

**DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE**

Beskikket bygningssagkyndig



Dato: 7. 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 bygningssagkyndig [redacted] tildeles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [redacted] den 18. juli 2012.

[redacted] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 2. oktober 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [redacted] og afsluttet den 2. oktober 2012

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 28. november 2012.

[redacted], 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 vægten af fejlangivelsen under punkt 3.3 fra A3 til A1, da de revnede kalfatringsfuger sidder beskyttet i dørfals mod nordøst og konsekvenserne vurderes uden særlig 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
	Opfølgning på klagesag	Igangværende		
	Mange skader	4. juni 2010	Acceptabel	
	Tidsforbrug	29. oktober 2009	Godkendt	
	Stikprøve	8. august 2008	Godkendt	
	?	20. marts 2006	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-jul-12	09:28	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
02-jul-12	09:28	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
26-aug-12	12:07	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra jec
26-aug-12	12:07	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
31-aug-12	09:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
16-sep-12	11:56	Kontrolrapport udarbejdet	
25-sep-12	08:37	Høring iværksat	
25-sep-12	10:50	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
28-sep-12	16:05	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
02-okt-12	15:13	Kontrolrapport godkendt af NS	
30-okt-12	14:10	Indstilling til nævn	
20-nov-12	11:19	Indkaldelse til nævnsmøde	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-07-18
Ejendommen besigtiget	2012-07-17

Følgende materiale forelå

BBR	2012-07-17
Tidligere tilstandsrapport nr.	11-04-2006)
Energimærke	18-05-2006)
Andre bygningsoplysninger	Der er forevist kopi af tegning dateret den 26. juli 2007 hos Ringkøbing-Skjern kommune samt kopi af bygningspolice fra GF forsikring. Policenr. 9BR oplysninger er hentet via OIS.dk samt kopi af BBR udskrevet den 05-05-2009. I forbindelse med besigtigelsen er der foretaget en udvendig opmåling, for at kunne fastslå bygningernes størrelse i forhold til BBR. Bygning A i denne rapport omfatter et bebygget areal på 107 m ² . Boligareal er 86 m ² . Garagen 17 m ² . Overdækninger ved entredør og garage udgør 4 m ² . Hustypebeskrivelsen er med de afvigelser, der fremgår af materialebeskrivelsen.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Typehus 1960-1976							
Ejendommen									
Tagets restlevetid		Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi...							
Note		Bygning A er med asbestholdige fibercemet-plader, som i flg. tabelopslag burde holde i 10 år eller mere. Vurderingen er dog, at mellem 5 og 10 år er mere realistisk. Bygning B er med paptag, som i flg. tabelopslag ikke kan holde mere end 30 år. Taget er oplagt for ca. 43 år siden. Vurderingen er, at taget er tæt, men der skal forventes en renovering indenfor overskuelig tid.							
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 / Garage	1962	1	107	0	0	85	0
1	B	Beboelse	1969	1	49	0	0	49	0
1	C	Havestue/udestue	2007	1	14	0	0	0	0
2	D	Carport	2007	1	14	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: ABC - Gulve under bohav og under tæpper i stuer, tre værelser, garderobe, entre/gang, køkken og bryggers er ikke besigtiget, da der ikke er flyttet bohav eller løftet belægninger ved besigtigelsen. Bygning A og B har sammenhængende stue med parketgulv, som ikke kan besigtiges p.g.a. tæpper.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: ABC - Der tages forbehold for punkterede ruder, da muligheden for at se punkterede ruder, bl.a. er afhængig af temperatur og vejrlig. I flg. sælger er enkelt rude mellem bygning A og C punkteret.

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: D - Carporten er en simpel konstruktion af ringe bygge-teknisk værdi. Der er ikke medtaget nogen former for udvendige belægninger eller hegn i rapporten.	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	B8 Beskrivelse af skade/mangel: Bygningen er ikke i dårlig tilstand og kan således ikke fravælges. Begrundelse for fejl: Forkert begrundelse for udeladelse af bygning.	

