

Beskikket bygningssagkyndig

[REDACTED]

Dato: 20. 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 Peter E. Hundtofte tildeles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 3. august 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 16. oktober 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 16. 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 eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	8. januar 2013	Påtale	7. januar 2016
	Stikprøve	7. september 2010	Acceptabel	
	Stikprøve	20. maj 2009	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
Bygning A	

Bygning C	
Bygning D	
Bygning F	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-jul-12	11:56	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
02-jul-12	11:56	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
29-aug-12	20:04	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra jec

29-aug-12	20:04	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
21-sep-12	09:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
23-sep-12	16:08	Kontrolrapport udarbejdet	
28-sep-12	15:55	Høring iværksat	
05-okt-12	13:58	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
14-okt-12	13:36	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
17-okt-12	08:58	Kontrolrapport godkendt af NS	
22-nov-12	12:57	Indstilling til nævn	
03-dec-12	10:41	Indkaldelse til nævnsmøde	
08-jan-13	11:50	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-08-03
Ejendommen besigtiget	2012-08-02

Følgende materiale forelå

BBR	2012-08-01
Tidligere tilstandsrapport nr.	Nej. der er søgt på www.heweb.dk
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Tidligere tilstandsrapport er forsøgt fremskaffet via HEWEB ud fra følgende kriterier: Søgekriterie: [kommune, vejnavn, gadenr.], Resultat af søgning: 0. Sælger og mægler er blevet spurgt og oplyste, at de ikke er i besiddelse af tidligere tilstandsrapport. Ved huseftersynet forelå der plan- snit og facadetegninger tegninger dateret 1984 og 1992.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Landhus							
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	1877	1	127	0	82	209	0
1	B	Havestue/udestue	1994	1	19	0	0	0	0
2	C	Værksted	1984	1	176	0	0	45	176
3	D	Garage/udhus	1984	1	60	0	0	0	0
4	E	Udhus/skur	0	1	33	0	0	0	0
5	F	Overdækket terrasse	0	1	13	0	0	0	0
6	G	Brændeskur	0	1	6	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Adgang til skunkrum er ikke mulig pga. af isolering monteret i adgangslemme.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: ABC - Synlige skader på ruderne vil fremgå af tilstandsrapporten, men punkteringer er ikke altid mulige at konstatere fordi det er afhængigt af lys og/eller temperaturforholdene. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, der ikke var mulige at registrere ved besigtigelsen.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: G - Bygning G (brændeskur) er så simpelt opbygget, at det ikke tjener noget formål, at fortage eftersyn og udfærdige tilstandsrapport.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af fejl: Bygningen er ikke i dårlig stand. Begrundelse for fejl: Bygningen kan ikke fravælges.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: DEFG - Bygning D (garage) er ca. 10 kvm større end angivet på BBR-meddelelsen og materialebeskrivelsen på denne er ikke korrekt. Bygningerne E (udhus), F (overdækket terrasse) og G (brændeskur) fremgår ikke af BBR-meddelelsen.	

Bygning A (Beboelse - 209m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.8 Spær og lægter	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er huller efter borebiller. Note: Der ses smuld efter borebiller. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse angående fejl.	A3
Bygningssagkyndig	Karakteren K2 kan efter min mening ikke anvendes, da et alvorlig angreb af trænedbrydende insekter vil medføre svigt i konstruktionen. De pågældende angreb er ikke af sådan en størrelse. Teknisk revisor beskriver angrebene som angreb af borebiller. Det kan være andre insekter.	
Syns- og Skønsmand	Det ovenfor anførte fastholdes og der er ikke yderligere kommentar til det anførte.	A3
1.12 Isolering	K1: Isoleringen er lettere rodet. Note: Isoleringsevnen er nedsat.	
1.14 Gangbro	K1: Gangbroen er løst udlagt.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: Skorstenen er med revnet/afskallet puds. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling som følge af vand og frost.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Facade mod nord hælder indad og buer. Note: Forholdet er almindeligt forekommende i ejendomme fra denne tid.
-------------------	--

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Der er revne over vindue mod nord længst mod øst. Note: Revner ses ofte i bygninger af denne alder, og facader af denne type og alder kræver vedvarende vedligeholdelse. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Terrassedøren i gavl mod øst binder en smule.
----------	---

4. Fundament/sokler i bygning A

4.3 Udvendige trapper	K2: Fugen mellem trappesten og sokkel er forvitret og med udfald. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling som følge af vand og frost.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Ejer har udbedret skaden, efter at tilstandsrapporten er udført.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
4.3 Udvendige trapper	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Fliser ved trappe mod vest har manglende vedhæftning og lidt kantskader. Note: Såfremt der opstår fugerevner ved fliserne løse sig, idet de kun holdes af fugerne. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.4 Gulvafløb	K1: Der er ikke etableret gulvafløb uden for brusenichen. Note: Gulvafløb er et krav, fordi brusenichen er hævet i forhold til gulvet. Badeværelset er skønnet etableret inden kravet opstod.
6.7 Rumaftæk	K1: Der er kun ventilation fra toilet via oplukkeligt vindue.
6.7 Rumaftæk	K3: Rumaftæk fra bad er ført til tagrum. Note: Der er risiko for kondensskader som følge af fugtig rumluft. Der er dog ingen synlige skader.

