

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordskontrol	27. maj 2013	Advarsel	26. maj 2016
	Opfølgning på sanktion	24. februar 2012	Ukendt	
	Få skader	4. november 2010	Advarsel	3. november 2013
	Opfølgning	23. oktober 2009	Godkendt	
	Skrivebordskontrol	6. maj 2009	Påtale	5. maj 2012
	Få karakterer	2. april 2008	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A set fra syd-øst.	

Bygning A set fra syd.	
Bygning A set fra syd-vest.	
Bygning A set fra vest.	

Bygning A set fra nord-vest.

Bygning A set fra nord.

Bygning A set fra nord-øst.

Bygning A set fra nord-øst.

Bygning A set fra nord-øst.

Bygning B set fra syd-vest.

Bygning B set fra nord-øst.

Bygning B set fra øst.

Bygning B set fra syd.

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
09-jan-13	08:31	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
09-jan-13	08:31	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
22-jan-13	13:44	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra XX

22-jan-13	13:44	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
08-feb-13	14:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	Vejret påvirkede kontrollen: Overskyet og lidt sne på tagene.
18-feb-13	13:21	Kontrolrapport udarbejdet	
25-feb-13	15:25	Kontrolrapport udarbejdet	
01-mar-13	10:27	Kontrolrapport udarbejdet	
15-mar-13	14:18	Kontrolrapport udarbejdet	
19-mar-13	15:21	Høring iværksat	
02-apr-13	19:33	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
03-apr-13	15:41	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
04-apr-13	13:17	Kontrolrapport godkendt af NS	
11-apr-13	14:35	Indstilling til nævn	
13-maj-13	08:45	Indkaldelse til nævnsmøde	
27-maj-13	13:32	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-10-08
Ejendommen besigtiget	2012-10-07

Følgende materiale forelå

BBR	1992-08-21
Tidligere tilstandsrapport nr.	XX af 11. januar 2011
Energimærke	XX af 13. januar 2011
Andre bygningsoplysninger	Intet

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype	Muremesterhus/Bedre Byggeskik								
Ejendommen	Dødsbo								
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	1930	1	87	87	66	153	0
2	B	Carport/udhus	1987	1	16	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Nej
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - På besigtigelsesdagen blev der ikke observeret punkterede termoruder.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Nej

Bygning A (Beboelse - 153m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Mørteludfald ved rygning.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: OK, men defekter af tagdækning vil, indenfor overskuelig tid, give skader på andre konstruktioner. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Forholdet er beskrevet, men undervurderet og karakteren er forkert. Fejlens vægt: Fejlen placeres på niveau B men på laveste trin da forholdet er nævnt.	B6
Bygningssagkyndig	1.1 - Forholdet er forvitring af overfladen - med K1 gives et præj til køber om, at foretage reparation af forskelningen. såfremt karaktergivningen skal diskuteres er skaden alvorlig, men ikke kritisk.	
Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Defekter af tagdækning giver risiko for skader på underliggende konstruktioner, derfor karakteren K3. Vurderingen fastholdes.	B6
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Remender med begyndende råd. Al træværk ved tag bør males. Dækbrædder bør udskiftes.	

1.6 Tagrender/tag nedløb	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Tagneløbet ved det nord-vest-lige hjørne er med åben samling. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	
Bygningssagkyndig	1.6 - Burde være omtalt - det er en meget synlig fejl - også for køber.	
Syns- og Skønsmand	OK	
1.7 Kviste	K3: Kvist på østsiden er så medtaget, at den nok bør udskiftes. Kvist på vestsiden er noget bedre.	A3

1.10 Undertage/understrygning	K1: Enkelte huller i understrygning.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	  Beskrivelse: OK. Understrygningen er defekt og forventes at forværres med tiden. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Forholdet er beskrevet, men karakteren er forkert. Fejlens vægt: Fejlen placeres på niveau A men på laveste trin da forholdet er nævnt.	A1
Bygningssagkyndig	1, 10 - Fejlen er ikke ret udbredt, men en god oplysning til køber. Fejlen er alvorlig, men ikke kritisk.	
Syns- og Skønsmand	OK	A1

1.10 Undertage/understrygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: I skunken mod syd-øst: Intakt understrygning, men bindere mangler; risiko for afblæsning.- I skunken mod nord-øst: Manglende understrygning; kiggere. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	A3
Bygningssagkyndig	1.10 - Burde være omtalt - som alvorlig - ikke kritisk.	
Syns- og Skønsmand	OK	A3

1.16 Bemærkninger til skorsten	K3: Skorstenspibe er medtaget med revnede sten og fugeudfald - ommuring kan komme på tale.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: OK. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Giv ingen rådgivning.	0
Bygningssagkyndig	1.16 - "Ommuring" er det rådgivning - det er snare en oplysning til køber om, at forholdet skal tages alvorligt.	
Syns- og Skønsmand	OK	0

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Småfejl jævnt fordelt - fugehuller afskalninger - skjolder fra el-installation. Murede sålbænke bør efterfuges. For lidt sokkellysning fra vestgavl (terrassen). Ståloverligger over vinduer og døre er synlige (rustne) burde være indmurede eller pudsede.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse: Fagligt OK, men forholdene skal specificeres og opdeles efter standardpunkter, ellers bliver rapporten uoverskuelig for både sælger og køber. 2.1 Facader/gavle. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Sammenskrivning og manglende specification. (Se senere: 2.7 Ståloverligger. 3.4 Sålbænke:). Fejlens vægt: Fejlen placeres på niveau A men på laveste trin da forholdene er nævnt.	A1
Bygningssagkyndig	2.1 - Sammenskrivning "ok", men beskrivelsen er forståelig - også for lægmænd (tjekket), og god for køber.	
Syns- og Skønsmand	OK	A1
2.3 Læmure	K2: Murede trappevanger på udvendig trappe er meget ødelagt samt afskalninger på trin.	
2.7 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse: Vinduer mod øst i stueetagen; Rustne vinduesoverligger. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Sammenskrevent punkt.	A1
Bygningssagkyndig	2.7 - Sammenskrivning "ok", men beskrivelsen er forståelig - også for lægmænd (tjekket), og god for køber.	
Syns- og Skønsmand	OK	A1

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Gennemgående bør døre eftergås og males. Udvendig kælderør meget nedslidt.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse: OK, men sammenskrivning og manglende specification, idet kælderøren er udtjent, se senere. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Sammenskrivning og manglende specification.	A1
Bygningssagkyndig	3.1 - Sammenskrivning "ok", men beskrivelsen er forståelig - også for lægmænd (tjekket), og god for køber.	
Syns- og Skønsmand	OK	A1
3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse: Kælderør. Beskrivelse: Døren er udtjent. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende specification og karakter.	A1
Bygningssagkyndig	3.2 - Kælderøre - hvad er forskellen på nedslidt og udtjent ? Kælderøren kan endnu åbne, lukke og låses.	
Syns- og Skønsmand	OK, men karakteren skal være K2 og ikke K1.	A1
3.2 Vinduer	K1: Gennemgående bør vinduer eftergås og males - gælder kælder, stue og tagetage. Vinduer på nordgavl lukket med træ.	

3.2 Vinduer	K3: Kvistvindue mod øst er total nedbrudt.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Ok, men det nedbrudte vinduer giver ikke skade på anden konstruktion, således skal karakteren være K2. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Forkert karakter. Fejlens vægt: Fejlen placeres på niveau A men på laveste trin da forholdet er nævnt.	A1
Bygningssagkyndig	3.2 - Kvistvindue - uening - vinduets tilstand er kritisk og vil give skader på kviste.	
Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Der var ikke tegn på vandindtrængning og ruderne var intakte. Vurderingen fastholdes.	A1
3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Vindue til højre i sydgavlen er med rådgreb. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	A3
Bygningssagkyndig	3.2 - Vindue i sydgavlen er ikke overset, men er beskrevet samlet. Der er andre vinduer, som måske skulle udpeges. Formålet har været at fortælle køber, at en total vinduesudskiftning er nært forestående.	
Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Der er ikke beskrevet rådgreb i vinduer! Vurderingen fastholdes.	A3

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger
-------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



A3



	 Beskrivelse: Tagvindue mod øst mangler rude, hvilket har forårsaget vandskjold på pudset loft. Forholdet er umiddelbart synligt både indefra og udefra. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	
Bygningssagkyndig	3.2 - Tagvindue mangler rude - det gjorde det ikke ved besigtigelsen den 8. oktober 2012. I modsat fald ville sælgers søn, som havde opsyn med huset, have udskiftet ruden.	
Syns- og Skønsmand	Forklaringen accepteres.	0
3.3 Fuger	K1: Blanding af hårde og bløde fuger - vekslende kvalitet.	

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Sydgavl: Der mangler kalfatringsfuger omkring vinduerne på 1. sal. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	
Bygningssagkyndig	3.3 - Fuger - uenig - fejlen er ikke overset, men er advaret overfor køber generelt.	A3
Syns- og Skønsmand	BS beskrivelse: "K1, blanding af hårde og bløde fuger - vekslende kvalitet". Ok, men der står ikke, noget om defekte, åbne, eller manglende fuger. Vurderingen fastholdes.	

3.4 Sålænke	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Sålænken under vindue til højre i sydgavlen: Defekte murfuger giver adgang for skadelig nedbør. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	A3
Bygningssagkyndig	3.4 - uening - fordi nogle fuger, som er 55 mm tykke (1/4 st), er forvitte i overfladen, er der lang tid til, før skaden sker. Det kan næppe udløse karakteren K3. Det er blevet observeret, men ikke opfattet som skade, men et forventeligt forhold - husets alder taget i betragtning	
Syns- og Skønsmand	Sålænke er en meget væsentlig bygningsdel, der skal bortlede nedbør. Ikke fyldte og intakte fuger i rulskifter, dækker ikke op til teglestenedes brændhud. Vand vil således trække ind i stenen, med risiko for videre skadesudvikling. Vurderingen fastholdes.	A3
3.5 Andet	K1: Indvendige døre lukker ikke tæt.	

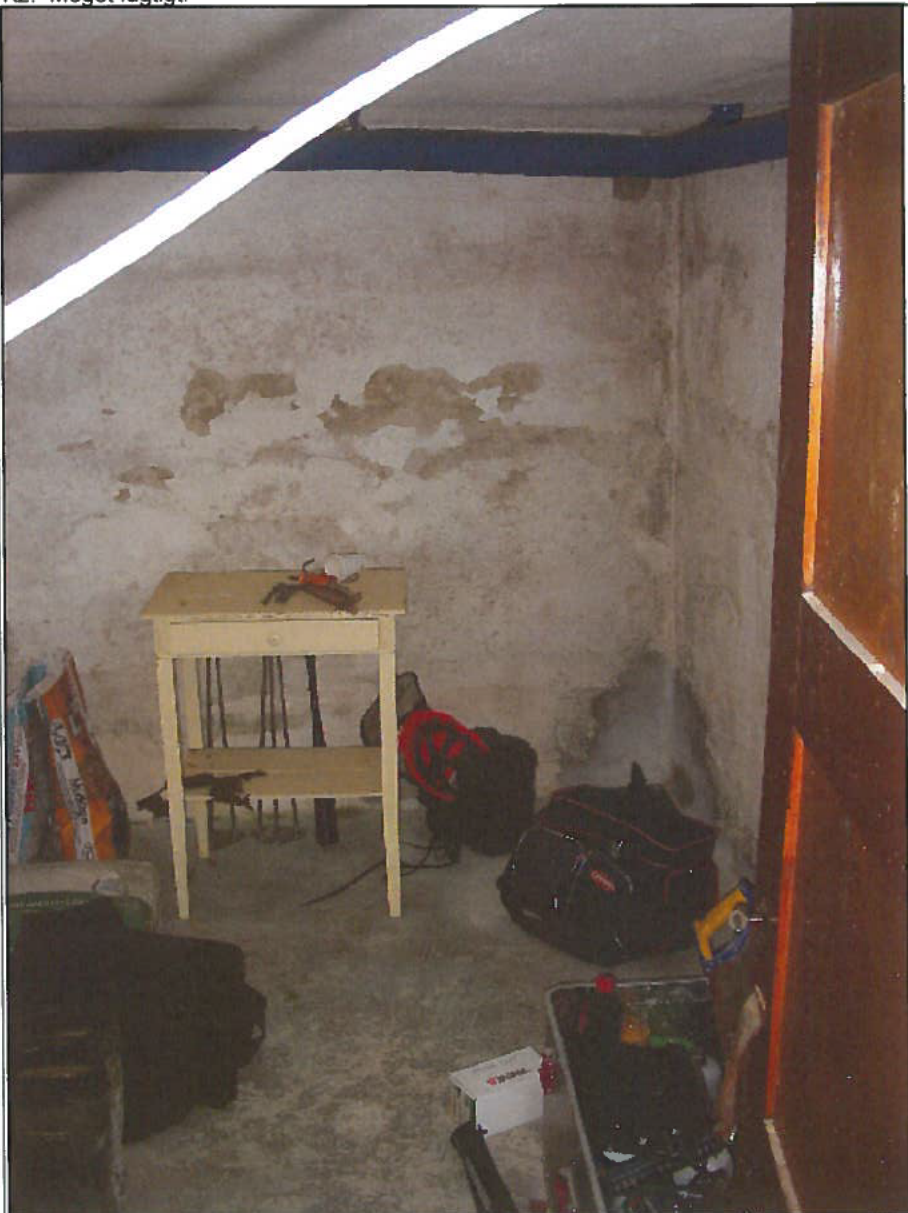
4. Fundament/sokler i bygning A

4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse: Lodret revne over og under lemmen. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Overset forhold. Fejlens vægt: Fejlen placeres på niveau A, men på laveste trin. Forholdet er ikke nævnt, men revnen er af mindre betydning.	A1
Bygningssagkyndig	4.0 - Forholdet er beskrevet under 4.2, som revne uden betydning for husets sikkerhed.	
Syns- og Skønsmand	Vurderingen fastholdes.	A1

4.2 Sokkel	K1: Sockelpudsens har skjolder, små revner og afskalninger jævnt fordelt - betænkelig lav lysning mod terræn ved kældervindue.	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: "Betænkelig lav lysning mod terræn ved kældervindue". Det er terrænet, der ligger for højt og punktet 4.5 skal bruges. Skade eller risiko for skade skal specificeres. Sælger / køber må ikke efterlades i tvivl og hvor og hvad! Terrænet langs østfacaden ligger for højt. Dette kan give skade på kældervinduerne. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Manglende specification og forkert karakter. Fejlens vægt: Fejlen placeres på niveau A, men på laveste trin da forholdet er nævnt.	

Bygningssagkyndig	4.2 - Forholdet med terræn er ikke vægtet højt - det har været sådan siden 1930 uden endnu, at have givet råd i omtalte kældervindue.	
Syns- og Skønsmand	Erfaringsmæssigt vil terræn blive højere og højere med tiden. Vurderingen fastholdes.	A1
4.3 Udvendige trapper	K1: Udvendig kældertrappe af beton - afskallet, pudsrevner og skjolder.	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

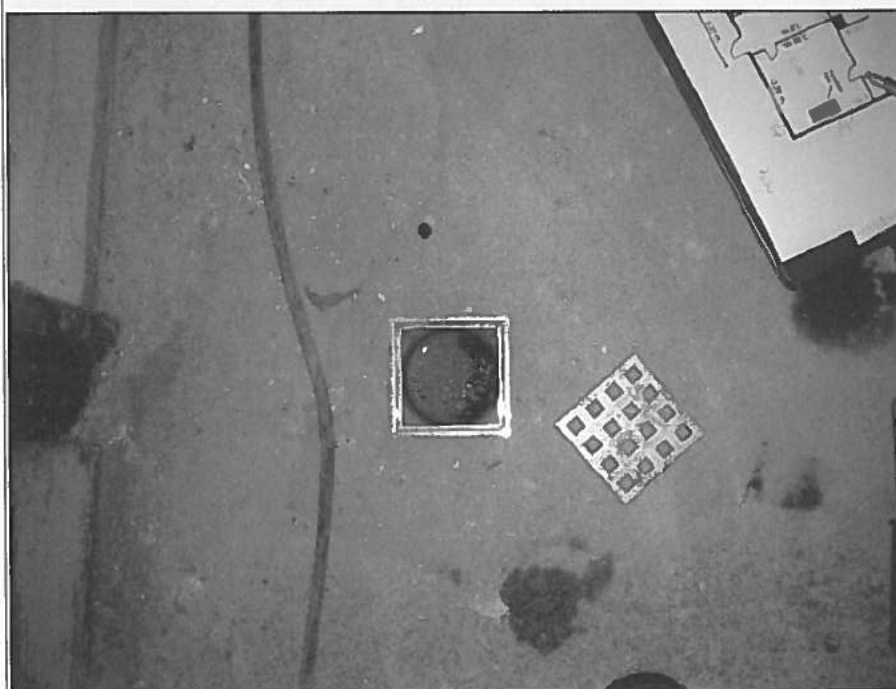
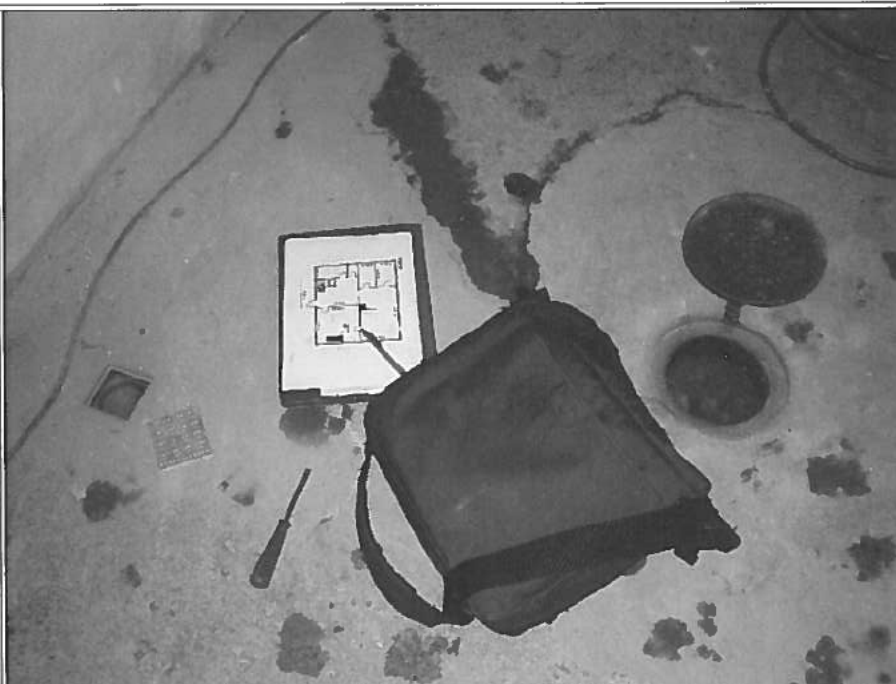
5.1 Gulvkonstruktion	K2: Meget fugtigt.	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Alderen i betragtning, er gulvets tilstand almindelig. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Forkert karakter.	
Bygningssagkyndig	5.1 - Om karakteren er K2 eller K1 er til diskussion - det er en alvorlig fejl, ikke faretruende, men en vigtig oplysning til køber.	A1
Syns- og Skønsmand	Kælderen er opført efter gammel sædvane og således er der ikke tale om en alvorlig fejl. Karakter: K1. Fejlens vægt: Fejlen placeres på niveau A, men på laveste trin, da forholdet er nævnt.	
5.2 Vægge	K2: Alle vægge, skillerum og ydervægge, er fugtige (opstigende fugt). Grundet fugten har alle vægge store pudsafskalninger.	

5.7 Andet

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse: "Bruseafløbsskål" med vandspejl, er ført til faskine under støbejernsdækslet, skønnes at være et forsøg på "dræning".

Karakter: K1.

Note: Det er en usædvanlig og ureglementeret konstruktion, men forholdet skønnes ikke at påvirke bygningen.

Begrundelse for fejl: Overset forhold og manglende beskrivelse.

Fejlens vægt: Fejlen placeres på niveau A men på laveste trin da forholdet er usædvanligt

Bygningssagkyndig

5.7 - En, for mig, lidt usammenhængende forklaring - forholdet er ikke overset, men nævnt under 5.0 kommentarer, fordi dræningen ingen effekt har, og ikke er oplyst eller bekræftet.

Syns- og Skønsmand	Der er tale om et specifikt forhold, som fordrer en forklarende Note. Vurderingen fastholdes.	A1
--------------------	--	-----------

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

6.3 Fuger	K2: Revnet fuge ved brusekar. Hårde fuger i indadgående hjørner.	A3
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Revnede fuger ved badekar giver risiko for skadelig vandindtrængning. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Forkert karakter.	
Bygningssagkyndig	6.3 - K2 eller K3 er til diskussion. Forholdet er ikke kritisk eller til skade for andre bygningsdele. Det er et kar, som står på et vådrumsgulv, derfor ingen fare for andre konstruktioner.	
Syns- og Skønsmand	En revnet fuge ved et badekar er et K3 forhold. Se Håndbogens kapitel 4.05. På grund af alderen skønnes, der ikke anvendt membran. Vurderingen fastholdes.	A3

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K2: Gulvbrædder giver sig - for stor spændvidde.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Gulvkonstruktion skønnes sædvanlig, men gulvet knirker. BS angivelse af karakteren K2 betyder "alvorlig skade". Husets konstruktion har være uændret i 80 år. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Forkert karakter.	A3
Bygningssagkyndig	7.1 - En direkte konstruktionsfejl i strid med bygningsloven, også i 1930, vil de fleste nok give K2. Den har betydning for bygningens funktion, f. eks. døre som tager på.	
Syns- og Skønsmand	Hvis der er risiko for kollaps, skal karakteren være K3, men det er der ikke. Vurderingen fastholdes.	A3

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.1 Lofter/etageadskillelser	K2: Træbjælkelagene er meget eftergivende, hvilket skyldes for stor bjælkeafstand.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Konstruktion skønnes sædvanlig. BS angivelse af karakteren K2 betyder "alvorlig skade". Husets konstruktion har være uændret i 80 år uden skade. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Forkert karakter.	A3
Bygningssagkyndig	9.1 - træbjælkelaget er fejldimensioneret - det vil have indflydelse på bygnings funktion - for stor nedbøjning giver skæve gulve.	
Syns- og Skønsmand	Det er ikke usædvanligt, at gamle huse har skæve etageadskillelser. TR mener ikke, at der er tale om risiko for kollaps, efter 80 års brug. Vurderingen fastholdes.	A3
9.1 Lofter/etageadskillelser	K1: Et loft i kælderen er meget hullet.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: OK, men der er tale om pudslaget og placeringen skal specificeres. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Forholdet er beskrevet, men specification mangler. Fejlens vægt: Fejlen placeres på niveau A, men på laveste trin da forholdet er nævnt.	A1
Bygningssagkyndig	9.1 - Hullet kælderloft - forholdet er meget synligt for en køber.	
Syns- og Skønsmand	Placering skal specificeres. Vurderingen fastholdes.	A1
9.2 Loftbeklædning	K0: Ujævnheder i loftoverflader, blandt andet i køkken.	

10. Indvendige trapper i bygning A

10.1 Funktion	K1: Gelænder - rækværk - ikke optimalt - mangler på indvendig kældertrappe.
---------------	---

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse: Der er tale om personrisiko, da gelænder mangler!

Karakter: K3.

Begrundelse for fejl: Uforståeligt sprogbrug og forkert karakter.

Bygningssagkyndig	10.1 - Er det uforståeligt - der er gjort opmærksom på, at gelænderet på kældertrappen mangler. Jeg er sikker på, at en køber vil kunne forstå forholdet.
-------------------	---

Syns- og Skønsmand	Nej, men der er tale om personrisiko, således karakteren K3. Vurderingen fastholdes.
--------------------	---

A3

11. VVS-installationer i bygning A

11.3 Afløbsinstallationer	K1: Rustne faldrør i kælder.
---------------------------	------------------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

B6







Beskrivelse: Det beskrevne opfattes som overfladerust, men der er tale om gennemtærede faldstammer.

Karakter: K2.

Begrundelse for fejl: Forholdet er beskrevet men ikke udybende og forkert karakter.

Fejlens vægt: Fejlen placeres på niveau B, men på laveste trin da forholdet er nævnt.

Bygningssagkyndig

Såfremt et faldrør er gennemtæret, vil man nemt kunne prikke hul - det er ikke tilfældet, og rørene er stadig tætte.

Syns- og Skønsmand

Erfaringsmæssigt er der tale om gennemtæringer.
Vurderingen fastholdes.

B6

Bygning B (Carport/udhus - 16m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Stoppet tagnedløb giver "overløb". Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Overset forhold. Fejlens vægt: Fejlen placeres på niveau A, men på laveste trin da forholdet ikke har betydning for bygningen.	A1
Bygningssagkyndig	Ved en fejl er bygning B faldet ud ved genbesigtigelsen.	
Syns- og Skønsmand	OK	A1

4. Fundament/sokler i bygning B

4.5 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Terræn når op på træbeklædning. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	A3
Bygningssagkyndig	Ved en fejl er bygning B faldet ud ved genbesigtigelsen.	
Syns- og Skønsmand	OK	A3

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Bygningen er solidt bygget. Grundet sælgers høje alder er fornyelse og vedligeholdelse holdt på et lavt plan i de seneste år.
-------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dig selv
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ja
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	
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.)?	
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
	- yder- og indervægge / skillevægge?	
	- vinduer / døre?	
	- lofter / etageadskillelser?	
	- gulve?	
	- tage	
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	
5.6	Er der en grundvandspumpe?	
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	
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)?	
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Åskonstruktion	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	Hulmur efterisoleret ved indblæsning
B	Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Kommentar	Nogle vinduer er udskiftet - disse er i pæn stand. Oprindelige vinduer (et lag glas) er nedslidte. Vinduer i kvist mod øst er rådne.
4.0 Fundament/sokler		
A	Kommentar	Kælderydervægge er støbt direkte på kældergulvet uden fundament.
A	Beton	Nedstøbte stolper
B	Andet, Type	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kommentar	Der har længe været problemer med vand og fugt i kælder. Dette er forsøgt forhindret ved etablering af drænlægning under gulv, samt ekstra gulvafføb i flere rum, som er tilsluttet drænet.
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
A	Drænlæg/kapillarbrydende lag, Type:	Ukendt.
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, organisk	

A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Andet: Type	Træ med rør og puds
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Pudsede lofter og gipsplader
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Olje/centralvarme	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	59	13%	ikke angivet	ikke angivet	51
Bygningssagkyndig	0	0%	0%	Byggesagkyndiges overordnede vurdering: Min gennemgående erfaring med karaktergivning er, at den falder også forskelligt ud blandt de tekniske revisorer. Efter min gennemgang af revisors rapport, føler jeg mig udemærket tilfreds med, at min rapport er retvisende overfor køber, idet stort set alt er kommet med, så køber er godt underrettet om, hvad der kan vente ham ved overtagelsen. Jeg er naturligvis bekymret over et resultat på 51. Min vurdering af det dårlige resultat, beror alene på forskydninger i karaktergivningen. Jeg føler mig ikke kompetent til at kommenterer pointgivningen.	0
Syns- og Skønsmand	54	13%	ikke angivet	ikke angivet	46
Syns- og Skønsmand	0	13%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Der er tale om almindeligt husbyggeri.- Stueetagen er under ombygning.
Bygningssagkyndig	Lav	Jeg føler mig ikke kompetent til at kommentere usikkerheden i pointgivningen.
Syns- og Skønsmand	Lav	Der er tale om almindeligt husbyggeri.- Stueetagen er under ombygning.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Der er tale om almindeligt husbyggeri.- Stueetagen er under ombygning.
Bygningssagkyndig	Stue- og tagetagen er under ombygning.
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
30. maj 2013 15:38		Sagen lukket	45

Endelig afgørelse

Beskikket bygningssagkyndig

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

Dato: 27. maj 2013

J. nr.: XX

Afgørelse - teknisk revision af tilstandsrapporten XX

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten XX er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet.

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig [REDACTED] tildeles en påtale for fejl i denne tilstandsrapport.

Der foreligger en gældende advarsel med udløb den 3. november 2013, som skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets afgørelse, at den gældende advarsel skal skærpe den aktuelle påtale til en advarsel.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 8. oktober 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 4. april 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 4. april 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 17. maj 2013.

[REDACTED] havde foretræde under nævnets behandling af sagen og fremkom med bemærkninger i det væsentlige jf vedhæftede bilag.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten, bortset fra nedenstående, er veldokumenterede, og at afvejningen 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 7.1 reduceres A3 til A1, da den overvurderede skadesrapportering af gulvbrædder skønnes uden særlige konsekvenser for brugerne.

Under punkt 9.1 reduceres A3 til A1, da den overvurderede skadesrapportering af bjælkelaget skønnes uden særlige konsekvenser for brugerne.

Tilstandsrapporten XX vurderes samlet set at være fejlbehæftet i betydelig grad, og den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende.

Der foreligger en gældende advarsel med udløb den 3. november 2013, som skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets vurdering, at denne advarsel er så markant, at den skal medføre, at den aktuelle påtale skærpes til en advarsel.

Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt andre oplysninger, som efter nævnets vurdering kan påvirke konklusionen.

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
30. maj 2013 15:38		Sagen lukket	46