Bygningssagkyndig	Jeg er ikke helt enig. Bygning D er ikke medtaget i rapporten af de årsager der er angivet. Det er en simpel konstruktion af et plastpladetag, der holdes oppe af 3 stolper og monteret på en rem på en mur. Ingen gavle. Ikke andet. Jeg er godt klar over, at den er større end de i håndbogen anførte 4 m2, men jeg kan ikke se det har betydning for helhedsindtrykket af ejendommen. jeg mener derfor det er forkert at den type bygninger, af den størrelse, skal med. Jeg mener derfor at den er vægtet for højt.	A4
Syns- og Skønsmand	Jeg har ikke yderlig kommentar til bedømmelsen, men må fastholde det anførte.	B8
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: ABD - Bygning A og B har et samlet bebygget areal og boligareal der er mindre end anført i BBR. Bygning B er med builtup-tag, ikke fibercement som det er noteret i BBR. Bygning D, carporten er mindre end anført i BBR.	

Bygning A (Beboelse / Garage - 107m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Generelt er der områder med mosbegroninger og afslid.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Rygningen har flere steder med revner og afskalninger. Lysplade over garage er med revne. Note: Der må forventes en reparation indenfor overskuelig tid.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: K3 skade er en skade, der kan medføre skader på andre bygningsdele. Noten bør derfor angive dette forhold: Der er risiko for fugtskader. Begrundelse for fejl: Manglende korrekt note.	A1
Bygningssagkyndig	jeg er ikke enig i denne fejlangivelse. En note der fortæller, at taget skal repareres indenfor overskuelig tid, fortæller vel også, at der er problemer.	0
Syns- og Skønsmand	Jeg har ikke yderlig kommentar til bedømmelsen ud over at det bør anføres at der er risiko for fugtskader, men da der er givet karakteren K3 ændres point til 0.	0

1.4 Hætter/Aftræk	K1: Aftræksrør i tagrum er mangelfuld isoleret. Note: Manglende isolering øger risikoen for kondensfugt. Ved besigtigelsen var der ikke tegn på skader som følge af ovennævnte.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Enkelt aftræk er helt uden isolering. Manglende isolering af aftræk kan som angivet medføre fugtskader, og karakteren skal derfor være K3. Note: Der er risiko for fugtskader. Begrundelse for fejl: Manglende korrekt angivelse af karakter og note.	A4
Bygningssagkyndig	Jeg er ikke helt enig i denne fejlangivelse. Ventilen har siddet der siden huset blev bygget, da det er det oprindelige baderum. Der er ingen tegn på skader, som det er beskrevet. Jeg ser derfor ingen risiko for, at der skulle kunne opstå opstå svigt og dermed skader indenfor overskuelig tid. Det er jo den formulering for K3-skader, der står i tilstandsrapporterne.	A1
Syns- og Skønsmand	Jeg har ikke yderlig kommentar til bedømmelsen, men må fastholde det anførte.	A4

1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er utætheder i tagrende mod vest. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skaden.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg er enig i, at denne ikke er medtaget i rapporten. Ved besigtigelsen var det tørt. Jeg anser dog kun skaden for at være af bagatelagtig karakter, med en meget begrænset omkostning.	A1
Syns- og Skønsmand	Jeg har ikke yderlig kommentar til bedømmelsen, men må fastholde det anførte.	A3
1.8 Spær og lægter	K2: Nedbrydningsskader i nederste lægte mod bygning B, ved garagen. Note: Uden beskyttende afdækning.	
1.14 Gangbro	K1: Meget begrænset gangbro udlagt i tagrummet. Note: Uden gangbro i hele bygningens længde begrænses muligheden for inspektion.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Små afskalninger og revner på sydvest hjørne samt fugeudfald øverst på gavl mod syd.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Revner og fugeudfald skal angives med karakteren K2. Begrundelse for fejl: Manglende korrekt angivelse af karakter for ovenfor anførte del af skaden.	A1
Bygningssagkyndig	Taget til efterretning. Men jeg mener ikke det betyder, at der er risiko for nedbrydning indenfor overskuelig tid.	A1
Syns- og Skønsmand	Jeg har ikke yderlig kommentar til bedømmelsen, men må fastholde det anførte.	A1

