

Beskikket bygningssagkyndig

Dato: 25. januar 2013

J. nr.:

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 13. juli 2012.

har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 12. december 2012.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand og afsluttet den 12. december 2012.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 21. januar 2013.

, 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 revurderet følgende fejlangivelser:

Under punkt 1.11 frafaldes fejlangivelsen (A1), da skaden og risikoen anses for tilstrækkeligt beskrevet.
Under punkt 1.15 frafaldes fejlangivelsen (A3), da det ikke findes godtgjort at lemmen er uisolaret.

Tilstandsrapporten 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	25. januar 2013	Påtale	24. januar 2016
	Mange skader	19. januar 2012	Ukendt	
	Mange skader	20. december 2010	Acceptabel	
	Andet: Erstatningsrapport	10. maj 2010	Retvisende	
	Opfølgning	13. august 2009	Advarsel	12. august 2012
	-	18. april 2007	Påtale	17. april 2010

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A, indgangsside mod øst	

Litra A, vestfacade

Litra B, carport udhus

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
06-jul-12	10:39	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
06-jul-12	10:39	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
13-sep-12	12:28	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	
13-sep-12	12:28	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
02-okt-12	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
15-okt-12	23:11	Kontrolrapport udarbejdet	
18-okt-12	10:32	Høring iværksat	
23-okt-12	11:49	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
24-nov-12	00:09	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
13-dec-12	13:59	Kontrolrapport godkendt af NS	
18-dec-12	13:55	Indstilling til nævn	
17-jan-13	08:41	Indkaldelse til nævnsmøde	
25-jan-13	14:22	Sagen lukket af Nævnssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-07-13
Ejendommen besigtiget	2012-07-12

Følgende materiale forelå

BBR	2011-05-31	
Tidligere tilstandsrapport nr.		
Energimærke	Ej oplyst	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Da BS jvnf. HB af egen drift selv skal eftersøge hvorvidt der findes et gyldigt energimærke, kan det ikke accepteres blot at skrive "ikke oplyst". Via hjemmesiden Boligejer.dk, som er tilgængelig for alle, fremgår det at der forefindes et gyldigt energimærke fra 3.9.2007.	A1
Bygningssagkyndig	Har ingen betydning for tilstandsrapporten og ejer.	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder sin vurdering.	A1
Andre bygningsoplysninger	Ejendommen er et enderækkehus i forskudt etage med tagbelægning af betontagsten.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Denne tekst er ikke baseret på dette felt. Det høre til under "generelle bemærkninger".	0
Bygningssagkyndig	Det er ikke gjort klart over for de byggesagkyndige, hvordan beskrivelse af bygning skulle foretages. Rapporten er udført umiddelbart efter at de nye udformninger af tilstandsrapporter trådte i kraft.	0
Syns- og Skønsmand	Netop på dette punkt har tilstandsrapporten ikke ændret sig. TR fastholder sin vurdering.	0

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Rækkehus								
Hustype	Dobbeltthus og enderækkehus								
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	1982	1	104	0	0	104	0
2	B	Carport/udhus	1982	1	22	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Sokkel mod syd på grund af beplantning.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Forbehold for eventuelle punkterede termoruder, idet fejl ikke altid er synlige på besigtigelsestidspunktet. Grundet fugt- og temperaturforhold på besigtigelsestidspunktet tages der forbehold for tæthed

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Nej

Bygning A (Beboelse - 104m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
2. marts 2013 16:18		Sagen lukket	5

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.3 Skotrender/inddækninge r	K3: Ved kipsamlings-brædder ses defekt bly- og zinkinddækning med revneskader.
------------------------------------	--

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A5







Beskrivelse af skade/mangel: Fra terræn i havesiden (vest) kan der med kikkert konstateres at være revner i inddækningen 3 steder under beklædningsbrædder mellem de to tagfladeniveauer.

Note: Indefra tagrum hvor bagsiden af inddækningen visuelt kan betragtes på nært hold, kan det konstateres, at der er foretaget tætning med en elastiks fuge. fugematerialet bære ikke tegn på svigt og må antages at have en en restlevetid over 10 år.

