

Beskikket bygningssagkyndig
[redacted]

Dato: 22. november 2012

J. nr.: [redacted]

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 28. juni 2012.

[redacted] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 11. oktober 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [redacted] og afsluttet den 11. oktober 2012

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

[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 eftersvn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Opfølgning på sanktion	Igangværende		
	Få skader	28. februar 2012	Ukendt	
	Opfølgning på sanktion	19. maj 2010	Retvisende	
	Antal rapporter	29. januar 2010	Godkendt	
	Særlige oplysninger	3. december 2009	Påtale	2. december 2012
	Stikprøve	6. januar 2009	Godkendt	
	Mange karakterer	8. maj 2008	Godkendt	
	Andet	26. januar 2007	Godkendt	
	Andet	26. januar 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A set fra vej (vestfacade)	

Litra A set fra have (østfacade)

Litra B (carport) ved sydgavl på litra A

Litra B (udhus)

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
29-jun-12	13:11	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
29-jun-12	13:11	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
05-sep-12	16:35	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra hei

05-sep-12	16:35	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
19-sep-12	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
28-sep-12	11:34	Kontrolrapport udarbejdet	
01-okt-12	15:00	Høring iværksat	
10-okt-12	15:01	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
11-okt-12	12:25	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
12-okt-12	08:33	Kontrolrapport godkendt af NS	
22-nov-12	11:14	Indstilling til nævn	
03-dec-12	10:41	Indkaldelse til nævnsmøde	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrporteret	2012-06-28
Ejendommen besøgt	2012-06-26

Følgende materiale forelå

BBR	2012-06-28	
Tidligere tilstandsrapport nr.		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Jvnf. HB 5.04.6.2, er den bygningssagkyndige forpligtiget til at undersøge, om der er udarbejdet andre tilstandsrapporter for ejendommen inde for de seneste 6 år. Hvis der ikke er en tilstandsrapport inde for de seneste 6 år skal det oplyses. Punktet må aldrig være helt ubesvaret. Vægten omfatter øvrige fejl under "Følgende materiale forelå".	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Energimærke		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Jvnf. HB 5.04.6.3, er den bygningssagkyndige forpligtiget til at undersøge, om der er udarbejdet energimærke for ejendommen. Hvis et nyt mærke er under udarbejdelse, skal dette også fremgå. Punktet må aldrig være helt ubesvaret.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Andre bygningsoplysninger		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Jvnf. HB kap. 5.04.6.4: Såfremt der foreligger relevante bygningsoplysninger, så som eksempelvis tegninger, skal dette fremgå under dette punkt. Tilsvarende skal det anføres såfremt der ikke findes relevant materiale. Punktet skal altid besvares.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype	Murmesterhus/Bedre Byggeskik								
Ejendommen									
Tagets restlevetid	Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere.								
Note	Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen								
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2 total	Bebygget areal m2 kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etage areal m2 bolig	Brutto etage areal m2 erhverv
1	A	Beboelse	1933	1	59	59	39	98	0
2	B	Carport	1990	1	15	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	1982	1	13	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej		
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Gulve under tæppebelægning 1. sal er ikke besigtiget.		
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Termoruder er besigtiget visuelt. Der tages generelt forbehold for evt. punkterede ruder ud over de i rapporten nævnte.		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Jvnf. HB kap. 5.04.8 er der tilladt fri tekst for angivelse af forbehold for punkterede termoruder. Men det skal understreges, at BS forbehold skal være begrundet i specifikke omstændigheder (eks. vinduers tilsmudsning, eller vejrliget) og ikke må bære præg af at være for generelt, så de kan skabes usikkerhed om, hvorvidt termoruder overhovedet er besigtiget. Dette vurderes at være tilfældet i BS aktuelle tekst. Mindre formel fejl.		A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.		
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej		
5. Afvigelser fra BBR?	Nej		

Bygning A (Beboelse - 98m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Tagbelægning, som tegl fra opførelsen, fremstår overvejende intakt, dog ses mørtel under tagrygning delvis løs og enkelte tegl med skår og afskalninger. Note: Almindelig vedligeholdelse må generelt forventes.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Zinktagrender over gavle er generelt noget slidte og med tæring.