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Facader/gavle har stedvist mindre afskalninger i mursten, specielt mod syd. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A1
Bygningssagkyndig	Ikke enig. Efter min mening er der ikke tale om skader, nærmere kosmetik.	0
Syns- og Skønsmand	Jeg har ikke yderlig kommentar til bedømmelsen, men må fastholde det anførte.	A1

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Lås i dør til badeværelse er defekt. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A2
Bygningssagkyndig	Jeg er ikke enig. Ved besigtigelsen fungerede dør og lås. Det er jeg sikker på, da jeg altid afprøver døre og vinduer for, om de fungerer efter hensigten. Jeg mener det er forkert, hvis en efterfølgende skade skal medtages i en revisionsrapport.	0
Syns- og Skønsmand	Når det forholder sig således, må vi ændre point til 0. Det blev der dog ikke gjort opmærksom på ved besigtigelsen.	0
3.2 Vinduer	K2: Punkteret rude i vindue fra gang mod udestue.	

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er løse kalkfattringsfuger og fugerevner ved bryggersdør. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg er enig i, at skaden ikke er med i rapporten. Men jeg er ikke enig i, at det er en K2 skade. Næsten alle kalkfattringsfuger har revner efter få år. Det betyder ikke at de falder ud. Både dør og fuger er af ældre dato, og har iøvrigt ikke tegn på skader, bortset fra de mindre revner. Døren vender mod nordøst,	A1
Syns- og Skønsmand	Jeg har ikke yderlig kommentar til bedømmelsen, men må fastholde det anførte.	A3
3.4 Sålænke	K2: Fugeudfald mellem flere klinker på sålbænke mod syd, øst og vest. Mod vest er der klinker uden vedhæftning til underlaget. Note: Der kan være risiko for fugt i underliggende konstruktioner ved løse klinker og manglende fugninger.	

3.4 Sålænke	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Ved vindue til værelse mod syd er der enkelte løse klinker. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse angående fejl.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg er ikke enig. Jeg mener skaden er beskrevet og angivet med en K2. Det er korrekt, at der ikke står noget om løse klinker mod syd i rapporten, men jeg vil påstå, at det var de ikke ved besigtigelsen. Som det fremgår af rapporten, er der opdaget løse klinker mod vest. Det var fordi, at jeg havde fat i klinkerne ved besigtigelsen. På det tidspunkt var der kun løs klinker mod vest. Også her er der tale om en skade, der er opstået efterfølgende.	A1
Syns- og Skønsmand	Jeg har ikke yderlig kommentar til bedømmelsen, men må fastholde det anførte.	A3

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Flere mindre revner i sokkelpuds på de enkelte facader, samt afskalning på sydvest hjørne. Note: Revner i sokkelpuds er ofte at se, og er uden betydning for bygningens stabilitet.
4.3 Udvendige trapper	K1: Revne mellem sokkel og trappesten ved bryggersdør.

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: Mindre område i brusenichen har fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Note: Da det vurderes, at fugningen er tæt, skønnes risikoen for skader på underliggende konstruktioner at være begrænset.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Manglende vedhæftning af fliser medfører risiko for, at der kan opstå fugerevner og dermed risiko for fugtskader. Karakteren skal derfor være K3. Note kan f.eks. være: Såfremt der opstår fugerevner, vil der være risiko for følgeskader på bagvedliggende konstruktioner, og fliserne vil løsne sig, idet de kun holdes af fugerne. Begrundelse for fejl: Manglende korrekt angivelse af karakter og note.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg er ikke enig. Jeg mener beskrivelsen i rapporten er dækkende, og at karakteren K1 passende. Jeg ser ikke samme risikobillede som angivet.	0
Syns- og Skønsmand	Jeg har ikke yderlig kommentar til bedømmelsen, men må fastholde det anførte.	A3
6.4 Gulvafløb	K3: Gulvafløbene er ikke helt tætte mellem riste og gulvskål. Note: Der vil være øget risiko for, at fugt kan trænge ud til tilstødende konstruktioner, og være årsag til skader på disse. Udenfor brusenichen dog i begrænset omfang.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Garagens betongulv har revner.
------------------------	------------------------------------

