

Dato: 12. februar 2013

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 25. juni 2012.

[REDACTED] har ikke afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport ved høringsfristens udløb den 18. december 2012.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 22. oktober 2012.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 11. februar 2013.

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

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 frafaldet fejlangivelsen A1 under "Bemærkninger 2", da der ikke vurderes at være belæg for de nævnte forbehold.

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	22. februar 2013	Påtale	21. februar 2016
	Skrivebordskontrol	1. september 2011	Ukendt	
	Hurtige besigtigelser	11. november 2010	Acceptabel	
	Opfølgning	23. oktober 2009	Godkendt	
	Skrivebordskontrol	14. maj 2008	Godkendt	
	Tidsforbrug	5. marts 2008	Påtale	4. marts 2011

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A - beboelse, set fra gadeside	

Litra A - beboelse, set fra gadeside

Litra A - beboelse, set fra haveside

Litra B - garage/udhus, set fra gadeside/indkørsel.

Litra B - garage/udhus, set fra haveside

Litra B - garage/udhus, set oven fra, Billede taget ud af gavlvinduet på litra A.

Overdækket cykelskur/ brændeskur, som skulle have været medtaget i tilstandsrapporten som litra C.

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
06-jul-12	08:19	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
06-jul-12	08:19	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
20-aug-12	11:32	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra sot

20-aug-12	11:32	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
07-sep-12	09:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
17-okt-12	11:23	Kontrolrapport udarbejdet	
22-okt-12	09:11	Høring iværksat	
06-nov-12	03:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
10-dec-12	10:10		Søgt ny deadline: 16. dec. 2012
10-dec-12	10:10		Ny deadline for BS kommentar: 16. dec. 2012
10-dec-12	10:11	Høring iværksat	
18-dec-12	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
18-jan-13	13:14	Kontrolrapport godkendt af NS	
18-jan-13	14:19	Indstilling til nævn	
06-feb-13	14:32	Indkaldelse til nævnsmøde	
22-feb-13	15:09	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-06-25
Ejendommen besigtiget	2012-06-12

Følgende materiale forelå

BBR	2012-06-25
Tidligere tilstandsrapport nr.	2
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Tegning fra 1931

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus							
Hustype			Murermeisterhus/Bedre Byggeskik							
Ejendommen										
Tagets restlevetid			Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi...							
Note			tegltag som dette ville være udtjent efter 60 år d.v.s. i 1992. Det har ligget 20 år længere, men det må forventes at skulle skiftes inden for 5 år.							
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	1932	1	129	129	87	216	0	
2	B	Garage/udhus	0	1	16	0	0	0	0	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand									A3	
			I "Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige" kap. 5.02.1 "Inddeling af ejendommen i bygninger og bygningsafsnit" er følgende anført: "Bygningsgennemgangen omfatter samtlige bygninger inden for den samme ejendom, også selv om bygninger eller bygningsdele ikke er medtaget eller korrekt anført i BBR-ejermeddelelsen. Er sådanne konstruktioner over 4 m² eller (uanset størrelse) med rand- eller punktfundament, skal de besigtiges og medtages i tilstandsrapporten, medmindre de kan undtages efter retningslinjerne i kapitel 5.02.2.4 om sekundære bygninger." I kap 5,02,2,4 er følgende anført: "Alle bygninger på ejendommen skal registreres og som udgangspunkt medtages med samme grundighed i bygningsgennemgangen. Men hvis den bygningssagkyndige vurderer, at en bygning er i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport, kan en sådan bygning undtages for besigtigelse." Det er TR's opfattelse, at overdækket areal er en bygning, som skal medtages i tilstandsrapporten og litreres selvstændigt. BS har endda bemærket skuret under "bemærkninger" kap. 5.							
Bygningssagkyndig			Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.							

Bemærkninger

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

2. Bygningsdele, der
ikke kunne besigtiges?

Ja: A - Skunkrum øst spærret af søm og skunkrum vest var tapetseret over.

Fejl angivelse*Syns- og Skønsmand***A1**

Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Nej: Termoruder har ikke kunnet kontrolleres 100% hvorfor den henvises til sælgers angivelse i sælgeroplysningsskemaet.	

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: AB - Tilbygget brændeoplag til A fremgår ikke af BBR. Det vurderes at bygning B arealmæssigt er lidt større end angivet på BBR

Bygning A (Beboelse - 216m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

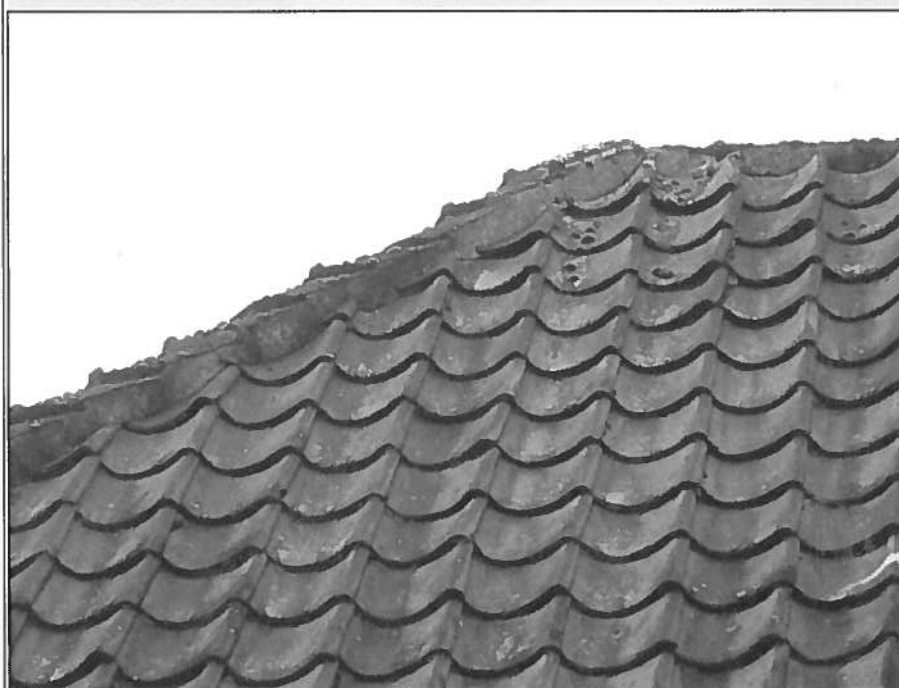
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Enkelte tagsten ligger lidt skævt. Note: Forholdet er almindeligt ved huse af denne type og årgang.
-----------------------------	---

1.1
Tagbelægning/rygning

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

B7



	 Beskrivelse af skade/mangel: I rygningmørtel ses der en del mosedannelse og frostsprængt mørtel. Enkelte rygningsten er med revnedannelse. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Fejlen er ikke registreret og beskrevet. Fejlbeskrivelse: Det er TR's vurdering, at opretning af rygning og grat vil udgøre en udgift på ca. 20.000,- hvilket gør at fejlen ligger på B-niveau.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Ved sydligste skorsten ses der fra vejside en knækket tagsten, hvor der er risiko for indtrængning af fugt. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Fejlen er ikke registreret og beskrevet. Fejlbeskrivelse: Den manglende registrering og beskrivelse hæves til niveau A5 p.g.a. den skade indtrængning af fugt kan medføre, hvis forholdet ikke bliver udbedret.	A5
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1: Tagnedløb fra halvtag mod vest er uden tilslutning til afløbssystem. Note: Opsamling benyttes til havevanding, men evt. overskud vil løbe ud på terræn.	

1.10 Undertage/understrygning	Ingen bemærkninger
----------------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: I de to sidste rækker tagsten mod gavle er der overstrøget. Denne overstrygning er delvist væk og resten er løstsiddende .

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Fejlen er ikke registreret og beskrevet.

Bygningssagkyndig

Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

1.15 Andet

K1: Enkelte tagsten med afknækkede hjørner. Note: Forholdet skyldes almindeligt slid og ælde.

1.16 Bemærkninger til skorsten	K0: Lidt smårevner på østligste skorsten Note: forholdet skyldes almindeligt slid og ælde.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Grundlæggende er skadesbeskrivelsen ikke korrekt. Som skorstenen fremstår i dag, ses der vandrette revnedannelser og mindre afskalninger. Det er TR's opfattelse, at BS ved at give forholdet karakteren K0 undervurderer forholdet over for køber. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Beskrivelse er ikke korrekt og har ikke den korrekte karakter.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

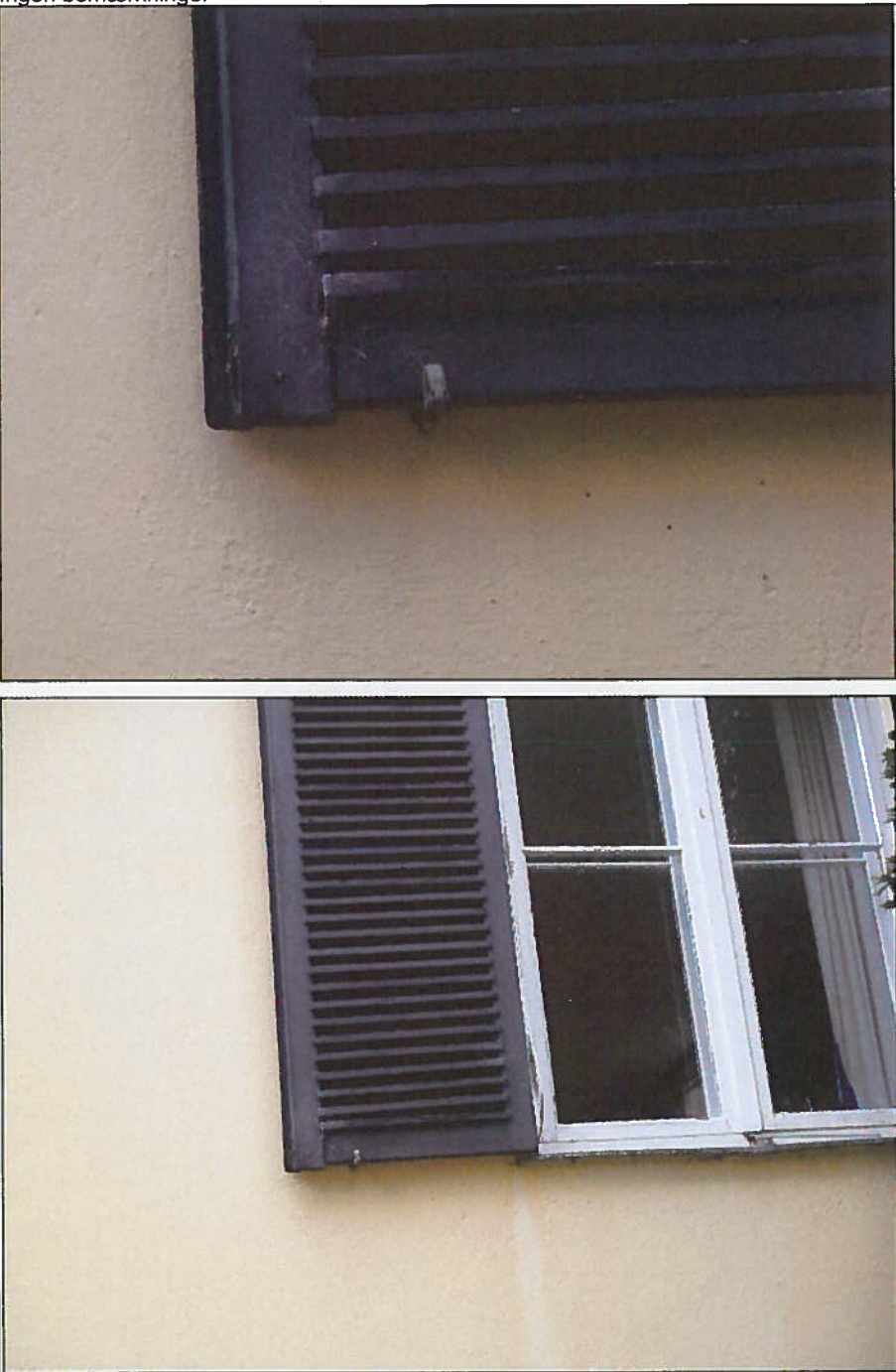
2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K0: Små revner og afskalninger enkelte steder på facader. Note: Forholdet er normalt for huse af denne type og årgang.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Grundlæggende er skadesbeskrivelsen ikke særlig præcis. BS beskriver forholdene omkring facaderne med "små revner og afskalninger enkelte steder på facader" med karakter K0. Det er TR's opfattelse, at BS ved at give forholdet karakteren K0 undervurderer forholdet over for køber. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Beskrivelse har ikke den korrekte karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
2.1 Facader/gavle	K1: Der er gennemgående revne i facade mod vej og mod haven i husets østligste ende. Note: Se note vedr. 4.2 fundamenter	
2.1 Facader/gavle	K1: På frontespiece mod haven er der revne i puds lige under rygningsssten. Note: Forholdet skyldes alm. slid og ælde.	

2.3 Læmure	K3: Bag radiatorer er der flere steder opsat isolerende polystyrolplade, der ikke er godkendt som beklædning. Note: Polystyrol må kun anvendes inde i ikke brandbare konstruktioner, da materialet kan antændes og brænde og ved forbrændingen udvikle giftige dampe.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: BS har korrekt beskrevet forholdet, men ikke placeret det under det rette kapitel. Skadebeskrivelse skulle have været placeret under kapitel 2.6 Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet under det rette kapitel.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.2 Vinduer	K1: Flere steder kan der findes en lille mørhed i de originale vinduer, der stadig er i huset. Note: Steder med begyndende mørhed skyldes almindeligt slid og ælde.
3.3 Fuger	K1: Kalfatringsfuger har revnedannelse. Note: Revnedannelsen er naturlig da træ og mørtel/murværk har forskellig temperaturudvidelseskoeficient.

3.5 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Skodder på begge sider af vinduer, primært i sydgavl er skæve og sunket i sidestykker i forhold til bundstykket. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Fejlen er ikke registreret og beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Gennemgående revne i fundament mod gade, østgavl og mod have i den østligste del af huset. Note: Det vurderes at der er tale om en gamle sætningsskader. Det vurderes ligeledes at skader ikke vil udvikle sig nævneværdigt.
4.3 Udvendige trapper	K0: Smårevner på trappesten mod haven er repareret. Note: Reparationen vil modvirke forvitring.

4.3 Udvendige trapper

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3

		
	Beskrivelse af skade/mangel: I udvendig trappe til kælder ved nordgavl ses der skader i betontrappe samt udvendig vange. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Fejlen er ikke registreret og beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.2 Vægge	K0: Kældervægge har almindeligt forekommende småafskalninger. Note: Forholdet er helt normalt for et hus af den pågældende type og årgang.	
5.5 Etageadskillelse	K0: Enkelte små mangler i loftspuds. Note: Forholdet er normalt for huse af denne type og årgang.	
5.7 Andet	K0: Rummets overflader har småskader og rummet er ikke helt tørt. Note: Forholdet skyldes almindeligt slid og ælde.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: BS beskriver forholdet omkring fugt i kælderrum med en karakter K0. Det er TR's opfattelse, at BS ved at give forholdet karakteren K0 undervurderer forholdet over for køber. At der ikke forekommer helt tørt i rummet skyldes ikke almindeligt slid og ælde. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Beskrivelse har ikke den korrekte karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

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

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

6.2 Vægkonstruktion/-
belægning

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

C13



		
	Beskrivelse af skade/mangel: I både badeværelse samt toiletrum ses der revnedannelse i den ældre vægflisebeklædning. især ved bruseområder forekommer der lodret revne i vægfliserne. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Fejlen er ikke registreret og beskrevet. Fejlbegrundelse: Der vurderes, at udbedring af skadene vil udgøre en udgift på mellem kr. 25.000 til 50.000,- hvorfor fejlen lægges på et C-niveau.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.3 Andet	K0: Der er enkelte områder med "knirken" Note: Forholdet er uden større praktisk betydning.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Grundlæggende er skadesbeskrivelsen ikke særlig nem at forstå. BS beskriver forholdet omkring trægulv med "enkelte område med knirken" med karakter K0. Det er TR's opfattelse, at BS ved at give forholdet karakteren K0 undervurderer forholdet over for køber. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Beskrivelsen er ikke forståelig og har ikke den korrekte karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K1: Der er revne i væg mellem de 2 pejsestuer.
----------------------	--

9. Loft/etageadskillelser i bygning A

9.1 Lofter/etageadskillelser	K0: Der er smårevner i pudsede lofter. Note: Revnerne er almindeligt forekommende i alle huse af denne type og årgang.
9.4 Andet	K1: Omkring ny aftrækskanal fra køkken er der i lille værelse på første sal et område hvor der mangler reparation af loftspuds. Note: Forholdet har ingen større praktisk betydning.

10. Indvendige trapper i bygning A

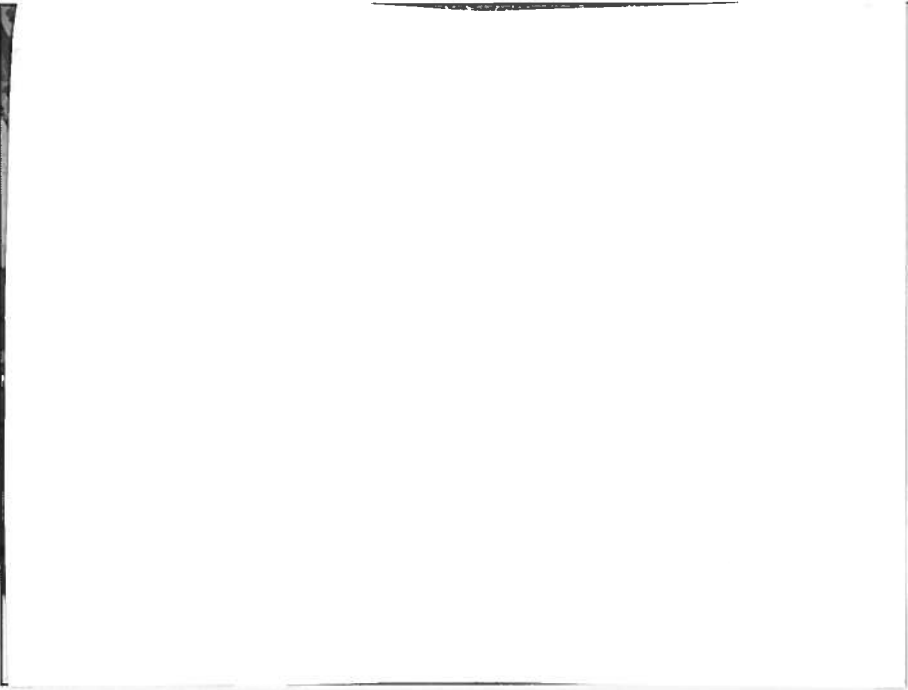
10.1 Funktion	K1: Den interne trappe til tjenestepigen er smallere og stejlere end det nuværende bygningsreglement foreskriver. Note: Forholdet har ingen praktisk betydning.
---------------	---

11. VVS-installationer i bygning A

11.0 VVS-installationer	IB: Ingen bemærkninger	
11.3 Afløbsinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: På støbejernsafløbsrør under kælderloft i vaskekælder ses der tæring på rør. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Fejlen er ikke registreret og beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

Bygning B (Garage/udhus - 16m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		
	Beskrivelse af skade/mangel: Taget af beton på litra B, "carporten", er kraftigt mosbelagt. Dette må have vanskeliggjort besigtigelsen en del for BS. Derfor bør der en beskrivelse med omkring mosdannelsen, og at taget bør undersøges nærmere. Karakter: UN Begrundelse for fejl: Fejlen er ikke registreret og beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1: Tagnedløbet var ved besigtigelsen godt dækket af blade. Note: Tagets udformning bevirker at en større mængde blade opsamles i løbet af efteråret. Som bladfang var der oplagt net over afløbet så dette ikke tilstoppes fuldstændigt. Det må påregnes at fjerne blade fra taget om efteråret.	

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K2: Der er revne over dør til haven.
2.1 Facader/gavle	K1: Smårevner og afskalninger. Note: Forholdet er almindeligt og skyldes almindeligt slid og ælde.

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K2: Sidedør mangler og dør mod have er ikke intakt i bund. Note: Forholdet skyldes almindeligt slid og ælde.
3.1 Døre	K2: Garageport og karm er mør i bund. Note: Forholdet skyldes almindelig slid og ælde.

4. Fundament/sokler i bygning B

4.3 Udvendige trapper	K2: Trappetrin mod have er stærkt forvitret. Note: Forholdet skyldes almindeligt slid og ælde
-----------------------	---

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Det skal anføres, at bygningsdelen ikke giver anledning til bemærkninger. Karakter: IB Begrundelse for fejl: IB er ikke anført. Vægten omfatter denne - og de 2 følgende fejl af samme type.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Det skal anføres, at bygningsdelen ikke giver anledning til bemærkninger. Karakter: IB Begrundelse for fejl: IB er ikke anført.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.0 Indervægge/skillevægge	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Det skal anføres, at bygningsdelen ikke giver anledning til bemærkninger. Karakter: IB Begrundelse for fejl: IB er ikke anført.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Huset fremtræder generelt i god stand og som velvedligehold. Det er herudover opført i gode gedigne materialer med lang levetid. Taget på bygning A står dog foran en snarlig renovering.
-------------	---

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?	34
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	I 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, ca. 1980 Cykel/brændeskur
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ved ikke
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?	Ja, Froastsprængte rør i skunke repareret og isoleret henholdsvis ca. 1984 og 1995 (mod gaden og haven, henholdsvis)
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Ja, Løs tagsten efter fornyelse af kvistinddækning på nordvestvendt kvist 2005, - taget overstrøget v. alle 4 kviste nov. 2005. Mindre læk på kvist mod sydvest ca. 1995 repareret.
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ja, Ja se foregående pkt.
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Ja, Utæt skorsten/tag-overgang repareret i 1999 p.g.a. vandidsivning efter orkan.
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Ved ikke
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Ja
	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 efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Ved ikke
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	Ja, ca. 1980-82. Ydervæg mod vej

	(ikke gulv afløb)?	(utæt afløb)
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Ja, 2 ydervægge mod haven. Repareret og forstærket henholdsvis 1985 og 1996 p.g.a. nedbrudt cement.
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)?	Ved ikke
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	Nej
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	Ved ikke
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Ja, Frostsprængte rør i skunke repareret og isoleret henholdsvis 1984 og 95. (mod gaden og haven, henholdsvis)
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Ja, Se pkt. 5.3
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Ved ikke

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	Taghældning - 15-35 grader	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Tagbelægning - Metalplader	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Andet; Type:	Tagplade af beton
B	Taghældning - 1-15 grader	

Fejlangivelse	BS har ikke registreret, at der er hanebåndsspær i litra A.		A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>			
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.		

2.0 Ydervægge			
A	Hulmur		
A	Formur - Murværk med puds		
B	Kommentar	Bygning B er flere steder dækket af begroning	
B	Massiv murværk		
B	Formur - Murværk med puds		

Fejlangivelse	BS har ikke registreret, at bagmur er i Tegl/kalksandsten i litra A og B.		A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>			
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.		

3.0 Vinduer og døre			
A	Træ		
A	Metal		
B	Træ		
B	Metal		

4.0 Fundament/sokler			
A	Beton		
B	Beton		

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk			
A	Terrændæk		
A	Støbt i beton		
A	Muret i blok- eller teglsten		
A	Andet:	Under terrasse er ekstra kælderrum eller gammelt sikringsrum.	
B	Terrændæk		

Fejlangivelse	BS har ikke registreret, at terrændæk er støbt i beton i litra B.		A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>			
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.		

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)			
A	Vægkonstruktioner, organisk		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk		
A	Gulvkonstruktioner, organisk		
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk		

7.0 Gulvkonstruktion og gulve			
A	Gulv på strøer eller bjælker		
A	Væg-til-væg tæppe		
A	Klinkegulv på beton		

Fejlangivelse	BS har ikke registreret, at der er betongulv i litra B.		A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>			
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.		

8.0 Indervægge/skillevægge			
A	Inder-/skillevægge - Murværk		
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion		
B	Inder-/skillevægge - Murværk		

9.0 Lofter/etageadskillelser			
-------------------------------------	--	--	--

10.0 Indvendige trapper			
--------------------------------	--	--	--

11.0 VVS-installationer			
A	Fjernvarme		
A	Gulvvarme, Type:		Vandbaseret

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

BS har ikke registreret, at der forekommer supplerende varme med henholdsvis åben pejs og indsats i pejs i litra A.

Bygningssagkyndig

Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	55	16%	ikke angivet	ikke angivet	46
Bygningssagkyndig	0	16%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	0	16%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	0	16%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Ejendommen er en ældre ejendom, som i bund og grund er velholdt, men som p.g.a. af ælde har flere udvendige bygningsdele, som er nedslidt. Derfor lægges usikkerheden på middel.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Det er ikke TR's vurdering, at der er andre forhold, som gør, at det ikke er muligt at gennemføre en hel og grundig gennemgang af bygninger for udarbejdelse af en tilstandsrapport.
Bygningssagkyndig	
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	