Beskrivelse af skade/mangel: Tagrum er opført uden kontrolleret ventilation i henhold til både nu - og da gældende regler.

Note: Der kan dog ikke umiddelbart ses skadeudvikling som følge af den manglende ventilation, - udover gråmelering i taglægter, da tegltaget i en vis udstrækning ved diffusion skaber termisk balance i tagrummet . (unormal opfugtning kunne ikke måles som følge af årstiden). Ved ændret brugeradfærd i huset, kan der skabes ubalance af fugtforholdene i tagrummet, som kan medføre fugtbetinget skadeudvikling i tagkonstruktion.

Karakter: K1 (under nuværende tilstand)

	Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægt: Omkostninger til etablering af ventilation til tagrum vurderes under kr. 10.000. Området er et OBS punkt som forventes at have en bygningssagkyndiges opmærksomhed - hvilket er skærpende for fejlvægtningen.	
Bygningssagkyndig	Forholdet har været sådan i min. 40 år uden følgeskader.	
Syns- og Skønsmand	At den manglende ventilation har eksisteret i mange år, er ikke en garanti for at det bliver ved med at være problemfrit. Ændrede brugeradærd hos en ny køber kan ændre radikalt på forholdene. Et fejlbehæftet forhold skal altid registreres med en anmærkning. Evt. med en notebemærkning om at forholdet hidtil ikke har ført til et skadesforhold. Vurderingen fastholdes.	A4

1.12 Isolering	Inaen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		
	Beskrivelse af skade/mangel: Efter isolering i tagrum er mangelfuld og mangler tilretning. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.14 Gangbro	K1: Gangbro i loftrum er ikke gennemført.	

1.15 Andet	Ingen bemærkninger
------------	--------------------

	Beskrivelse af skade/mangel: Loftlem er en ældre loftlem uden tætlukkende anslagslister. Note: Varm og fugtig rumluft kan trænge uhindret op og medføre kondens i tagrum i vinterhalvåret. risikoen for kondensdannelse er specielt udtalt her, da der mangler kontrolleret ventilation i tagrum, samt den omstændighed at der er et tagvindue umiddelbart over loftlem. Erfaringsmæssigt vil glasset give anledning til massiv kondensdannelse - hvilket der også er spor efter i det aktuelle tilfælde. Ligesom der kan ses større fugtafregninger på underside af tegl i området over loftlem. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Loftlem i nedsænket loft er rigtig nok uden tætning, dog er den oprindelige loftlem over med 100 mm mineraluld lagt ud over så risiko for opstigende kondens syntes ikke eksisterende og forholdet har været sådan i mindst 35 år uden følgeskader. Jeg syntes umiddelbart, at vi er meget langt ude i teorien, her er tale om en ældre ejendom.	
Syns- og Skønsmand	At den utætte loftlem har eksisteret i mange år, er ikke en garanti for at det bliver ved med at være problemfrit. Ændrede brugeradærd hos en ny køber kan ændre radikalt på forholdene. Et fejlbehæftet forhold skal altid registreres med en anmærkning. Evt. med en notebemærkning om at forholdet hidtil ikke har ført til et mærkbart skadesforhold. Vurderingen fastholdes.	A4
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: Skorstenspipe er med diverse løse fuger og løs inddækning mod tegl.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Udvendigt murværk fremstår med enkelte mindre revner bla. forneden ved hoveddør og mod øst. Note: Almindelig vedligeholdelse må forventes.
-------------------	---

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Liste udvendigt ved hoveddør er med lidt råd mod repose.
3.2 Vinduer	K2: Tagvindue i loftrum er noget rusttæret.
3.2 Vinduer	K2: Termorude i tagvindue er punkteret.