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K1: Enkelte steder med mindre revner i skillevæggenes plade-samlinger. Note: Har ikke betydning for konstruktionens stabilitet.
----------------------	---

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.2 Loftbeklædning	K1: Mindre revner i gipsloftet i værelse mod sydøst, samt ældre afskalninger på køkkenloftet. Note: Køkkenloftet er efterfølgende malet.
--------------------	--

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 (Beboelse - 49m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Papbelægningen er med flere damp-buler. Note: Belægningen vurderes til at være tæt, da der ikke er tegn på skader i underliggende konstruktioner. Men der må forventes en renovering indenfor den nærmeste fremtid.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagpappen har nedslidt kvartsbelægning, og tagpappen er meget slidt. Tagpappen har mange buler, der er ret skarpe med risiko for revnedannelser. Karakter: K3 Note: Der er risiko for fugtskader. Begrundelse for fejl: Tagpappen er så slidt, at der er meget stor risiko for fugtskader og karakteren K1 beskriver ikke dette korrekt. Noten bør angive, at der er risiko for fugtskader.	B8
Bygningssagkyndig	Jeg er ikke helt enig. Jeg mener ikke risikoen er så stor, at det kræver en K3, hvorfor jeg har valgt K1. I noten har jeg fremført, at der skal forventes en reparation i nærmeste fremtid, hvilket giver en køber en meget god indikation af, at taget er tæt, men køber skal forvente en renovering. Så mener jeg køber er gjort opmærksom på tagets standard.	A4
Syns- og Skønsmand	Jeg har ikke yderlig kommentar til bedømmelsen, men må fastholde det anførte.	B8

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K2: Sten-afskalning ved vindue mod vest samt mindre revne øverst på nordvest hjørne.	A2
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er lidt manglende defekte fuger under stuevindue mod vest. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	
Bygningssagkyndig	Taget til efterretning. Ved besigtigelsen var fugeskaden ikke at se. Eftersom jeg har beskrevet skaden på sålbænken, har jeg jo også set murværket. Men på det tidspunkt blev denne skade ikke set.	A2
Syns- og Skønsmand	Jeg har ikke yderlig kommentar til bedømmelsen, men må fastholde det anførte.	A2

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K1: Flere brud på dørplade til værelse. Dør mellem gang og stue strammer lidt ved lukning. Note: Generelt bør døre, vinduer, låger, hængsler og øvrigt beslag smøres og justeres med jævne mellemrum.
----------	---

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er løse fuger ved vindue mod nord. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A2
Bygningssagkyndig	Taget til efterretning. Jeg har ikke set denne, som er et vindue, der vender mod nord. Jeg mener også K2 er for høj en karakter, da der ikke er tegn på, at fugningen bryger ned. K1 havde været passende.	A2
Syns- og Skønsmand	Jeg har ikke yderlig kommentar til bedømmelsen, men må fastholde det anførte.	A2
3.4 Sålænke	K1: Knækket klinke ved vindue mod vest.	

3.4 Sålbenke	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er stedvist lidt manglende fuger ved sålbænke. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A2
Bygningssagkyndig	Taget til efterretning. Havde nok fokus på den knækkede klinke, så ikke at der var fugeudfald.	A2
Syns- og Skønsmand	Enig med BS.	A2

4. Fundament/sokler i bygning B

4.2 Sokkel	K1: Mindre revner i sokkelpuds mod vest.
------------	--

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

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

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Enkelt flise med begrænset vedhæftning til underlaget over håndvasken.
6.4 Gulvafløb	K3: Gulvafløbet i gæstetoiletet er ikke helt tæt mellem riste og gulvskål. Note: Der vil være øget risiko for, at fugt kan trænge ud til tilstødende konstruktioner, og være årsag til skader på disse.

