

Beskikket bygningssagkyndig

[REDACTED]

Dato: 25. januar 2013

J. nr.:

[REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten [REDACTED] er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet.

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig [REDACTED] tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 5. september 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 13. november 2012.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 13. november 2012.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 21. januar 2013.

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

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten 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.

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
	Hurtige besigtigelser	25. januar 2013	Påtale	24. januar 2016
	Opfølgning	17. august 2009	Godkendt	
	Stikprøve	13. marts 2009	Påtale	12. marts 2012

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A set fra indkørsel (fra sydvest)	

Litra A set fra nord.

Litra B (carport)

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-jul-12	11:56	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
02-jul-12	11:56	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
11-sep-12	16:52	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra hei
11-sep-12	16:53	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
03-okt-12	09:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
22-okt-12	09:44	Kontrolrapport udarbejdet	
23-okt-12	12:44	Høring iværksat	
06-nov-12	09:42	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
13-nov-12	00:16	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
10-dec-12	11:46	Kontrolrapport godkendt af NS	
12-dec-12	11:50	Indstilling til nævn	
17-jan-13	08:41	Indkaldelse til nævnsmøde	
25-jan-13	14:21	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrappporteret	2012-09-05
Ejendommen besigtiget	2012-09-04

Følgende materiale forelå

BBR	2012-08-27
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Datoen for BBR-ejermeddelelsen er en udskriftsdato. Da der ikke forelå tegninger med beskrivelse af konstruktioner og materialer er disse baseret på et skøn eller oplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype	Typehus 1960-1976								
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	1972	1	126	0	108	234	0
2	B	Carport/udhus	0	1	51	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Der er ikke adgang til alle skunke, hvorfor disse ikke er besigtiget. Der er besigtiget fra skunklem i garderobe.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Eventuelle punkterede termoruder er ikke altid konstaterbare ved visuel besigtigelse på grund af vejr-, lys- og temperaturforhold, hvorfor der tages forbehold for punkterede termoruder.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Nej

Bygning A (Beboelse - 234m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
2. marts 2013 15:19		Sagen lukket	4

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

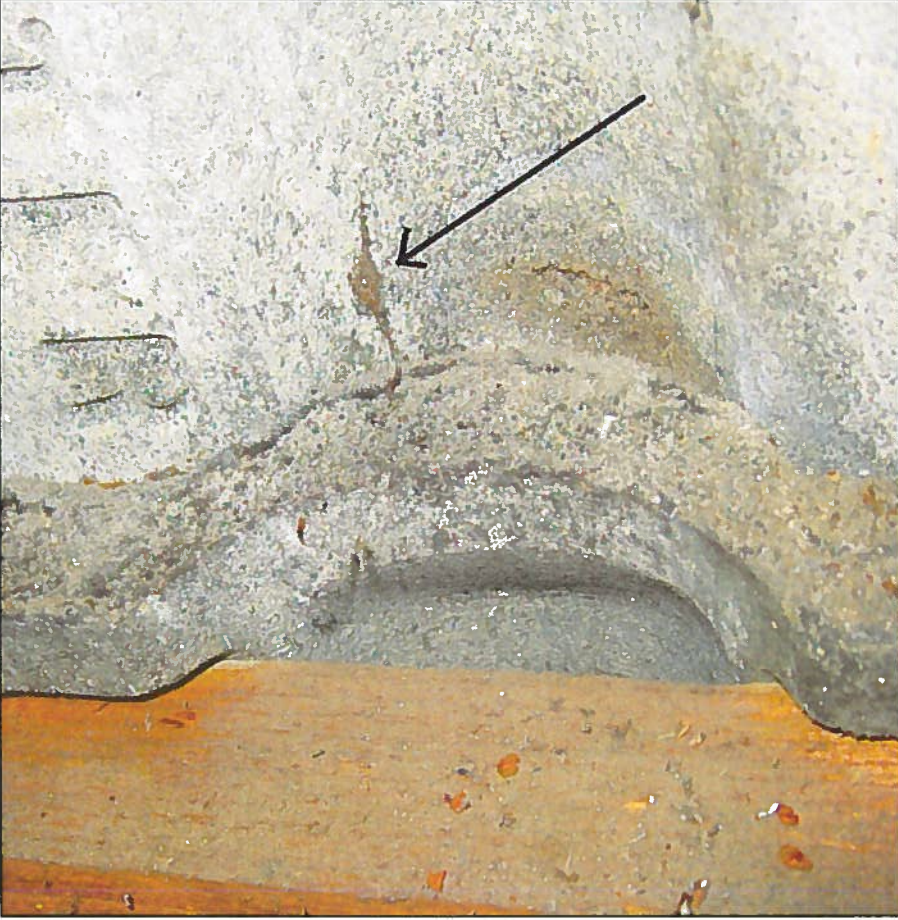
1.1 Tagbelægning/rygning	K3: I tagrum ses enkelte steder med lysindfald på tagfladen. Note: Det skønnes at der kan trænge mindre mængde vand ind i tagrum. Der ses ikke tegn på skader som følge af forholdet.
-----------------------------	---

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	A1 Beskrivelse af skade/mangel: Tagdækningen består af betontagsten som er understrøget med bitumen ud for skråvægge. i Hanebåndloftet er der ikke foretaget understrygning, hvilket giver bedre ventilation, men giver samtidig risiko for indtrænging af fygesne. Ved klart og solrigt vejr, ses flere lysstriber fra samlinger. Note: Sælger oplyser at han aldrig i sin ejerperiode har oplevet indtrænging af hverken vand eller fygesne. Hvilket tagrummet heller ikke bære præg af. Karakter: K3 - Da den manglende understrygning medføre en potentiel risiko for indtrænging af fygesne.	
--	---	--

	Begrundelse for fejl: Forholdet er misvisende beskrevet, da BS omtaler risiko for vandindtrængning, som ikke er aktuel og ikke den egentlige risiko med fygesne.	
--	---	--

Bygningssagkyndig



		
Syns- og Skønsmand	Jeg mener ikke at forholdet med manglende understrygning er et problem da der ikke er tegn på skader som følge af manglende understrygning og taget generelt er tæt. Der er konstateret enkelte utætheder i tagbelægningen som er blevet beskrevet. Det øverste foto BS viser, med et mindre hak i kanten af overlægget, relatere sig mere til den manglende understrygning. Det nederste foto viser en mikroskopisk revne i betontagstenen, som der ikke ses åbning, eller fugtspor ved. TR fastholder at de primære lysåbninger der ses i tagrummet fremkommer som følge af den manglende understrygning.	A1
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Tagflade mod nord har kraftig mosbegrønning.

Note: Erfaringen viser at mosbegrønning sjældent volder skade på tagdækningen, men der kan opstå u hensigtsmæssig fugtindtrængning ved tagstenssamlinger og inddækninger. Hvilket dog ikke umiddelbart har kunne ses inde fra tagrum.

Karakter: K1

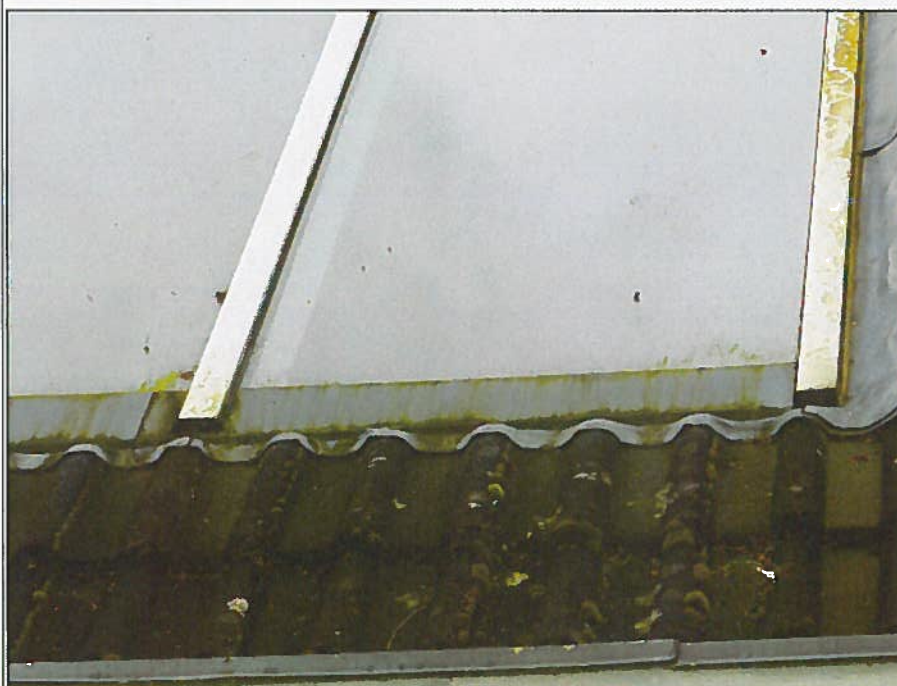
Begrundelse for fejl: Selvom forholdet sjældent medføre skader, er mosbegrønningen af en karakter, så det kan skabe usikkerhed hos en bruger, når forholdet ikke er beskrevet og forklaret.

