

Beskikket bygningssagkyndig

Dato: 20. december 2012

J. nr.:

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten :

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet. Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig tildeles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig den 19. juni 2012.

har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 14. september 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand og afsluttet den 14. september 2012

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 19. december 2012.

, der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten, bortset fra følgende, 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 7.1 frafalder fejlangivelsen (A2), da gulves knirken varierer med de klimatiske omstændigheder.

Under punkt 11.2 reduceres vægten A3 til A1, da forholdet vurderes uden særlig betydning.

Under konstruktioner punkt 5.0 reduceres vægten fra A3 til A1, da forholdet vurderes af formel

betydning.

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes samlet set at være fejlbehæftet, og den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende. Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt andre oplysninger, som efter nævnets vurdering kan påvirke konklusionen.

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	8. januar 2013	Påtale	7. januar 2016
	Mange skader	25. maj 2010	Acceptabel	
	Stikprøve	19. marts 2009	Godkendt	

Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Bygningssagkyndig (BS)		Bygningssagkyndig AVS				Ja
Repræsentant for BS						Ja
Syns- og skønsmand						ro Ja
Sagsbehandler i Nævnssekretariatet	Modtagekontrolle					Nej

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bolig set fra syd	

Carport, set fra syd

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-jul-12	09:01	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
02-jul-12	09:01	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
28-aug-12	14:20	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra pef
28-aug-12	14:20	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
04-sep-12	14:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
05-sep-12	17:34	Kontrolrapport udarbejdet	
06-sep-12	09:42	Høring iværksat	
12-sep-12	14:18	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
14-sep-12	08:22	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
14-sep-12	12:04	Kontrolrapport godkendt af NS	
13-nov-12	11:20	Indstilling til nævn	
03-dec-12	10:41	Indkaldelse til nævnsmøde	
08-jan-13	11:56	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-06-19
Ejendommen besøgt	2012-06-18

Følgende materiale forelå

BBR	2012-06-14
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ikke fundet, se nedenfor.
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Tidligere tilstandsrapport forsøgt fremskaffet via HEWEB ud fra følgende kriterier: Søgekriterie: [kommune, vejnavn, gadenr.], Resultat af søgning: 0. Sælger og mægler er ikke i besiddelse af tidligere tilstandsrapport. Der forelå intet tegningsmateriale ved besigtigelsen.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Kædehus						
Hustype			Murermesterhus/Bedre Byggeskik						
Ejendommen									
Tagets restlevetid			Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere.						
Note			Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen						
Nr	Bygn	Anvendelse	År	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	1919	1	93	42	40	133	0
2	B	Carport	1976	1	15	0	0	0	0
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand									A3
			Da der er en tilbygning fra 1976 med anden tagkonstruktion og anden facadekonstruktion, bør bygning 1 opdeles i 2 litra						
Bygningssagkyndig			Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.						

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Gulve under væg- til væg-tæpper og fast belægning er ikke besigtiget i køkken - stuen 2 rum - trappe til 1 sal - hele 1 salen. Loft besigtiget fra loftlem pga manglende gangbro. Skunke var ikke tilgængelige.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Eventuelle synligt punkterede eller revnede termoruder fremgår af rapporten. Da vejrforhold kan gøre det vanskeligt at konstatere, om en termorude er punkteret, tages der forbehold for eventuelt yderligere punkterede ruder.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Nej

Bygning A (Beboelse - 133m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
15. januar 2013 15:50		Sagen lukket	4

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Ældre tagpapbelægning er med lunke, fordybninger og fremtræder nedslidt. Note: Der er risiko for vandgennemsvivning gennem ikke synlige utætheder samt frostskafer i den øverste beskyttende belægning med reduceret restlevetid til følge.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Det bør nævnes, at skaden er på tilbygningen, og karakteren bør ændres til K3, da der er dampbuler og revner, og dermed nærliggende risiko for utætheder	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

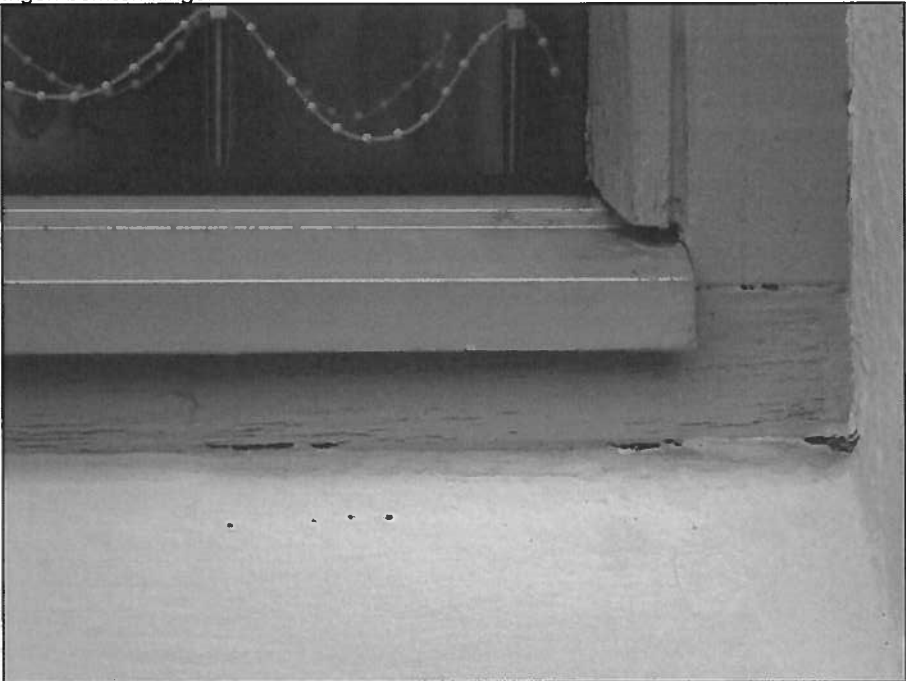
1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 K3. Tagpapinddækning mod boligtag er ikke udført forskriftsmæssig, da der mangler en indfræst og fuget klemme. Note. Der er risiko for fugtindtrængning bag den påklæbte opkant Skaden fremgår ikke af rapporten	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Sternbrædder er med nedbrydning	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: Fuger er løse, udfaldne og der er frostsprængte sten i skorstenspipe på det oprindelige hus. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1: Der er mindre revne i skorstenen ved tilbygningen.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1: Skorstensoverflade i tagrum er med afskallet puds, mørtet med løse fuger og er med ældre løbesodsmisfarvninger. Note: Skaden er af mindre omfang.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Der er områder med løs og afskallet overfladebehandling mod haven ved soklen. Note: Skaden kan skyldes overfladebehandling på et uegnet underlag.
2.1 Facader/gavle	K1: Der er områder med løs overfladebehandling og puds, særligt mod haven der er flere reparationer. Note: Skaden kan skyldes overfladebehandling på et uegnet underlag, samt at der kan være mindre bevægelser i ydermurene som stammer fra fundamentene.

2.1 Facader/gavle	K1: Murværk af kalksandsten i tilbygningen i gavlen har revnedannelser i sten og fuger. Note: Revnerne vurderes at være forskydningsrevner som følge af temperaturforskelle i murværket og uden betydning for murværkets bæreevne. Det må påregnes, at der løbende skal udføres reparationer af murværkets fuger, fordi temperaturforskelle vil give fine revnedannelser i kalksandstensmurværk.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Det bør præciseres, at der er revner i den lodrette fuge ved sammenbygning mod nord og syd. Pointtildeling er nedsat, da hovedparten af murværksskaderne er nævnt	A1
Bygningssagkyndig	Revnen er allerede beskrevet under murværk generelt i tilbygningen som består af kalksandsten Der er således ingen grund til at præcisere, at der er en mindre revne det pågældne sted. Revnen er væsentlig mindre end de revner som er beskrevet under murværket, hvori konstruktionen indgår.	0
Syns- og Skønsmand	Netop sammenbygningsrevnen er ikke beskrevet	A1

3. Vinduer og døre i bygning A

3.0 Vinduer og døre	IB: Ingen bemærkninger	
3.0 Vinduer og døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	K2. Der er begyndende råd forneden i karmen i 2 vinduer mod syd Skaden fremgår ikke af rapporten	
Bygningssagkyndig	Teksten begyndende råd giver ingen mening. Enten er der råd eller også er der ikke råd. Såfremt der er råd er karakteren K2 enig med revisor. Da revisor ikke har præciseret om der er råd eller ej, (kun begyndende råd ?) bør karakteren fjernes.	0
Syns- og Skønsmand	Et vindue kan da godt have råd i mindre omfang, og dermed ikke ikke være gennemrådnnet - og der er råd i vinduerne. Vurderingen fastholdes	A3

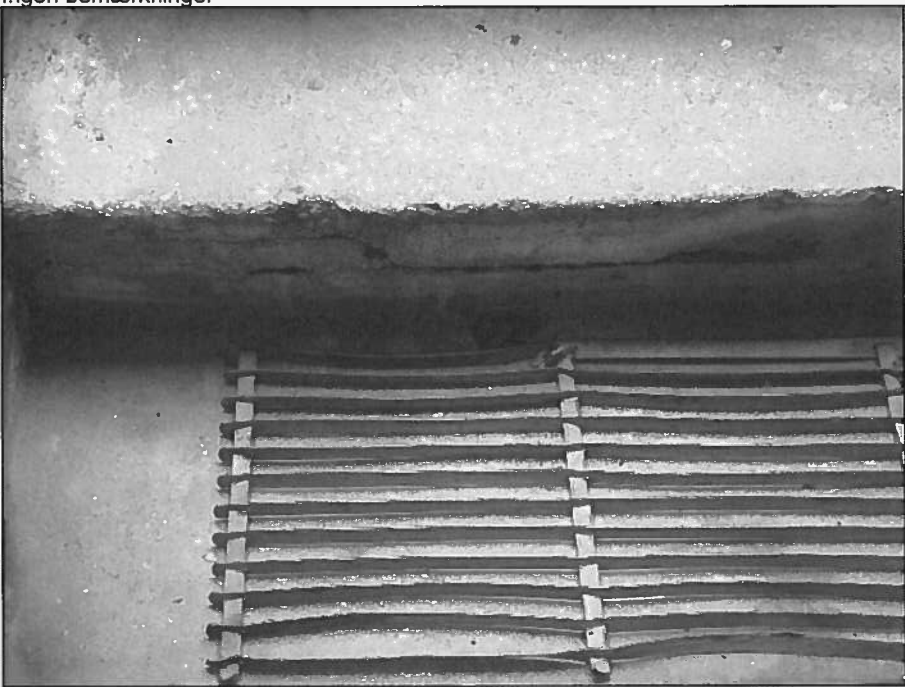
3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 K1. Der er stedvist dårlige fuger om vinduer og døre Skaden fremgår ikke af rapporten	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3.4 Sålbænke	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
	K1. Der er en itu / repareret sålbænkekinke mod syd Skaden fremgår ikke af rapporten	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 K1. Der er flere mindre revner i sokkel, bl. a. ved sammenbygning Skaden er ikke registreret i rapporten	A3
Bygningssagkyndig	De 3 revner jeg har registreret er hårfine og ubetydelige, jeg mener ikke at de er rimeligt at de trækker mere end 1 point ned i skalaen. Da der ikke er risiko for følgeskader. Selv på billedet kan det være svært at lokalisere revnen som ikke er mere end 10 - 15 cm lang.	A1
Syns- og Skønsmand	Der er netop ikke beskrevet nogen revner i rapporten, men revnerne er vurderet som af ældre dato og uden større risiko for yderligere udvikling, hvorfor de også kun er karaktersat K1. Beskrivelsen bør være mere fyldestgørende.	A3
4.3 Udvendige trapper	K1: Der er mindre revner i sokkelpuds på kældertrappen.	

4.3 Udvendige trapper	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 K2. Vangen under fortrappen er meget rusten, og der er flere afskalninger på trinnene, enkelte steder med synlig rusten armering Skaden er ikke registreret i rapporten. Pointtildelingen er nedsat, da udgiftsniveauet er lavere end midten af niveau B	B6
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4.3 Udvendige trapper	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 K3. Der er ingen afløb fra bunden af kældertrappen, bortset fra et mindre hul i betonen. Note: Der er risiko for fugtophobning og skader på andre bygningsdele Skaden er ikke registreret i rapporten	A3
Bygningssagkyndig	Trappen er på 3 trin med en bredde på ca 70 - 80 cm og har en længde (ganglinie) som ikke er længere end udhænget på taget, desuden er vangerne 5 - 7 cm høje, og der er fald væk fra huset. Trappen står som oprindeligt opført, og er opført i en periode, hvor det ikke var almindelig byggeskik at montere afløb i kælderskakterne. Da udhænget dækker over trappen, og da vanger og fald i terræn hindrer overfladevand i at strømme ned i kælderskakten, bør revisor fjerne sine bemærkninger ved manglende afløb. Den smule vand som evt. kan komme ned i kælderskakten ledes ned i det hul som er under nederste trin og ledes bort i afløbssystemet.	0
Syns- og Skønsmand	Det nederste hul har jo netop ikke noget med afløbssystemet at gøre, men er blot en skade i betonen. Selv om trappen er lille, vil slagregn og smeltevand fra sne ende på nederste platform og hobe sig op foran kælder døren, hvorfor selv bygninger på denne alder normalt har et afløb herfra. Vurderingen må fastholdes	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Betongulv i kælder i er revnet og med grundfugt. Note: Opfugtet kældergulv kan skyldes opstigende grundfugt, hvilket er typisk for den tids bygninger.
5.2 Vægge	K1: Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
5.5 Etageadskillelse	K2: Der er bjælker med nedbrydning bla. i nordgavlen, ved vederlag til muren. Note: Nedbrydningen er af mindre omfang, en del bjælker er allerede udskiftede.
5.5 Etageadskillelse	K2: Der er revnet - nedfalden loftpuds i kælderen

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning på lille wc. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Da fuger/fliser er intakte og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.	
6.7 Rumaftæk	K1: Der er ikke rumaftæk. Note: Der er dog et oplukkeligt vindue.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Den anførte beskrivelse gælder badeværelset på 1. sal. I stueetagens toilet er der ingen aftæk, heller ikke vindue, hvilket bør anføres med K1. Begrundelse for fejl: Manglende registrering og mangelfuld beskrivelse	A3
Bygningssagkyndig	Det er korrekt at præciseringen ikke er fyldestgørende at vedr. manglende aftæk på bad på 1 salen. toilette i stueetagen har ligeledes en håndvask og er fra husets opførelse, hvor det ikke var gængs byggeskik at montere aftæk. Der er ikke vand på gulve - vægge etc. som i et almindeligt badeværelse (damptrykket i rummet er ikke større end i et almindeligt beboelsesrum eks køkken). Der er ingen risiko for at der strømmer fugtig luft ud i boligen, det er det som et aftæk skal forhindre. Revisors karakter bør nedjusteres.	A1
Syns- og Skønsmand	Vurderingen må fastholdes: Det er mangelfuldt at have et toilet uden nogen aftæk (heller ikke et vindue), og beskrivelsen af det andet aftæk er ikke entydigt	A3

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulv er skævt særligt på 1 salen. Note: Gulv er skævt - vurderes at være er aldersbetinget
------------------------	--

7.1 Gulvkonstruktioner	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	K1. Gulvet knirker flere steder i køkkenet. Skaden er ikke registreret. Pointtildeling er nedsat, da skævheden er beskrevet	A2
Bygningssagkyndig	Gulvene knirkede ikke på besigtigelsestidspunktet. August - september er de måneder som har højest luftfugtighed, hvilket giver forøget risiko for at gulvene begynder at knirke da gulvbrædderne udvider sig.	0
Syns- og Skønsmand	Jeg tvivler på, at de ikke knirkede ved gennemgangen, da der var tale om en særdeles markant knirken ved kontrollen i hovedparten af køkkenet.	A2

7.2 Belægninger	Ingen bemærkninger	A2
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		
	K1. Flere fliser er ikke fuldklæbede under brændeovnen Skaden er ikke registreret. Pointtildeling er nedsat da der er tale om en lille del af et gulvareal	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K2: Der er større revnedannelse på indvendig væg i soverværelse på 1 salen mod syd.
----------------------	---

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

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

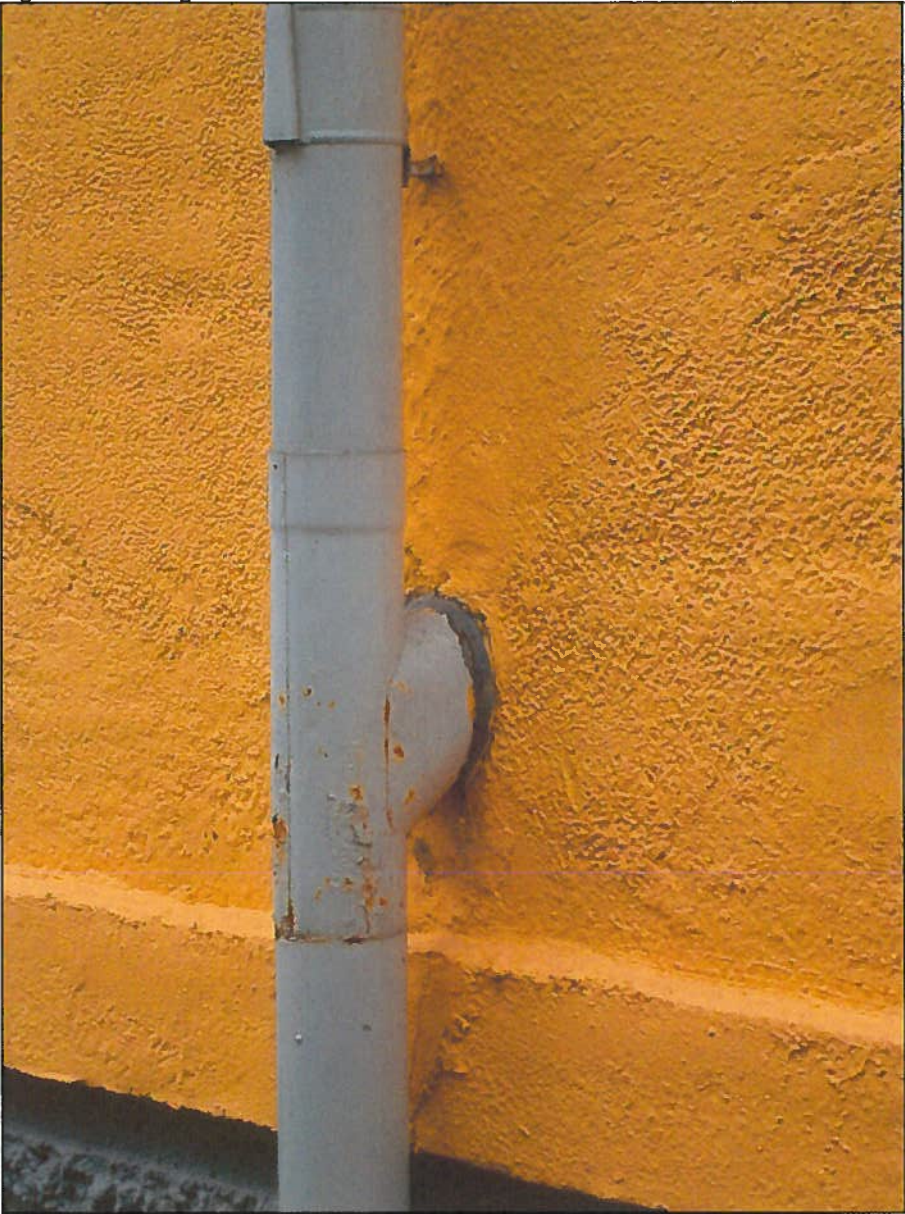
10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

11.2 Varmeinstallationer	K1: Der er defekt isolering på varmerør i kælderen.
--------------------------	---

11.2 Varmeinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	K1. Afløb fra ekspansionsventil er ikke ført til gulvafløb Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Da mængden af vædske kan komme ud af en trykekspressionsbeholder er forsvindende lille, samt det forhold, at der er gulvafløb i kælderen lige under varmesystemet, bør bedømmelsen fra revisor ændres til A1 da der ikke er slange / rør ført direkte ned i gulvafløbet	A1
Syns- og Skønsmand	Der kan forekomme en del drypperi fra disse ventiler, hvorfor forholdet også altid bør observeres og kommenteres som en skade	A3

11.3 Afløbsinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	K2. Afløb fra køkkenvask er tilsluttet tagedløbet Skaden er ikke registreret	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygning B (Carport - 15m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Der er utæt tag ved tagnedløbet, underbeklædningen er nedbrudt. Note: Tagbelægninger er nedslidt.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Sternbrædder har nedbrydning.

2. Ydervægge i bygning B

2.0 Ydervægge	IB: Ingen bemærkninger
---------------	------------------------

4. Fundament/sokler i bygning B

4.0 Fundament/sokler	IB: Ingen bemærkninger
----------------------	------------------------

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Der er foretaget flere ændringer i den oprindelige bygning. Køkken er renoveret. Bad er renoveret. Gæstetoilet er renoveret. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er middel.
-------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dit forsikringsselskab evt. via din ejendomsmægler
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ja, Home, randers.
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	0104 1979

	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	0104 1979
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.)?	Ja, Tag 1997
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Nej
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Nej, Ikke i vores tid.
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Nej
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Nej
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	Nej
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	Ved ikke
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Ved ikke
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Ja, Ydermure, Flemming Jensen, Randers muremester. 2009
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	Nej
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Ja, Grundfugt
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Nej
5.6	Er der en grundvandspumpe?	Nej
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	Nej
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	Nej
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Nej
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)?	Nej
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Ved ikke
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	Ja, Birketræets rødder.
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja

10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Nej
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

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 - Metalplader	
A	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
A	Skorsten - Muret	
B	Built-up	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Træ	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Andet, Type:	Punktfundament af beton
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kælder	
A	Krybekælder	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	
B	Andet, Type:	Fliser
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Det bør anføres (afkrydses) at der ikke er adgang til krybekælderen. Begrundelse: Køber / forsikring vil ellers få den opfattelse, at krybekælderen er besigtiget af BS	A3

Bygningssagkyndig	Da krybekældre ikke normalt er tilgængelige er denne ikke beskrevet under bemærkninger ad2. Jeg skriver jo heller ikke, hvor der ikke er tæpper og fast belægning på gulvene, men derimod hvilke gulve som er belagt med tæpper. Sælger oplyste under husgennemgangen, at der ikke var adgang til krybekælderen. Såfremt sælger ikke havde været til stede under huseftersygent, havde jeg anført, at lem til krybekælderen ikke kunne lokaliseres. Revisors bemærkning bør fjernes.	0
Syns- og Skønsmand	BS misforstår åbenbart afvigelsesbeskrivelsen. Der er ikke kritik af, at forholdet ikke er anført under Bemærkninger, men af, at det ikke er anført under Bygningskonstruktioner	A3
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type:	Vinyl på træ
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
Fejlangivelse	Brændeovn er ikke anført	A1
Syns- og Skønsmand		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	46	10%	ikke angivet	ikke angivet	41
Bygningssagkyndig	3	10%	ikke angivet	ikke angivet	2
Syns- og Skønsmand	46	10%	ikke angivet	ikke angivet	41
Syns- og Skønsmand	0	10%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Der er middel usikkerhed
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Middel	Der er middel usikkerhed
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
15. januar 2013 15:50		Sagen lukket	24