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning B

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

11. VVS-installationer i bygning B

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

Bygning C (Havestue/udestue - 14m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger	
1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er tætnet med skum mod bygning B. Note: Skum kan blive vandsugende. Der er risiko for fugtskader. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A3
Bygningssagkyndig	Taget til efterretning.	A3
Syns- og Skønsmand	Enig med BS.	A3

2. Ydervægge i bygning C

2.2 Beklædninger	K1: Beklædningen har en del afskalninger i den beskyttende overfladebehandling. Note: Uden en beskyttende overfladebehandling øges risikoen for nedbrydningsskader.
------------------	---

2.2 Beklædninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Der er stedvist åbninger i beklædninger under vinduer og manglende tæt fuge under vinduer mod syd. Note: Der er risiko for fugtskader. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A3

Bygningssagkyndig	Jeg er ikke helt enig. Jeg kan se begrundelsen for, at min karakter K1 måske er for lav, men jeg er ikke enig i, at skaden skal beskrives med en K3. Der er ikke tegn på nedbrydningsskader, som kan indikerer opfugtninger.	A1
Syns- og Skønsmand	Jeg har ikke yderlig kommentar til bedømmelsen, men må fastholde det anførte. K3 anføres for risiko for opfugtning inde bagved beklædningen.	A3

3. Vinduer og døre i bygning C

3.2 Vinduer	K2: Nedbrydningsskader nederst mod vest.
-------------	--

4. Fundament/sokler i bygning C

4.2 Sokkel	K1: Der er ikke anvendt sokkelpuds.
------------	-------------------------------------

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning C

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning C

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning C

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning C

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

11. VVS-installationer i bygning C

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommens generelle standard vurderes til at være middel, sammenlignet med tilsvarende ejendomme af samme alder.
-------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dig selv
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?	6 år.
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	6 år. Siden 2006.
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, Udestue og carport. Ca. 2007.
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
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)?	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?	Ingen.
	Hvis nej, hvor er adgangselementene 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 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?	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)?	Ja, Vindue mellem gang og udestue.
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	Kommentar	Beskrivelsen af utilgængelige bygningsdele i denne rapport er ud fra et skøn, eller på baggrund af oplysninger fra tegninger eller fra sælger.
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	Målt til ca. 17 grader.
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	Ældre asbestholdige plader.
B	Built-up	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 0 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagdug	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	Målt til ca. 2 grader.
C	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Hulmur	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
C	Træ	
C	Formur - Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
C	Terrændæk	
C	Andet; Type:	Belægningsfliser.
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	Med fliser i bad.
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	Med fliser i bad og under tæppe i bryggers.
B	Vægkonstruktioner, uorganisk	Med fliser i gæstetoilet.
B	Gulvkonstruktioner, uorganisk	Med fliser i gæstetoilet.
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Trægulv på beton	Parket under tæppe i stue.
A	Væg-til-væg tæppe	Stuen.
A	Tæppe på beton	To værelser, entre/gang, køkken og bryggers.
A	Klinkegulv på beton	Bad og under tæppe i bryggers.
A	Andet; Type:	Kork-belægning i garderobe ved soveværelse.
B	Trægulv på beton	Parket under tæppe i stuen.
B	Væg-til-væg tæppe	Stuen.
B	Tæppe på beton	Værelse, garderobe og gang.
B	Klinkegulv på beton	Gæstetoilet.
C	Andet; Type:	Belægnings-fliser.
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Inder-/skillevægge - Murværk	
C	Inder-/skillevægge - Træ	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Træ- eller gipslofter.
B	Kommentar	Træ- eller gipslofter.

C	Kommentar	Ingen beklædning
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Ingen.
11.0 VVS-installationer		
A	Kommentar	Vandmåler monteret i bryggers
A	Fjernvarme	Måler monteret i bryggers
B	Fjernvarme	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	49	15%	ikke angivet	ikke angivet	41
Bygningssagkyndig	23	15%	ikke angivet	ikke angivet	19
Syns- og Skønsmand	46	15%	15%	Ingen ændring	39

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Ingen bemærkninger.
Bygningssagkyndig	Lav	Ingen bemærkninger.
Syns- og Skønsmand	Lav	Ingen bemærkninger.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Ingen kommentarer.
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer.
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentar.

Nævnets afgørelse