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger
-------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A5

	Beskrivelse af skade/mangel: Oplukkelige vinduer i gavlværelser på 1. sal har kun en åbningslysning på 41,5 cm mellem karm og fast lodpost, hvilket ikke opfylder gældende krav til en redningsåbning, som er 50 cm. Note: Det vurderes dog at lysningsåbningens bredde vil give mulighed for anvendelse som flugtvej for de fleste. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægt: Omkostninger til etablering af oplukkelige lodposter vurderes under kr. 10.000. Området er et OBS punkt som forventes at have en bygningssagkyndiges opmærksomhed - hvilket er skærpende for fejlvægtningen.	
Bygningssagkyndig	Forholdet har været sådan siden opførelsen af ejendommen.	
Syns- og Skønsmand	Som tidligere nævnt skal alle fejlbehæftede forhold anmærkes uanset om de har eksisteret i mange år. EN god redningsåbning er trods alt rart at have tilgængelig når/hvis det brænder. Vurderingen fastholdes.	A5

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Sokkel er med enkelte mindre revner mv.
------------	---

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***A1**

Beskrivelse af skade/mangel: Der er mindre svindrevner i sokkelpuds som specielt ses på nordgavl.

Note: Sokkelpudsen sidder generelt godt til underlag. Der vurderes derfor ikke risiko for at indtrængende fugt ved revner kan forvolde frostafskalninger.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Skaden er for diffust og generelt beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af denne. Dels mangler der en forklarende note som overfor lægmand kan beskrive skadens mulige konsekvens.

	Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen.	
	Fejlens vægt: Da skadeforholdet er nævnt, er der kun tale om en mindre formel fejl.	
Bygningssagkyndig	Der var mindre revner jævnt fordelt, derfor er det beskrevet sådan.	
Syns- og Skønsmand	Alle skader skal være præcist stedfæstet - også hvis man vurderer der er tale om partielle revner på sokkel mod alle verdenshjørner - så er det det der skal anføres. Vurderingen fastholdes.	A1
4.3 Udvendige trapper	K2: Fliser på hovedtrappe har delvis manglende vedhæftning til underlaget og enkelte er med revner.	
4.3 Udvendige trapper	K2: Kældertrappe er med diverse revner bla. mod fundament.	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.1 Gulvkonstruktion	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Der er mangelfuld vedhæftning af flere gulvklinker i gangbaneareal i kælderrum ved trappen til stuen. Note: Vedhæftningsslippet vurderes at være i et omfang, som giver risiko for at en hård punktvis belastning kan forårsage revner i både fuger og klinker. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægt: Omkostning til udbedring af klinker med vedhæftningsslip vuredes til under kr. 10.000.	

Bygningssagkyndig	Gulvfliserne i kældergang har ligget der i ca. 30 år ifølge sælger så risiko for brud syntes ikke umiddelbart tilstæde. Men ok, burde havde nævnt dog syntes karakteren K2 overdrevet, her er tale om enkelte fliser.	
Syns- og Skønsmand	Da der er en potentiel risiko for at en skade kan opstå, da vedhæftningsslippet var ret markant, skal karakteren K2 anvendes. Vurderingen fastholdes.	A3
5.4 Indvendig beklædning	K2: Træbeklædning på ydervægge i del af kælder bla. i værelse er med deformationer efter fugtpåvirkning. Note: Anbefales generelt fjernet.	

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Gulvfliser på badeværelse har delvis manglende vedhæftning til underlaget.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2: Vægfliser på badeværelse og toilet har delvis manglende vedhæftning til underlaget.

6.7 Rumaftæk

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3

	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler permanent rumaftræk fra både gæstetoilet i stueetage, samt fra badeværelse i kælder. Der er dog oplukkeligt vindue for frisk luft begge steder. Note: Manglende permanent rumaftræk kan udover at give dårligt indeklima, være medvirkende til forhøjet luftfugtighed og dermed give vækstbetingelser for skimmesvamp. - Hvilket dog ikke kunne konstateres i det aktuelle tilfælde med nuværende beboere. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K1: Flisegulv i entre lagt på træ har stedvis manglende vedhæftning til underlaget.
-----------------	---

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.2 Vægbeklædninger	Ingen bemærkninger

Førlangivelse*Syns- og Skønsmand***C13**

Beskrivelse af skade/mangel: Der er monteret Selotex plader indvendigt på ydervægge i hele stueetagen. Ved stikprøvevis kontrol, kan der dog ikke måles unormal forhøjet fugtighed i pladerne.

Note: Selotex plader (blød masunite) har ikke været tilladt at anvende som pladebeklædning i boliger siden 1967, som følge af deres brandbarhed. Plader opsat før er dog fortsat lovlige. Da pladerne er meget diffusionsåbne, medføre de i stor udstrækning at varm og fugtig rumluft trænger gennem materialet og kondensere på de oftes kolde ydervægge de er opsatte på. Hvorved der skabes vækstbetetingelser for skimmelsvamp, som oftes ses når beklædning demonteres.

Karakter: K2 (da der er risiko for udvikling af skimmelsvamp)

	Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægt: Forbedringsomkostninger vurderes i området kr. 25 - 50.000,-. Det er skærpende at det er et område som bør have den bygningssagkyndiges opmærksomhed. Dog er det formildende at der pt ikke kan måles forhøjet opfugtning. Derfor vægtes fejlen midt i niveau C.	
Bygningssagkyndig	Der er ikke tale om hele stueetagen, der var ingen plader i køkken, toilet og gang hvilket udgør ca. 50% af stueetagen, så overslagsprisen virker noget høj. Burde dog have været nævnt, plejer ellers altid at gøre det, dog ikke med karakteren K2 som ikke giver nogen mening. K2 er en alvorlig skade som ikke giver skader på andre bygningsdele, så her er vel tale om K1 eller K3 og da der ikke kunne måles fugt og tegn på følgeskader er der vel tale om K1. Forholdet har vel været sådan i ca. 50 år.	
Syns- og Skønsmand	Ja det er korrekt at der kun var tale om Celotex plader i de to stuer, men de udgør over halvdelen af etagearealet, så prisoverslaget startende fra 25.00 kroner vurderes korrekt, da demonteringen involvere EL - VVS - TØ og Maler. K2 gives fordi der er en oervejende sandsynlighed for skimmelvækst på indersiden af ydervæggen bag Celotexpladerne - Dette forhold kan forværres markant ved ny brugeradfærd med flere beboere. Selvom det ikke umiddelbart er synligt, eller registrerbart ved fugtmåling, er det ingen garanti for, at der ikke allerede er en skade (skimmelvækst bag pladerne). Vurderingen fastholdes.	C13

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

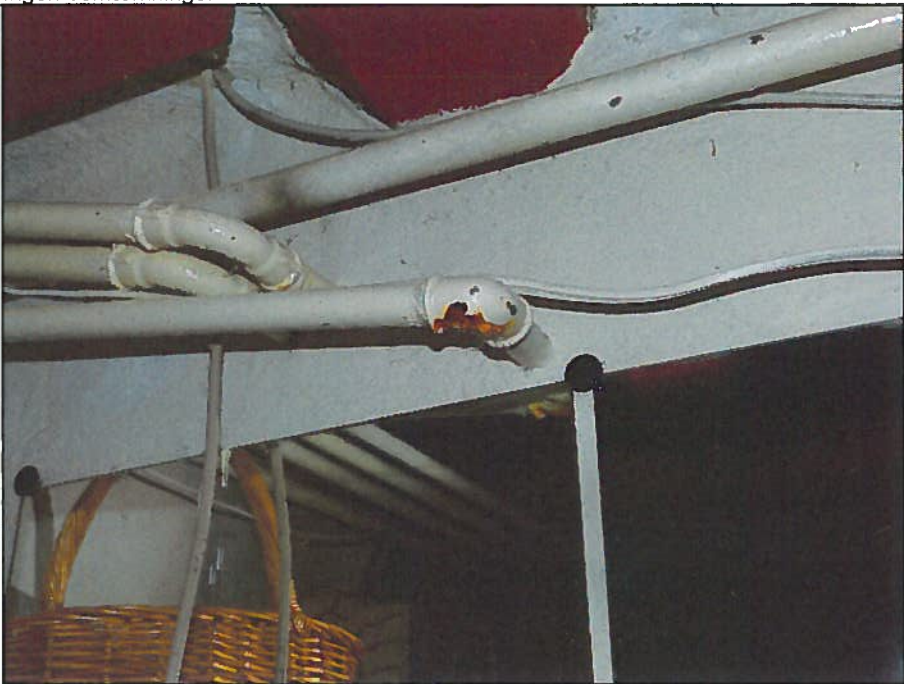
9.0 Lofter/etageadskillelser	IB: Ingen bemærkninger
---------------------------------	------------------------

