

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Mange skader	20. maj 2014	Påtale	19. maj 2017
	Skrivebordskontrol	3. december 2012	Fejlbehæftet (uden sanktion)	
	Skrivebordskontrol	11. maj 2012	Ukendt	
	Mange skader	10. maj 2010	Acceptabel	
	Tidsforbrug	29. januar 2009	Godkendt	
	Stikprøve	11. maj 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Ejendommen set fra nordvest	

Litra A set fra øst	
Litra B set fra sydøst	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
30-okt-13	08:10	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
30-okt-13	08:10	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
07-nov-13	10:59	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra
07-nov-13	10:59	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
21-nov-13	09:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
21-nov-13	17:38	Kontrolrapport udarbejdet	
25-nov-13	15:01	Høring iværksat	
09-dec-13	09:16		Søgt ny deadline: 16. dec. 2013
09-dec-13	09:16		Ny deadline for BS kommentar: 16. dec. 2013
15-dec-13	18:02	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
18-dec-13	13:11	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
20-dec-13	14:13	Kontrolrapport godkendt af NS	
13-jan-14	13:47	Indstilling til nævn	
18-feb-14	11:03	Indstilling til nævn	
11-mar-14	14:47	Indstilling til nævn	
27-mar-14	09:06	Indkaldelse til nævnsmøde	
31-mar-14	13:53	Udsat til senere behandling	

08-maj-14	13:20	Indkaldelse til nævnsmøde	
20-maj-14	12:43	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2013-08-12
Ejendommen besigtiget	2013-08-07

Følgende materiale forelå

BBR	2013-08-03
Tidligere tilstandsrapport nr.	Forelå ikke, se nedenfor
Energimærke	Udarbejdes ikke jf. oplysning fra ejer
Andre bygningsoplysninger	Evt. tidligere tilstandsrapport forsøgt fremskaffet (bla. via HEWEB), og er ikke fundet. Der kan være enkelte bygningsdele i Hustypebeskrivelsen, der ikke stemmer overens med dette hus. Tagets restlevetid er baseret på tagbelægning fra 2009 idet alder på oprindelige tagplader på kvisten mod haven ikke kendes og disse ikke kunne besigtiges udefra pga. højden over terræn.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Muremesterhus/Bedre Byggeskik							
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	1912	1	75	75	71	146	0
2	B	Garage/udhus	1968	1	33	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
---	-----

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: AB - Hulrum over nedhængte trælofter, underlag for tæpper på 1 sal og vinyl i køkken samt baggang, tagrum set fra område 1,0m omkring loftslem, kælderrum mod haven ikke besigtiget pga. opmaganiseret indbo, kvist og tage set fra terræn pga. højde over terræn, dele af udhus pga. opmaganiseret indbo, ingen adgang til besigtigelse af gavl mod syd pga. indhegning.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Ja: A - Gulve under tæppeunderlag i værelser på 1 sal. Tagrum pga manglende gangbro, alene besigtiget fra loftlem i område 1,0m omkring loftslem. Tagflader og kvisttage er alene besigtiget fra terræn pga. højde over terræn. BS tager en række forbehold som ikke er relevante eller gyldige; Som det ses af foto er der intet der hindrer besigtigelse af sydgavl og der er adgang til det indhegnede område. Hulrum over nedhængte lofter er ikke normalt tilgængeligt, hvorfor der ikke skal tages forbehold. Gulve under faste belægninger i køkken og baggang er ikke normalt tilgængelige, hvorfor der ikke skal tages forbehold. Udover det af SS anførte, kan forholdene ved BS besigtigelse dog tillige have gjaldt; A-Kælderrum mod haven ikke besigtiget pga. opmaganiseret indbo samt B- Dele af udhus pga. opmaganiseret indbo. Fejl vægtes på A-niveau	A3
Bygningssagkyndig	Sydgavl er set fra hegn idet nabogrund er <u>privat ejendom</u> som jeg principielt ikke mener jeg skal ind på, uanset om der er adgang. Der er nedhængte trælofter tillige med de oprindelige pudsede lofter, hvorfor der er taget forbehold. Belægning i køkken og entré er forholdsvis simpel vinylbelægning der må formodes at ligge ovenpå plade eller de oprindelige trægulve, hvorfor der er taget forbehold.	A1

Syns- og Skønsmand	SS henviser til HB, hvor det fremgår, at der ikke skal tages forbehold for skjulte konstruktioner. "HB 5.02.2.1 Generelt: (...). En bygningsdel betragtes som skjult, hvis der er behov for et destruktivt bygningsindgreb for at foretage en besigtigelse. (...).Lukkede og skjulte konstruktioner skal ikke angives i tilstandsrapporten som utilgængelige, hvis den bygningssagkyndige ikke forventer at kunne besigtige dem. (...)" SS henviser herudover til HB 5.02.2.3, hvor der ikke ses at være hjemmel til IKKE, at besigtige en bygningsdel alene pga, at den kræver besigtigelse fra nabogrund. "Hvis den bygningssagkyndige er forhindret i at besigtige en normalt tilgængelig bygningsdel eller konstruktion på grund af manglende adgangsmuligheder, skal det noteres hvilke bygningsdele det drejer sig om med litra, og der skal også stå, hvad forhindringen bestod i". Der er to typer fejl i punktet og fejlpoint fastholdes	A3
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 termorude er punkteret, tages der forbehold for yderligere punkterede ruder.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	

Bygning A (Beboelse - 146m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
28. maj 2014 09:15		Sagen lukket	6

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der ses tætning med skum hvor tagflader er sammenbygget. Note: Skum kan i visse tilfælde holde på fugten hvorved træværket kan blive nedbrudt. Dog ingen tegn på skade.
-----------------------------	---

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



Taget er tætnet med PU-skum enkelte steder i tagrum, hvor tagflader er sammenbygget.
Note: PU-skum kan blive fugtsugende og dermed medføre opfugtning og følgeskader på tagdækning og tagværk. Der ses dog p.t. ikke sådanne skader.

K3

BS anfører risiko for følgeskader på andre bygningsdele, men angiver karakteren K1 som ikke kan benyttes i sådant tilfælde.

Vægtes på A-niveau, skræpende, idet forholdet er alm. kendt, men lempet, idet forholdet er beskrevet i rapporten.

A3

Bygningssagkyndig

Korrekt der er gjort opmærksom på et velkendt problem med skum. Der var ingen synlige skader og risikoen anses for minimal.

A3

Syns- og Skønsmand	Faglitteraturen underbygger ikke BS vurdering og synspunkt. Skaden er en velbeskrevet problemstilling. Fejlpoint fastholdes	A3
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Tagplader på kvist mod haven er de oprindelige tagplader, hvorfor disse må forventes med en del nedslidthed samt reduceret levetid i forhold til de nye tagplader. Note: Tagplader er set i tagrum.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Der mangler skumbølgeklodser ved kip få steder samt få steder ved skotrender og grater. Note: Manglende skumklodser kan give anledning til indtrængen af fygesne og slagregn	
1.4 Hætter/Aftræk	K3: Aftræk for badeværelse er ført uisoleret gennem tagrum. Note: Uisoleret aftræk giver anledning til kondensdannelse og med dryp tilfølg.	
1.7 Kviste	K2: Træbeklædning ved kviste synes med tildens til opfugtning.	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A2



Der er nedbrudt træ i træpladebeklædning på kviste - især på østsiden.

K2

BS anfører "tendens til opfugtning" som synonym med rådkader, hvilket ikke vurderes korrekt dækkende.

Fejl vægtes på A-niveau, reduceret, idet karakteren er korrekt.

Bygningssagkyndig

Træbeklædning har fået karakteren K2 og der er gjort opmærksom på skaden. Om der skal stå opfugtning, råd, tåresvamp eller andet synes jeg ikke er relevant, da køber er orienteret om en K2 skade. TR bemærkning bør bortfalde.

0

Syns- og Skønsmand	Arsagen til fejlpoint er, at skadesomfanget verbalt skrives ned uagtet, at karakteren er korrekt. Alt udvendigt træværk opfugtes, det er ingen skade. Det er trænedbrydning derimod. Fejlpoint fastholdes.	A2
1.7 Kviste	K2: Inddækninger ved kviste ses at være genanvendt fra tidligere tagbelægning og synes ikke at kunne tilpasses helt ved de nye bølgebunde. Bly slutter ikke helt tæt.	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

B6



Blyinddækning omkring kviste ligger ikke tætsluttende mod tagfladen og ses flere steder simpelt repareret. Note: Blyinddækningen er gammel og genanvendt fra tidligere tagbelægning. Der vurderes risiko for indtrængen af fygesne/ slagregn.

K3

BS indikerer, at der er en risiko, men beskriver den ikke nærmere, ligesom karakteren ikke er korrekt ud fra en risikovurdering.

Fejl vægtes på B-niveau, laveste trin, idet skaden er registreret.

Bygningssagkyndig

Blyinddækningen har fint overlæg mod plader men bør dog bankes bedre på plads. Jeg har vurderet, at der er en meget minimal risiko for indtrængen af fygesne, hvorfor karakteren er sænket til K2. Niveau bør sænkes til A.

A5

Syns- og Skønsmand	BS beskriver ved skadesbeskrivelsen ingen følgeskade og angiver følgerigt K2. K2 angiver her, at blyinddækningen er eller er ved at være udtjent, men at dette ikke medfører nærliggende risiko for følgeskade på andre bygningsdele. Denne vurdering er SS ikke enig i. Problematikken med blyinddækningen er ikke selve inddækningen, men i meget højere grad følgeskaderisikoen. Derfor er karakteren forkert og beskrivelsen af skadesomfanget skrevet ned, så den ikke er dækkende. Fejlpoint fastholdes	B6
1.12 Isolering	K1: Isolering ligger partielt med varierende tykkelse og isoleringsevne.	
1.14 Gangbro	K1: Der er ikke udført gangbro.	
1.15 Andet	K2: Loftsløst er uisolert og slutter ikke tæt. Note: Ved loftsløsten ses der ikke at være etableret en tætningsliste, hvorfor der er risiko for at varm og fugtig stueluft kan sive op i tagrummet med deraf følgende risiko for at fugtpåvirke tagværket.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Loftsløst er uisolert og slutter ikke tæt. Note: Der er følgerigt risiko for opfugtning af tagrummet med deraf følgende risiko for at forårsage følgeskader på tagkonstruktionen. K3 BS mangler sammenhæng imellem skadesrisiko og karakter. Vægtes på A-niveau, laveste trin, idet skaden er registreret.	A1
Bygningssagkyndig	Ok, husket til næste gang.	A1
Syns- og Skønsmand	Enighed	A1
1.15 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 En tagsten nederst på brandkam mod sydøst er revnet. K3 BS har ikke registreret forholdet Vægtes på A-niveau	A3
Bygningssagkyndig	Jeg anvender altid kikkert når taget er så højt og mener helt bestemt ikke at den viste tagsten var revnet, da jeg besøgt huset.	0
Syns- og Skønsmand	SS kan ikke vide om den var revnet ved BS besigtigelse Fejlpoint fastholdes	A3

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Facader og gavle har generelt enkelte mindre revner i pudsen herunder mod haven samt i sydgavl. Revner ses rep. og malet.
-------------------	--

2.1 Facader/gavle

K2: Der ses skrårevner over hoveddør samt over- og under vinduer mod vej. Fugerevne over stort vindue mod haven.

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1



		
	Der ses revneforløb hidrørende fra sokkel, gående igennem facader mod nord, øst og vest -ved og omkring døre og vinduer. Større forsætning øverst i facaden ved sydøstligt hushjørne. Note: Revnerne er ældre følgerevner fra sætninger igennem tiden og revnerne kan ikke påregnes i ro. K2 BS mangler at beskrive årsagssammenhæng med sokkelrevnerne. Vægtes på A-viveau, laveste trin, idet skaden er registreret	
Bygningssagkyndig	Ok husket til næste gang.	A1
Syns- og Skønsmand	Enighed	A1
2.1 Facader/gavle	K2: I sydgavl samt stedvist mod vej, ses manglende facadepuds.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Nedslidt dørkarm på kælderdør indvendigt.
3.2 Vinduer	K2: Der kunne ses 3 stk. punkterede termoruder i stuevinduer mod vej.
3.2 Vinduer	K2: Kældervinduer samt vinduer mod vej og haven ses delvist med rådangreb og delvist med nedslidthed. Ældre vinduer mod vej samt kvistvinduer mod haven ses med råd eller begyndende råd. Rådangreb i stort vindue mod haven.
3.3 Fuger	K2: Der mangler fuge under hoveddør.
3.4 Sålbenke	K1: Revner i sålbænke mod haven.

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Generelt ses der enkelte mindre revner i sokkel herunder mod nord-vest samt få mod haven.
------------	---

4.2 Sokkel	K2: Sokkelrevner ses i forbindelse med revner i murværket i nordgavl, østfacade samt i facade mod vej.
------------	--

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Der ses ældre sætningsrevner i sokkel/kældervægge mod nord, øst og vest. Note: Revnerne skyldes sandsynligvis fundering på ikke tilstrækkelig bæredygtig jordbundsforhold og revnerne har igennem tiden, forårsaget følgerevner op igennem ydermure udvendigt. Revnerne vurderes ældre, men der er stadig indikation af mindre bevægelser op igennem facaderne, se pos. 2.1.

K3

BS anfører forkert karakter, idet der ses følgeskader op i facader. Der mangler endvidere sammenhængsbeskrivelse med de "skrærevner" som registreres under ydervægge, så man forstår sammenhængen.

Vægtes på A-niveau, idet skaden er registreret

Bygningssagkyndig	Kan godt følge TR, men huset er altså over 100 år gammelt og det er forventeligt når man køber et så gammelt hus.	A3
Syns- og Skønsmand	BS skal sammenligne med tilsvarende "intakte" bygningsdele, hvorfor alderen ikke er en formildende omstændighed ved ikke intakte bygningsdele som fx revneforløb. Hvad der er forventeligt er helt individuelt og ikke et forhold som BS bør vurdere i rapporten. Enighed om fejlpoint	A3
4.3 Udvendige trapper	K2: Defekte og løse klinker på hovedtrappe. Pudsafskalning ved kant mod kældertrappe.	
4.3 Udvendige trapper	K1: Mindre revner i trappetrin til kælder samt i kældervanger.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Der er nedbrudt beton i et trappetrin til kælder, ligesom der ses flere revneforløb i kældertrappevanger. K2 SS vurderer ikke defekt i kældertrappe som mindre K1 revne. Vægtes på A-niveau, reduceret, idet skaden er registreret.	A2
Bygningssagkyndig	Ok husket til næste gang.	A2
Syns- og Skønsmand	Enighed	A2
4.4 Udvendige lyskasser	K2: Ingen bund i lyskasser mod vej.	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.2 Vægge	K2: Alle vægge ses opfugtede og der er generelt meget fugtigt i kælderen. Pudsafskalninger hvor der ikke er opsat forsatvægge. Døre ses tillige opfugtede. Note: Vaskerum og tidligere køkken er besigtiget fra dør pga. indbo.
5.4 Indvendig beklædning	K1: Celleotex på lofter i kælder.
5.5 Etageadskillelse	K2: Defekt loft i lille tidligere køkken.

5.5 Etageadskillelse	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 I lille teknikrum i kælder ses nedbrudt træ i vederlag af bjælker som bærer etageadskillelsen. Note: Bjælkerne er understøttet på simpel vis, hvorfor der ikke vurderes risiko for svigt af bæreevnen. K2 BS har ikke registreret forholdet. Vægtes på A-niveau	A3
Bygningssagkyndig	Ok noteret, dog var det gammelt råd.	A3
Syns- og Skønsmand	Enighed	A3
5.6 Ventilation	K2: Der mangler ventilation i kælder, idet den virker meget fugtig.	

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

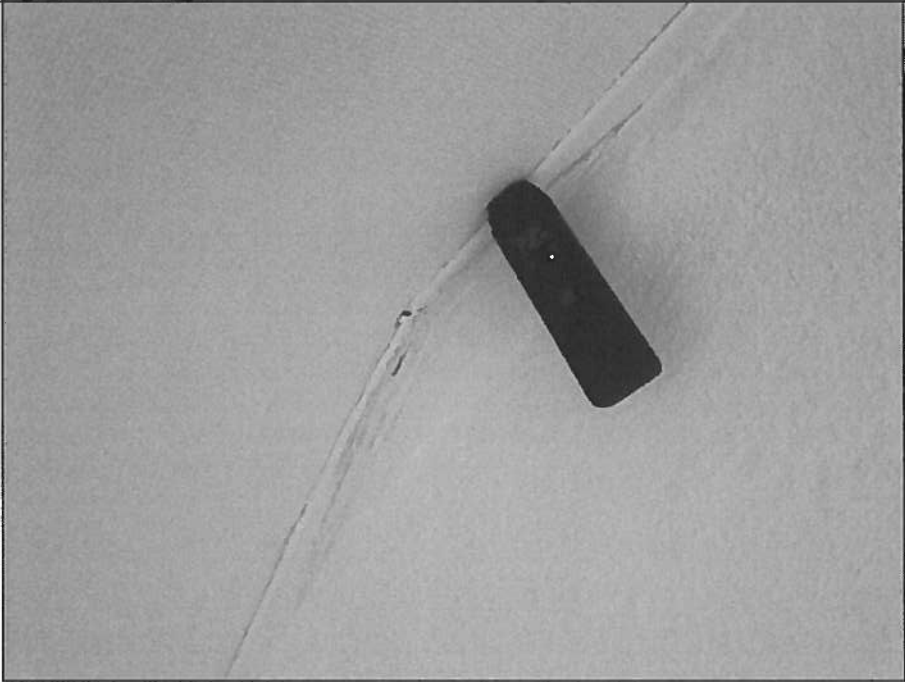
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3: Enkelt revnet klinke i bruseniche. Note: Risiko for vandindtrængen.	
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3: Der er partielt gulvklinter i badeværelse der mangler vedhæftning til underlaget. Note: Risiko for indtrængen af vand.	
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Badeværelsegulv er forkert konstrueret og uden gulvfløb udenfor brusenichen. Note: Gulvet udenfor brusenichen er udført uden fald til et gulvfløb og uden opkant mod tilstødende rum. Der er risiko for vandskader som følge af udførelsen. K3 BS har ikke registreret forholdet. Vægtes på B-niveau	B8
Bygningssagkyndig	Normalt er jeg meget opmærksom på disse forhold og det er højst sandsynligt en alm. huskefejl kombineret med en del indbo i badeværelset. Såfremt der havde været en åbning eller hul/rør fra gulv indtil gulvfløb i bruseniche, anses dette for en acceptabel løsning, hvorfor jeg mener at B8 bør sænkes til A5.	A5
Syns- og Skønsmand	Fejlpunkt indeholder såvel skadesudbedring som den potentielle økonomiske konsekvens af en følgeskade, hvorfor fejlpunkt ikke kan nedsættes alene som følge at selve skaden er billig at udbedre. Fejlpunkt fastholdes	B8
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Der er enkelte vægfliser i badeværelse udenfor vådzone, der mangler vedhæftning til underlaget. Revnede fliser under vindue. Note: Fliser ved vinduer er udenfor vådzone.	
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Der er enkelte vægfliser i badeværelse indenfor vådzone, der mangler vedhæftning til underlaget. Der mangler fliser til loft ved bruseniche samt ved badekar. Note: Vådzone i badeværelse omfatter hele gulvet, de nederste 10cm af alle vægge samt vægge ved bruseniche ud til 0,5m fra kant af bruseniche. Ved badekar 0,5m på hver side af karet helt til loft og ved håndvask ligeledes 0,5m omkring vasken til gulv.	
6.3 Fuger	K3: Fugerevne i bruseniche og ved væghjørner/badekar. Note: Risiko for indtrængen af vand.	

6.8 Andet	K2: Der mangler sikring mod vandpåvirkning af vindue idet dette er indenfor badekarets vådzone. Note: Der kan ske utilsigtet opfugtning af vindue såfremt der ikke etableres fast afskærmning.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Der mangler sikring mod vandpåvirkning af vindue idet dette er indenfor badekarets vådzone. Note: Der kan ske utilsigtet opfugtning af vindue såfremt der ikke etableres fast afskærmning. K3 BS mangler sammenhæng imellem skadesrisiko og karakter. Vægtes på A-niveau, laveste trin, idet skaden er registreret	A1
Bygningssagkyndig	Det eneste der er risiko for er at vinduet kan blive fugtpåvirket dvs. K2 mener jeg er den rigtige karakter.	0
Syns- og Skønsmand	Skade på vindue og vandindtrængen i lysning/fuger er alle følgeskader - selve skaden er en forkert konstrueret bruseniche. Fejlpoint fastholdes	A1

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Spor efter borebiller i de gamle gulvbrædder.
------------------------	---

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 I 1. sals sydvestværelse er konstateret væsentlig opfugtning ved skunk og skråvæg mod tilstødende værelse. Der er tillige trænedbrydning i beklædning og liste. Note: Forholdet skyldes antageligt utæthed v. inddækning samt forøget vandbelastning på kvistflunke herudfor. Årsag og skadesomfang kræver nærmere undersøgelse at fastlægge. UN BS har ikke registreret skaden.	B8
Bygningssagkyndig	Huset var ved besigtigelsen beboet af enlig far med 4 børn, så alle værelserne var godt fyldte med senge, kommoder, skriveborde, inventar og plakater og andet indbo på gulve og vægge, hvorfor den anførte skade ikke kunne besigtiges. Da det ikke var muligt at besigtige skaden, har jeg sat karakteren til "0"	0
Syns- og Skønsmand	Det er korrekt - som også oplyst af ejer, at ejendommen var beboet ved BS besigtigelse, men stod tom ved SS besigtigelse. Såfremt BS ikke har kunnet besigtige dette forhold, skulle det imidlertid være anført som forbehold under Bemærkninger ad 2, Utilgængelige bygningsdele som normalt tilgængelige som ikke kunne besigtiges. Det fremgår ikke dette sted. Fejlpoint fastholdes	B8

8.1 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 I sydvestligt værelse er konstateret opfugtning nderst på ydervægge - hovedsageligt i sydgavl. Note: Forholdet skyldes antageligt fugtopsugning fra kælderydervægge hhv. højt terrænniveau mod syd. Indervægge er beklædt med cellutex dette sted, hvilket følgelig vurderes nedbrudt. K2 BS har ikke registreret forholdet. Vægtes på B-niveau, pga skadesudbedring inkluderer følgeskader i opsat vægbeklædning (cellutex)	B8
Bygningssagkyndig	Det var ikke muligt at besigtige skaden pga. meget indbo, sofaer, borde, skabe, kommoder mv. Da jeg ikke har kunnet besigtiget skaden, har jeg sat vurderingen til "0"	0

Syns- og Skønsmand	Det er korrekt - som også oplyst af ejer, at ejendommen var beboet ved BS besigtigelse, men stod tom ved SS besigtigelse. Såfremt BS ikke har kunnet besigtige dette forhold, skulle det imidlertid være anført som forbehold under Bemærkninger ad 2, Utilgængelige bygningsdele som normalt tilgængelige som ikke kunne besigtiges. Det fremgår ikke dette sted. Fejlpoint fastholdes	B8
8.2 Vægbeklædninger	K1: Der ses enkelte mindre revner ved pladesamlinger i indvendige vægge.	

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

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

10. Indvendige trapper i bygning A

10.2 Konstruktion	K2: Gelænder er løst.
-------------------	-----------------------

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	K2: Overløb for sikkerhedsventil på varmtvandsbeholder er ikke ført til afløb. Note: Overløb fra sikkerhedsventil skal jf. gældende regler føres til afløb og udmunde synligt herved.
11.1 Vandinstallationer	K2: Opvaskemaskine er tilsluttet i kælder ved køkkenvask, der ikke anvendes.
11.1 Vandinstallationer	K2: Der forekommer korrosion ved en del fittings i kælder, under køkkenvask samt i lille toiletrum under kælder.
11.1 Vandinstallationer	K3: Der mangler rørbrudsventil på opvaskemaskinens tilslutning. Note: Der skal være rørbrudsventil på slangen til opvaskemaskinen, når denne står i fugtfølsomme opgivelser.
11.2 Varmeinstallationer	K2: Der forekommer korrosion ved fittings i teknikrum i kælder herunder ved afspærringsventiler ved stik samt ved trykdifferensregulator.
11.3 Afløbsinstallationer	K2: Afløb for opvaskemaskine er tilsluttet via slange/rør til afløb under køkkenvask i kælder.

Bygning B (Garage/udhus - 33m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: 2 stk. huller i tagplader. Note: Risiko for opfugtning af træværk	
1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Utæthed ved inddækning mod nabo, vurderes at være årsag til rådangreb i rem indvendigt.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Utæthed i tag ved inddækning mod nabo. Note: Der ses følgeskader på træremmen herunder. K3 BS mangler opdelig af skadetekst og notetekst. Formel fejl vægtes på A-niveau, laveste trin.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg mener teksten er skrevet fint og om den er opdelt på note er vel irrelevant, når forholdet er beskrevet.	0
Syns- og Skønsmand	Der er tale om en formel fejl, når der ikke skelnes mellem skade og note. SS skal medgive, at i dette tilfælde medfører det ingen forvekslingsmulighed og teksten er klart beskrevet af BS Fejlpoint bortfalder	0
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Råd i vindskede ved tagrende mod syd-øst.	

1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Der ses nedbrudt træ i rem som bærer tag mod nabobygning - samt nedbrudt træ i ende af bjælkespær samme sted. Note: Skaden er en følgeskade fra utæt inddækning og skaden medfører risiko for svigt af tagkonstruktionen. K3 (Se BS punkt 1.8) BS har ikke registreret skaden på bjælkespær, men alene remmen og har ikke angivet karakter som hænger sammen med følgeskaderisikoen. Vægtes på A-niveau, reduceret, idet skaden delvist fremgår.	A2
Bygningssagkyndig	Skaden er beskrevet og den kan ses af alle, så jeg mener den er ok formuleret.	A2

Syns- og Skønsmand	Skaden er beskrevet som en følgeskade, men ikke som en særskilt skade. Man må ikke samle flere skader under en skadesbeskrivelse. Fejlpoint fastholdes	A2
1.8 Spær og lægter	K2: Tværliggende bjælke der er oplagt under spær, synes at have for lille en dimension.	
1.8 Spær og lægter	K2: Råd i rem på mur mod nabo.	

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K1: Enkelte revner i ydervægge med puds.	
2.2 Beklædninger	K2: Træbeklædning har rådgreb nederst.	
2.2 Beklædninger	K2: Råd i dele af pladebeklædninger.	
2.2 Beklædninger	K2: Træbeklædning står tæt ned mod terræn. Note: Træværk i og ved terræn bør have en min. afstand til fliser/jord på 15 cm.	
2.7 Andet	K2: Råd og borebiller nederst i stolper.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Der er nedbrudt træ i bund af to bærende træsøjler på sydside v. overdækket areal. Note: Udførelsen er konstruktivt forkert og der er risiko for svigt af bæreevnen her. K3 BS mangler sammenhæng mellem skadesrisiko og karakter, idet følgeskader betinger K3. Vægtes på A-niveau, laveste trin, idet skaderne er registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Udhuset er en simpel bygning opbygget på traditionelt vis for sådanne udhuse. Jeg mener karakteren K2 er retvisende da bygningsdelen ikke vil svigte indenfor en overskuelig tid.	A1
Syns- og Skønsmand	At bygningen er en traditionel simpel udhuskonstruktion ændrer ikke på vurderingsprincipper for skadeskarakter og følgeskaderisiko. Fejlpoint fastholdes	A3

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K2: Opfugtet havedør.
----------	-----------------------

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
-------------------------------------	------------------------

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.1 Indvendige vægge	K2: Revne i indvendig væg mod haven.
----------------------	--------------------------------------

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Huset er generelt i rimelig pæn stand og tilstanden afviger ikke væsentligt fra den forventede tilstand med husets alder. Der er dog en del vedligeholdelses arbejder at udføre specielt omkring badeværelse, vinduer, kældre og installationer, for at imødegå skader og for fortsat at kunne opretholde en god levetid. Garage/udhus er i rimelig stand.
-------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Andre
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Nej
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	18 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Ingen, har været udlejet
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, Nyt tag i 2009 (excl. kvist mod haven)

	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?	Ja, Nyt bundstykke i vinduer mod vej.
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ja, Nyt tag i 2009
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?	Ja
	Hvis nej, hvor er adgangsløbet 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?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	Nej
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Ja, Hele kælderen
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)?	Ved ikke
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)?	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 ikke 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	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
B	Ensidigt fald	
B	Gitterspær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Plastplader	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		
B- Bjælkespær (der er ikke gitterspær).		A1
Bygningssagkyndig	Trykfejl	A1
Syns- og Skønsmand	Enighed	A1
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Massiv murværk	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	

B	Træ	
B	Formur - Murværk med puds	
B	Formur - Letbetonblokke	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
B	Andet; Type:	Betonpiller
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Ukendt
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Kommentar	Jf. ejer er der lavet vådrumssikring med LIP iht. gældende regner ovenpå 2 stk vandfaste krydsfinerplader
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, organisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på streer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	Vinyl i køkken og gang, tæpper på 1 sal
A	Klinkegulv på træ	Badeværelse
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	59	35%	35%	Ejendommen udgøres af flere bygninger med forskellig, men traditionelle bygningstyper og ombygget af flere gange.	38
Bygningssagkyndig	28	43%	ikke angivet	ikke angivet	15
Syns- og Skønsmand	58	35%	35%	Ejendommen udgøres af flere bygninger med forskellig, men traditionelle bygningstyper og ombygget af flere gange.	37
Syns- og Skønsmand	0	43%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Forhøjet	Der gøres opmærksom på, at lejer er fraflyttet, så ejendommen stod tom. Ved BS besigtigelse var væsentligt opmagasinering jf. rapporten og ejers udsagn d.d.
Bygningssagkyndig	Forhøjet	De 2 stk. "B8" under 8.1 indvendige vægge - skader som teknisk revisor har registreret, har jeg ikke haft mulighed for at se/registrerer pga. meget indbo og alm. møblering.
Syns- og Skønsmand	Forhøjet	Der gøres opmærksom på, at lejer er fraflyttet, så ejendommen stod tom. Ved BS besigtigelse var væsentligt opmagasinering jf. rapporten og ejers udsagn d.d. BS kommentar herover er besvaret i de pågældende punkter. Der er indregnet forhøjet usikkerhed.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Dato: 20. maj 2014

J. nr.: XX

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten XX

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten I XX er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet.
Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig XX tildeles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig XX den 12. august 2013.

XX har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 20. december 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 20. december 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 12. maj 2014.

XX der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt, men havde fremsendt 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 1.15, bygning A frafaldes fejlangivelsen (A3), da det ikke findes sandsynliggjort at tagstenen var revnet på tidspunktet for BS's besigtigelse.

Under punkt 2.7 bygning B reduceres vægten A3 til A1, idet det anerkendes, at stolper og træbeklædning kan betragtes som en samlet bygningsdel, og K2 derfor er retvisende for skadens udviklingsrisiko, som dog burde være specificeret i en note.

Tilstandsrapporten XX 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.