	A2
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Vægflisebelægning i badeværelse mangler stedvist vedhæftning, herunder i området ved brusenichen. Note: Fuger fremtræder intakte, hvorfor der ikke vurderes risiko for vandindtrængning og følgeskader. K1 BS har beskrevet skaden, men ikke i noten uddybet årsagen til, hvorfor der her ikke er risiko for følgeskader. Når der ikke er risiko for at bygningsdelen svigter eller medfører følgeskader er karakteren K1. Pga. anden Litring har BS beskrevet skaden under Litra A.	A2
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning C

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------	------------------------

8. Indervægge/skillevægge i bygning C

8.1 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	A2
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Der er fugtskjolder på væg i udhus omkring skorstenen. Note: Dette er følgeskader fra utæt skorstenspipe/-inddækning. K2 BS har beskrevet skaden, men sammen med loftet og alene under dette punkt. Skader skal beskrives for hver bygningsdel.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

9. Loftet/etageadskillelser i bygning C

9.2 Loftbeklædning	K2: Der er fugtskjolder på loft. Note: Dette skyldes skader omkring skorstenspipe.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Der er fugtskjolder på loft i badeværelse og udhus. Note: Dette er følgeskader fra utæt skorstenspipe/-inddækning. K2 BS har beskrevet skaden, men pga. ukorrekt Litring er skaden tillige beskrevet under Litra A.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

9.2 Loftbeklædning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 I udhus, i ende længst væk fra beboelse, ses en del fugtskjolder på loft. Note Skaden er en følgeskade hidrørende fra utæt tag. K2 BS har anført skadesbeskrivelsen sammen med skadebeskrivelse af taget. Skader skal fremgå for hver bygningsdel.	A2
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

11. VVS-installationer i bygning C

11.2 Varmeinstallationer	K3: Der er direkte forbindelse mellem brugsvandsinstallation og centralvarmeanlæg. Note: Der må ikke være direkte forbindelse mellem brugsvandsinstallationer og centralvarmeanlæg, med mindre der forefindes kontraventil på hanerne.
--------------------------	--

Bygning D (Halvtag - 12m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Der mangler inddækning, hvor plasttag mødes med ydervægge på omkringliggende bygninger. Dette bevirker, at der løber vand ned ad væggen flere steder.
--------------------------------	---

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning D

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------------	------------------------

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning D

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------	------------------------

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten			6	6	4	1	x
2. Ydervægge			4		1		
3. Vinduer og døre			5	4			
4. Fundament/sokler			3	1			
5. Kældre/krybekældre/terrændæk	x		1				x
6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)				1	1		x
7. Gulvkonstruktion og gulve	x		1				
8. Indervægge/skillevægge			1				x
9. Lofter/etageadskillelser	x			2		1	x
10. Indvendige trapper	x						
11. VVS-installationer					2		x

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen fremstår i rimelig god stand, dog er der i rapporten nævnt enkelte forhold, som bør udbedres. På hele 1. salen er der indrettet en lejlighed, der har stået ubenyttet hen i mange år. Ligeledes er der til 1. sal ingen trappe, men kun en loftstige.	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Ejendommen fremstår i rimelig god stand, dog er der konstateret en del skader som bør udbedres. På hele 1. salen er der indrettet en lejlighed, der har stået ubenyttet hen i mange år. Der er ingen permanent trappe, men alene en loftstige hertil. BS anfører, at der er enkelte forhold som bør udbedres. Dette må betegnes som en nedskrivning af skadesomfanget på bygningerne.	A1
Bygningssagkyndig	Efter min vurdering er det kun fugt-problemer i soveværelse og utæt skorsten / tag i baghus der er absolut nødvendige at udbedre.	
Syns- og Skønsmand	De generelle kommentarer nævner "E enkelte forhold som bør udbedres". Det er en noget anden retorik end hvad der er "Absolut nødvendige at udbedre" som BS argumenterer med i svaret. Det er vigtigt, at de generelle kommentarer ikke nedskriver rapportens alvor, så læseren får den opfattelse, at der kun er enkelte forhold som bør udbedres.	A1

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? Hvis på anden vis, angiv hvilken.	
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad / toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
	- yder- og indervægge / skillevægge?	
	- vinduer / døre?	
	- lofter / etageadskillelser?	
	- gulve?	
	- tage	
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	
5.6	Er der en grundvandspumpe?	
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	

7.2	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 over for nedbør)?	
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	
9. Vådum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

Bemærkninger	Sælger var ikke tilstede Sælger havde ikke udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet
--------------	--

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	Ejendommen sælges som et dødsbo.
--------------	----------------------------------

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Built-up	
A	Hanebåndspær	
A	Bjælkespær	
A	Taghældning - 1-15 grader	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
B	Ensidigt fald	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Andet; Type	Betondæk
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
C	Tagbelægning - Plastplader	
C	Skorsten - Muret	
D	Ensidigt fald	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Massiv murværk	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Hulmur	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
C	Massiv murværk	

C	Formur - Tegl/kalksandsten	
C	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
A	Teglsten	
A	Andet; Type	Kampesten
B	Beton	
C	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
C	Terrændæk	
C	Støbt i beton	
D	Terrændæk	
D	Støbt i beton	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Tæppe på beton	
A	Klinkegulv på beton	
B	Andet; Type	Betongulv
C	Andet; Type	Betongulv
D	Andet; Type	Betongulv
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Olje/centralvarme	
A	Gulvvarme; Type	Vandbåren
C	Olje/centralvarme	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	50	35%	35%	Der er tale om en ejendom med mange til- og ombygninger og mange forskellige byggeprinciper og gør-det-selv arbejde.	32
Bygningssagkyndig	6	35%	ikke angivet	ikke angivet	3
Syns- og Skønsmand	50	35%	ikke angivet	ikke angivet	32

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Der er ikke forhold som betinget lavere eller forøget usikkerhed.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Middel	Der er ikke forhold som betinget lavere eller forøget usikkerhed.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
6. januar 2014 15:06	11.10.00.101.0100	Sagen lukket	27

Dato: 20. december 2013

J. nr.: [REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]

Det er nævnets afgørelse, at tilstandsrapporten [REDACTED] må betegnes som acceptabel.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 15. oktober 2013.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 28. november 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 28. november 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 17. december.

[REDACTED] der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten, bortset fra nedenstående er veldokumenterede, og at afvejningen er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Nævnet har revurderet følgende fejlangivelser:

Under punkt 1.1 bygning A frafaldes A1, da forholdet anses for tilstrækkeligt beskrevet.

Under punkt 1.1 bygning A frafaldes B8, da det er nævnets vurdering på baggrund af de foreliggende fotos, at tagpapdækningen på vindfang er af nyere dato end den indtørrede fugtaftegning på det underliggende loft.

Under punkt 2.1 bygning A reduceres vægten B6 til A4, da udbedringsomkostningen vurderes under 10.000 kr.

Under punkt 1.1 bygning B reduceres vægten B6 til A3, da skadens udviklingsrisiko er beskrevet, og eventuelle følgeskader vurderes under 10.000 kr.

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes samlet set at være acceptabel.

Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt andre oplysninger, som efter nævnets vurdering kan påvirke konklusionen.

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
6. januar 2014 15:06		Sagen lukket	29