

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
H-	Skrivebordkontrol	19. maj 2015	Påtale	18. maj 2018
H-	Skrivebordkontrol	1. maj 2013	Acceptabel	
H-	Opfølgende kontrol	8. juli 2011	Ukendt	
H-	Stikprøve	10. november 2010	Påtale	9. november 2013
H-	Tidsforbrug	17. august 2009	Godkendt	
H-	Mange Skader	16. december 2008	Godkendt	
H-	Stikprøve	22. januar 2008	Godkendt	
H-	Mange karakterer	29. januar 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					Ja
Ejendommens beliggenhed					

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Foto af bebyggelsen med boligens 2 bygningskroppe i højre side. Bygningskroppen bagerst er med vandret loft og tilgængeligt tagrum. Den anden bygningskrop med parrallelt tag/loft og dermed ingen tagrum. Garagen bagerst til venstre.	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
30-jan-15	07:39	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
30-jan-15	07:39	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
06-feb-15	10:43	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra ■■■
06-feb-15	10:43	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
12-feb-15	09:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
03-mar-15	10:43	Kontrolrapport udarbejdet	
04-mar-15	10:40	Kontrolrapport udarbejdet	
04-mar-15	14:07	Høring iværksat	
18-mar-15	15:49	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
10-apr-15	08:20	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
10-apr-15	13:06	Kontrolrapport godkendt af NS	
27-apr-15	14:35	Indstilling til nævn	
13-maj-15	14:28	Indkaldelse til nævnsmøde	
19-maj-15	15:13	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2015-01-22
Ejendommen besigtiget	2015-01-20

Følgende materiale forelå

BBR	2015-01-21
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ingen fundet
Energimærke	■■■■■
Andre bygningsoplysninger	Sælger var tilstede. Væksthuset indgår i boligarealet iflg. sælger. Adressen på energimærket er fejl ■■■■■ - er ikke registreret i BBR. Tidligere tilstandsrapport forsøgt fremskaffet via HEWEB ud fra følgende søgekriterie: Kommune, vejnavn, gadenr. Resultat af søgning: 0 Sælger er ikke i besiddelse af tidligere tilstandsrapport. Tegninger er ikke fundet.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype	Typehus 1985-1997 Typehus 1985-1997								
Ejendommen	Ejerbolig								
Tagets restlevetid	Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.								
Note									
Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider									
Tagbelægning	10 år eller længere								
Undertag	10 år eller længere								
Inddækning	10 år eller længere								
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	1985	1	147	0	0	147	0
2	B	Garage	1985	1	44	0	0	0	0
2	C	Udhus/skur	1985	1	10	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej		
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: ABC - A: 1.1 Et snelag skjulte ca. halvdelen af taget. På indv. side dækker et undertag lægter, tagsten m.v. Der er loft til kip i opholdsstuen. 1.6 Der var sne/vand i tagrender. B: 1.1 Et snelag skjulte ca. halvdelen af taget. På indv. side er undertag mont. 1.6 Der var sne/vand i tagrender. C: 2.2 Væg og sokkel m.v. i skel er dækket af hækken og kun besigtiget fra gavle.		
Fejlangivelse	Det er værdiløst og forvirrende for tilstandsrapporten at angive "Halvdelen af taget var snedækket" med mindre det præciseres hvilken halvdel, der er tale om.	A3	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.		
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau.	A3	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AB - A: Min. 1 rude var punkteret. Da evt. begyndende punktering er vanskeligt at konstatere tages forbehold. B: Punkterede ruder er ikke fundet, men da evt. begyndende punktering er vanskeligt at konstatere tages forbrhold.		
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej		
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: C - C: Skuret er ikke registreret i BBR.		

Bygning A (Beboelse - 147m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 Beskrivelse af skade/mangel: Fedtede lag og mosbegroning på taget. Karakter: k1 Note: Forhold under manglende vedligeholdelse. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret. Men da BS har markeret sig lidt uheldigt i mangefuld stedfæstelse af snedække på tag, så er skadesbeskrivelse og foto indsat, men BS undgår en fejlkarakter.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau.	0

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 Beskrivelse af skade/mangel: Fuglegitteret ved tagfod er stedvis skredet ned i tagrenden. Karakter: K1 Note: Vil indebære øget behov for vedligeholdelse/oprensning i forhold til fuglereder m.v.. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret. Men da BS har markeret sig lidt uheldigt i mangefuld stedfæstelse af snedække på tag, så er skadesbeskrivelse og foto indsat, men BS undgår en fejlkarakter.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau.	0

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 Beskrivelse af skade/mangel: Ved den overdækkede terrasse er der skævhed i tagflade, tagrende og udhængskasse. Karakter: K0 Note: Årsagen er manglende trykfordelende bjælke, hvorved spændinger opstår, når spærene har vederlag også på den indrykkede ydermur. Begrundelse fofr fejl: Forholdet er ikke rapporteret.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau.	A3

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

Fejlangivelse

B8







Beskrivelse af skade/mangel: Rundt omkring er der nogle beskadigelser i teglstenstaget. Båndet under tagrygningen tilslutter ikke med taget overalt, og man ser nogle få regulære åbninger. Løstsiddende støbning flere steder i samlingen mellem taget og gavlmure.

Karakter: K3

Note: Forholdet indebærer risiko for følgeskader af fugtvandring.

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret. Men da BS har markeret sig lidt uheldigt i mangefuld stedfæstelse af snedække på tag, så er foto indsat med de beskadigede tagsten. Fejlkarakteren er udelukkende for samlingen mellem gavlmure og tag.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau.

B8

1.3
Skotrender/inddækninger

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Glastaget er samlet uden inddækning til muret gavl og til udhængskassen på tegltaget.

Karakter: K3

Note: Fugemasse er ikke en sikker/langtidsholdbar samlingsmetode ovennævnte steder. Risiko for at fugt vil sive ned i rummet og ned i brystningsmuren i facaden.

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret.

Bygningssagkyndig	Jeg har givet karakteren K1 fordi evt. utætheder vil være meget synlige , men begrundelsen er ikke påført.	
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau.	A3

1.4 Hætter/Aftræk	Ingen bemærkninger
-------------------	--------------------

Fejlangivelse

A3

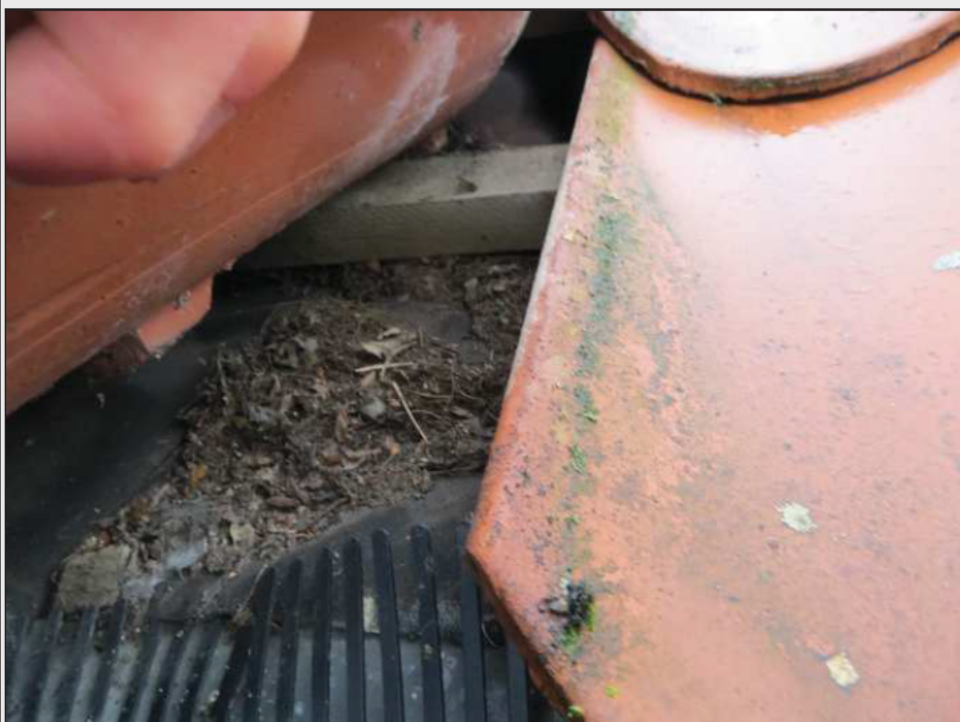
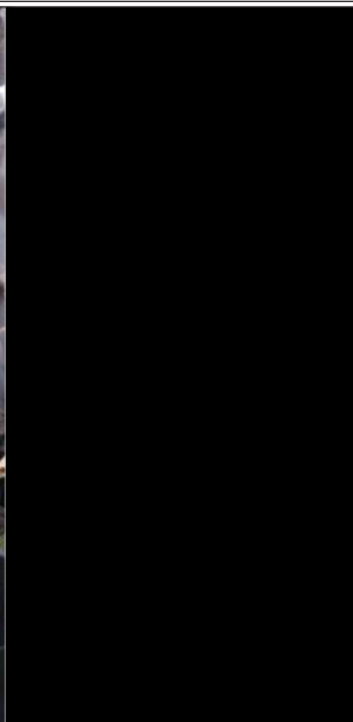


		
	Beskrivelse af skade/mangel: Aftrækskanalerne er delvist utilstrækkeligt isoleret og usikkert/forkert samlet med undertaget. Karakter: K3 Note: Specielt når taghætten/kanalerne er placeret hvor undertaget nedbøjer mest, er der direkte risiko for at fugt løber af undertaget/ned langs med kanalerne til loft m.v..! Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret. Fejlpoint reduceres fra A3 til A2 da BS delvist har beskrevet om de forhold.	
Bygningssagkyndig	Der er givet karakter K3, men en lille skade øverst på isolering er ikke nævnt.	
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau.	A3
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1: Der er algebevoksninger, mest på nordsiden. Note: De dele af tagbelægninger, der ikke var snedækkede havde ikke synlige skader.	
Fejlangivelse	Her skriver BS: Note: De dele af tagbelægninger, der ikke var snedækkede havde ikke synlige skader. Noten er irrelevant og uden værdi for tilstandsrapporten. BS burde have præciseret under "Bemærkninger 2" hvilke dele af taget, der var snedækket.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau.	0
1.9 Vindafstivning	K1: Gavlafstivningen af ombukkede murbindere opfylder ikke gældende regler, men tegn på skader er ikke bemærket.	
1.10 Undertage/understrygning	K1: Undertage "hænger" og vil blafre lidt.	
1.10 Undertage/understrygning	K3: Der er utæt omkring en ukorrekt gennemføring af aftræksrøret fra gaskedlen. Lidt fugt trænger ned ved ydervægge i opholdsstuen. Note: Fugtstriberne oplyses at stamme fra fygesne. Det vurderes, at tagfodsløsningen ikke er korrekt udført.	

1.10 Undertage/understrygning	Ingen bemærkninger
----------------------------------	--------------------

Fejlangivelse

A3





Beskrivelse af skade/mangel: Undertaget er samlet på usikker måde f.eks. ved tagfod hvor der er bagfald.

Karakter: UN

Note: Med henvisning til pkt. 8.1 om fugtstiber på indervægge, så er vurderingen at der ikke på nuværende er særlige følgeskader.

Begrundelse for fejl: BS har udvist fejl ved ikke give k3 eller UN. Der kan henvises til indsatte foto ved tagfod, som viser at afstandslister mellem undertag og taglægte, ender som et stød i undertaget. Fugt og smuds vil samle sig ved tagfod, og sive ned hvor der måtte være en lille defekt eller samling.

Bygningssagkyndig	Se allonge 2 1.10 Der er givet karakter UN - da undertag bør undersøges nærmere.	
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau - da allonge udført efter teknisk revision ikke er en del af revisionen.	A3
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsen frafaldes, da omstændighederne efter nævnets vurdering ikke har givet BS grundlag for at løfte en tagsten.	

1.11 Ventilation	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 Beskrivelse af skade/mangel: Utilstrækkelig ventilering da undertaget nedbøjer ved tagfod. Passagen for ventilering imellem tagrum og udhængskassen er derved meget nedsat. Det diffusionstætte undertag er ikke tildannet ved kip så luft fra tagrummet kan sive ud til det fri. Karakter: k3 Note: Da der er tydelige fugtafregn på spærtræ, så er der også risiko for udvikling af råd, og da kondensfugten samler sig mere og mere på de skråtstillede bygningsdele, så kan der bliver gener/skader f.eks. på bagmure og tilstødende loft. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret.	A3
Bygningssagkyndig	Se allonge 1.8 karakter og note	
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau - da allonge udført efter teknisk revision ikke er en del af revisionen.	A3
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1: Små fugeskader er synlige.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Generelt er fugeoverflader lidt løs og der findes små fugeskader på alle sider. Forskellingen er lidt løs over væksthuse.
2.1 Facader/gavle	K1: Dele af facademuren er tæt på terræn og var let opfugtet nederst ved væggen mod garagen Note: Murværk bør holdes hævet over terræn.

2.1 Facader/gavle	K1: Dele af facademuren er tæt på terræn og var lidt opfugtet nederst ved væggen mod garagen.	
Fejlangivelse	BS har ikke udført særlig grundig korrekturlæsning når samme punkt er registreret 2 gange.	0
Bygningssagkyndig	Detteer uforståeligt - vi mener ikke det er skrevet 2 gange	
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau - den af BS indsatte tekst under pkt. 2.1 er skrevet 2 gange, den ene dog med tilhørende note.	0

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Døren til værelset mod øst binder og der er hul i fineren. Døren til badeværelset mod nord har fugtskader.	
3.2 Vinduer	K1: På de fleste vinduer findes lidt afskallet maling. Note: Min. 1 dør eller 1 vindue blev åbnet uden problemer i opholdsrum og badeværelser.	
3.2 Vinduer	K2: 1 rude i partiet mod øst i stuen er revnet.	
3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 Beskrivelse af skade/mangel: Stue vinduet i gavl med opfugtet træ og en del afskallet maling! Karakter: K2 Note: Øget behov for vedligeholdelse, da vindue og overparti er indbygget så fugt fra kanten af taget og fra den skråstillede mur, vil ledes ud på overparti og vindue. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret. Fejlpoint reduceres fra A3 til A2 da BS har beskrevet om lidt afskallet maling på vinduer.	A2
Bygningssagkyndig	Se allonge pkt. 3.2 Karakter K2	
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau - da allonge udført efter teknisk revision ikke er en del af revisionen.	A2
3.3 Fuger	K1: Mørtelfuger er ikke tætsluttende.	

3.4 Sålænke	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	  Beskrivelse af skade/mangel: Flere usikre og åbne mørtelfugninger i sålbænken til glaskarnappen. Karakter: K3 Note: I underliggende mur er der nogle lettere porøse/frostbeskadede fuger som følge af fugt der siver ned. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret.	A3
Bygningssagkyndig	Er vurderet at sålbænke er i alm. stand for type og alder. Ingen større skader er opstået.	
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau.	A3

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Enkelte fine pudsrevner findes generelt. Ved terrassen mod øst mangler lidt puds langs klinkerne.
4.3 Udvendige trapper	K2: Der er revner i bagtrappen.

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: Gulvet er ikke afsluttet med sokkelklinke og fugen mod vægge er ikke helt tæt. Enkelte fliser i baggangen har ikke fuld vedhæftning til underlaget, b.a. ved den udv. dør. Note: Nugældende regler for vådrum er ikke opfyldt. Reglerne skal forhindre, at vand trænger ind i konstruktioner og beskadiger disse samt installationer.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Malede vægge i en bruseniche opfylder ikke kravene til vådzone. Note: Nugældende regler for vådrum er ikke opfyldt. Reglerne skal forhindre, at vand trænger ind i konstruktioner og beskadiger disse samt installationer.
6.3 Fuger	K3: Fugen mellem vægge og gulve er generelt ikke helt tæt.
6.4 Gulvafløb	K3: Afløbsskålen er forhøjet med plastringe, som ikke er helt tætsluttende. Note: Forhøjelsesringe må ikke anvendes, men det vurderes dog, at risikoen er minimal.

6.4 Gulv afløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 Beskrivelse af skade/mangel: I områder udenfor brusenicher er der betonstøbning i samling mellem afløbsskåle og gulvet. Karakter: k3 Note: Opstemning af vand i afløbsskålen vil indebære en lille risiko for udsivning/følgeskader af fugtvandring. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret. Felpoint reduceres fra A3 til A2 da BS har rapporteret om gulv afløbsskålen i brusenichen.	A2
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau.	A2

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

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

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 Beskrivelse af skade/mangel: I hall er der ganske lidt sætning og derved beskadigelse delvist i cement fugen/samlingen mellem gulv og væg. Karakter: k1 Note: Ret almindeligt at gulve sætter sig lidt og man ser en markering i omtalte samling. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau.	A1

7.0 Gulvkonstruktion og gulve

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse

A1



Beskrivelse af skade/mangel: Knirk, lidt fjedrende, åbne samlinger stedvis i trægulve. Fugtskjolde/pletter mest synligt hvor trægulv er ført op imod terrassedør og ved stuevindue ført til gulv.

Karakter: K0

Note: Vedr. omtalte pletter så henvises til pkt. 1.1 - 1.10 - 1.11

Begrundelse for fejl: forholdet er ikke rapporteret.

Bygningssagkyndig	Gulvet er i alm. kvalitet og stand for alderen. For massive trægulve opståe der altid sprækker om vinteren på grund af udtørring.	
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau.	A1

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K1: I opholdsstuen findes fugtstriber på ydervægge. Ved vinduet mod sydøst er en lille revne synlig. Note: Det oplyses, at fugtstriber kommer fra fygesne. Striberne var tørre ved besigtigelsen, trods regn/slud.
----------------------	--

9. Løfter/etageadskillelser i bygning A

9.2 Loftbeklædning	K1: Der er skjolder på lister lige over glastaget i væksthuset og omkring klapventilen i badeværelset mod nord samt ved aftrækket i baggangen. Note: De små skjolder vurderes at skyldes en utæt fuge mod glastaget.
--------------------	--

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 (Garage - 44m²)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1: Der er algebevoksninger mod nord.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1: Tagnedløbsrør har små buler.	
1.9 Vindafstivning	K1: Vindafstivningen og gavlankre opfylder ikke gældende regler, men skader er ikke synlige.	
1.10 Undertage/understrykning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 Beskrivelse af skade/mangel: Undertaget ikke korrekt samlet med gavle. Karakter: K3 Note: Risiko for at gavlen m.v. kan blive fugtbeskadiget, samt gener/skader på oplagring i rummene. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret.	A3
Bygningssagkyndig	Se allonge Karakter UN er givet og skader ved gavle er nævnt.	
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau.	A3

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K1: Gavlen i skuret er sribet grundet manglende tætning mellem tag og mur. Forskellingen over skuret er delvist løs.
-------------------	--

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse	 Beskrivelse af skade/mangel: Døren er noget udtørret m.v. og med afskallet maling nederst på sidekarme. Karakter: K2 Note: Træet suger fugt og derved er der større risiko for udvikling af råd. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret. Fejlpoint reduceres fra A3 til A2 da BS har beskrevet om rådskaade i porten.	A2
Bygningssagkyndig	Døren er normal stand og skaden er lille.	
	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau, da der vil dannes råd ret hurtigt fra nu af, hvis ikke døren imprægneres stedvis og males.	A2
3.5 Andet	K2: Portbeklædningen er rådgangrebet nederst.	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Gulvet har revner ved porten.
----------------------	-----------------------------------

9. Løfter/etageadskillelser i bygning B

9.2 Loftbeklædning	K2: Gipsplader er delvist taget ned/faldet ned. Note: Alm. gipsplader er ikke velegnede i et uopvarmet rum.
--------------------	---

Bygning C (Udhus/skur - 10m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: På grund af lav hældning løber lidt vand tilbage på nederste lægte og opfugter denne m.v. Desuden dannes lejlighedsvist kondensvand på tagets underside.
-----------------------------	--

Fejlangivelse	A2 Beskrivelse af skade/mangel: Ingen inddækning i samling mellem plasttaget og garagens murede gavl. Et mindre hul/revne i taget. Karakter: K3 Note: Tilbageløb på grund af den manglende inddækning, er årsag til grå striber på garagens murede gavl, og mørke striber på taglægter og bjælkespær. Begrundelse for fejl: BS har ikke udført tilstrækkelige undersøgelser i forhold til taget. Fejlpoint er dog reduceret fra A3 til A2 da BS har beskrevet om noget af problemstillingen.	
Bygningssagkyndig	Der henvises til allonge pkt.1.1 - K3 - Opstramning er ikke forståelig	

	TR fastholder skadesregistrering og karakterniveau, da allongen er udført efter udført kontroltek ved huset.	A2
1.8 Spær og lægter	K2: Nederste lægter m.v. var våde.	

2. Ydervægge i bygning C

2.2 Beklædninger	K2: Der er rådgreb nederst på beklædningen mod vest, samt i enkelte mindre områder.
------------------	---

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	A: Velbygget etplanshus, robuste materialer for dansk klima. Lidt fygesne og slagregn er trængt ind, ellers ikke tegn på større skader. Villæen fremtræder alm. velholdt, dog er der behov for behandling af nogle vinduer. B: Muret garage med udhus. Der findes en lav viktualiekælder i udhusdelen. Gipspladeloftet er delvist nedfaldet/nedtaget. Større skader er ikke fundet. C: Let skur, opført mod garagen. Kvalitet og stand er mindre god.
-------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? Hvis på anden vis, angiv hvilken.	Via familie, venner og bekendte
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?	30
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	hele tiden
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?	
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ja, udhus, værksted, redskabsrum
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Ja
	- 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)?	Ja, let fygesne - østmur og slagregn (væksthus)
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Nej
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	Nej
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	Ved ikke
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Nej
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Ved ikke
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvfløb)?	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?	Ved ikke
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	Nej
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	Nej
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Ja, i et vindue i stuen
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	Nej
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Nej
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	Nej
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	Nej
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Ja, i badeværelse mod nord
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Ja, i badeværelse mod nord
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Nej
11. VVS-installationer		

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Kommentar	Rødt vingetegl med undertag. Inddækning ved skorsten og ved forskydning i gavlen. Der er termoruder på væksthuset. Prefab. gitterspær i alm. udformning, bjælkespær over opholdsstue og væksthus. Vindafstivning er ikke synlig, men tegn på skader er ikke fundet.
A	Sadeltag	
A	Ensidigt fald	
A	Gitterspær	
A	Andet; Type:	Aluprofiler på væksthuset.
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Tagbelægning - Andet; Type:	Glas over væksthuset.
A	Skorsten - Muret	Muret skorsten med brændeovn tilsluttet. Plastafræk for kondenserende naturgaskedel.
A	Skorsten - Andet; Type:	Plastafræk.
B	Kommentar	Tag som A, vingetegl. Forankring er ikke synlig, men tegn på mangler er ikke fundet.
B	Sadeltag	
B	Gitterspær	
B	Taghældning - 15-35 grader	
B	Tagbelægning - Tegl	
C	Kommentar	Trapezplader af plast. Hældning ca. 2°.
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Kommentar	Bagmur og indervægge er vandskurede.
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Kommentar	Pudsede lecablokke.
B	Hulmur	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Letbeton	
C	Træ	
C	Bagmur - Andet; Type:	Træskelet delvist med vindpap.
3.0 Vinduer og døre		
A	Kommentar	Døre og vinduer er af træ, dog af aluminium i væksthuset. Alle ruder er termoruder.
A	Træ	
A	Metal	
B	Kommentar	Dør, vinduer og vippeport er af træ. Der er termoruder.
B	Træ	
B	Plast	
C	Kommentar	Døren er af plast med 1 lag glas.
C	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Kommentar	Betonfundament med lacablokke.
A	Beton	
B	Kommentar	Som A.
B	Beton	
C	Kommentar	Eternitplader langs terræn.
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		

A	Terrændæk	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Ikke kendt.
B	Kommentar	Lav viktualiekælder med træluge i gulvet.
B	Kælder	
B	Andet; Type:	Betongulv.
B	Støbt i beton	
B	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Ikke kendt.
C	Andet; Type:	Gulv med betonsten.
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Kommentar	Baggang/vaskerum har flisegulv med gulv afløb. I badeværelser er der flisegulve og vandskurede vægge, dog fliser i brusenichen i badeværelset mod nord.
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Kommentar	Der skønnes at være trægulve på strøer, dog klinker på beton i baggang, badeværelser, forgang og væksthuse.
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Kommentar	Bagmur og indervægge er vandskurede.
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
B	Kommentar	Pudsede lecablokke.
B	Inder-/skillevægge - Letbeton	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Listeloffer. Listeloft til kip i opholdsstuen. Loft er ikke opsat i væksthuse.
B	Kommentar	Gipsplader. Gipsfliser.
C	Kommentar	Lofter er ikke opsat.
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Indv. trappe findes ikke.
11.0 VVS-installationer		
A	Kommentar	Næsten ny, kondenserende, naturgasfyret kedel. Der er termostatiske brusebatterier. Klosetter er ikke sparemodeller.
A	Gas/centralvarme	
A	Gulvvarme; Type:	Vandbåret.

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
	42	20%	20%	Bebyggelsen er overvejende let tilgængelig.	33
Bygningssagkyndig	0	0%	0%	Har skønsmanden læst allongen ??	0
	42	20%	20%	TR har ikke læst allongen, som er udført efter den tekniske revision. Bebyggelsen er overvejende let tilgængelig.	33
	0	20%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
	Middel	Bebyggelsen er overvejende let tilgængelig.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
	Middel	Bebyggelsen er overvejende let tilgængelig.
	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
	Ingen yderligere bemærkninger.
Bygningssagkyndig	
	Ingen yderligere bemærkninger.

Nævnets afgørelse

AFGØRELSE

Beskikket bygningssagkyndig

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dato: 18. maj 2015

J. nr.: [REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten H [REDACTED]:

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten H [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] tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 22. januar 2015.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 10. april 2015.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 10. april 2015.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 18. maj 2015.

[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.

Nævnet frafalder fejlangivelsen (A3) under punkt 1.10 bygning A, da omstændighederne efter nævnets vurdering ikke har givet BS grundlag for at løfte en tagsten.

Tilstandsrapporten H [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.

Deltagere i nævnsmødet:

Formand Landsdommer Norman E. Cleaver, Jan Howardy fra Forbrugerrådet Tænk, der havde to stemmer i medfør af fravær af Helen Amundsen fra Forbrugerrådet Tænk, Claus Seidel fra de bygningssagkyndiges organisationer, Karina Lindequist fra Forsikring og Pension, Henrik Høpner fra Advokatrådet, Eva Møller fra Statens Byggeforskningsinstitut, samt Lene Holten Petersen, Nicolai Thiesen-Barding, Jens Kiildsen og Erik Tollstorff fra sekretariatet.

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
14. januar 2019 09:22	[REDACTED]	Sagen lukket	38

Baggrund:

Det fremgår af § 14, i bekendtgørelsen nr. 1262 af 14. december 2012 om huseftersynsordningen, at "bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige". Nævnet vurderer kvaliteten af de sagkyndiges arbejde gennem rutinemæssig kontrol af tilstandsrapporterne, jf. § 12 i bekendtgørelsen nr. 20 af 12. januar 2011 om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og kan, jf. § 7, af egen drift indlede en disciplinærsag mod en beskikket bygningssagkyndig.

Der er fastlagt retningslinjer for de sagkyndiges arbejde i "Håndbog for de beskikkede bygningssagkyndige" og i ordningens obligatoriske nyhedsbreve, jf. § 11, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 18.

Fejl i tilstandsrapporterne vurderes i relation til de konsekvenser, der kan være for brugerne, i form af økonomiske fejlpositioner, personskaderisiko mv. Disciplinær- og klagenævnet har udarbejdet en vejledende vægtskala for fejlenes alvor. Skalaen kan ses på sekretariatets hjemmeside, www.husklage.dk.

Hvis en tilstandsrapport efter nævnets samlede vurdering af revisionsmaterialet findes fejlbehæftet, alvorligt fejlbehæftet eller uacceptabel, vil det som udgangspunkt medføre en sanktion overfor den sagkyndige, jf. § 3, stk. 1, eller 2, i lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v. I værste fald, jf. stk. 3, vil den sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen blive inddraget.

Konsekvenser af afgørelsen:

En påtale gælder i 3 år fra det tidspunkt den meddeles den bygningssagkyndige. Så længe påtalen er gældende, kan en yderligere påtale som følge af teknisk revision medføre en advarsel. En tredje påtale kan derefter medføre, at den sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen inddrages, eller at den sagkyndige pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr.

Hvis der foreligger en påtale, og en senere teknisk revision i sig selv indebærer en advarsel, kan det ligeledes medføre, at beskikkelsen inddrages, eller at der pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr.

Efter en påtale udtages der yderligere en af den beskikkede bygningssagkyndiges tilstandsrapporter til teknisk revision. Denne tilstandsrapport skal være dateret efter, at påtalen er meddelt.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse om en påtale til en beskikket bygningssagkyndig kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 10 i lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

Afgørelsen kan, jf. § 11 i lov om beskikkede bygningssagkyndige indbringes for domstolene efter dansk rets almindelige regler. Indbringelsen skal i givet fald ske inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den bygningssagkyndige.



Norman E. Cleaver
Formand
jki