

Beskikket bygningsagkyndig



Dato: 20. december 2012

J. nr.:



**Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [redacted]:**

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 bygningsagkyndig [redacted] tildeles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

**Sagsfremstilling:**

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningsagkyndig [redacted] den 22. juni 2012.

[redacted] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 17. oktober 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [redacted] og afsluttet den 17. oktober 2012

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

[redacted] med bisidder advokat [redacted] 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, 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 punktet "Bygningsbeskrivelse" reduceres vægten B8 til A3, da fejlen anses at være af formel karakter, idet punktets besvarelse skal bero på et tabelopslag og ikke en konkret faglig vurdering.

Under punkt 1.1 hæves vægten A3 til B8, idet den fejlangivne rapportering af tagets tilstand vil kunne få betydelige konsekvenser for brugerne af tilstandsrapporten.

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
	Skrivebordskontrol	8. januar 2013	Påtale	7. januar 2016
	Få skader	23. september 2011	Ukendt	
	Stikprøve	12. maj 2010	Acceptabel	
	Skrivebordskontrol	12. august 2008	Godkendt	
	Andet	8. maj 2007	Godkendt	

## Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Bygningssagkyndig (BS)			4			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
<p>Litra A set fra sydøst (nedtaget udestue under halvtag i sydgavl, er nu ved at blive genopført)</p>	

Litra A (indgangsfacade m. nord)

Litra B (14 m2 udhus) - er uberettiget fravalgt.

Litra C (24 m2 garage) er uberettiget fravalgt.

## Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
05-jul-12	15:36	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
05-jul-12	15:36	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
07-sep-12	18:18	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra hei

07-sep-12	18:18	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
18-sep-12	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
22-sep-12	12:01	Kontrolrapport udarbejdet	
01-okt-12	15:10	Høring iværksat	
15-okt-12	22:31	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
15-okt-12	23:25	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
18-okt-12	10:34	Kontrolrapport godkendt af NS	
13-nov-12	14:44	Indstilling til nævn	
03-dec-12	10:41	Indkaldelse til nævnsmøde	
08-jan-13	11:35	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

## Indledning

### Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-06-22
Ejendommen besigtiget	2012-06-21

### Følgende materiale forelå

BBR	2012-06-20
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ingen tidl. rapporter i henh. til BBR
Energimærke	Ingen tidligere rapporter i henh til BBR
Andre bygningsoplysninger	Der foreligger ikke tegninger eller andet materiale

## Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Kan ikke beskrives generelt							
Ejendommen		Dødsbo							
Tagets restlevetid		Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi...							
Note		Tagets restlevetid vurderes til 0 år, men levetiden er alene afhængig af risikoen for stormskader på grund af manglende binding af tagtegl.							
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	1986	1	139	0	0	139	0
1	B	Udhus/skur	1986	1	14	0	0	0	0
2	C	Garage	1986	1	24	0	0	0	0

**Fejlrapport**  
Syns- og Skønsmand

B8







BS vurdering af at tegltaget mangler tagbinder er fejl vurderet. Ved kontrol af flere områder på taget fremgår det klart, at der er anvendt JP tagbindere ved montering af tagstenene. Det skal dog medgives, at tagbindingen næppe efterlever nutidige krav med binding af hvert andet tegl, samt hvert tegl ved gavle. Men må dog antages at efterleve kravspecifikationerne på opførelsestidspunktet i 1986. Selvom BS skal forholde sig til nutidig risiko for tagets holdbarhed, er det TR's klare opfattelse, at BS har fejl vurderet tagets restlevetid, da taget med den aktuelle tagbinding har gennemlevet utallige storme siden opførelsen i 1986.

Tagstenenes tilstand berettiger helle ikke til en så kraftig nedtoning af tagets restlevetid til 0 år.

**Begrundelse for fejl:** BS har ikke forholdt sig til en specifik tabelværdi for tagets



	<p>restlevetid ud fra tagdækning- inddækning- eller undertag jvnf. HB afsnit 5 side 58 af 69. Men har alene begrundet restlevetiden ud fra egne subjektive vurdering.</p> <p>Fejlens vægtning: Da sælger har fået "nedgjort" sit tags restlevetid mere end det kan berettiges til, er der reelt tale om et "tab" som kan værdisættes til over kr. 100.000 - selv når dagsværdien medregnes. Fejlen bør derfor på dette grundlag placeres midt i niveau E.</p> <p>TR finder dog en formildende omstændighed i den usikkerhed der ligger i at stadfæste restlevetider, da det er et nyt begreb i Huseftersynsordningen. Fejlen placeres derfor midt i niveau B.</p>	
Bygningssagkyndig	<p>Jeg er ikke enig i den bedømmelse der er afgivet.</p> <p>Tagbelægningen er kun bundet sporatisk.</p> <p>Det nøjagtige antal bindere kunne naturligvis ikke kontrollere generelt men vurderes ved min kontrol langt fra det krævede antal.</p> <p>I 1985 var der krav til binding af hvert 5 tegl i diagonalmønster.</p> <p>I skotrender er der hverken foretaget binding eller klæbning af tegl.</p> <p>Jeg har ikke ved min besigtigelse som er foretaget ved skotrendeområder kunne konstaterer hverken binding eller klæbning af nederste teglrækker.</p> <p>Det er fortsat min overbevisning at antal fastgjorte tegl er endog meget langt fra de krav der blev stillet på udførelsestidspunktet.</p>	
Syns- og Skønsmand	<p>TR fastholder sin vurdering. Ved gennemgangen sammen med BS på stedet var der adskillige sten som kunne mærkes at være fastgjort med bindere.</p> <p>Argumentation og vurdering fastholdes.</p>	<b>B8</b>

## Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
---	-----

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: AC - Litra A: Undergulve der er tæppebelagt, eller med anden form for belægning er ikke besigtiget. Krybekælder/ventileret hulrum under gulve i stueplan kan ikke besigtiges, da der ikke er adgangsmulighed. Bygningen er med skrålofter, tagkonstruktionen kunne ikke kontrolleres. Vinduer og døre er kun kontrolleret stikprøvevis. Litra C: Bygningen kunne ikke kontrolleres i nordvendte facader på grund af tæt beplantning. Der tages forbehold for skader i anførte områder. Der skal gøres opmærksom på, at terrasser havehegn o.l. ikke er omfattet af tilstandsrapporten.	
<b>Fejlangivelse</b> <i>Syns- og Skønsmand</i>	<p>Forbeholdet med hensyn til tæppebelagte undergulve, er ikke tilstrækkelig specificeret jvnf. Håndbogen Kap. 5.04.8 Her fremgår det, at det som ikke kan besigtiges skal være helt klart og entydigt stedfæstet, så der ikke kan rejses tvivl om hvad der er besigtiget. Det vil sige de enkelte tæppebelagte rum skal anføres.  (I den aktuelle situation kan dette dog ikke kontrolleres, da ny ejer har fjernet gulvtæpper helt)</p>	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der tages forbehold for punkterede termoruder, da en punktering ofte kun kan konstateres under særlige lys og temperaturforhold.	



5. Afvigelser fra BBR?

Ja: C - I henhold til BBR udgør garage 24 kvm Arealet er opmålt til ca. 40 kvm. Bygningen er øget i bredde og mod nord er påbygget udhus på ca. 8 kvm.

## Bygning A (Beboelse - 139m2)

## 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Tagtegl helt uden binding. Note: Tagbelægningens manglende fastgørelse. Kontrolleret ved skotrender, samt i områder tæt på skotrender. Krav til fastgørelse af tegl skal udføres i henhold til leverandørens anvisninger. Generelt kan oplyses, at hvert 3 tegl skal bindes, i yderområder langs facader og gavle samt ved skotrender skal alle tegl bindes eller klæbes.
-----------------------------	---





Beskrivelse af skade/mangel: Enkelte tagsten fornedet ved skotrende mod nord øst, ligger løse, da tagbinder har løsnet sig.

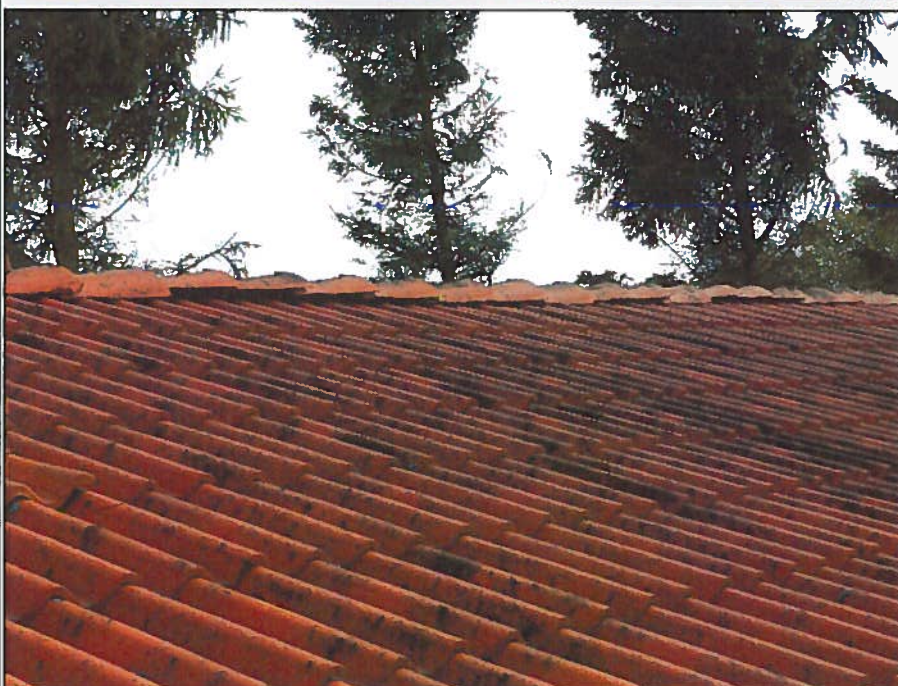
Note: Der kan være forøget risiko for stormskade ved de løse tagsten. Ved forsigtig løst i et større antal tagsten, kan der mærkes modstand, som indikere at tag er bundet med tagbinder. Ved kraftigt løft i tageten, kan der visuelt konstateres at være anvendt JP tagstens bindere. disse kan springe fra, når der løftes kraftigt i sten. Monteringsavisning for tagbinding i dag, beskriver at hver anden sten skal bindes og hvert tagsten langsudhæng og gavle skal bindes.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: BS beskrivelse af at tagsten overhovedet ikke er bundet er kraftigt

	fejlvurderet og vildleder dermed forbrugeren. Fejlens vægt: Da fejlen tidligere er vægtet for samme fejlsvurdering, vægtes fejlen her kun til midt i niveau A	
Bygningssagkyndig	Der henvises til ovennævnte kommentarer.	
Syns- og Skønsmand	Argumentation og vurdering fastholdes.	<b>A3</b>
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	






Beskrivelse af skade/mangel: Enkelte rygningstegl ca. 3 - 4 m fra gavl mod vej har forskubbet sig og ligger skævt.

Note: Kan give anledning til utilsigtet megen indtrængning af fygesne og slagregn. Der vurderes dog næppe risiko for følgeskade på anden bygningsdel, da der er undertag. Men forøget risiko for stormskade på de løsnede rygninger.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Der henvises til ovennævnte generelle redegørelse	
Syns- og Skønsmand	Argumentation og vurdering fastholdes.	<b>A3</b>
1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
<b>Fejlangivelse</b> Syns- og Skønsmand	 <p>Beskrivelse af skade/mangel: Blyinddækning ved stålskorsten er revnet flere steder. der kan ses at være foretaget interimistiske udbedringer tidligere. Endvidere ligger inddækning ikke tæt til tagflade, hvorved fygesne og slagregn kan trænge uhindret ind.</p> <p>Note: Det må antages at en del af åbningerne kan føre til utilsigtet vandindtrængning og medføre fugtbetingede følgeskader.</p> <p>Karakter: K3</p> <p>Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.</p>	<b>A3</b>
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Afdækningsbrædder på stjerne og vindskeder partielt destruktionskadet.	

**Fejlangivelse**  
*Syns- og Skønsmand*

**A1**

Beskrivelse af skade/mangel: Afdækningsbrædder på stern og vindskeder er udført af trykimprægnerede brædder uden anden overfladebeskyttelse og har derfor "gråmeleret overflader" som følge af vejrliget.  
Note: Der kan ikke konstateres trænedbrydning eller "destruktioner" i dækbrædderne. Men den mangledne overfladebehandling kan føre til en kortere restlevetid for dækbrædderne.  
Karakter: K2  
Begrundelse for fejl: BS tekst virker misvisende og vildledende i forhold til faktiske forhold.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.



1.6 Tagrender/tagnedløb	K3: Bygningen er med skjulte tagrender. Flere steder kan tagrende ikke renses på grund af for lille afstand mellem tagtegl og afdækningsbrædder på stjerne. Tagnedløb ved nordvestlig hjørne er ikke fastgjort korrekt. Note: I underudhæng samt ved skotrende ved hoveddør, kunne der konstateres misfarvninger som indikeret utætheder i rende.
1.10 Undertage/understryngning	K3: Undertag udført med pap, afstandsliister ca. 15 mm og uden trykinprägning. Der er ikke udført tagfod. Note: Underkonstruktioner er ikke udført i overensstemmelse med gældende krav i 1987.
1.16 Bemærkninger til skorsten	Ingen bemærkninger



**Fejlangivelse**  
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler varmemfast tætningsbånd ved skorstengennemføring mellem skorsten og inddækningskrave.

Note: Varm og fugtig rumluft kan trænge uhindret op og danne kondens i tagrum. Interimistisk lapning med butylgummibånd på den ene side indikerer at problemet tidligere har været aktuelt.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
-------------------	--	--

## 2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Facade mod vest med afskallet maling. Der forekommer en del vindridser i facadebjælker, især i syd og vestvendte facader er facadebjælker udtørret.	
2.1 Facader/gavle	UN: Udvendig på ekst. fodrem er monteret trykinprægneret planke 50*125 mm. Den bagvedliggende fodrem kunne således ikke kontrolleres. Note: Begrundelsen for den udv. monteret planke kendes ikke og bør onlyses	
<b>Fejlangivelse</b> Syns- og Skønsmand		<b>0</b>
	Tvivlsom vurdering.	
Bygningssagkyndig	Ikke enig i at det er en tvivlsom vurdering. Hvorfor etablere nye dækplanker der skjuler bundrem, hvid denne ikke fejler noget. Det er ikke usædvanligt at der forekommer destruktionskader i fodremme.	
Syns- og Skønsmand	Bemærk der er ikke givet fejl. - Men TR fastholder dog fortsat at BS vurdering er tvivlsom, da bundrammen meget vel kan være den oprindelige, da den ikke virker ny.	<b>0</b>

## 3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Flere indvendige døre med slidte/løse dørgreb.
3.1 Døre	K2: Terrassedør fra udestue delamineret og med destruktionskader. Note: Dør bør udskiftes.
3.1 Døre	K2: Havedør fra køkken/alrum med dugrunder og med defekter i udv. glaslister samt defekt dørgreb. Note: Dør bør udskiftes eller renoveres.
3.2 Vinduer	K1: Alle vinduer er med bundglaslister i træ. Der er ikke udført topforseling. Note: Det anbefales, at bundglaslister i træ udskiftes til alu-lister.

3.2 Vinduer

K2: Der kunne konstateres et meget stort antal dugrunder.

**Fejlangivelse**  
*Syns- og Skønsmand*

A3

	<p>Beskrivelse af skade/mangel: Der kunne konstateres punkteret termoruder i køkkendør, samt i to ruder gavlvindue i gavl mod vej (øst)</p> <p>Note: Øvrige termoruder var <u>ikke</u> punkterede, men havde en del tilsmudsninger som kunne fjernes med en finger.</p> <p>Karakter: K2</p> <p>Begrundelse for fejl: Forholdet er dels fejlvuderet og har del en for diffus skadesbeskrivelse, som ikke stedfæster de enkelte punkterede termoruders placering..</p>	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3.2 Vinduer	K2: Alle vinduespartier i udestue med destruktionskader. Note: Alle vinduespartier bør udskiftes.	
3.2 Vinduer	K2: Køkkenvindue med løse glaslister, revnede indfatninger og uden topforsegling. Herudover enkelte dugruder. Note: Vinduesparti bør udskiftes.	

3.2 Vinduer

Ingen bemærkninger



**Fejlangivelse**

Syns- og Skønsmand

A5

Beskrivelse af skade/mangel: Alle vinduer er udført med fast lodposter (minus i gavlværelse mod nord ved tilbygning). Lysningsbredden kan måles til 42, 5 cm, hvilket ikke tilgodeser gældende krav til redningsåbning ( som er 50 cm).

Note: Aningsbredden vurderes dog anvendelig som flugtvejs mulighed for de fleste. Forholdet er primært gældende for værelser, hvor der ikke er anden flugtvej/dør.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

	Fejlens vægt: Da flugtsvej mulighed ikke er helt hindret (for de fleste), er det en formildende omstændighed. Det er dog en skærpende omstændighed, at redningsåbningskrav bør have en bygningsagkyndigs skærpede opmærksomhed. Fejlen sættes derfor øverst i niveau A, da omkostning for at etablere oplukkelige lodposter vurderes under kr. 10.000,-	
Bygningsagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3.4 Sålbænke	K2: Fuger mellem budkarme og sålbænke nedbrudte.	

#### 4. Fundament/sokler i bygning A


4.2 Sokkel	K1: Udover enkelte pudsvindrevner kunne der konstateres mindre brudrevne ved bryggersdør. Enkel steder var sokkelpuds ikke ført under terræn. Note: Brudrevne ved bryggersdør vurderes at have stabiliseret sig, hvilket er begrundelsen for karakteren 1.
------------	--

#### 5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.6 Ventilation	K3: Der mangler ventilation af gulvkonstruktion i udestue.
-----------------	--

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

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

<p>6.3 Fuger</p> <p><b>Fejlangivelse</b> Syns- og Skønsmand</p>	<p>Ingen bemærkninger</p>  <p>Beskrivelse af skade/mangel: Der er en åben revnet kantfuge i siden på bruseniche. Note: Da bygningen primært er opført i træ, er der nærliggende risiko for fugtbetingede skade på tilstødende konstruktioner. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægt: Der kunne ikke umiddelbart måles unormal opfugtning i tilstødende konstruktioner. Da defekter i vandbelastede områder er et område der forventes at have en skærpet opmærksomhed, sættes fejlen øverst i niveau A.</p>	<p>A4</p>
<p>Bygningssagkyndig</p>	<p>Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.</p>	

## 7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

<p>7.1 Gulvkonstruktioner</p>	<p>K3: Gulv i udestue, som er afdækket med væg til væg tæppe, er så vidt det kan bedømmes en tidligere træterrasse hvor underkonstruktionen er bibeholdt. Konstruktionen er uden nogen form for ventilation, hvilket giver risiko for destruktionskader.</p>
<p>7.2 Belægninger</p>	<p>K1: Gulvtæpper med misfarvninger partielt. 1 mindre svideskade i stue.</p>

7.2 Belægninger	Ingen bemærkninger	
<b>Fejlangivelse</b> Syns- og Skønsmand	 <p data-bbox="405 936 1326 999">Beskrivelse af skade/mangel: Der er områder med mangelfuld vedhæftning af gulvklinter i ganglinjen i bryggers.</p> <p data-bbox="405 1003 1326 1066">Note: Det vurderes at en hård punktvis belastning kan føre til brud i klinke eller fuger - hvilket dog endnu ikke kan observeres.</p> <p data-bbox="405 1070 1326 1102">Karakter: K1</p> <p data-bbox="405 1106 1326 1133">Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.</p>	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

## 8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.0 Indervægge/skillevægge	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------	------------------------

## 9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

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

## 11. VVS-installationer i bygning A

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

## Bygning C (Garage - 24m2)

### 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

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

### 2. Ydervægge i bygning C

2.1 Facader/gavle	K3: Der mangler lukning af facader mellem overkant træfacade og underkant taglægning. Note: Risiko for at fygesne kan trænge ind i bygningen.
-------------------	---

### 3. Vinduer og døre i bygning C

3.0 Vinduer og døre	IB: Ingen bemærkninger
---------------------	------------------------

### 4. Fundament/sokler i bygning C

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

## Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

## Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Bygning litra A med en del skader samt med en del risiko for skader. Der er enkelte punkter der bør undersøges og en del skader der bør udbedres før en normal vedligeholdelse kan gennemføres. Litra B (skur): bygningen er i meget dårlig stand og indgår ikke i rapporten. Litra C (Garage og tilbygget udhus): Tilbygget udhus er i meget dårlig stand og ikke omfattet af rapporten.
-------------	---

## Sælgers oplysninger

### Sælgers oplysninger om ejendommen

<b>0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten</b>		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Andre
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ja, Advokat Henning Kastel, Hovedgaden 14, 2970 Hørsholm.
<b>1. Generelle oplysninger</b>		
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	
<b>2. Tage</b>		
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?	
<b>3. Yder- og indervægge/skillevægge</b>		
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?	
<b>4. Fundamenter/sokler</b>		
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?	
<b>5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum</b>		
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 gulv afløb)?	
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?	
<b>6. Gulve</b>		
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?	
<b>7. Vinduer og døre</b>		
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)?	
<b>8. Lofter/etageadskillelser</b>		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	
<b>9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)</b>		
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?	
<b>10. VVS-installationer</b>		
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	Sælgeroplysninger er ikke udfyldt, da der er tale om et dødsbo.
--------------	---

## Bygningskonstruktioner

<b>1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten</b>		
A	Sadeltag	
A	Åskonstruktion	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Betonsten	
A	Skorsten - Stål	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Metalplader	
<b>2.0 Ydervægge</b>		
A	Træ	Bjælkehus
A	Bagmur - Andet; Type:	Bjælker / profibrædder
B	Træ	
C	Træ	
<b>3.0 Vinduer og døre</b>		
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	
<b>4.0 Fundament/sokler</b>		
A	Beton	
B	Andet; Type:	Nedgravet træstolper
C	Andet; Type:	Støble punktfundamenter
<b>5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
A	Terrændæk	
A	Krybekælder	
A	Støbt i beton	
A	Ingen adgang til krybekælder	
B	Terrændæk	
B	Andet:	Jord
C	Terrændæk	
C	Andet:	Nøddesten
<b>6.0 Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b>		
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
<b>7.0 Gulvkonstruktion og gulve</b>		

A	Gulv på strøer eller bjælker	Gulve udført som træbjælkelag over krybekælder/ventilerethulrum. Gulv i udestue er etableret på tidligere træterrasse.
A	Væg-til-væg tæppe	Stue og udestue.
A	Klinkegulv på beton	Badeværelse, bryggers og toilet.
A	Andet; Type	I køkken laminatgulv udlagt på ekst. trægulv.
<b>8.0 Indervægge/skillevægge</b>		
A	Inder-/skillevægge - Træ	
C	Inder-/skillevægge - Træ	
<b>9.0 Lofter/etageadskillelser</b>		
<b>10.0 Indvendige trapper</b>		
<b>11.0 VVS-installationer</b>		
A	El-varme	
A	Gulvvarme; Type	El-gulvvarme i badeværelse.
A	Andet; Type	Brændeovn.

## Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

### Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	40	9%	ikke angivet	ikke angivet	36
Bygningssagkyndig	0	9%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	40	9%	ikke angivet	ikke angivet	36
Syns- og Skønsmand	0	9%	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	Ejendommen har været handlet siden BS foretog sin besigtigelse og er nu overtaget af ny ejer. Ny ejer har demonteret udestuen, som har været en integreret del af Litra A. BS har en del registreringer til denne udestuedel, som derfor ikke lader sig kontrollere.
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

## Nævnets afgørelse

---

**Genereret**

15. januar 2013 15:54

**HE-nr**

**Kontrolrapport status**

Sagen lukket

**Side**

34

---