Karakter: K1 (da konstruktionen er tæt og der ikke er risiko for følgeskade indenfor overskuelig tid)

	Begrundelse for fejl: Forholdet er fejlvurderet. Fejlens vægt Det vurderes at være skærpende, at BS tilsyneladende ukritisk blot har kopieret anmærkning fra tidligere rapport uden selvstændigt at have vurderet forholdet.	
Bygningssagkyndig	Det er uartigt af TR at sige at den byggesagkyndige ukritisk har gentaget skade fra tidligere rapport. Det er sørgeligt at TR ikke kan se en fejl som 2 uafhængige byggesagkyndige før ham har iagttaget.	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder sin argumentation og vurdering.	A5
1.3 Skotrender/inddækninge r	K3: Ved den nordlige rækkehus-nabos vindskede ses åben inddækning, hvor regn kan løbe bag alu-inddækningen ved taget.	

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***A5**

Beskrivelse af skade/mangel: Inddækninger i naboskel mod nord er intakte både på øst- og vesttagflade og virker tætte. Der kan ikke ses skader, åbninger eller mangler, ligesom der heller ikke kan ses fugtindtrængning indvendigt i tagrum.

Karakter: Ingen, da der ikke er skader.

Begrundelse for fejl: BS rapport er baseret på en kopi af tidligere udarbejdet tilstandsrapport , og alle tekster herfra er ordret gengivet i nærværende rapport. BS har tilsyneladende ikke forholdt sig selvstændigt til hvorvidt en evt. tidligere fejl har været udbedret. - sælger som er bygningsingeniør har heller ikke været bekendt med nogle problemer med inddækningen.

	Fejlens vægt: Der vurderes at være skærpende, at BS tilsyneladende ukritisk blot har kopieret anmærkning fra tidligere rapport uden selvstændigt at have vurderet forholdet.	
Bygningssagkyndig	Det er uagtigt af TR at skrive at den byggesagkyndige ukritisk har gentaget fejl fra tidligere rapport. Der er foretaget en gennemgribende besigtigelse. Det er sørgeligt at TR ikke kan se en fejl som 2 forudgående bygningssagkyndige har noteret/set.	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder sin argumentation og vurdering. (det skal bemærkes, at sælger selv er bygningsingeniør og har ligeledes undret sig over BS registrering)	A5
1.11 Ventilation	K3: Utilstrækkelig tagrumsventilation da isolering ligger tæt til tagbelægning ved tagfod. Note: Ved manglende tagrumsventilation er der risiko for råd/svampedannelse i tagkonstruktion. Udluftningsareal skal være min. 1/500 del af tagfladen jævnt fordelt.	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1





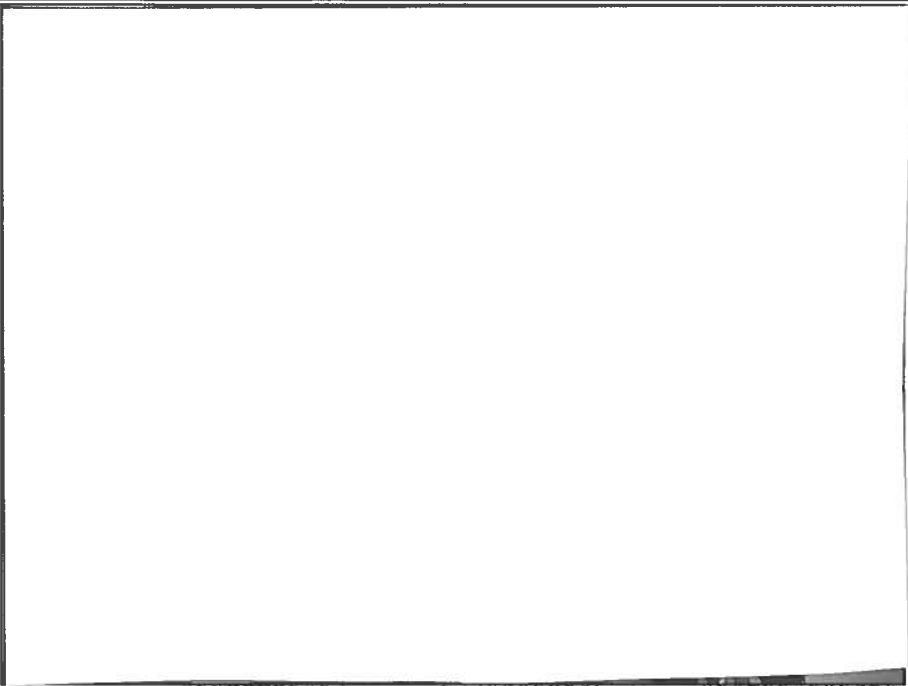
Beskrivelse af skade/mangel: Ventilationsforholdene i tagrum vurderes at være utilstrækkelige, som følge af for tæt liggende isolering mod tagflade langs udhæng, samt tilstopning af ventilations tudsten ved rygning.

Note: På træværk kan der ses fugtspor (hvidlig overfladeskimmel) dels på spær men i særdeleshed på oversiden af taglægter. Endvidere kan der ses drypspor på oversiden af isoleringen. Disse omstændigheder indikerer at der periodevis i vinterhalvåret forekommer et meget stort fugtniveau, som følge af kondensophobning, der ikke bortventileres. På sigt kan træværket tage skade med nedbrydning til følge. På nuværende tidspunkt forekommer der dog ikke nedbrudt træ.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: De byggetekniske forhold er utilstrækkelig beskrevet til at en køber kan vurdere forholdet korrekt. BS teks opfylder dermed ikke HB kap. 5.04.11

Bygningssagkyndig	Det er klart at de vejrmæssige forhold i perioden, med megen regn og fugtighed, mellem besigtigelserne har fremprovokeret svampedannelser i tagkonstruktionen, hvilket TR burde have taget hensyn til i sin bedømmelse. Der er jo i note advaret herimod.	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder sin argumentation og vurdering.	A1
1.15 Andet	K2: Uisoleret loftlem. Note: Der er nærliggende risiko for kondens i tagrum.	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Loftlem er udført som en "sandwich" konstruktion med en isoleringskerne af 20 mm polystyren materiale (producent oplysning). Herudover er der gummitætningslister i lukkefals af lemmen Note: Selvom loftlemmens isolering er relativ begrænset, vurderes der ikke umiddelbart risiko for kondensdannelse på oversiden af loftlemmen, og optrænging af varm og fugtig indeluft, vurderes hindret af tætningslisten. Karakter: Igen - da der ikke er tale om fejl/skade. Begrundelse for fejl: Forholdet er fejlvurderet.	A3
Bygningssagkyndig	Forholdet er ikke fejlvurderet da loftlem består af loftplade monteret på møbelplade med min. anslag. Enhver anden TR ville have vurderet at forholdet er korrekt vurderet.	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder sin argumentation og vurdering.	A3

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: Sydgavlens bræddebeklædning er åben og utæt p.g.a. udtørring af brædderne.
2.2 Beklædninger	K1: Fra loft ses småhuller i sydgavls vindpap.

2.7 Andet	K1: Enkelte løse og manglende fuger.
-----------	--------------------------------------



Beskrivelse af skade/mangel: På sydgavl er der stedvist huller efter murbiangreb, specielt i området omkring elskab. Mørtelfuger som er udført med bakkemørtel er generelt letter porør og har stedvist forvittringer.

Note: Der er risiko for udvikling af murbiskader, såfremt der ikke sættes ind med forbyggelse, samt rep. af huller og områder med forvitret fuger.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Skaden er for diffust og generelt beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af denne. Dels mangler der en forklarende note som overfor lægmand kan beskrive skadens mulige konsekvens. Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen.

Bygningssagkyndig	TR revisor kan selvfølgelig have en anden vurdering af forholdet. Jeg synes at TR bedømmelse er megen tynd baseret på få manglende fuger - han omtaler jo selv porøs mørtelfuger.	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder sin argumentation og vurdering.	A2
2.7 Andet	K1: Der ses fugtaftegninger på murværk, hvilket formentlig skyldes at terræn og terrassebelægning er tæt på murværk.	

2.7 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Ved de to niveauspring i sokkel i sydgavl, er der opstået en mindre sætning med en revnevidde på ca. 1 - 2 mm. sætningen har forløb op i murværk og kan ses at have være forsøgt udbedret /lukket med en klar silikone. Note: Sætningen vurderes opstået umiddelbart efter opførelsen og skønnes at have opnået en relativ stabil tilstand, som næppe giver anledning til skadeudvikling. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3

Bygningssagkyndig	TR ser her helt bort fra at den byggesagkyndige har taget forbehold for besigtigelse af sokkel mod syd på grund af beplantning. Har TR undersøgt eller forespurgt om der er fjernet beplantning siden min besigtigelse. Andet sted i rapporten er anført revner i sokkel mod syd.	0
Syns- og Skønsmand	TR har noteret sig at BS har taget forbehold for besigtigelse af sokkel mod syd. Men det er skaderne i facaden der her gives fejl for. TR fastholder sin argumentation og vurdering.	A3

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Døre på vest- og østfacader er delamineret og slidte, på vest dørkarm er der foretaget rep. og låseforbedring, som mangler lidt færdiggørelse.
----------	--

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A2

Beskrivelse af skade/mangel: Under en relativ frisk og intakt overfladebehandling kan der ses mindre åbninger i limsamlinger (delaminering) i bundrammer på døre henholdsvis mod øst og vest.

Note: Åbninger i limsamlinger kan medføre uhensigtsmæssig opfugtning inden i træet, som kan føre til trænedbrydning. Døre og vinduer fremstår generelt velholdte og har været malerbehandlet før BS besigtigelse af ejendommen. Alle vinduer fremtræder i god og intakt stand. Den af BS omtalte mangelfulde dørreparation kan ikke ses.

Karakter: K2 (for delamineringerne)

Begrundelse for fejl: Skaden er for diffust og generelt beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af denne. Dels mangler der en forklarende note som overfor lægmand kan beskrive skadens mulige konsekvens. Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen. BS skadestekst er en kopi af en

	tidligere udarbejdet tilstandsrapport. Specielt virker beskrivelsen af dørene misvisende, da de forekommer velholdte.	
Bygningssagkyndig	Har TR undersøgt eller forespurgt om der siden min besigtigelse er foretaget overfladebehandling. Jeg kan ikke genkende TR beskrivelse af forholdet.	0
Syns- og Skønsmand	Sælger har oplyst at overfladebehandlingen af vinduer og døre har været foretaget længe før BS besigtigelse. TR fastholder sin argumentation og vurdering.	A2

3.2 Vinduer

K2: På vinduer i østfacade er rammetapninger defekte.

Fejl angivelse*Syns- og Skønsmand***A5**

--	--	--



Beskrivelse af skade/mangel: Både på øst og vestfacaden er vinduer i god og velholdt stand.

Note: Der forekommer ingen defekte rammesamlinger.

Karakter: Ingen, da der ikke kan konstateres de af BS nævnte skader.

Begrundelse for fejl: Forholdet er fejlvurderet.

Fejlens vægt: Det findes skærpende, at BS blot har kopieret fra en tidligere rapport, uden selv at konstatere hvorvidt skadeforholdet er aktuelt.

Bygningssagkyndig	Det er uartigt at antyde at jeg ikke har besigtiget forholdet. TR burde have taget hensyn til de i perioden mellem min og TR besigtigelse ,e meget fugtuge vejrforhold der får træ til at udvide sig.	0
Syns- og Skønsmand	Som ovenfor nævnt har sælger oplyst at overfladebehandlingen har været udført længe før BS besigtigelse. TR fastholder sin argumentation og vurdering.	A5
3.2 Vinduer	K2: Råd i fugelister omkring dør- og vinduesparti.	

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A5





Beskrivelse af skade/mangel: Intens stikken i alle "fugelister" (dækliste ved kalfatringsfuger) omkring vinduer, har ikke påvist lister med trænedbrydning Note: Alle lister virker velholdte og indtakte. Karakter: Ingen, da der ikke kan registreres skader. Begrundelse for fejl: Forholdet er fejlvurderet. Fejlens vægt: Det findes skærpende, at BS blot har kopieret fra en tidligere rapport, uden selv at konstatere hvorvidt skadeforholdet er aktuelt.		
Bygningssagkyndig	Igen en uartig bemærkning om besigtigelse. Igen ser vi her at TR ikke kan se en mangel der af 2 forudgående byggesagkynde er beskrevet.	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder sin argumentation og vurdering.	A5
3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: I vestfacaden mod terrassen, er der vedhæftningsslip af gummitætningslisterne mellem bundglaslister og termoruderne. Note: Den fremkomne "utæthed" giver anledning til at nedsivende regnvand kan medføre trænedbrydning i bundglaslister og nedbryde termorudens kantforsegling. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Forholdet forekommer meget tyndt. Kan være fremkommet efter min besigtigelse.	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder sin argumentation og vurdering.	A2

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Revner i sokkel mod syd.
------------	------------------------------

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3: Enkelte klinker på gulv i bad ved badekar har løsnet sig fra underlag. Note: Der er risiko for udsivning af vand til omgivende trægulvskonstruktion og evt. skjulte rør.
---------------------------------	--

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K0: Note: Note - Stueparket har lidt mørke områder ved stødsamlingerne.
7.2 Belægninger	K0: Note: Note - Køkkenfliser ligger på træunderlag, som forårsager den hule lyd ved bankning.

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

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

11.2 Varmeinstallationer	K1: Rørbøsninger ved gulv mangler i stue og værelser.
--------------------------	---

Bygning B (Carport/udhus - 22m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Der er hulskade i tagplade	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Der er et større hul i tagplader op mod forkanten ved indkørslen til carporten. Note: Hullet giver ikke risiko for følgeskade på anden bygningsdel, da huller er mellem lægter og spær. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Der mangler en præcis angivelse af skadens placering, så der ikke kan opstå tvivl om evt. andre skader senere. Mindre formel fejl	A1
Bygningssagkyndig	Det er min vurdering at vand kan løbe på underside af tag og opfugte nærliggende lægte.	0
Syns- og Skønsmand	BS modsiger sig selv her, da BS korrekt selv har givet forholdet K2 (ingen følgeskaderisiko). - Der er her givet fejl for mangelfuld stedfæste af skaden. TR fastholder sin argumentation og vurdering.	A1

2. Ydervægge i bygning B

2.2 Beklædninger	K2: Træbeklædninger er tæt på terræn. Note: Der er risiko for råddannelse/svamp i trækonstruktion idet afstand til terræn bør være mindst 10 cm.
------------------	--

4. Fundament/sokler i bygning B

4.5 Andet	K2: Stolper nedgravet i terræn. Note: Ved nedgravning af stolper i terræn er der risiko for råd.
-----------	--

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

Beskrivelse af skade/mangel: Der er trænedbrydning i den midterste stolpe i den frie side mod indgangspartiet.

Note: Der kan ikke konstateres trænedbrydning i øvrige nedgravede trykimprægnerede stolper.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Det bør ikke angives som en "skade" at en trykimprægneret stolpe er nedgravet. Idet en stolpe altid må antages at være imprægneret i klasse A og derved været beregnet for jordkontakt. (det bør være kendt for alle at selv en trykimprægneret stolpe har begrænset levetid). Afvigelse fra "normtilstanden" er derfor at der rent faktisk er

	én stolpe med trænedbrydning og den burde have været specifik nævnt af BS.	
	Fejlens vægt:	
Bygningssagkyndig	TR konstatering af skade modsiger hans øvrige betragtninger.	A1
Syns- og Skønsmand	TR fastholder sin argumentation og vurdering.	A1

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten				2	3		x
2. Ydervægge			3	2			x
3. Vinduer og døre				3			
4. Fundament/sokler			1	1			x
5. Kælder/krybekælder/terrændæk	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			1				

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Bygning A (bolig) fremstår i god vedligeholdelsesmæssig stand. Bygning B (carport/udhus) fremstår bortset fra tagbelægning i god stand.
-------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dig selv
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ja
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	4 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.)?	Nej
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Nej
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Nej
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Nej
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Nej
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej, i.r.

	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	Nej
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	Nej
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Nej
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	Nej
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Nej
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. Loft/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?	Ved ikke, Ikke mig bekendt.
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej, Basen har lavet badeværelse i 2010. Skete for udbedre en mangelfuld forbindelse ml. daværende badekar og afløb. Alt er nyt i dag.
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 udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet
--------------	--

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Ensidigt fald	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Betonsten	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Formur - Andet, Type:	brædder
A	Bagmur - Letbeton	
B	Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Andet, Type:	stolper i jord
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Kommentar	Stiftmosaik på vægge i bruseniche. Klinker på gulv i bad
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Kommentar	Parket. Klinker i entre, køkken og bryggers
A	Gulv på strøer eller bjælker	
8.0 Indervægge/skillevægge		
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Profilert træ
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Udført i træ
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme, Type:	el

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	36	9%	ikke angivet	ikke angivet	32
Bygningssagkyndig	1	9%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	36	9%	ikke angivet	ikke angivet	32
Syns- og Skønsmand	0	9%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Der vurderes ikke forhold, som giver anledning til usikkerhed i TR's bedømmelser.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Der vurderes ikke forhold, som giver anledning til usikkerhed i TR's bedømmelser.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	
Bygningssagkyndig	TR burde tage hensyn til den mellemliggende periode mellem besigtigelse af TR og BS med hensyn til den vejrmæssige påvirkning og ejr/sælgers mellemliggende evt. udbedring og vedligeholdelse. TR bør ikke fremføre en uberettiget mistanke om at den byggesagkyndige ikke udfører en gennemgribende besigtigelse, men ukritisk overtager tidligere byggesagkyndigs bemærkninger. Det er jo naturligt at en ny kladde oprettes med baggrund i tidligere rapport. Ellers var muligheden vel ikke tilstede. Jeg vil fremtidig bestræbe mig på at være mere omhyggelig med beskrivelse af forhold og deres konsekvenser.
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse