

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 [REDACTED], der er ophørt med beskikkelsen, tildeles en påtale, der får virkning fra tidspunktet for en eventuel genbeskikkelse.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 29. juni 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 12. oktober 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 12. 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, 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.

Under punktet "Bygningsbeskrivelse" har nævnet revurderet værdien af de ikke registrerede bygninger, således at fejlens vægt reduceres fra B6 til A3.

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
	Hurtige besigtigelser	8. januar 2013	Påtale	7. januar 2016
	Få skader	29. december 2010	Acceptabel	
	Stikprøve	28. oktober 2009	Godkendt	
	Tidsforbrug	29. oktober 2008	Godkendt	
	Antal rapporter	6. februar 2008	Godkendt	
	Antal rapporter	6. november 2006	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A set fra indkørsel (nord)	

Litra A set fra haveside (vestfacade)

Litra B (havestue)

Litra C (garage)

Litra D (overdækket terrasse)

Litra E (Drivhus) - uberettiget fravalgt

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
29-jun-12	15:06	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
29-jun-12	15:06	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
05-sep-12	16:53	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra hei
05-sep-12	16:53	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
18-sep-12	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
26-sep-12	00:13	Kontrolrapport udarbejdet	
01-okt-12	15:04	Høring iværksat	
12-okt-12	08:46	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
12-okt-12	10:14	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
15-okt-12	10:55	Kontrolrapport godkendt af NS	
13-nov-12	13:15	Indstilling til nævn	
03-dec-12	10:41	Indkaldelse til nævnsmøde	
08-jan-13	11:38	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-06-29
Ejendommen besigtiget	2012-06-28

Følgende materiale forelå

BBR	2012-06-21
Tidligere tilstandsrapport nr.	Søgt på heweb.dk. Ikke fundet
Energimærke	Søgt på boligejer.dk/ois.dk. Ikke fundet
Andre bygningsoplysninger	Snit-, plan- og facadetegninger fra november 1966 var til rådighed ved huseftersynet. Opførelsesår på bygning B, D og E er ukendt. Opførelsesår på bygning C er skønnet.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Hustype			Typehus 1960-1976						
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	1969	1	168	0	0	168	0
2	B	Havestue/udestue	1991	1	20	0	0	0	0
3	C	Garage	1969	1	30	0	0	0	0
4	D	Overdækket terrasse	0	1	10	0	0	0	0
5	E	Drivhus	0	1	10	0	0	0	0

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***B6**

Udhus i baghaven på 6 m2 er ikke registreret. (god sund og brugbar bygning, der burde have været vurderet)

Brændehus på ca. 5 m2 op mod garage er ikke registreret (simpel bygning af ringe byggeteknisk værdi som kan fravælges en vurdering)

Da samlet bygningsmasse kan vurderes over kr. 10.000, sættes fejl nederst i niveau B

Bygningssagkyndig

Ingen kommentar

Syns- og Skønsmand

OK

Vurdering fastholdes

B6

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Gulve under fast udlagt belægning i værksted, bryggers, køkken og gæstetoilet er ikke besigtiget. Gulve under væg-til-væg tæpper i 2 værelser er ikke besigtiget.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AC - Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, vejrforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synlige skader vil fremgå af tilstandsrapporten.

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: E - Bygning E er undtaget grundet ringe stand.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3
	Litra E er ca. 10 m2 og med støbt randfundament. selvom bygningen har en del skader og mangler, er den i en rimelig anvendelig stand for en bruger. Jvnf. HB kap 5.02.1, samt kap. 5.02.2.4 kan bygningen ikke fravælges en besigtigelse. Fejlens vægtning: Bygningen værdisættes til under kr. 10.000 og fejlen derfor midt i niveau A	
Bygningssagkyndig	Den bygningssagkyndige er ikke enig, men anser drivhuset i så ringe stand, at en renovering er lige så omkostningskrævende som etablering af nyt tilsvarende drivhus.	0

Syns- og Skønsmand	TR fastholder at bygningen fremtræder i en stand så den <u>også</u> for en fremtidig ejer vil være brugbar og anvendelig. Bygningen skal derfor i hehold til HB medtages i gennemgangen Vurderingen fastholdes	A3
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: DE - Bygning D og E er ikke anført i BBR. Bygningsbeskrivelse er rettet i henhold til de konstaterede forhold ved besigtigelsen.	

Bygning A (Beboelse - 168m²)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Rygning er ikke tætnet byggeteknisk korrekt, idet der er anvendt mineraluld. Note: Mineraluld kan holde på fugt, hvilket giver risiko for følgeskader.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Knækket pladehjørne på rygningssplader.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er knækket et hjørne af én rygningssplade, ca. 5 meter fra nordgavl. Note: Som følge af en god overlappning rygningsspladerne imellem er der ingen utætheder at spore i rygningen indefra. Det kan ikke udelukkes at skaden kan udvikle sig, men vil næppe give anledning til følgeskade. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er for diffust 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.	A1
Bygningssagkyndig	HB afsnit 5.04.11 angiver, at rapportering skal omfatte skadebeskrivelse, karakter og eventuelt en note. Note er således ikke et krav, og behov for en beskrivende note beror på den bygningssagkyndiges vurdering.	0
Syns- og Skønsmand	Her er skade og karakter korrekt angivet. Der kan således ikke være tale om faglig fejl, at der ikke er angivet en note.	
	Det anses som en faglig fejl, at den samlede beskrivelse (skadetekst og note) af forholdet, ikke i tilstrækkeligt omfang formår at beskrive skadens reelle betydning og konsekvens overfor en bruger uden byggeteknisk indsigt.	A1
	Vurderingen fastholdes.	

1.5 Udvendt træværk ved tag	K2: Der er nedbrudt overfladebehandling i vindskeder, og bygningsdelen fremtræder vind- og vejrbidt over udestue. Note: Der er øget risiko for trænedbrydning.
-----------------------------	--

1.9 Vindafstivning

Ingen bemærkninger

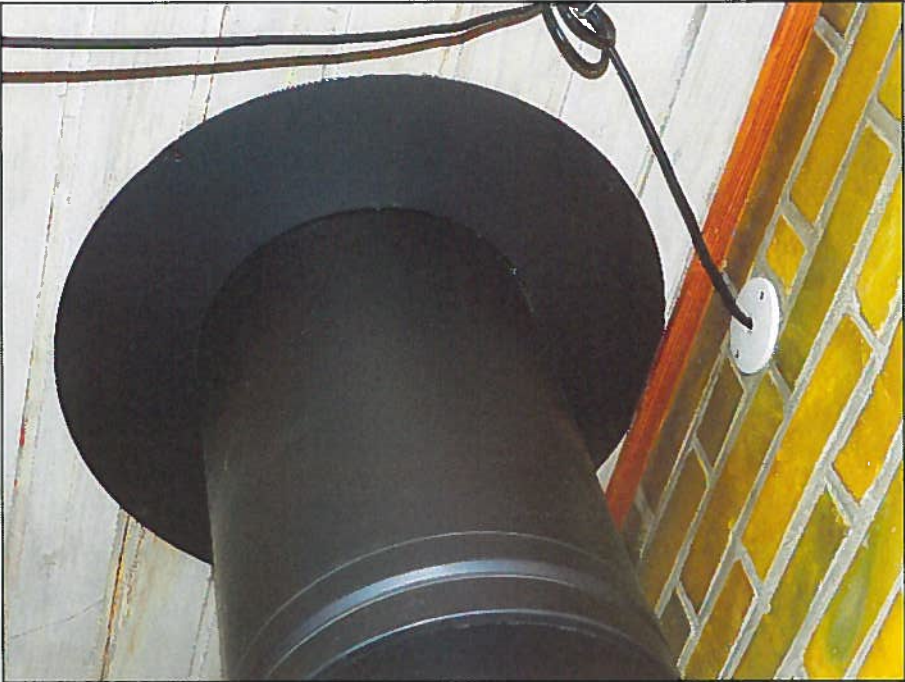


Beskrivelse af skade/mangel: Vindafstivning af tagkonstruktion er ikke udført efter gængse konstruktive regler, da der kun sporadisk er monteret skrålægter ved indvendig gitter langs gangbro (og ikke på underside af spær).

Note: Der kan derved ikke overføres vindkræfter til facader og "vindafstivningen" er derfor ikke optimal. Der kan dog ikke ses skævheder i konstruktionen, hvilket indikere en vis stabilitet, som dog ikke må tages som at være gangbar. Konstruktionen har derfor en indbygget potentiel stormrisiko af begrænset størrelse.

Karakter: K3

	Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægtning: Forbedret vindafstivning vurderes at kunne udføres for under kr. 10.000,- Fejlen sættes derfor midt i niveau A.	
Bygningssagkyndig	Huset er opført i 1969 - og der er ingen tegn på skader. Træ 2/3 fra 1971 angiver om vindafstivning side 34: "Ved en-etagers byggeri kan forankringen normalt klares ved stiksømning af hvert spær til remmen og forankring af denne for hver 2. eller 3. m." Det er således ikke korrekt, at konstruktion ikke er udført efter 'gængse regler' på opførelsestidspunktet. Da der ikke er skade og huset har stået i 43 år holder påstand om 'nærliggende risiko' og karakteren K3 ikke. Teknisk revisor går ikke ud fra 'tilsvarende bygning af samme alder', men ud fra senere indførte regler. Angivelse af faglig fejl er ikke i overensstemmelse med huseftersynsordningens rammer og skal slettes.	0
Syns- og Skønsmand	En bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen skal alene forholde sig til hvorvidt et forhold har en risiko for skadeudvikling - ud fra nu gældende viden og erfaring. Det vil sige, det er ikke tilstrækkeligt, at henvise til at det var gængs på opførelsestidspunktet, eller at forholdet har eksisteret uden nævneværdig skadeudvikling over lang tid. I en korrekt faglig vurdering og tekstbeskrivelse i tilstandsrapporten indgår det derfor, at den bygningssagkyndige ud fra nugældende viden og indsigt skal beskrive forholdet fyldestgørende, så det kan forstås af en bruger uden byggeteknisk indsigt. Herunder indgår det at beskrive den potentielle risiko der med nu gældende viden, indsigt og erfaring ligger i forholdet, og samtidig at beskrive den aktuelle tilstand. Det vil sige hvorvidt "skadesforholdet" indtil nu har ført til en skadeudvikling. At et byggeteknisk problemfyldt forhold ikke over lang tid har medført en skadeudvikling, er ingen garanti for at det fortsat vil bestå uden en evt. skadeudvikling. Hvorfor det derfor er nødvendigt at en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen formidler sin viden om forholdet overfor en fremtidig bruger af ejendommen. Vurderingen fastholdes.	A3

1.16 Bemærkninger til skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler en tætlukkende pakning mellem loftskrave og stålskorsten. Note: Varm og fugtig rumluft kan trænge uhindret op og medføre kondensdannelse i tagrum. Der ses mindre aftegninger af fugtstriber ned ad skorsten, som kan være indikation på kondens fra tagrummet, som løber ned ad skorsten. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	ingen kommentar	
Syns- og Skønsmand	OK Vurderingen fastholdes	A3

2. Ydervægge i bygning A

2.0 Ydervægge	IB: Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3

Beskrivelse af skade/mangel: Der er en hårfin sætningsrevne under væreslesvindue th. stuen. Revnedforløbet fgår fra sokkel og op til sålbænk i venstre side.
Note: Friske mørtelfuger indikere at der tidligere er gjort forsøg på en overfladisk udbedring. Tilsvarende ses svage spor af en pudsreparation på sokkel. Revneviddens begrænset størrelse forhold til husets alder indikere, at sætning i undergrunden har fundet et tilnærmelsesvis stabilt leje og der er ikke indikation på risiko for skadeudvikling.
Karakter: K1
Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Ingen kommentar - udover at en lodret forløbende minimal revne ikke er en sætningsrevne, men spændingsrevne. Det er misvisende at angive 'sætning', da det indikerer manglende bæreevne i underlaget. Det er der ikke tale om her.	
Syns- og Skønsmand	Det må vist være en fortolkning af ordvalg. Når der opstår "spændinger" i en konstruktion er det altid på baggrund i, at der er sket en "sætning" i det bærende/stationære underlag for konstruktionen. PÅ den måde kan man godt udtrykke det samme ved sætningen: "at sætningen har medført en spændingsrevne". (og næppe omvendt). Vurderingen fastholdes.	A3

3. Vinduer og døre i bygning A

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

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: der er nedbrudt termokittætning forneden ved bundglasliste ved vindue i sydgalv th. for udestue. Note: Kan give anledning til nedsivning af regnvand, som kan give trænedbrydning i rammetræ, samt foranledige nedbrydning i termorudeforsegling (samme bygningsdel) Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Iflg. den bygningssagkyndige er der tale om de oprindelige vinduer. En forudsætning for rigtigheden af teknisk revisors påstand er, at der er konstateret forhøjet fugt. Det angiver teknisk revisor ikke noget om - og det er heller ikke konstateret af den bygningssagkyndige. Forholdet indebærer ikke en særlig skaderisiko, der jfr. BEK §13 kræver 'særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder'. Her er derimod tale om 'sædvanlig slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder' og derfor jfr. BEK §15 pkt.6 falder udenfor huseftersynet.	0
Syns- og Skønsmand	Det bør være åbenlyst for enhver - selv for repræsentanten for den bygningssagkyndige, at en åben revnedannelse i termokitten ved bundglaslisten med sikkerhed vil indebære, at både slagregn og overfladevand fra ruden, vil trænge ned og give anledning til fugtbetingede skadeudvikling i bundrammen, samt i termorudens kantforsegling. Hvornår skaden indtræffer er kun et spørgsmål om bundrammetræets og termorudens kvalitet. Vurderingen fastholdes.	A3

4. Fundament/sokler i bygning A

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

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	K2: Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning i badeværelse. Note: Der er fundet områder med mangelfuld vedhæftning til underlaget uden for det direkte vandbelastede område.
---------------------------------	---



Beskrivelse af skade/mangel: Gulvklinter har større områder med mangelfuld vedhæftning fra døren og ud midt i rummet, samt ud i brusenichen.

Note: Da den mangelfulde vedhæftning ofte kan resultere i revnede fuger (hvilket ikke umiddelbart kunne ses), er der risiko for nedsvivning af vand og dermed risiko for fugtbetingede skader i tilstødende konstruktioner.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke korrekt vurderet, da den mangelfulde vedhæftning også går ud i det vandbelastede område. Karakteren skal derved være K3.

Bygningssagkyndig	Sælger har i tillæg givet supplerende oplysning om, at badeværelse er renoveret indenfor de sidste 5 år. Den oplysning har BS forholdt sig til. Det kan således forudsættes, at konstruktioner er med vådrumsmembran, hvor det er krævet. I øvrigt er det ikke hverken fliser eller fuger, der skal sikre tæthed, men kvaliteten af den bagvedliggende konstruktion. Teknisk revisors karakter K3 er forkert med den givne begrundelse. Den bygningssagkyndige har stikprøvevis tjekket flisernes vedhæftning og det forhold, at teknisk revisor har fundet flere ændre ikke, at den bygningssagkyndiges skadebeskrivelse og karakter efter stikprøvevis gennemgang er tilstrækkelig og korrekt.	0
Syns- og Skønsmand	Det fremgår ikke nogen steder i tilstandsrapporten, at badeværelset er renoveret inden for de sidste 5 år. - Da det imidlertid ikke har været muligt at få denne oplysning verificeret hos ejer, vil tvivlen komme BS til gode. Karakteren kan derfor ændres fra K3 til K2. Men det ændre dog ikke ved det misvisende forhold, at BS har anført at der ikke forekommer mangefold vedhæftning i vandbelastede områder. Den formelle fejl fastholdes derfor på det grundlag.	A1
6.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A3

Beskrivelse af skade/mangel: Der er ca. 1,5 cm friafstand mellem afløbsskål og gulvrist, hvor der er blottet til den rå gulvbetonstøbning i gulvafløb i bryggers.

Note: Da gulvet ikke er vandbelastet og der er ikke organisk materiale, eller installationer i nærheden, vurderes ikke risiko for følgeskade på anden bygningsdel. Men afløbet opfylder ikke gældende regler for en tæt afløbsinstallation.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Ingen kommentar

Syns- og Skønsmand

OK

Vurderingen fastholdes

A3

6.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	A5
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvafløb i bruseniche er ikke ført i tæt forbindelse med gulvrør og der forekommer et gab på ca. 1,5 cm, hvor der er blottet til den rå gulvbeton. Note: Der på pt ikke måles unormal opfugtning i tilstødende konstruktioner. Men da gulvet kan blive meget vandbelastet ved nye beboere, er der en forøget risiko for fugtbetingede skader i tilstødende konstruktioner og installationer. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Vægtning af fejl: Da området bør have en bygningssagkyndig skærpet opmærksomhed sættes fejlen øverst i niveau A, da reparation vurderes under kr. 10.000,-	
Bygningssagkyndig	Ingen kommentar	A5
Syns- og Skønsmand	OK Vurderingen fastholdes	
6.7 Rumaftæk	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: I gæstetoilet er aftræksrør i tagrum ikke ført som en tæt forbindelse til loftsventilen (ca. 2 cm gab). Note: Kan give anledning til at varm og fugtig rumluft uhinderet kan trænge op og danne kondens i tagrum. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig Syns- og Skønsmand	Ingen kommentar OK Vurderingen fastholdes.	A3

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

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

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

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

Bygning B (Havestue/udestue - 20m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

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

2. Ydervægge i bygning B

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

3. Vinduer og døre i bygning B

3.2 Vinduer	K2: Begyndende nedbrydning af træværk i bund af vinduespartier i udestuen.
-------------	--

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

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

Bygning C (Garage - 30m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Revne i plade over døren.
1.2 Tagfald	K1: Taghældning på garagen er mindre end anbefalet af producenten. Note: Der er frit udsyn til konstruktionen, og der kan ikke konstateres fugtindtrængning. Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader, da tagkonstruktionen over en længere årrække har været tæt.

2. Ydervægge i bygning C

2.1 Facader/gavle	K3: Afdækning på garagemuren er med nedbrydning, og der er risiko for fugtindtrængning. Revne stedvis i fuge under afdækning.
-------------------	---

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

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning C

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

Bygning D (Overdækket terrasse - 10m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

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

2. Ydervægge i bygning D

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
15. januar 2013 15:50		Sagen lukket	30

2.7 Andet	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrudt træ forneden ved terræn på bærende stolpe ved trin mod vest til overdækket terrasse. Note: Der er risiko for svigt ved stolpefastgørelse, hvorved der er forøget stormskaderisiko på tagkonstruktion Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Ingen kommentar	A3
Syns- og Skønsmand OK Vurderingen fastholdes		

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning D

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		1	3	1		x
2. Ydervægge	x				1		
3. Vinduer og døre	x			1			
4. Fundament/sokler	x						
5. Kældre/krybekældre/terrændæk	x						
6. Vådum (badeværelse, toilet, bryggers)				1			x
7. Gulvkonstruktion og gulve	x						
8. Indervægge/skillevægge	x						
9. Loffer/etageadskillelser	x						
10. Indvendige trapper	x						
11. VVS-installationer	x						

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Boligen er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Der er udført tilbygning på den oprindelige bygning. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet, og vedligeholdelsesstanden er god.
-------------	--

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, Home afd. Maribo
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	27 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	1985-2012
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, Udestue 1991 alm. glas
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ved ikke
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

	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	Nej
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	Ved ikke
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Ved ikke
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	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?	Ved ikke
5.6	Er der en grundvandspumpe?	Nej
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	Nej
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	Nej
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Nej
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	Nej
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	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?	Ved ikke
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
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	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Stål	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Plastplader	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
D	Ensidigt fald	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
B	Træ	
B	Formur - Træ	
B	Bagmur - Let pladekonstruktion	
C	Formur - Tegl/kalksandsten	
C	Bagmur - Letbeton	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
C	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type	Ukendt
B	Andet, Type:	Løst, ventileret hulrum
B	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type	Ukendt
C	Andet, Type:	Betongulv
C	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type	Ukendt
D	Andet, Type:	Betonfliser
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet, Type:	Linoleum Vinyl på træ Laminatgulv på beton
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
B	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
C	Inder-/skillevægge - Letbeton	

9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	El-varme	
A	Gulvvarme, Type:	El
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	37	0%	ikke angivet	ikke angivet	37
Bygningssagkyndig	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	37	0%	ikke angivet	ikke angivet	37
Syns- og Skønsmand	0	0%	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	som ovenfor
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	
Bygningssagkyndig	Den bygningssagkyndige er ikke længere aktiv, men ophørte sit ansættelsesforhold i OBH den 30.09.2012 for at gå på efterløn. Iflg. BS har han afmeldt sin beskikkelse. Den tekniske revision tjener derfor ikke noget formål.
Syns- og Skønsmand	Denne oplysning må nævnet forholde sig til.
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
15. januar 2013 15:50		Sagen lukket	37