

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten:

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet.

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig den 29. oktober 2012.

har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 11. januar 2013

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand og afsluttet den 11. januar 2013

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

med bisidder havde foretræde under nævnets behandling af sagen og fremkom med bemærkninger i det væsentlige jf. vedhæftede bilag.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten bortset fra nedenstående er veldokumenterede, og at afvejningen er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Nævnet har revurderet følgende fejlangivelser:

Under punkt 1.1 frafaldes fejlangivelsen A3, da det ikke findes godtgjort, at den nedgledne tagsten var visuelt tilgængelig for den bygningssagkyndige.

Under punkt 1.15 reduceres vægten A4 til A3, da den tidligere tilstandsrapport, der er lagt til grund for skærpelsen fra A3 til A4, er mere end 6 år gammel.

Under punkt 1.16 frafaldes fejlangivelsen A3, da de udlagte brædder ikke vurderes udgøre en betryggende gangbro.

Under punkt 3.1 reduceres vægten A4 til A3, da den tidligere tilstandsrapport, der er lagt til grund for skærpelsen fra A3 til A4, er mere end 6 år gammel.

Under punkt 7.2 frafaldes fejlangivelsen A1, da sporene efter borebiller vurderes tilstrækkeligt stedsfæstet.

Under punkt 8.2 reduceres vægten A4 til A3, da den tidligere tilstandsrapport, der er lagt til grund for skærpelsen fra A3 til A4, er mere end 6 år gammel.

Under punkt 11.2 frafaldes fejlangivelsen A1, da revnen i ovenstenen vurderes uden betydning.

Nævnets revurdering af ovenstående fejlangivelser ændrer ikke ved nævnets samlede vurdering af tilstandsrapporten som 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
I	Atypiske karakterer	22. februar 2013	Påtale	21. februar 2016
I	Stikprøve	22. september 2010	Acceptabel	
	Få skader	7. januar 2009	Godkendt	
I	Karakterfordeling	13. maj 2008	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A, beboelse	

07-nov-12	15:19	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
12-nov-12	09:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
17-nov-12	09:32	Kontrolrapport udarbejdet	
22-nov-12	18:16	Kontrolrapport udarbejdet	
29-nov-12	14:29	Høring iværksat	
10-dec-12	20:16		Søgt ny deadline: 20. dec. 2012
11-dec-12	07:43		Ny deadline for BS kommentar: 20. dec. 2012
19-dec-12	21:56	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
04-jan-13	18:39	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
09-jan-13	11:05	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
14-jan-13	13:54	Kontrolrapport godkendt af NS	
14-jan-13	15:13	Indstilling til nævn	
06-feb-13	14:32	Indkaldelse til nævnsmøde	
22-feb-13	15:08	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-10-29
Ejendommen besigtiget	2012-10-24

Følgende materiale forelå

BBR	2012-10-04
Tidligere tilstandsrapport nr.	-
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Der forelå forsikringspolice ved besigtigelsen.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Muremsterhus/Bedre Byggeskik Tilbygning med taghældning							
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	1929	1	80	61	40	120	0
2	B	Garage	1929	1	24	0	0	0	0
3	C	Legehus	0	1	3	0	0	0	0
4	D	Legehus	0	1	5	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Skunkrum er ikke besigtiget pga. manglende adgangsforhold. Tagrum er kun besigtiget fra lem pga. manglende gangbro i tagrummet. Tag er kun besigtiget fra terræn og altan pga. for stor højde.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Eventuelle synligt punkterede eller revnede termoruder fremgår af rapporten. Da vejrforhold og snavs kan gøre det vanskeligt at konstatere om en rude er punkteret, tages der forbehold for yderligere punkterede ruder.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: CD - Bygningerne C og D er ikke medtaget i rapporten pga. ringe byggeteknisk værdi.
5. Afvigelser fra BBR?	Nej

Bygning A (Beboelse - 120m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagsten på nordsiden ved kvist har løsnet sig og er gledet ned i tagrende. Note: Har karakteren K3, da der er fare for nedfald af tagsten samt nedbrydning af lægteunderlag. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet af BS	A3

Bygningssagkyndig	0 Den løse tagsten er ikke registeret og beskrevet da den, på grund af stor højde, ikke er fundet. Kan da også være usikker på om skaden var til stede på besigtigelsestidspunktet. Jeg har fortaget besigtigelsen fra ejendommens terræn samt off. vej (foran huset) bla. vha. kikkert. Dette forbeholde er ligeledes beskrevet i pkt. 2 i Bemærkningsdelen på side 6. Ved kontroleftersynet fandt revisor denne skade ved at fortage eftersyn fra nabogrund. Jeg fortager normalt ikke inspektion fra 3. mands grund, mest for at undgå problemer med nabo. Det kan ikke forventes at vi fortager besigtigelser i nabohaver mv. Sælger genmonterede tagstenen umiddelbart efter vi kom ind.	
-------------------	---	--

Syns- og Skønsmand	A3 Kontrolrapporten er udarbejdet 15 dage efter besigtigelse af BS og det skønnes at skaden har været tilstede på besigtigelsestidspunktet, da lægte er mørkfarvet af fugt. Bygningen kunne med lethed besigtiges fra vej til parkeringsplads for naboejendommen, vejen er uden bom eller afspærring. På baggrund af at skaden skønnes at have været der gennen længere tid og da der er uhindret adgang til besigtigelse af taget fra vej på nabogrund fastholdes fejlangivelsen.
1.8 Spær og lægter	Ingen bemærkninger

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagkonstruktionen, spær og bjælker, har områder med tegn på angreb af trænedbrydende insekter. Det kan ikke umiddelbart afgøres om angrebet er aktiv. Eventuelle aktive angreb bør bekæmpes med egnet middel. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet af BS. Er tidligere beskrevet i tilstandsrapport fra 2002 med karakteren K1	A4
Bygningssagkyndig	Korrekt at der er borebilleangreb - men efter 85 år er det ret normalt. Der er ingen risiko for konstruktionen, så en karakter K1 er rigtig, men med et andet pointtal. <i>Uddrag for Håndbogen 4.01:</i> "Bygningsgennemgangen har til formål, at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder" Derfor bør denne skadetype slet ikke nævnes i rapporten.	A1

Syns- og Skønsmand	I håndbogen under afsnit 4.01 bliver det understreget sidst i afsnittet <i>at selv om et skadesforhold er forventelig, så er det stadigvæk en skade der skal registreres.</i> I håndbogen under afsnit 5.03.2 står der bl.a. under opmærksomhedspunkter <i>Tagrum - Insektangreb i trækonstruktioner.</i> Med hensyn til fejlens niveauplacing er pointtallet som udgangspunkt lagt på det midterste trin A3. Herefter justeres niveauet op da der er tale om en skade der har været nævnt i tidligere rapport. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A4
1.10 Undertage/understrykning	K1: Undertag har mørkfarvninger især ved loftlem. Note: Det vurderes at forholdet skyldes fugt fra boligen som kondenserer over taglemmen. Man bør tætte og isolere taglemmen.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Undertaget, der består af krydsfiner, er mørkfarvet af fugt næsten overalt i ca. halvdelen af tagrummet mod vest fra loftlem ved skorsten. Note: Har karakteren K3, da det skønnes at mørkfarvningen er skimmelsvampe eller kan udvikle sig til skimmelsvampe. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er delvist beskrevet, men med for lav karakter .	A2

Bygningssagkyndig		0
	Uenig i syn og skønmand vurdering, karakteren K1 er korrekt, der ingen risiko for følgeskader da ventilation er tilstrækkelig, samt skimmelvækst i loftrum ikke påvirker indeklimaet i boligen. Forholdet er beskrevet som en K1, da der ikke vurderes at være risiko for yderligere skader, såfremt lem gøres tæt. Såfremt tagrummet ikke tilføres mere indeluft, vurderes forholdet ikke at være til stede / at udvikle sig. Det som SS skriver er uklart at "skimmelsvamp kan udvikle skimmelsvamp", Der skal endvidere henvises til Byggeskadefondens holdninger til netop disse misfarvede krydsfinerplader i tagrum. Disse "skader" afvises af Byggeskadefonden. Taget er skiftet op 4-6 år siden. Der er en 33 mm pladeundertag. Det vurderes at tagrummet er tilstrækkeligt ventileret. Bla med hætter. Uddrag fra Byg-erfa erfaringsblad (47) 11 07 19: "Mindre forekomst af skimmel i et velventileret tagrum påvirker sjældent bygningens indeklima med mere end det, der kan forventes fra skimmelsporer i udeluften".	
Syns- og Skønsmænd	Som det fremgår af billederne har krydsfinerundertaget en kraftig mørkfarvning, som kan antages at være skimmelsvampe eller som tidligere nævnt kan udvikle sig til skimmelsvampe. Karakteren K3 bør her gives på grund af omfanget af mørkfarvningerne og det kan ikke udelukkes at skimmelsporerne vil kunne påvirke boligens øverste rum. Skadeangivelsen fastholdes.	A2
1.12 Isolering	K1: Isoleringen har varierende kvalitet og isoleringsevne.	
1.15 Andet	Ingen bemærkninger	

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A4



Beskrivelse af skade/mangel:

Løftlem er utæt og udlagt direkte oven på karm uden tætning.

Note: Der trænger uhensigtsmæssigt varm og fugtig rumluft op i tagrummet og giver anledning til kondensdannelser som har medført de konstaterede mørkfarvninger af undertaget. Har karakteren K3, da der kunne måles unormal fugtighed i træværk og krydsfinerundertag i lofttrum.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Er tidligere beskrevet i tilstandsrapport fra 2002 med karakteren K1

A3

Bygningssagkyndig

At der kan trænger fugtig luft op gennem utæt taglemmen er beskrevet i A1.10K1. side 8. Desuden er der beskrevet de eventuelle følgeskader forudsaget er en utæt løftlem.

Syns- og Skønsmand	Det er korrekt at den utætte loftlem er beskevet i rapporten under punktet "Undertag og understrygning", men hver skadetype skal beskrives og karaktergives hver for sig. Skaden med loftlemmen bør beskrives som en selvstændig skade. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A4
1.16 Bemærkninger til skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Skorstensrøret er opfugtet, murfuger er porøse og der er fine revnedannelser flere steder i murfuger. Note: Ved revnedannelserne er der fare for utætheder i skorstensrøret. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Der er ingen gangbro i loftsrummet - se under forbehold ovenfor. Derfor er denne skade ikke beskrevet, da den forefindes på "bagsiden" af skorsten. SS bør følge forhold angivet i Håndbog. Revisor og jeg var uenig om hvor grænsen går for vores adgang. Jeg vil henholde mig til de metoder nævnt i håndbogen. Uddrag for Håndbogen: "Manglende gangbro medfører normalt, at det forbundet med fare at færdes på området, og rummet betragtes derfor som utilgængeligt."	0



I loftrummet er der gangbro. Der er dog i vestenden af loftrummet udrullet isoleringsbatts over gangbroen, som uden besvær kunne passeres for at besigtige loftrummet østende bag skorstenen, hvor der er synlig gangbro.

Skadeangivelsen fastholdes.

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Der er revnedannelse i murværk mod øst og vest. Se også punkt A4.2, Sokkel Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet. Begge revner vurderes dog i svag bevægelser. Det vurderes at der ikke er risiko for fugtindtrægninger til de bagvedliggende konstruktioner. Ved reparation må det forventes at revnerne bliver synlig igen, i løbet af et par år.
-------------------	---

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Dør binder og går stramt i karm på 1. sal mod vest.
----------	---

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Karmen på østlig kælderør er nedbrudt forneden. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet af BS. Er tidligere beskrevet i tilstandsrapport fra 2002 med karakteren K1	A4
Bygningssagkyndig	Karmen blev kontrolleret ved min besigtigelse, men jeg fandt at dens nedbrud ikke er så fremskredent som efter revisor holdning. Som tidligere nævnt igen må man forvente lidt blødt træ (ikke nedbrudt, men blødt træ) på en kælderør i en hus på knap 85 år. SS benyttede en skarpt knivsblad ved sin undersøgelse. Håndbogen anbefaler syl (det der også kaldes et platbor), da dette er lidt stumpt i enden. Dette er vigtigt for at "fange" den modstand der er i træet. Det er ingen kunst at skære i træ.	0
Syns- og Skønsmand	Dørkarmen er i ifølge tilstandsrapport fra 2002 nedbrudt, hvilket også kunne konstateres ved den tekniske revision. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A4

3.2 Vinduer	K3: Der mangler godkendte redningsåbninger i værelser på 1. sal mod øst.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Der er tilstrækkelig redningsåbning fra værelse på 1. sal, idet der er 2 døre til forskellige rum. Herudover kunne det konstateres at vinduerne næsten opfylder kravene til redningsåbninger med en lysningsbredde på 46 cm og -højde på 113 cm. Karakter: ingen Begrundelse for fejl: Forkert karakter og manglende begrundelse	A3
Bygningssagkyndig	En fejl fra min side. Havde overset en dør til gang. Derfor er der 2 flugtveje fra dette rum. Bemærkning til revisors bemærkninger: På trods af hvad reviser mener, bør jeg ikke gradbøje BR's regler for flugtveje. Hvis "for små" vinduer har fået en skriftlig disp. fra den lokale brandmyndighed e.lign kan forholdet bortfalde.	A2
Syns- og Skønsmand	Såfremt flugtvejene ikke opfylder kravene skal dette altid oplyses. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3
3.2 Vinduer	K2: Der er ved besigtigelsen registreret punkterede termoruder i badeværelse mod øst og 1.sal mod vest.	
3.2 Vinduer	K2: Glaslister på vinduesparti mod vest er med begyndende nedbrydning.	

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Glasmonteringsbånd langs nederste glasliste ligger generelt lavt på vinduer på 1. sal mod vest og der forekommer revner / utætheder ved glaslisten. Note: Der er fare for fugtindtrængning, med heraf følgende skade. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Der henvises til skade på side 9 A3.2, K2 - her er beskrevet at glaslister er med nedbrud. Syn og skønsmand har overset skaden er nævnt i rapporten side 9 A3.2, K2 og derfor ændres point til 0.	0
Syns- og Skønsmand	Vinduespartiet står i stueetage ved tilbygningen mod naboejendommen. Denne skade med lavtliggende glasmonteringsbånd er registreret i vinduer på 1. sal. Skadeangivelsen fastholdes.	A3

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Sokkel har revnedannelse mod vest med videre forløb op i murværk. Note: Det skønnes, at der er tale om en sætningsrevne der er i svag bevægelse. Det vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.
------------	---

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.1 Gulvkonstruktion	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Betongulvet i kælderrum mod øst har enkelte revnedannelser. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS. Er tidligere beskrevet i tilstandsrapport fra 2002 med karakteren K1	A4
Bygningssagkyndig	Ingen yderligere kommentar andet end at forholdet må dog forventes på en ejendom på knap 85 år.	A3
Syns- og Skønsmand	Som tidligere nævnt et selv om skadesforhold er forventelig, så er det stadigvæk en skade, der skal registreres. Med hensyn til fejlens niveauplacing er pointtallet som udgangspunkt lagt på det midterste trin A3. Herefter justeres niveauet op, da der er tale om en skade, der har været nævnt i tidligere rapport. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A4
5.2 Vægge	K1: I kælderen er der konstateret fugtige vægge samt løst/afskallet puds/maling. Endvidere ses mørkfarvninger. Note: Fugt er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder.	

5.5 Etageadskillelse	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Bjælkelag i vaskerum har områder med tegn på angreb af trænedbrydende insekter. Det kan ikke umiddelbart afgøres om angrebet er aktivt. Eventuelle aktive angreb bør bekæmpes med egnet middel. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet	A3
Bygningssagkyndig	At der er registeret borebilleangreb, er almindelig i ældre intakte ejendomme af samme type. Uddrag for Håndbogen 4.01: "Bygningsgennemgangen har til formål, at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder" Derfor skal denne skade ikke nævnes i rapporten.	A1
Syns- og Skønsmand	I håndbogen under afsnit 4.01 bliver det understreget sidst i afsnittet, <i>at selv om et skadesforhold er forventelig, så er det stadigvæk en skade der skal registreres.</i> I håndbogen under afsnit 5.03.2 står der bl.a. under opmærksomhedspunkter <i>Kældre - Råd, svamp og insektangreb i trækonstruktioner.</i> Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3

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

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Der er vægfliser med manglende vedhæftning i badeværelse på 1. sal. Note: Forholdet er konstateret i vådområdet. Der er risiko for at vand og fugt trænger ned til de bagvedliggende konstruktioner, og giver skader på disse.
--------------------------------	--

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K1: Der er skævt gulv i stue/alrum. Note: Dette forhold er normalt i ældre bygninger med denne gulvkonstruktion.	
7.2 Belægninger	K1: Gulvbrædder i stue, trappe og gulv på 1. sal har spor efter angreb af borebiller. Note: Angrebet vurderes begrænset og pt. uden risiko for konstruktionen.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelse er korrekt, men der mangler stedfæstelse af hvor skaden kan ses, f.eks. i værelse på 1. sal mod SØ. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke stedfæstet med beskrivelse af, hvor skaden bl.a. kan ses.	A1
Bygningssagkyndig	Som beskrevet ses der spor efter borebiller på gulv i stue, på trappetrin samt gulve på 1.sal. Det kan vist ikke gøres mere præcist. Disse spor er et generelt problem for ejendommens gulve.	0
Syns- og Skønsmand	Hvis skaden er generel/jævnt fordelt, kan der henvises til et konkret sted med henvisning til hvilke flader, der har skaden og med henvisning til et sted, hvor skadestypen kan ses. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A1

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.0 Indervægge/skillevægge	IB: Ingen bemærkninger	
8.2 Vægbeklædninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Fliser over køkkenbord mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget. Bl.a. mellem vindue og komfur. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret. Er tidligere beskrevet i tilstandsrapport fra 2002 med karakteren K1	A4
Bygningssagkyndig	At der ses "løse" klinker i et køkken vurderes ikke at være en skade da det er et ældre køkken som er uden vandbelastning og dermed uden betydning. Fliserne er ikke ved at falde ned af utilstrækkelig vedhæftning. Der henvises i øvrigt til Erik Brandt fra SB/.	0
Syns- og Skønsmand	Fliser med manglende vedhæftning til underlaget bør altid fremgå af en tilstandsrapport. Den manglende vedhæftning fremgår også af tilstandsrapporten fra 2002. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A4

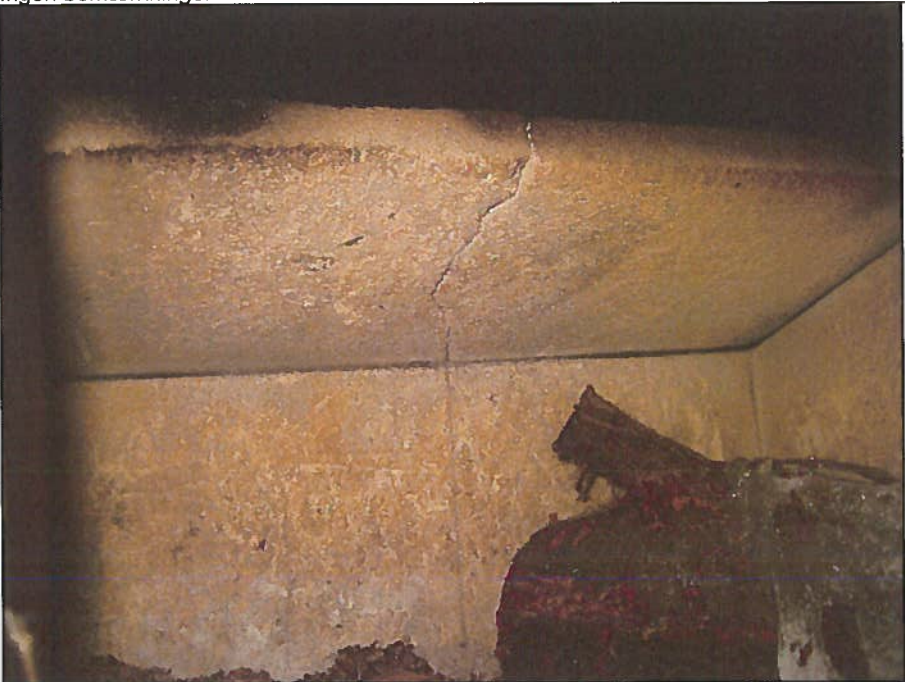
9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

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

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	
11.2 Varmeinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Brændeovn i stuen har revnet indmuringsplade. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Overset forhold.	A3
Bygningssagkyndig	Forholdet afvises, det er ikke en skade, da der i øvrigt er løse samlinger. har ingen betydning.	0
Syns- og Skønsmand	Skaden bør fremgå af tilstandsrapporten. Skadeangivelsen fastholdes men pointtallet nedsættes.	A1

11.3 Afløbsinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Afløb fra sikkerhedsventil ved varmtvandsveksler i kælder skal føres til afløbsinstallation, hvilket ikke er tilfældet ved den aktuelle installation. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen yderligere kommentar.	0
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3

Bygning B (Garage - 24m2)

2. Ydervægge i bygning B

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

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K2: Udvendig dør/port er nederst med begyndende nedbrydning.
3.2 Vinduer	K2: Der ses en revnet rude i vindue mod øst.

4. Fundament/sokler i bygning B

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Revnedannelser i betongulv i garage. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen yderligere kommentar andet end at forholdet må dog forventes på en ejendom på knap 85 år.	A1
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.1 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er flere revnedannelser i væg mod kælderrum. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Er tidligere beskrevet i tilstandsrapport fra 2002 med karakteren K1	A4
Bygningssagkyndig	Mener point forkert angivet.	A3
Syns- og Skønsmand	Med hensyn til fejllens niveauplacing er pointtallet som udgangspunkt lagt på det midterste trin A3. Herefter justeres niveauet op, da der er tale om en skade, der har været nævnt i tidligere rapport. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A4

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner. Bygningens indretning og dele af hovedkonstruktionen er ændret væsentligt siden opførelsen. Vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes mindre forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Især i kælder er der enkelte udfordringer som bør løses. Vaskerum bære bræg af ombygning.
-------------	---

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?	Ja,
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	10 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	2002-2012
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, Tag udskiftet i 2008 Nyt undertag - tagrender, vinduer mv.
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ved ikke
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ja, Varanda bygget i 2008 + 2008
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Ja, Facaderenoveret 2008
	- vinduer / døre?	Ja, Karnap i badeværelse 2008 Reperation + ny inddækning i zink
	- lofter / etageadskillelser?	Ja, Karnap over stue mod vest 2011 I bjælker udskiftet - Nyt dæk i karnap + afløb mv.
	- gulve?	Ja, Trappe og rapos ved hoveddør 2002 udskiftet
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ja, Nyt tag og nye tagrender 2008
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, Nyt tag og nye tagrender 2008
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Ja, Ingen adgang til skunk i 1. sal
	Hvis nej, hvor er adgangselementene placeret?	værelse mod vest
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?	Ja, Revner udbedret ved facaderenovering i 2008
	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	Nej

	(ikke gulv afløb)?	
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Ja, Lidt fugt på kældervæg under trappe.
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Ja, Dræn og isolering af kælderydervæg i 2005 - Dræn langs hele fundament.
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, 1. sal værelser mod vest Enkelte termoruder punkteret.
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, Originale vinduer i stue mod vest "sat" i maling.
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)?	I bjælke + facade og nyt dæk i karnap - 2011 i vestv. stue, Åbyhøj Murerforretning. Husforsikring + ejerskifteforsikring
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Ja, Kloak udskiftet + ny samlebrønd 2005 By. Andersen Husforsikring.
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 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	Bjælkespær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
A	Skorsten - Muret	
A	Skorsten - Stål	
2.0 Ydervægge		

A	Hulmur	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Formur - Murværk med puds	

3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	

4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Ukendt
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
B	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Ukendt

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

7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type:	Laminatgulv

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

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

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

11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme; Type:	Vandbåret og elvarme
A	Andet; Type:	Brændeovn

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	54	4%	ikke angivet	ikke angivet	51
Bygningssagkyndig	14	0%	0%	Der henvises til begrundelser angivet i hvert enkelt punkt. Er noget usikker hvad dette punkt gør. Hvad betyder "afvigende ansættelse%"	14
Syns- og Skønsmand	52	4%	ikke angivet	ikke angivet	49
Syns- og Skønsmand	0	4%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerheden er lav.
Bygningssagkyndig	Middel	er usikker hvad dette punkt betyder "usikkerhed i vurderingen"
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerheden er lav.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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