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulv på 1. sal er skævt, ujævnt og knager en smule, især i værelse mod vest.
------------------------	--

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.2 Loftbeklædning	K1: Skråvæg i værelse mod vest er med revner. Note: Revnerne vurderes som mindre betydende.
--------------------	---

10. Indvendige trapper i bygning A

10.0 Indvendige trapper	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------	------------------------

11. VVS-installationer i bygning A

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

Bygning B (Havestue/udestue - 19m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.6 Tagrender/tagnedløb	K3: Nedløb er ført til terræn. Note: Fundamenter tilføres fugt.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Ejer har udbedret skaden, efter at tilstandsrapporten er udført.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning B

2.4 Altaner	K3: Der er ikke monteret værn ved terrassen. Note: Der er risiko for faldulykker.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Ejer har udbedret skaden, efter at tilstandsrapporten er udført.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3. Vinduer og døre i bygning B

3.0 Vinduer og døre	IB: Ingen bemærkninger
---------------------	------------------------

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	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------	------------------------

9. Lofter/etageadskillelser i bygning B

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

11. VVS-installationer i bygning B

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

Bygning C (Værksted - 221m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

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

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger
-----------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

D18





Beskrivelse af skade/mangel:

På tagflade mod syd ses der bindegarn i overfladen, som viser, at stråtaget har kraftig nedslidning. I tagrum på del af bygningen, der har retningen nord/syd, ses stedvist fugtskjolder på lægter, og der kan måles fugt. Der er stedvist en del fordybninger i stråtagets overflade.

Der er en del mos på taget.

Note:

Der er risiko for fugtskader. Mos er skadelig for stråtag og bør fjernes.

Lille del af tagflade mod øst har nyere stråtag.

Karakter: K3.

Begrundelse for fejl:

	Manglende beskrivelse angående skade.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.8 Spær og lægter	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er huller efter borebiller. Note: Der ses smuld efter borebiller. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse angående fejl.	A1
Bygningssagkyndig	Karakteren K2 kan efter min mening ikke anvendes, da et alvorlig angreb af trænedbrydende insekter vil medføre svigt i konstruktionen. De pågældende angreb er ikke af sådan en størrelse. Teknisk revisor beskriver angrebene som angreb af borebiller. Det kan være andre insekter.	
Syns- og Skønsmand	Det ovenfor anførte fastholdes og der er ikke yderligere kommentar til det anførte.	A1

1.16 Bemærkninger til skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
	Beskrivelse af skade/mangel: Skorsten har stedvist mindre afskalninger. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse angående fejl.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning C

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

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		
	Beskrivelse af skade/mangel: Der er fin revne i facade mod vest ved reparation, hvor der er ført naturgas ind. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse angående fejl.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3. Vinduer og døre i bygning C

3.0 Vinduer og døre	IB: Ingen bemærkninger
---------------------	------------------------

4. Fundament/sokler i bygning C

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning C

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Betongulv i tidligere værksted er med revner og slid. Note: Revnerne vurderes mindre betydende.
----------------------	---

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

6.7 Rumaftæk	K3: Aftæk er ledt til tagrum. I depot ved fyrrum er der monteret klapventil i loftlem. Note: Der er risiko for fugtophobning i tagrum og dermed følgeskader. Der er dog ingen synlige skader.
--------------	---

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning C

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning C

8.0 Indervægge/skillevægge	IB: Ingen bemærkninger	
8.1 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Der er revne under og over vindue mod syd længst mod øst. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse angående fejl.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

9. Lofter/etageadskillelser i bygning C

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

11. VVS-installationer i bygning C

11.1 Vandinstallationer	K3: Sikkerhedsventil under varmtvandsbeholderen er ikke ført til afløb. Note: Ved eventuel aktivering af ventilen vil vægge og gulv skades.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Ejer har udbedret skaden, efter at tilstandsrapporten er udført. Forholdet er dog ikke korrekt udført, der er forkert hældning på rør. Der kan dog ikke opstå fugtskader efter reparationen.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygning D (Garage/udhus - 60m2)

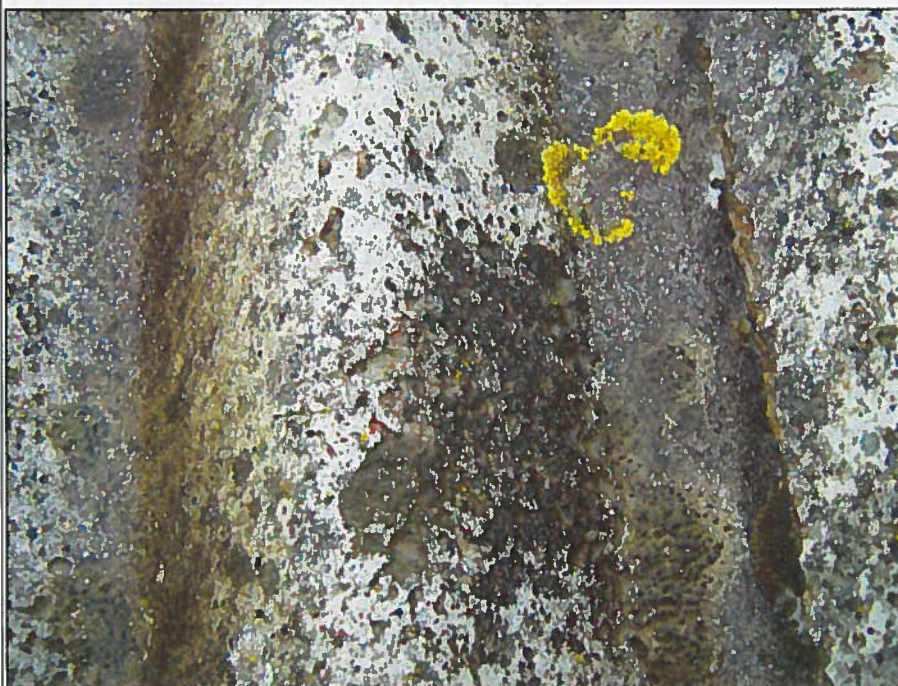
Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
15. januar 2013 15:52		Sagen lukket	17

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger
-----------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

C13



	Beskrivelse af skade/mangel: De asbestfrie fiberarmerede bølgeplader har overalt kraftige afskalinger og større fordybninger i overfladen. Bølgeplader er meget porøse og i dårlig stand. Note: Der er risiko for fugtskader. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse angående skade.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3: Nedløb er ført til terræn. Note: Fundamenter tilføres fugt.	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Ejer har udbedret skaden, efter at tilstandsrapporten er udført.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning D

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

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er stedvist buler i metalplader og lidt afskalning af behandling. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse angående fejl.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3. Vinduer og døre i bygning D

3.0 Vinduer og døre	IB: Ingen bemærkninger
---------------------	------------------------

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		
	Beskrivelse af skade/mangel: Der er lidt rustdannelse på port Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse angående fejl.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Fundament/sokler i bygning D

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning D

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

Bygning E (Udhus/skur - 33m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning E

1.6 Tagrender/tagnedløb	K3: Nedløb er ført til terræn. Note: Fundamenter tilføres fugt.	
Fejl angivelse	Ejer har udbedret skaden, efter at tilstandsrapporten er udført.	0
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning E

2.1 Facader/gavle	K1: Fodrem er lagt på sokkel i jordhøjde ved facade mod syd. Note: Remmen udsættes for større fugttilførsel og levetiden begrænses.
2.2 Beklædninger	K1: Træbeklædning er ført til terræn. Note: Træbeklædningen er udsat for større fugtpåvirkning og levetiden begrænses.

3. Vinduer og døre i bygning E

3.0 Vinduer og døre	IB: Ingen bemærkninger	
3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse		A3
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
	Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrydning forinden i port mod vest. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse angående fejl.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Fundament/sokler i bygning E

4.2 Sokkel	K2: Sokkel er ikke pudset.
------------	----------------------------

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning E

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

Bygning F (Overdækket terrasse - 13m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning F

1.6 Tagrender/tagnedløb	K3: Nedløb er ført til terræn. Note: Soklen tilføres fugt.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Ejer har udbedret skaden, efter at tilstandsrapporten er udført.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning F

2.2 Beklædninger	K1: Træbeklædning og sveller er ført til/i terræn. Note: Træbeklædningen er udsat for større fugtpåvirkning og levetiden begrænses.
------------------	---

3. Vinduer og døre i bygning F

3.0 Vinduer og døre	IB: Ingen bemærkninger
---------------------	------------------------

4. Fundament/sokler i bygning F

4.2 Sokkel	K1: Stolper er sat i jord. Note: Levetiden begrænses som følge af den større fugttilførsel.
------------	---

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning F

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er meget god. Der må dog påregnes nogle forbedringer på enkelte bygningsdele inden normal vedligeholdelse kan påbegyndes. Bygningen har gennemgået en omfattende renovering i de senere år, hvor der er foretaget ændringer af både indretning og konstruktioner.
-------------	---

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, EDC Kaj Klinkby.
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	23 år.
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	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.)?	Udestue tilbygget '94 + garagebygning ca. '91
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ja, Udestue: vinduer og tag. Garagebygning: tømrearb.
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Ja, Stolper i udestue ca. 2007.
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Nej
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Nej
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	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?	Ved ikke
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?	
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 gulvafløb)?	
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Ja, Gavl mod vest og facade mod nord samt v/mellembygning mod vest, plastrør. ca. 1994.
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	Nej

	gulve?	
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Ja, Et par stykker, 1. sal mod vestt + 1 i alrum mod syd.
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	Nej
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Nej
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	Nej
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	Nej
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Ja, I køkken, loft rep. af sælger(tømrer). Under gulv i mellembygning lavet af Enghave vvs.
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Nej
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

Bemærkninger	Sælger var tilstede Sælger havde ikke udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet
--------------	---

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Stråtag	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Built-up	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
C	Sadeltag	
C	Hanebåndspær	
C	Andet, Type:	Saksespær
C	Taghældning - >35 grader	
C	Tagbelægning - Stråtag	
C	Skorsten - Muret	
D	Sadeltag	
D	Gitterspær	
D	Taghældning - >35 grader	
D	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
E	Sadeltag	
E	Gitterspær	
E	Taghældning - 15-35 grader	
E	Tagbelægning - Metalplader	
F	Ensidigt fald	
F	Bjælkespær	
F	Taghældning - 15-35 grader	
F	Tagbelægning - Plastplader	

2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Letbeton	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Hulmur	
B	Formur - Murværk med puds	
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
C	Hulmur	
C	Massiv murværk	Letbeton
C	Formur - Murværk med puds	
C	Formur - Letbetonblokke	
D	Formur - Andet, Type:	Metalplader
E	Træ	
E	Formur - Træ	
F	Træ	
F	Formur - Træ	

3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	
D	Træ	
D	Metal	Porte
E	Træ	
F	Træ	

4.0 Fundament/sokler		
A	Andet, Type:	Med baggrund i husets alder skønnes en del af fundamentet at bestå af syl/marksten
B	Beton	
C	Beton	
D	Andet, Type:	
E	Beton	
F	Andet, Type:	Stolper i jord

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
----------------------------------	--	--

A	Terrændæk	
B	Terrændæk	
C	Terrændæk	
D	Terrændæk	
E	Andet:	Flisebelægning
F	Andet:	Flisebelægning
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, organisk	
C	Vægkonstruktioner, uorganisk	
C	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	Værelse mod øst og gang, 1. sal.
A	Trægulv på beton	Stuen.
A	Væg-til-væg tæppe	Alrum og kontor i stueetage. Værelse mod vest, 1. sal.
A	Tæppe på beton	kontor og alrum.
A	Klinkegulv på beton	Toilet, bryggers og entre.
A	Andet, Type:	Vinyl i køkken (stueetage) og bad (1. sal)
B	Klinkegulv på beton	
C	Væg-til-væg tæppe	Stue og forrum.
C	Tæppe på beton	Stue og forrum.
C	Klinkegulv på beton	Toilet og gang.
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
C	Inder-/skillevægge - Letbeton	
C	Inder-/skillevægge - Murværk	
C	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Profilbrædder overalt
B	Kommentar	Profilbrædder.
C	Kommentar	Gips.
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Ligelebsstrappe i træ
11.0 VVS-installationer		
A	Gas/centralvarme	
A	Andet, Type:	Brændeovn.
B	Gas/centralvarme	
B	Gulvvarme, Type:	Vandbårent.
C	El-varme	
C	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	48	14%	ikke angivet	ikke angivet	41
Bygningssagkyndig	0	14%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	48	14%	ikke angivet	ikke angivet	41
Syns- og Skønsmand	0	14%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

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

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger.
Bygningssagkyndig	Udover karakter ved insektangreb i tagkonstruktionen, finder jeg ikke anledning til kommentarer til teknisk revisors bemærkninger i kontrolrapporten, som jeg tager til efterretning.
Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger ud over det anførte.
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
15. januar 2013 15:52		Sagen lukket	31