10. Indvendige trapper i bygning A

10.1 Funktion	UN: Bagvange på kældertrappe er noget rådskadet, hvilket kan skyldes opstigende grundfugt eller utæthed fra badeværelse, som dog ikke kunne lokaliseres.
---------------	--

11. VVS-installationer i bygning A

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

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er kraftig tæring på rørbøjning på vandinstallation i depotrum ved væg op mod fyrrum i kælder. Note: Tæringen virker fremskredent og der er risiko for et pludseligt rørbrud inden for overskuelig tid med risiko for følgeskader på andre bygningsdele. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger
-------------------------	--------------------

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***A4**

Beskrivelse af skade/mangel: Der er anvendt galvaniseret jernrør efter kobberør i vandstrømmens retning ved tapsted i vaskekælderen, hvilket medfører risiko for galvanisk tæring og dermed rørbrud.

Note: Udover overfladerust på T stykke kunne der ikke umiddelbart spores gennemtæring, men risikoen for skadeudvikling er nærliggende. da installationen befindersig i et rum med klinkebelægning, samt lige over et gulv afløb, vurderes ikke risiko for følgeskade på anden bygningsdel.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægt: Da galvanisk tæring ofte kan føre til pludselige og større vandskader, er det et område der forventes at have en bygningssagkyndiges skærpede opmærksomhed.

	Udbedringsomkostningerne er dog ubetydelige (< kr. 10.000).	
Bygningssagkyndig	Det er umiddelbar ikke altid muligt, at se småting i en beboet ejendom da der tit er en del oplagring, dog skulle forholdet selvfølgelig beskrives hvis det var muligt.	
Syns- og Skønsmand	Nej det skal medgives, at det ofte kan være vanskeligt at registrere alle forhold, derfor er der også en vis ramme for "acceptable forseelser"	A4

Bygning B (Carport - 15m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

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

2. Ydervægge i bygning B

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

3. Vinduer og døre i bygning B

3.2 Vinduer	K2: Vinduer i udhus er med porøsitet i underste dele og mangler generelt vedligeholdelse.
-------------	---

4. Fundament/sokler i bygning B

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

Bygning C (Udhus/skur - 13m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

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

2. Ydervægge i bygning C

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

3. Vinduer og døre i bygning C

3.0 Vinduer og døre	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	x		1				x
3. Vinduer og døre	x			4			
4. Fundament/sokler	x		1	2			
5. Kælder/krybekælder/terrændæk				1			x
6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			1	1			
7. Gulvkonstruktion og gulve			1				
8. Indervægge/skillevægge							
9. Loftter/etageadskillelser	x						
10. Indvendige trapper						1	
11. VVS-installationer	x						

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Bygning, som grundmuret enfamiliehus i 1 etage med udnyttet tagetage og kælder, fremstår overvejende uden væsentlige fejl eller skader i rimelig god stand.
-------------	---

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?	35 år.
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	35 år.
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, Ombygning af køkken i 2009.
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
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?	Ja, Lille utæthed i tagrende mod nord.
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?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	Nej
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Ja, Oprindelig lerdrænsledninger under kældergulv.
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)?	Ja, En dør i kælder skraber mod gulvet.
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?	Ja, Kloakrør mod vest - er etableret "strømpe"-foring.
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 - Tegl	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Plastplader	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Træ	
B	Formur - Andet; Type:	Træ
C	Træ	
C	Formur - Andet; Type:	Træ
Fejlangivelse	Der mangler angivelse af, at der forekommer let pladevæg på indv. side af ydervægge	A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
C	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Andet; Type:	Sokkelsten
C	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
A	Klinkegulv på træ	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Indervægge/skillevægge - Murværk	

9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Kommentar	VVS-installationer er ikke efterset i enkeltheder og ikke efterprøvet funktionsmæssigt.
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme, Type	Vandbåret, badeværelse i kældere.

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	48	7%	ikke angivet	ikke angivet	44
Bygningssagkyndig	0	7%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	48	7%	ikke angivet	ikke angivet	44
Nævnsssekretariatet	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
Nævnsssekretariatet	ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	
Nævnsssekretariatet	ikke angivet

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
15. januar 2013 15:49		Godkendt uden bemærkninger	38