Bygningssagkyndig

Der er ikke tegn på at skader som følge af forholdet.

A1

Syns- og Skønsmand	Evt. skader kan ikke ses, som følge af skråvægge. Fejlvægtningen A3 gives generelt for forhold som ikke er registreret. Argumentation og vurdering fastholdes.	A3
1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	



Beskrivelse af skade/mangel: Inddækningen under det store ovenlysvindue mod nord, har for lille dækning over tagstenene. Samtidig ligger inddækningen ikke helt tæt til tagfladen.

Note: Der er stor risiko for indtrængning af sglagregn og fygesne. Da evt. vandindtrængning vil ske i et område der ikke er mulighed for at inspicere, kan en evt. skade vokse sig stor inden det vil kunne observeres.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægt: Der tages udgangspunkt i at der endnu ikke er sket skade og det vurderes at en udbedring af inddækningen kan udføres under kr. 10.000,- - Fejlen vægtes øverst i niveau A.

Bygningssagkyndig	Jeg har skønnet at forholdet ikke vil give problemer, da der ikke ses nogen tegn på skader. Der er en inddækning, om den er klæbet til underlaget vides ikke, men den er tilsyneladende tilstrækkelig. Hvis der er stor risiko for vandindtrængning vil det allerede have vist sig. Forholdet burde måske have være nævnt, dog kun med karakteren K1.	A2
Syns- og Skønsmand	Ved besigtigelsen kunne det fastslås, at inddækningen ikke var klæbet. Evt. skader kan ikke umiddelbart ses, da disse forekommer i en utilgængelig del af tagkonstruktionen. Der kan i realiteten være en større skade igang, som det ikke er muligt at konstatere. Fejlvejtingen er dog givet ud fra der kun er tale om en simpel udbedring med begrænset omkostninger. Argumentation og vurdering fastholdes.	A3
1.4 Hætter/Aftræk	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Isoleret flexrør fra emhætte aftræk i tagrum, mangler understøtning og danner derfor en lunkedannelse, hvor den kan dannes kondens i vinterhalvåret. Note: I vinterhalvåret er der risiko for frostskaader/revner i flexrøret, som kan give mindre følgeskader på loftet fra vandudsivning. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Ventilationskanal er fuldt kondensisoleret og har en mindre lunke lige efter ventilator. Det skønnes at der ikke kan opstå kondens på dette sted, hvorfor forholdet ikke skal nævnes.	A1
Syns- og Skønsmand	Selv med tændt ventilator, kan der på tider af året forekomme dugpunktstemperatur inde i et tyndt isoleret aftræksrør, hvorved der dannes kondens. Den vandrette føring, kan derfor give anledning til at denne kondens ophobes. Argumentation og vurdering fastholdes.	A3

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Der er nedbrydning i stern mod nord ca. midt for. Note: Restlevetiden er lav.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3

	Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrudt træ ca. midt på den nord østlige vindskede. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Formodede nedbrydning i vindskede burde være set og beskrevet sammen med forholdet mod nord. Der er dog fokus på nedbrydning i udvendige træværk. Jeg udførte kun stikprøvevis kontrol.	A1
Syns- og Skønsmand	Argumentation og vurdering fastholdes. (Bemærk fejlvejtingen er ikke skærpet, men midt i det laveste niveau)	A3
1.6 Tagrender/tagnekløb	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***A3**

	Beskrivelse af skade/mangel: Tagrender i begge sider er kraftigt fyldt op med blade og vegetation, som hindre normal afvanding af taget. Note: Ved kraftig regn er der risiko for overløb. Da tagrender er indbygget i udhængskonstruktionen (skjulte tagrender), er der risiko for følgeskade på anden bygningsdel. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet var observeret af BS, <u>men ikke beskrevet</u>, da BS regnede med at ejer vil gøre noget ved forholdet.	
Bygningssagkyndig	Synes det er tilstrækkeligt at nævne det for ejer. En skade for manglende oprensning af tagrender synes at være overdrevet.	A1
Syns- og Skønsmand	I det omfang tagrender er opfyldte bør der gøres en bemærkning. Vurderingen fastholdes.	A3
1.12 Isolering	K2: Isolering i tagrum er defekt over garderobe pga. indbygningsspot. Note: Der er risiko for kuldebroer der kan medføre kondens på loftbeklædning, samt der er unødigt varmetab.	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



A3

Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler en damtæt og varemfast "safeboks" over de indbyggede Hallogensspots over garderobeloft. Der er blot fjernet noget isolering over hver enkelt spot.

Note: Utætheder ved Hallogensspotsene, samt den manglende isolering, medfører at varm og fugtig rumluft trænger uhindret op og danner skadelig kondens i tagrum.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: BS beskriver korrekt en risiko for en følgeskade (kondens på loftbeklædning), karakteren skal derfor være K3

Bygningssagkyndig

Kunne godt have beskrevet utæt dampspærre.

A3

Syns- og Skønsmand

JA - vurderingen fastholdes.

A3

1.15 Andet

Ingen bemærkninger

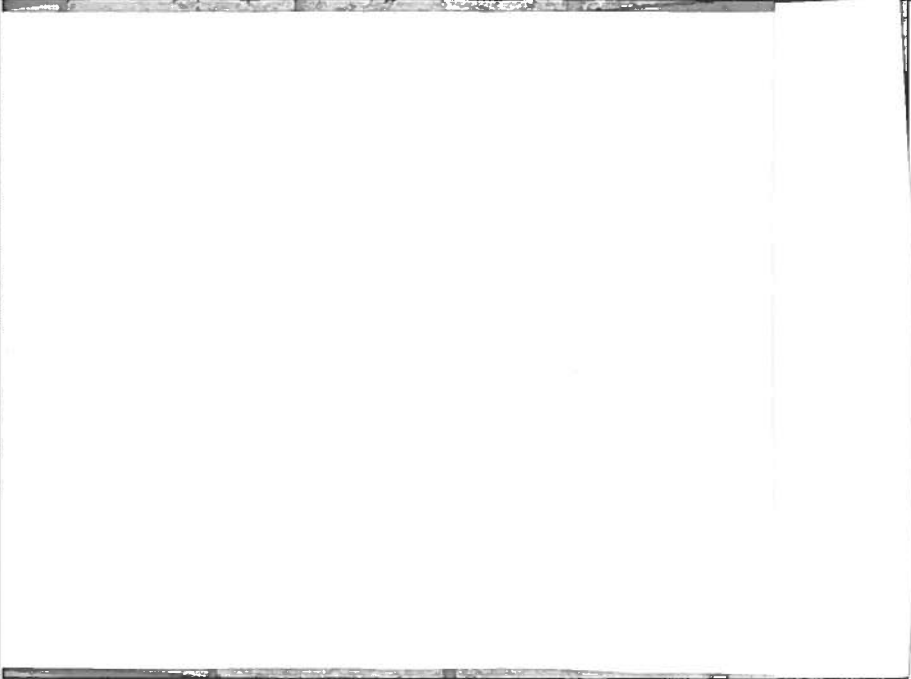
Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

B8



--	--	--	--

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
2. marts 2013 15:19		Sagen lukket	22

2.7 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler en tætlukkende fuge omkring målerskabet i østgavlen. Note: Slagregn kan trænge uhindret ind i hulmur (dog i begrænset mængder). Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Forholdet skønnes ikke at have nogen betydning.	A1
Syns- og Skønsmand	Det skal medgives at forholdet er af mindre betydning - men dog af en størrelse som bør anføres i tilstandsrapporten.	A3

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Dørgreb imellem bryggers og gang hænger.
3.2 Vinduer	K2: Punkteret rude i altandør 1. sal mod øst. Note: Skal påregnes udskiftet pga. tiltagende misfarvning.
3.5 Andet	K1: Flere dør- og vinduesbeslag har begyndende rustdannelse.

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Flere mindre revner i sokkel rundt om bygningen. Enkelte revner fortsætter op i facade, bla. i vestgavl. Note: Det skønnes at revner er stationære og skønnes derfor ikke at have konstruktiv betydning.
------------	--

4.2 Sokkel	Ingen bemærkninger	
Følgangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Der er en større åben sætningsrevne under det store stuevinduesparti mod nord, med en revnevidde på op til ca. 2 -3 mm. Note: Sætningsrevnen vurderes at stamme fra perioden umiddelbart efter husets opførelse. Udfra husets alder og revnevidden vurderes der er være opnået en relativt stationær tilstand og der skønnes ikke risiko for yderligere skadeudvikling udover almindelige termiske bevægelser i soklen. Hvilket kan ses illustreret ved at der tidligere er forsøgt udbedring ved en alm. tynd cement svumning over revnen og som hurtigt er brudt op. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Sætningensrevnen er af så markant en størrelse, at det ikke kan betragtes at være omfattet af BS beskrivelser af øvrige mindre svindrevner på soklen hele vejen rundt.	A3
Bygningssagkyndig	Karakteren er den samme. Revnen er bare en lidt bredere. Så jeg er uenig med revisor.	A1
Syns- og Skønsmand	TR fastholder sin argumentation og vurdering.	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Ved gulvafløb i badeværelse i stueplan samt ved gulvafløb i bryggers, er der sæbe/kalk aflejringer.	
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Gulvklinter i bryggers og badeværelse har mindre opråder med nedsat vedhæftning. Note: Konstatere ved hul lyd ved overstrygning. Vurderes af ringe konstruktiv betydning, men øger risikoen for brud på fliser og fuger.	
6.7 Rumaftæk	K1: Der mangler rumaftæk fra toilet i stueplan. Note: Fugtig rumluft kan ikke blive bortventileret, med risiko for opfugtning i boligen. Der er dog oplukket vindue..	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst + der mangler ligeledes rumaftæk fra badeværelset i stueetagen. Note: Som BS tekst. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Den manglende ventilation af badeværelset er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Burde have skrevet begge rum. Der er dog fokus på manglende ventilation.	A2
Syns- og Skønsmand	TR medgiver BS argumentation for at der har været fokus på problemet og retter til A2	A2

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulvklink i værelse på 1. sal.
7.2 Belægninger	K1: Undergulv for gulvbelægning i gang er lidt ujævn. Note: Det skønnes at gulvbelægning kan blive slidt hurtigere end normalt.

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

11.0 VVS-installationer	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------	------------------------

Bygning B (Carport/udhus - 51m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
2. marts 2013 15:19		Sagen lukket	27

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Tagbelægning har flere utætheder, samt dårlig udførelse mod øst ved vindskede. Note: Det skønnes at tag er utæt.
-----------------------------	--

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A1

Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst Note: I underbrædder ses flere steder fugtskader og begyndende trænedbrydning. Specielt i udhuset. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Da der rent faktisk er synlige fugtbetingede skader som følge af den konstaterede utæthed i tagpappen bør det fremgå af BS beærkninger, så brugeren er klar over forholdets alvorlighed.		
Bygningssagkyndig	Burde være beskrevet. Dog er der fokus på utæt tag.	A2
Syns- og Skønsmand	Ja, forholdet burde have været nævnt. Selvom BS selv hæver fejlvægtningen til A2, vil TR dog fastholde niveauet A1 :-)	A1
1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Der er løs alu-inddækning mod nabo. Note: Underliggende bygningsdele er udsat for fugtpåvirkning.	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Der er nedbrydning i sternbræt mod vest. Note: Restlevetiden er lav.	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrudt træ midt på sternbrædderne ind mod naboen mod syd. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. (BS har dog observeret og beskrevet trænedbrydningen i sternen mod vest)	A3
Bygningssagkyndig	Jeg har fokus på vindskeder. Fejl i tekst.	A2
Syns- og Skønsmand	TR følger BS argumentation og sænker fejlniveauet til A2	A2

2. Ydervægge i bygning B

2.2 Beklædninger	K2: Træbeklædning har flere steder kontakt med terræn. Note: Bør udbedres pga. risiko for fugtopsugning og reduceret levetid.
------------------	---

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen er generelt i god stand. Der er dog forhold jf. tilstandsrapportens bemærkninger der skal udbedres, før almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig.
-------------	---

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,
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	ca. 2004
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Hele perioden
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, Undvendige vægge 1. sal
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Nej
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Nej
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?	Ja
	- 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?	Nej
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Nej
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
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?	Nej
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)?	Ved ikke
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)?	Ved ikke
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Nej
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	Nej
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	Ved ikke
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 ikke udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet
--------------	---

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Betonsten	
A	Skorsten - Elementer	Elementskorsten med muret pibe
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
B	Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Andet, Type	Stolper i jord

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, organisk	Vinyl på pladekonstruktion på 1. sal
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Gas/centralvarme	
A	Gulvvarme; Type	Vandbåret gulvvarme

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	42	7%	ikke angivet	ikke angivet	39
Bygningssagkyndig	22	7%	ikke angivet	ikke angivet	20
Syns- og Skønsmand	38	7%	ikke angivet	ikke angivet	35
Syns- og Skønsmand	0	7%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Der vurderes ikke forhold, som giver anledning til usikkerhed i TR's bedømmelser.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	som ovenfor
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse