

**DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE**

Beskikket bygningssagkyndig



Dato: 7. december 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. maj 2012.

[redacted] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 15. oktober 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [redacted] og afsluttet den 15. 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 fejlangivelsen under punkt 1.15 og reduceret vægten A3 til A1, da konsekvenserne af den manglende tætningsliste 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
	Stikprøve	Igangværende		

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A, vestfacade.	

Bygning B, vestfacade.

Bygning C, udhus.

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-jul-12	13:50	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
02-jul-12	13:50	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
24-aug-12	10:05	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra heu
24-aug-12	10:05	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
31-aug-12	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
04-sep-12	15:47	Kontrolrapport udarbejdet	
05-sep-12	15:25	Høring iværksat	
17-sep-12	19:37		Søgt ny deadline: 9. okt. 2012
18-sep-12	09:53		Ny deadline for BS kommentar: 9. okt. 2012
09-okt-12	13:07	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
15-okt-12	10:37	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
15-okt-12	11:30	Kontrolrapport godkendt af NS	
31-okt-12	15:11	Indstilling til nævn	
20-nov-12	11:20	Indkaldelse til nævnsmøde	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-05-28
Ejendommen besigtiget	2012-05-24

Følgende materiale forelå

BBR	2012-05-28	
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ingen	
Energimærke	Under udarbejdelse	
Andre bygningsoplysninger		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: BS.s manglende tekst vedrørende bygningstegninger, skaber tvivl om materialet ikke var til stede ved gennemgangen / ikke findes. Punktet skal besvares. I henhold til Håndbogen pkt.5.04.6.4 skal den sagkyndige redegøre for sine bestræbelser på at fremskaffe baggrundsmateriale. BS havde ved gennemgangen fået udleveret oprindelige tegninger over ejendommen. Begrundelse for fejl: Formel fejl.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Hustype			Bungalow						
Ejendommen									
Tagets restlevetid			Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde mellem 5 og 10 år.						
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	1939	2	72	0	0	144	0
2	B	Garage	0	1	15	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	0	1	12	0	0	0	0

Bemærkninger

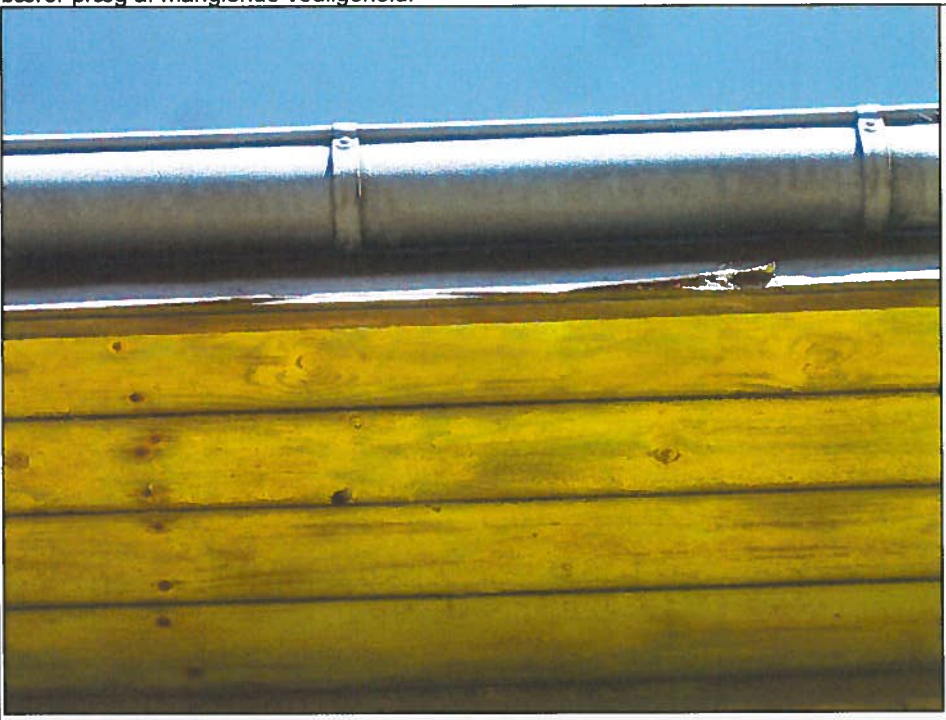
1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Tagrum er besigtiget fra loftlem, idet der ikke er gangbro i tagrummet. Gulve under væg til væg tæpper i alle rum, excl. toiletter, er ikke besigtiget.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, vejret og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet.

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: C - Udhuset repræsenterer ikke nogen egentlig byggeteknisk værdi.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A5
	Bygning C (udhus ca. 12 m²) vurderes anvendelig for en bruger - trods mange skader og kunne have været medtaget i huseftersynet. Udvendigt på bygningen er der dog sammefilteret begroninger, som ville kunne resultere i et forbehold for udvendig besigtigelse af facader. Begrundelse for fejl: Bygningen er fravalgt pga. ringe byggeteknisk værdi, men det skønnes at bygningen er solid, har en god brugsværdi og kun mangler indvendige nedbrydninger af opsatte indvendige isoleringsvægge samt reparation af lofter og gulve.	
Bygningssagkyndig	Jeg er lodret uenig i at der er nogen som helst værdi i bygningen. Gulvet kan IKKE udbedres, da sokkel er fuld af store revner. Vægge er med store revner og ukorrekt opsat træskelet/plader. Jordtryk har forårsaget skader i murværk. På besigtigelsestidspunktet lå skorstenen styrtet sammen i det ene hjørne og der var 50x50cm hul i tag hvor vandet løb ned igennem. Alle konstruktioner er gennemfugtige. der er intet værdi i disse konstruktioner, bortset fra et nyere vindue, der i øvrigt ikke er færdigmonteret. Ejer oplyser i øvrigt selv at bygningen er værdiløs og burde fjernes. I vores "bibel" står: "bygninger med ringe byggeteknisk værdi".... Det er meget rammende om denne bygning.	
Syns- og Skønsmand	Bygningen er megel stabil muret hus med støbt tag og er opført i samme stil og materialer som garagen. Den byggetekniske værdi skønnes ikke ubetydelig da bygningen ikke er primitiv opført og udført af forhåndværende materialer, på kort tid og uden særlige omkostninger. Fejlangivelsen fastholdes.	A5
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	

Bygning A (Beboelse - 144m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der er fugtskjolder på brædder der danner underlag for oprindeligt tagbeklædning. Note: Fugt skønnes at stamme fra tiden før ny tagbelægning blev etableret.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der er mindre alge- og mosvækst på tagfladen.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Zink på grater er angrebet af tæring. Note: Restlevetid er begrænset.	
1.4 Hætter/Aftræk	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Aftræksrør i tagrum - ved siden af loftlem, mangler kondensisolering. Note. Der er risiko for at nedsivende kondens kan forårsage fugtskader på lofter. Hviket dog endnu ikke kan ses. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet	A3
Bygningssagkyndig	Pga. af besværlig adgangsforhold (halvt liggende over køkkenskabe) kunne jeg beklageligvis ikke se dette forhold. Da der ikke er konstateret fugtskader ved besigtigelsen og forholdet har mange år på bagen, mener jeg at karakteren K1, ville kunne forsvares. Det er i hvert fald en skader der bør registreres.	
Syns- og Skønsmand	Aftræksrøret er tæt op af loftlem og den manglende isolering burde være medtaget. Fejlangivelsen fastholdes.	A3

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Underbeklædning og sternbrædder langs hele bygningens tagkant, er begyndende nedbrudte og bærer præg af manglende vedligehold.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
	Beskrivelse af skade/mangel: Det er kun mod syd der er delaminering i sternbrædder. Karakter: OK Begrundelse for fejl: Skaden er ikke stedfæstet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Der er utæthed i tegrende mod nordvest.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1: Tagrender og nedløb er generelt angrebet af tæring. Note: Rest levetid er stærkt begrænset.	

1.10 Undertage/understrykning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Rørgennemføringer i undertaget (tidligere tagbelægning) ved aftræk fra emhætte er ikke udført korrekt og er utæt. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg mener ikke denne skade skal registreres, idet der er lagt ny tagbeklædning (eternitskifer) hen over den gamle træ og pap belægning. Tætheden er intakt i den nye tagbelægning. Der er i øvrigt ingen tegn på opfugning ved gennemføringen.	
Syns- og Skønsmand	Da der er tætnet med klude i hullet må det antages at der til tider har været problemer. Fejlangivelsen fastholdes.	A3
1.14 Gangbro	K1: Der mangler gangbro i tagrum. Note: Der bør være en gangbro til brug for den løbende inspektion/vedligeholdelse af tagkonstruktionen.	

1.15 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Løftlem er utæt og der mangler tætningslister. Note: Der trænger uhensigtsmæssigt varm og fugtig rumluft op i tagrummet og kan give anledning til kondensdannelser med risiko for efterfølgende skimmel eller rådangreb. Har karakteren K2 da der ikke kunne måles unormal fugtighed i tagkonstruktionen ved lemmen. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg mener at skaden skal have karakteren K1, hvis ikke der kan konstateres egentlig skade på konstruktionen . (Har ikke tidligere registreret sådanne forhold hvis ikke der er opfugtning !!)	
Syns- og Skønsmand	Karakteren ændres til K1 da der ikke kan konstateres skader på løftlem. Fejlangivelsen fastholdes.	A3
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: Mørtelfuger og beton"top" på skorsten er nedbrudte. Note: Yderligere nedbrud vil kunne medføre fugtindtrængen i omkringliggende konstruktioner.	

2. Ydervægge i bygning A

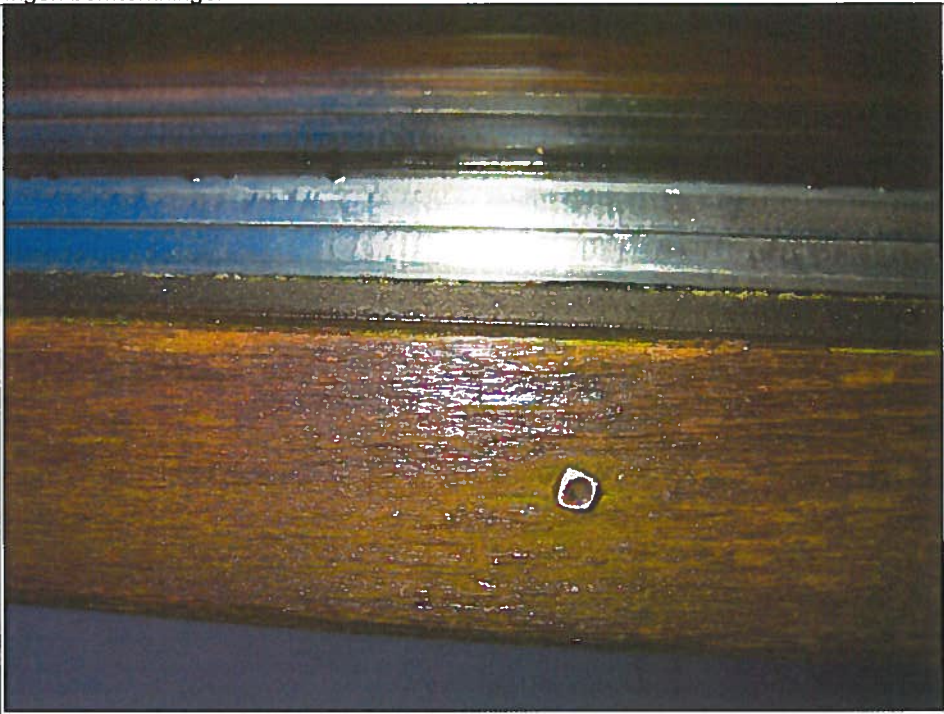
2.1 Facader/gavle	K1: Der er lodret revne i murværkets mørtelfuger, mod vest mellem vinduer i stue og kælder. Vinduer mod nord.
2.1 Facader/gavle	K1: Der er revne i murværk øverst ved hjørne mod sydvest.
2.1 Facader/gavle	K1: Der er revner i murværk på begge sider af indgangsdør, over dørhul.
2.1 Facader/gavle	K1: Der er revne i murværk over vindue i stueetagen, vindue mod syd.
2.1 Facader/gavle	K1: Der er revne i mørtelfuger mod gade

2.1 Facader/gavle	K1: Der er generelt få løse mørtelfuger i bygningens facader. Note: Dette er ikke unormalt i betragtning af bygningens alder.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelsen er korrekt, men der mangler stedfæstelse af, hvor de beskrevne skader kan ses. F.eks.: På sydfacade ved vesthjørne. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke stedfæstet med beskrivelse af, hvor skader bl.a. kan ses.	A1
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes.	A1

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er revne i murværk og lidt fugeudfald i sydgavl ved el-indføring. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke registreret	
Bygningssagkyndig	Ved besigtigelsen var vegetationen ca. 2 meter høj ved denne gavl. derfor er gavlen ikke besigtiget. Dette burde naturligvis være angivet andet sted.	
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes.	A1

3. Vinduer og døre i bygning A

3.2 Vinduer Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	K1: Generelt fremstår vinder begyndende nedbrudte og med mindre udtørningsrevner.  Beskrivelse af skade/mangel: Vinduer i øverste etage mod vest har dybe udtørningsrevner. Note: Der er fare for fugtindtrængning, med heraf følgende nedbrydning. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: For lav karakter og upræcis beskrivelse.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

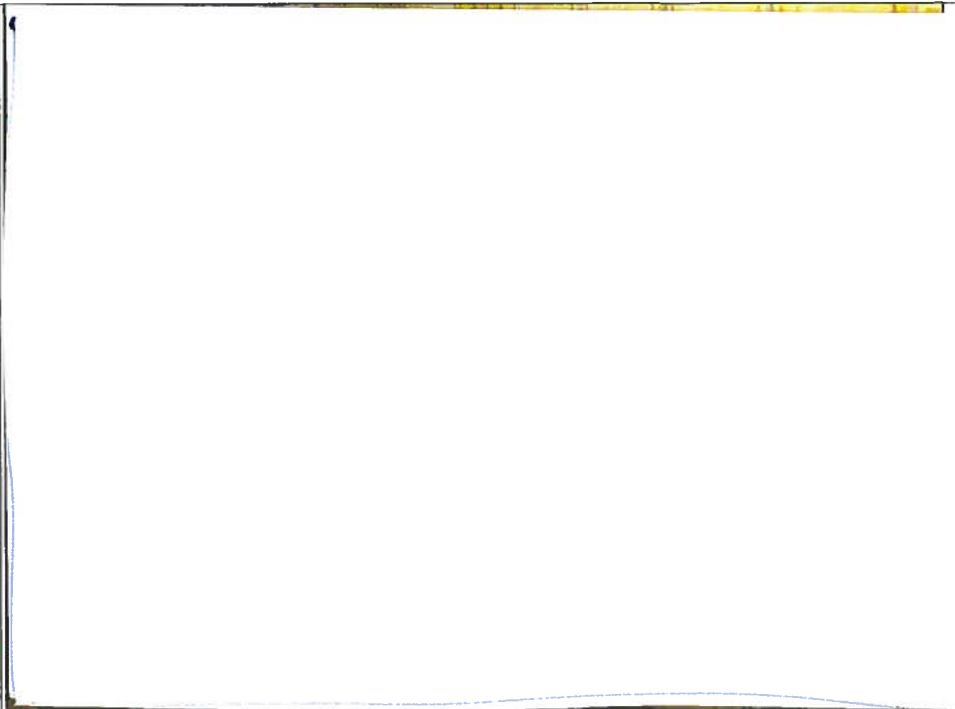
3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		
	Beskrivelse af skade/mangel: Glasmonteringsbånd langs nederste glasliste ligger generelt lavt og der forekommer revner / utætheder ved glaslisten, som bl.a. kan ses ved vinduer på nordgavl. Note: Der er fare for fugtindtrængning, med heraf følgende skade. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet af BS.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

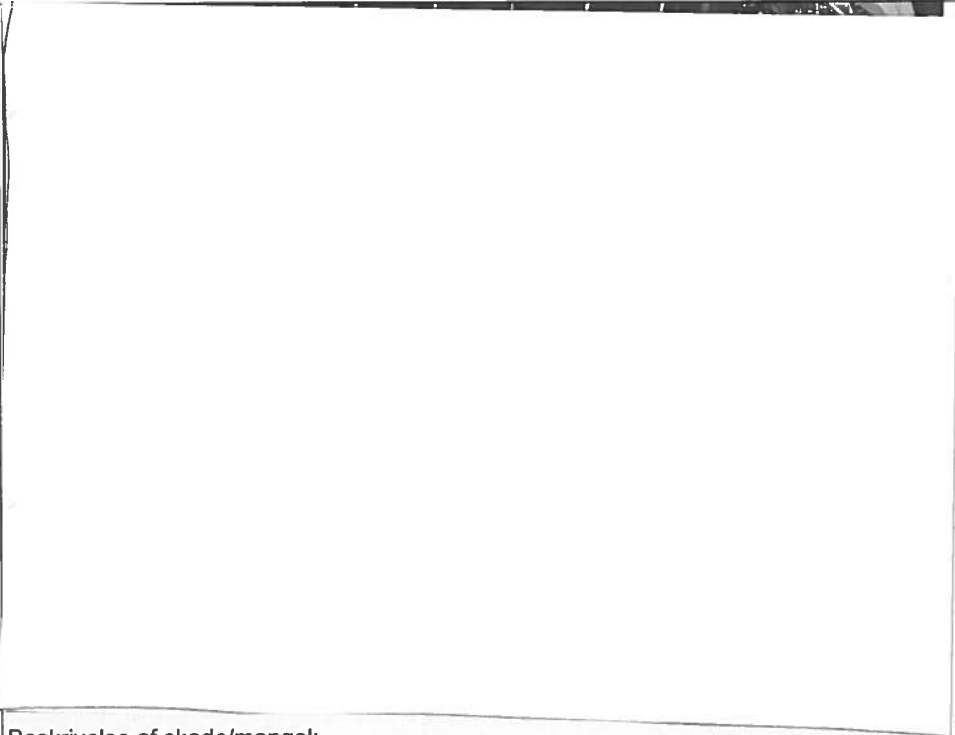
4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K0: Der er 2 revner i sokkel mod vest, under nordligste vindue, som er repareret. Note: Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres brud i reparationen, og der er i øvrigt ikke indikationer på at ejendommen er sætningsskadet.
------------	--

4.3 Udvendige trapper	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af fejl/mangler: Klinkebelægning på udvendig trappe mangler stedvis vedhæftning til underlaget og flere steder er der tegn på fugtgennemtrængning ved revnedannelser. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet	
Bygningssagkyndig	var indtalt på diktafon - ej medtaget i rapport.	
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes.	A3

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

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Vægfliser i badeværelse ved badekar i stueetage mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget, er konstateret ved et mindre område på væg over badekar. Note: Der er fare for fugtindtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fliser, dels yder fliser med mangelfuld vedhæftning ikke en tilstrækkelig vådrumstæt overflade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	korrekt - det er ikke godt nok.	
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes.	A3

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Vægfliser i badeværelse/bruseniche i underetage mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget, er bl.a. konstateret ved de nederste fliserækker i bruseniche. Note: Der er fare for fugtnidtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fliser, dels yder fliser med mangelfuld vedhæftning ikke en tilstrækkelig vådrumstæt overflade Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	var indtalt på diktafon - ej medtaget i rapport.	
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes.	A3
6.3 Fuger	K3: Gummifuge ved afløb i toilet i kælder har slip.	

6.4 Gulvafløb	K3: Der er intet gulvafløb i toilet i stueetagen. Note: Gulvafløb er et krav, fordi der mangler overløb på håndvask.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er intet gulvafløb i badeværelse i stueetagen. Note: Gulvafløb er et krav, da der mangler overløb i det murede badekar. Ved manglende gulvafløb er der fare for udtrængning af badevand i huset med heraf følgende skader. Karakter: K3 er korrekt Begrundelse for fejl: Der mangler begrundelse for karakteren K3 og det er ikke håndvasken, men badekarret der mangler overløb.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K1: Der er revne i bagmur i facade mod vest, i stuen. Note: Revne skønnes at stamme fra fjernelsen af væg og oplæg af bjælke, i forbindelse med ombygning.
----------------------	--

8.2 Vægbeklædninger	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		
Beskrivelse af skade/mangel: Fliser over køkkenbord mangler vedhæftning til underlaget i området mellem vindue og skillevæg mod syd. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skade er ikke registreret af BS		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8.3 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Indvendige døre er skæve i stueetage fra gang til badeværelse, stue og rum mod syd. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

10. Indvendige trapper i bygning A

10.1 Funktion	K1: Trappen giver sig ved belastning og en balustre er løs.
---------------	---

11. VVS-installationer i bygning A

11.2 Varmeinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Overfladerust ved returrør på radiator i værelse mod SØ i underetagen. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt af BS.	A1
Bygningssagkyndig	Mener ikke det er rust. det er en ældre ubetydelig utæthed der har misfarvet samlingen i rørene !!!	
Syns- og Skønsmand	Overfladerust på VVS- installationer skal medtages jf. HB 4.05.1, eksempler på K1 skader.	A1

Bygning B (Garage - 15m2)

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Facade på venstre portsøjle har afskallede sten og nedbrudte fuger Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet af BS.	A3
Bygningssagkyndig	var indtalt på diktafon - ej medtaget i rapport.	
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes	A3

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K2: Port og karm er nedbrudt nederst.	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Portkarm er nedbrudt forned. Porten er åbentstående og kan ikke lukkes. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Mangelfuld omfangsbeskrivelse.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3.3 Fuger	K3: Der mangler gummifuge omkring port. Note: Åbne fuger kan medføre fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.	

4. Fundament/sokler i bygning B

4.2 Sokkel	K2: Der er fugtskjolder og fugtudslag på garagens vægge. Note: Vand skønnes at stamme fra omkringliggende terræn og trænger sandsynligvis gennem både garagens vægge og gulv.
------------	---

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.1 Gulvkonstruktioner	K3: Der er vand på gulv i garage. Note: Vand skønnes at stamme fra omkringliggende terræn og trænger sandsynligvis gennem både garagens vægge og gulv.
7.1 Gulvkonstruktioner	K2: Der er flere større revner i garagens gulv samt løs beton under portåbning.

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten			5	3			x
2. Ydervægge			6				x
3. Vinduer og døre			1	1	1		x
4. Fundament/sokler		1		1			x
5. Kælder/krybekælder/terrændæk							
6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)					2		x
7. Gulvkonstruktion og gulve				1	1		x
8. Indervægge/skillevægge			1				x
9. Lofter/etageadskillelser							
10. Indvendige trapper			1				
11. VVS-installationer							
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i> Bygningssagkyndig	I tilstandsrapporten, der er udleveret til ejer, er denne sammenfatning ikke udfyldt.						A1
	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.						

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	En god og sund bolig som i forhold til alder fremtræder i fornuftig stand. Der må forventes løbende vedligehold og enkelte reparationer.
-------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dit forsikringsselskab evt. via din ejendomsmægler
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Nej.
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	30 år.
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	fra 11.12.1970.
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, 1972, opførelse af garage. 1975, større indv. renovering af 2 badeværelser, nyt køkken, indv. trappe, nye vinduer, nyt tag, nyt fyrrum. 1982, 2 nye yderdøre.
	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?	Ja, Gl. trægulv i fyrrum og nederste trapperum skiftet til beton i ca. 1972 el. 75.
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ja, utæthed omkring skorsten før ny tagbelægning blev lagt, 1975 (ses som fugtskjolder på brædder)
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Ja, Der var løbesod ved køb af hus i 1970, blev udbedret og monteret isokern i skorsten. Rep.

		inddækning/fuger i 2007.
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Ja, Lille hul i hjørne mod nordvest
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, Der er lille fin revne i stuen, hvor en mur er fjernet, for at få en større stue.
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?	Ja, Mindre revne under soveværelses mod gaden, udbedret 2011.
	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?	
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, Mod gårds (øst) og mod nabo i nr. 7 (syd) 1975 i forb. med renovering af gård og udv. trappe.
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?	Ved ikke
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, Lille vindue i øverste badeværelse binder. Dør i øverste bad er skæv. Øverste yderdør binder i bunden.
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Ja, Stueplan: badeværelse-gang-stue-køkken. kælderplan: trapperum-værelse-soveværelse.
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?	Ja, 1-2 gange årligt.
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
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Ja, Utæt rør under loft samt utæt varmeslange i brusekabine samt fornyelse af kloak i bruseniche udbedret 2008.
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	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmeret skifer	Tagbelægning er er lagt ovenpå den tidligere belægning
B	Tagbelægning - Andet, Type:	Støbt beton.
C	Tagbelægning - Andet, Type:	Støbt beton
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Massiv murværk	
B	Andet	Vægge i fundablokke
C	Massiv murværk	
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	Støbt i beton	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	Etageadskillelsen og en del af kældergulve
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Spindeltrappe
11.0 VVS-installationer		
A	Oliefcentralvarme	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	42	15%	ikke angivet	ikke angivet	35
Bygningssagkyndig	0	15%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	42	15%	15%	Ingen ændringer	35

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerheden er lav.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerheden er lav.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Ingen
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	Ingen

Nævnets afgørelse