

Beskikket bygningssagkyndig

Dato: 25. januar 2013

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 i grænseområdet for alvorligt fejlbehæftet.

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig den 17. september 2012.

har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 1. december 2012.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand og afsluttet den 1. december 2012.

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

med bisidder havde foretræde under behandlingen af sin sag og fremkom med bemærkninger i det væsentlige jf. vedhæftede bilag.

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 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	25. januar 2013	Påtale	24. januar 2016
	Hurtige besigtigelser	25. juni 2010	Retvisende	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bolig set fra sydøst	

Udestue set fra nordøst	
Stald/lade, litra C, set fra nordvest	
Stald, litra D, set fra nordøst	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
01-okt-12	09:05	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
01-okt-12	09:05	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
15-okt-12	14:38	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra pef

15-okt-12	14:38	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
29-okt-12	14:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
31-okt-12	23:08	Kontrolrapport udarbejdet	
06-nov-12	08:13	Høring iværksat	
20-nov-12	09:02		Søgt ny deadline: 23. nov. 2012
20-nov-12	09:02		Ny deadline for BS kommentar: 23. nov. 2012
22-nov-12	23:44	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
24-nov-12	10:08	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
10-dec-12	12:47	Kontrolrapport godkendt af NS	
20-dec-12	09:50	Indstilling til nævn	
17-jan-13	08:41	Indkaldelse til nævnsmøde	
25-jan-13	14:24	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-09-17
Ejendommen besøgt	2012-09-14

Følgende materiale forelå

BBR	2011-10-03
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Der forelå intet tegningsmateriale ved besigtigelsen.

Bygningsbeskrivelse

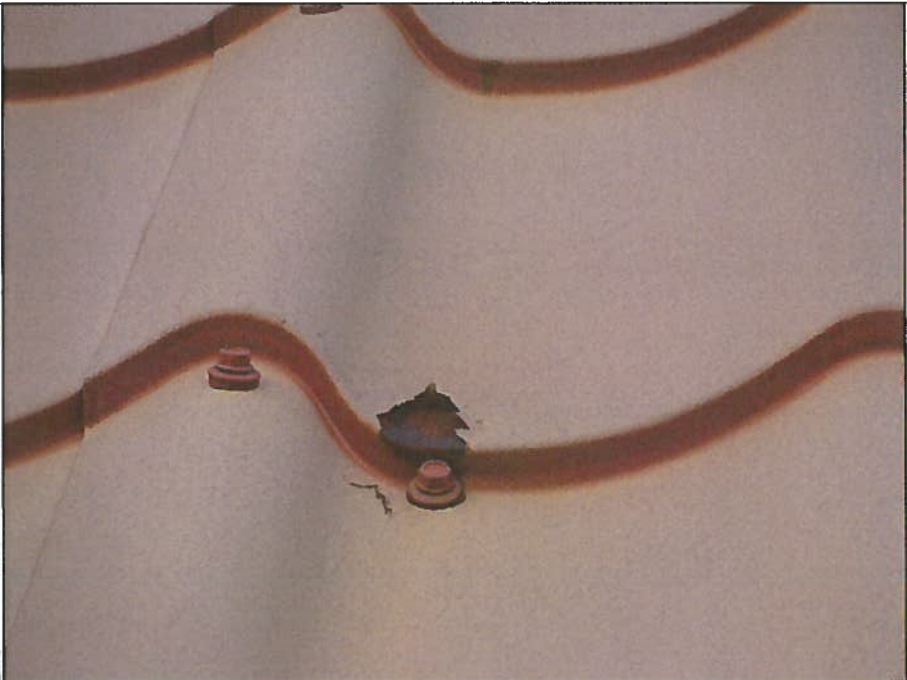
Boligtype			Enfamilieshus						
Hustype			Stuehus						
Ejendommen									
Tagets restlevetid			Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere.						
Note			Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen						
Nr	Bygn	Anvendelse	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	1827	1	138	0	0	138	0
1	B	Havestue/udestue	0	1	15	0	0	0	0
2	C	Staldbygning	1827	1	232	0	0	0	232
3	D	Staldbygning	1935	1	149	0	120	0	269
Fejlangivelse		Ad Hustype: Hustypen Landhus (1850-1920) er meget bedre dækkende for nærværende ejendom							A3
Syns- og Skønsmand		Det er lidt ærgeligt at der sker registrering her. Der skal ikke her lyde en kritik af de valgte hustypebeskrivelser, men der generelt meget stor usikkerhed om de korrekte typer, sidst tydeligt udtrykke ved formentligt samtlige møder i HE regi her i november. Hvis man ser på hustype navnet i den aktuelle sag er det mindst lige så passende med et Stuehus fremfor et Landhus, da der er tale om en trelænget gård. Punktet bør udgå							0
Syns- og Skønsmand		Jeg er enig i at der kan være forvirring om valget, men her er det ret entydigt at et landhus er mest passende. P.g.a. den generelle usikkerhed om værdien af disse oplysninger, foreslås pointtildeling nedsat							A1

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: AC - (A) Gulve under væg til væg tæpper i stue og værelser er ikke besigtiget. (C) Badeværelse er under udførelse og ikke medtaget i rapporten.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AB - 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 - 138m²)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K1. Tagbelægning har enkelte steder mod syd afslået overfladebeskyttelse og dermed mindre rustskader. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Ingen indsigelser.	A3
Syns- og Skønsmand	OK!	A3
1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Sammenbygning mellem udestue og stuehus, er ikke udført håndværksmæssig korrekt. Desuden er der anvendt PU skum til tætning. Note: Der er risiko for regnvand med tiden kan løbe ind i tagkonstruktionen ved kraftig blæst/slagregn, og opfugtning af PU skummet.	
1.4 Hætter/Aftræk	K3: Aftræksrør fra emhætte er kun ført op i tagrum. Note: Aftræk fra emhætte skal være ført til over tag, afsluttet i egen taghætte for at modvirke fugt ophobning i trækonstruktion. Aftræksrør skal altid være isoleret så kondens indvendig i røret undgås.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3: Tagnedløb er ikke ført til faskine/afløb, men leder regnvandet ud på jorden ved sokkel. Note: Der er øget risiko for fugtskader i ydervæg.	
1.8 Spær og lægter	K3: Der er en enkelt hanebånd der mangler fastgørelse til hovedspær. Note: Der er risiko for nedbøjning og skade på spæret.	
1.8 Spær og lægter	K2: Spær er generelt angrebet af borebiller. Og der er målt forhøjet fugt i flere spær.	

1.10 Undertage/understrykning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: K3. Der er ikke monteret afstandslister mellem lægter og spær til at skabe ventilationshulrum mellem undertag og tagbelægning. Note: Skaden giver risiko for fugtphobning og fugtskader på underside af tagbelægningen og på lægterne Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret. Der er monteret undertag af typen Non Con, og det skønnes, at tagbelægningen er af typen Lindab. Selv om Lindab ikke har noget krav til ventilation, bør der være det, da der ellers er risiko for opfugtning af lægterne.	B8
Bygningssagkyndig	Vedhæftet: kendelse_11035, afstandslister.pdf Vedhæftet: Afgørelse vedr. undertag j.nr. 11035.pdf Der er fra producenten af tagbelægning intet krav om undertag, specielt ikke ved denne høje taghældning. Tagbelægningen må således anses for værende 100% tæt, og undertaget kan således ikke skabe problemer, afstandslister eller ej. Det kunne ved den tekniske revision tydeligt fornemmes, at der mellem tagbelægning og undertag er et fornuftigt luftskifte. Yderligere var der absolut ingen tegn på fugtskjolder eller andre indikationer på fugtphobning. Der skal for god ordens skyld i øvrigt henvises til de vedhæftede bilag (hhv. syn- og skønserklæring og nævnsafgørelse) som entydigt afviser et erstatningskrav ved en klagesag, hvor der tillige ikke er monteret afstandslister. Der ref. endda her til Håndbogen som angiver at forholdet ikke nødvendigvis behøver at blive registreret ved et huseftersyn. Punktet kan fint registreres, men bør ikke udløse point.	0
Syns- og Skønsmand	Undertaget her har naturligvis alene til formål at undgå kondens. Her er taget ikke fra bygningsopførelsen, men det er ikke muligt at konstatere, om der er sket kondensskade på lægter og tagplader, da dugen ikke er gennemsigtig. Forholdet bør derfor anføres. På baggrund af den tidligere afgørelse kan en reduceret pointtildeling dog accepteres	A3
1.12 Isolering	K1: Isolering er udlagt i varierende kvalitet og tykkelse.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: De udvendige vægge er med flere mindre og mellemstore revnedannelser, samt enkelte pudsafskalninger.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelsen er mangelfuld idet revnerne ikke er konkret beskrevet og stedfæstet, ligesom større revner bør have mindst karakteren K2, se nedenfor.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen indsigelser overfor karakter og point, men det virker som om at systemet tæller denne afvigelse to gange grundet opsplitning af punktet 2.1 ydervægge (denne samt nedenstående række). En simpel sammeltælling af samtlige punkter understøtter dette. Umiddelbart mener vi således at totalen er 3 point for høj!	A3
Syns- og Skønsmand	Der tildeles kun point 1 gang pr. skade	A3

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger
-------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3

	 Beskrivelse af skade/mangel: K2. Mod syd er der større lodret revne samt revne og nedbøjning i vinduesoverligger. Mod øst er der større lodret revne i gavlen. Mod nord er der større revne under vindue. Begrundelse for fejl: Skaden er kun delvist registreret, ikke stedfæstet og angivet med for lav karakter.	
Bygningssagkyndig	Med ref til ovenstående kommentar.	0
Syns- og Skønsmand	Kommentaren tages til efterretning	0

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Der er flere af dørene der har kradsemærker, bl.a ved badeværelse og baggang.
----------	---

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K2. Badvindue er punkteret og har råd i bunden. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Ingen indsigelser	A2
Syns- og Skønsmand	Pointtildeling fastholdes	A3
3.3 Fuger	K1: Der mangler fuger omkring flere af vinduerne bl.a. på nordsiden ved køkken.	

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	A2
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade mangel: K2. Mod nord er der større udskumning om et vindue med synlig afstandstræ Begrundelse for fejl: Skaden er mangelfuldt beskrevet og karaktersat for lavt Fejlens vægt: Pointtildeling er nedsat, da skaden er delvist beskrevet	
Bygningssagkyndig	Ingen indsigelser.	A2
Syns- og Skønsmand	OK!	A2
3.4 Sålænke	K1: Klinkesålænke under vinduer har generelt begrænset vedhæftning og enkelte med skadet kant og fuge udfald.	

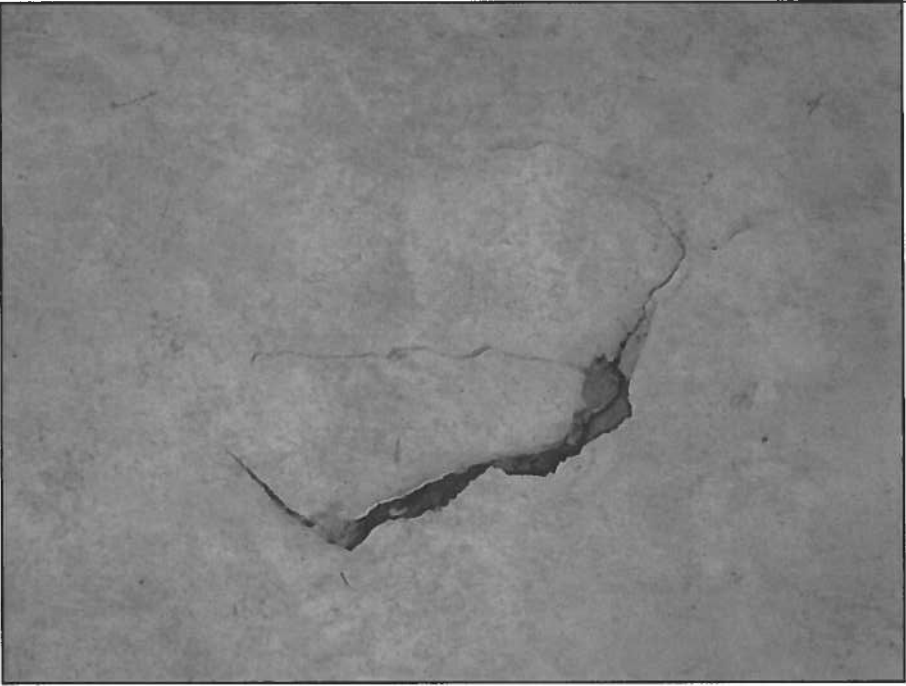
3.4 Sålbænke	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K2. Sålbænke mangler under 2 vinduer mod nord Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Umiddelbart er det tvivlsomt om ejendommen oprindeligt er opført med sålbænke.	A1
Syns- og Skønsmand	Det ændrer ikke på skadesrisikoen	A3

4. Fundament/sokler i bygning A

4.0 Fundament/sokler	IB: Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K3. Mod syd er der hul i soklen mellem syldsten. Mod øst og nord er der lodret revne med forløb op i facaden. Note: Skaden har givet skade i overliggende murværk og mod syd er der risiko for indtrængende skadedyr. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen indsigelser.	A3
Syns- og Skønsmand	OK!	A3

4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: K1. Mod syd er der 4 revner i sokkel mellem syldsten. Begrundelse fo fejl: Skaden er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen indsigelser	A3
Syns- og Skønsmand	OK!	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk	IB: Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K2. I entre er der revne/ mindre forskydning i betongulv, som også har ødelagt vinylbelægning. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Ingen indsigelser.	A3
Syns- og Skønsmand	OK!	A3

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

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	IB: Ingen bemærkninger	
---	------------------------	--

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: K3. Nogle vægfliser i brusenichen er ikke fuldklæbet. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og skader på bagvedliggende bygningsdele Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Ved en særdelse grundig gennemgang af samtlige vægfliser i brusenichen, kunne der ved den tekniske revision kun registreres 2 måske 3 vægfliser som havde egentlig mangelfuld vedhæftning, og dette ikke fuldstændigt. Der kunne ikke registreres nogen som helst tegn på skader som følge heraf. Registreringen anderkendes, men bør takseres lavere.	A1
Syns- og Skønsmand	Fliserne blev registreret lige over blandingsbatteriet, hvilket må anses for at være et af de mest fugtpåvirkede steder Pointtildeling fastholdes	A3
6.7 Rumaftæk	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: K1. Der er ikke rumaftæk fra badeværelse ud over vindue Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Registreringen kan anderkendes, men der har ikke været krav hertil og der er oplukkeligt vindue. Punktet bør således kun registreres, da der ikke kan være økonomi herpå.	0
Syns- og Skønsmand	Pointtildeling fastholdes	A3

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulvkonstruktion er generelt lidt ujævn, bl.a. i køkkenalrum. Desuden er der slidmærker på trægulv i soveværelset.
------------------------	--

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K1: De indvendige vægge har en del kradsemærker i pudslaget i baggang.
8.1 Indvendige vægge	K1: De indvendige vægge med forsatsbeklædning har flere steder enkelte revner i pladesamlinger.

9. Loftet/etageadskillelser i bygning A

9.2 Loftbeklædning	K0: Loftet har ujævnheder og hænger lidt enkelte steder, bl.a. i entré. Note: Dette er forholdsvis normalt for ejendomme af denne alder.
--------------------	--

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

11.2 Varmeinstallationer	K3: Der er en del rust/tærring på varmerør til gulvvarme ved udestuen. Note: Ved gennemtørring er der risiko for vandskader.	
11.3 Afløbsinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: K2. Afløb fra køkkenvask er ført ud gennem ydervæg og ned til udvendig kloak Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Der er tale om et hus bygget i 1827, og der er ikke foretaget væsentlig ombygning ved etablering af nye køkkener gennem tiderne. Der er således ikke kloakeret, og skønt det findes rimeligt at punktet skal registreres, kan der ikke rigtigt være økonomi herpå.	A1
Syns- og Skønsmand	Skaden skal registreres og A3 er normalt laveste tildeling, medmindre der er formildende omstændigheder, hvilket der ikke er her. Pointtildeling fastholdes	A3

Bygning B (Havestue/udestue - 15m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

2. Ydervægge i bygning B

2.2 Beklædninger	K2: Beklædning sider i forbindelse med terræn og der er begyndende nedbrud af træet.
------------------	--

3. Vinduer og døre i bygning B

3.0 Vinduer og døre	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
----------------------------------	------------------------

Bygning C (Staldbygning - 232m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K3. 2 tagplader er rustne foruden indvendigt mod vest. Note: Der er risiko for gennemtæring og dermed fugtindtrængning Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Ingen indsigelser.	A3
Syns- og Skønsmand	OK!	A3

1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K2. Nedløb er itu ved terræn mod øst og ender i opført drænrør. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen indsigelser.	A3
Syns- og Skønsmand	OK!	A3
1.8 Spær og lægter	K2: Spær er angrebet af borebiller, i et omfang, hvor der er nedbrud i konstruktionen.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1: Skorsten er med pudsafskalninger.	

2. Ydervægge i bygning C

2.1 Facader/gavle	K1: Ydervægge har generelt mindre revnedannelser på facader og gavle. Note: Dette er forholdsvis normalt for ejendomme af denne alder.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelsen er generelt mangelfuld idet skadesomfanget og stedfæstelse ikke fremgår. Se også nedenfor. Tilføjelse: Facaden har flere steder områder med pudsafskalninger mod vest Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Ingen indsigelser.	A3
Syns- og Skønsmand	OK	A3

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger
-------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel:

K2. Mod vest er der 2 større revner i facaden og mod syd er der større revne i gavl. Mod øst er der 2 større revner over vinduer.

Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret

Bygningssagkyndig	Ingen indsigelser. Synes dog at fejlen allerede er beskrevet en gang i ovenstående fejlangivelse.	A3
Syns- og Skønsmand	Der er 2 typer skader. Pointtildeling fastholdes	A3

3. Vinduer og døre i bygning C

3.2 Vinduer	K2: Enkelte vinduesglas mangler.
-------------	----------------------------------

4. Fundament/sokler i bygning C

4.0 Fundament/sokler	IB: Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: K3. Mod vest har sokkel større sætningsrevne og flere steder mangler der mørtel mellem sokkelsten. Mod syd er der større sætningsrevne. Note: Sætningerne har givet skade i overliggende murværk. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret Fejlens vægt: Det er en skærpene omstændighed at der slet ikke er registreret skader på nærværende bygnings sokkel	A5
Bygningssagkyndig	Ingen indsigelser.	A5
Syns- og Skønsmand	OK!	A5
4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/ omfang: K1. Mod øst er der mindre afskalninger Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Ingen indsigelser overfor registreringen, men overfor point.	A1
Syns- og Skønsmand	Pointtildeling fastholdes	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning C

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk	IB: Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: K1: Terrændæk mangler i nogle felter i laden Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	
Bygningssagkyndig	Da ejendommen er fra 1827, er der nok nærmere tale om at der nogle steder er etableret terrændæk. Bygningen er oprindeligt opført uden terrændæk, så der kan næppe være tale om en fejl/skade. Punktet bør udgå.	0
Syns- og Skønsmand	Kommentaren accepteres	0

8. Indervægge/skillevægge i bygning C

8.1 Indvendige vægge	K1: De indvendige vægge er slidte og er med revnedannelser og pudsafskalninger.
----------------------	---

Bygning D (Staldbygning - 269m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Der er mindre utæthed på sydsiden af taget, hvor der kommer vand ind. Note: Ved utætte tage er der risiko for følgeskader af de underliggende konstruktioner.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Beskrivelse af skade/ mangel: K3. Tagnedløb slutter over terræn og der er utæthed i samling. Note: Mod syd er der skyllet en del jord væk under soklen med risiko for skade på facaden Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	
Bygningssagkyndig	Ingen indsigelser.	A3
Syns- og Skønsmand	OK	A3
1.8 Spær og lægter	K2: Spær er angrebet af borebiller, i et omfang, hvor der er nedbrud i konstruktionen.	

2. Ydervægge i bygning D

2.1 Facader/gavle	K1: Ydervægge har generelt en del revnedannelser og på gavlen er der en del fugeudfald.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		
	Tilføjelse: Mod syd er der en del områder med dårlig vandskuring / pudsafskalning Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	
Bygningssagkyndig	Der vurderes at være tale om en sækkeskuring, som således ikke er i så dårlig stand som kommenteret.	A2
Syns- og Skønsmand	Pointtildeling fastholdes	A3

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: K2. Østgavl har større skrårevne og mange dårlige fuger. Mod nord er der større revne over vindue. Begrundelse for fejl: Skaden er mangelfuldt beskrevet og karaktersat for lavt. Fejlens vægt: Pointtildeling er nedsat, da skaden er delvist beskrevet	A2
Bygningssagkyndig	Ingen indsigelser.	A2
Syns- og Skønsmand	OK	A2

3. Vinduer og døre i bygning D

3.2 Vinduer	K2: Enkelte vinduesglas mangler.
-------------	----------------------------------

4. Fundament/sokler i bygning D

4.2 Sokkel	K1: Soklen har enkelte skader/manglende pudslag.	
4.2 Sokkel	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K3. Flere steder mangler der mørtel mellem sten i soklen og mod syd er der hul under sokkel ved nedløbsrør Note: Der er sket skade i overliggende murværk og risiko for yderligere udvikling Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Ingen indsigelser.	A3
Syns- og Skønsmand	OK	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning D

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk	IB: Ingen bemærkninger		
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand			A3
	Beskrivelse af skade/mangel: K1.Terrændæk har flere revner Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret		
Bygningssagkyndig	Da der er tale om simple terrændæk i en udlænge, og tillige om store arealer, vurderes det, at der er tale om støbeskel. Der er således ikke tale om egentlige skader.		A1
Syns- og Skønsmand	Som det ses på billedet er der ikke tale om retlinede støbeskel, hvorfor kommentaren bør anføres, men nedsat pointtildeling accepteres		A1

8. Indervægge/skillevægge i bygning D

8.1 Indvendige vægge	K1: De indvendige vægge er slidte og er med revnedannelser og pudsafskalninger.
----------------------	---

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen (A, B, C og D) er en noget ældre nedlagt landbrugsejendom, som trods sin alder er i rimelig god stand. Det må dog forventes, at der skal udføres nogle udbedringer inden alm. vedligeholdelse kan påregnes.
-------------	--

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?	Siden 1995
	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, Bad i lade ca. 2010, udskiftning af tag i ca. 1998
	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?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ja, Før udskiftning i 98, ingen problemer siden.
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 efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Nej
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
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 gulvafløb)?	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?	Ved ikke

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)?	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?	Nej
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 - Metalplader	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	
C	Sadeltag	
C	Hanebåndspær	
C	Taghældning - >35 grader	
C	Tagbelægning - Metalplader	
C	Skorsten - Elementer	
D	Sadeltag	
D	Hanebåndspær	
D	Taghældning - >35 grader	
D	Tagbelægning - Metalplader	
2.0 Ydervægge		
A	Massiv murværk	
A	Formur - Murværk med puds	

A	Bagmur - Letbeton	
B	Træ	
C	Massiv murværk	
C	Formur - Murværk med puds	
C	Formur - Letbetonblokke	
C	Bagmur - Letbeton	
D	Massiv murværk	
D	Formur - Murværk med puds	
D	Bagmur - Letbeton	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
C	Metal	
D	Metal	
4.0 Fundament/sokler		
A	Andet; Type	Kampesten
B	Beton	
C	Andet; Type	Kampesten
D	Teglsten	
D	Andet; Type	Kampesten
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillærbrydende lag; Type:	Det kapillærbrydende lag er ukendt.
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
B	Drænlag/kapillærbrydende lag; Type:	Det kapillærbrydende lag er ukendt.
C	Terrændæk	
C	Støbt i beton	
C	Drænlag/kapillærbrydende lag; Type:	Det kapillærbrydende lag er ukendt.
D	Terrændæk	
D	Støbt i beton	
D	Drænlag/kapillærbrydende lag; Type:	Det kapillærbrydende lag er ukendt.
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Tæppe på beton	
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
C	Inder-/skillevægge - Letbeton	
C	Inder-/skillevægge - Murværk	
D	Inder-/skillevægge - Letbeton	
D	Inder-/skillevægge - Murværk	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	El-varme	Jordvarmeanlæg

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten
Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	83	17%	ikke angivet	ikke angivet	68
Bygningssagkyndig	51	17%	ikke angivet	ikke angivet	42
Syns- og Skønsmand	68	17%	ikke angivet	ikke angivet	56
Syns- og Skønsmand	0	17%	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	