

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	15. august 2013	Advarsel	14. august 2016
	Skrivebordskontrol	17. december 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					
Ejendommens beliggenhed					

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A, Beboelse set fra NV	

Bygning A, Beboelse-baghus set fra SØ	
Bygning B, Garage	
Bygning C, Overdækket terrasse	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
28-jan-13	08:33	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
28-jan-13	08:33	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
23-maj-13	15:58	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring
23-maj-13	15:59	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
06-jun-13	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
13-jun-13	15:30	Kontrolrapport udarbejdet	
17-jun-13	09:27	Kontrolrapport udarbejdet	
17-jun-13	14:15	Kontrolrapport udarbejdet	

24-jun-13	08:33	Høring iværksat	
08-jul-13	16:12	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
19-jul-13	12:33	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
23-jul-13	14:53	Kontrolrapport godkendt af NS	
24-jul-13	09:38	Indstilling til nævn	
08-aug-13	07:59	Indkaldelse til nævnsmøde	
15-aug-13	09:39	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2013-04-13
Ejendommen besigtiget	2013-04-12

Følgende materiale forelå

BBR	2013-04-11	
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ikke udført	
Energimærke		
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Udløbsdato mangler. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	0
Andre bygningsoplysninger	Forelå ikke	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Under dette punkt skal man skrive, hvilket skriftlig materiale om ejendommen, som er udleveret af ejer. Hvis der ikke er relevant materiale eller oplysninger, skal det fremgå entydig. Der tilknyttes yderligere en bemærkning, hvis der er kendskab til særlig relevant materiale, der ikke kan fremskaffes. Begrundelse for fejl: Punktet skal altid besvares.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	0

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype	1950'er-villa/1½ plan								
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	1951	1	93	0	39	132	0
2	B	Garage/udhus	1951	1	21	0	0	0	0
3	C	Overdækket terrasse	0	1	15	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Lemmen til den vestlige skunk spærret af et tungt møbel. Tagrum kun besigtiget fra lem 40 x 40 cm åbning. Meget oplag i fyrrum, varmeanlæg og gulv kun delvis tilgængelige for besigtigelse.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AB - Eventuelle synlige punkterede thermoruder fremgår af rapporten. Da vejrforhold og snavs kan gøre det vanskeligt at konstatere om en thermorude er punkteret, tages der forbehold for yderligere punkterede ruder
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: C - Overdækningen er ikke medtaget på BBR. Areal ikke opmålt, kun skønnet.

Bygning A (Beboelse - 132m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade og mangel: Tagpladerne på bagbygning har flere steder nedbøjning efter gang på taget, især ved gavl mod værelser på 1. sal. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Revnet zinkplade på afdækningen over baghusets sydmur.	A1
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Afdækning over baghusets nordmur er revnet og mangler fastgørelse mod tagsiden. Note: Har karakteren K3, da der er fare for opfugtning af murunderlag og efterfølgende nedbrydning Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Manglende begrundelse for valgte karakter. Skaden er forkert stedfæstet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A1

1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Utæt sammenføjning mellem afdækningen på baghusets tag mod nord og tagrenden vest på hovedhuset, der siver vand fra taget ned ad baghusets facade.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelse er korrekt, men der mangler en note der beskriver, hvorfor karakteren K3 er valgt. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Manglende begrundelse for valgte karakter.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	
		0

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1: Lidt mørt på nogle af de udragende spærender i baghusets sydfacade.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Spærende i baghusets sydfacade består af gammelt træ og en enkelt spærende midt på facaden har begyndende nedbrydning og borebilleangreb. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: For lav karakter og uklar beskrivelse af skaden.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	
		A1
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Kraftig rådangreb på de to nederste remender mod syd, de øvrige remender mod nord og syd har kun mindre angreb/blødt træ	
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1: Den sydvendte tagrende på baghuset trænger til at blive rensat, risiko for overløb ned på terrassebelægningen	

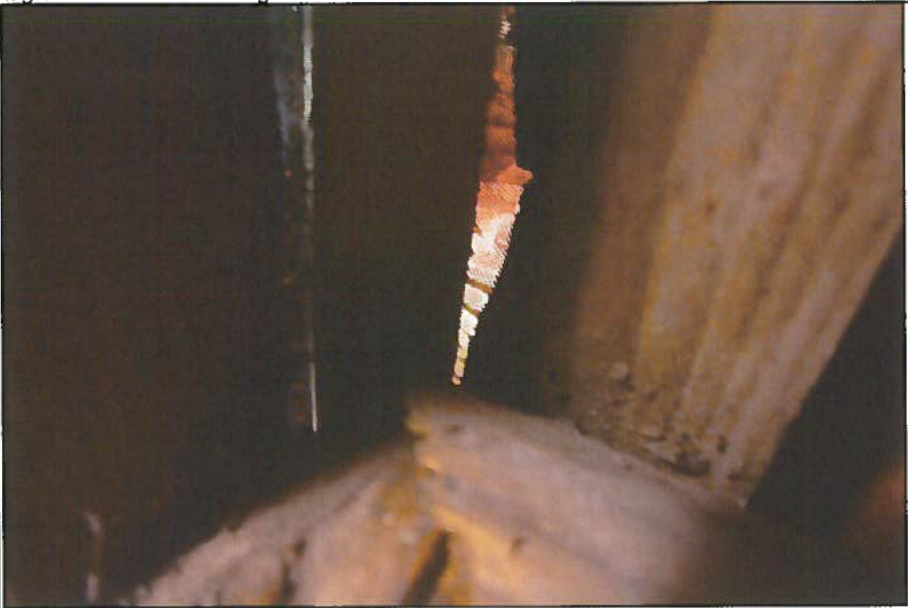
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1: Tagvand fra tagnedløbles ud på terræn, og ikke i kloak eller faskiner Note: Opfugter sokler.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelse er korrekt, men der uoverensstemmelse mellem karakter og følgeskader. Note: Ved opfugtning af sokkel er der fare for opfugtning af sokkel, krybekælder og kælder og følgeskader på trægulve over krybekælder. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: For lav karakter og manglende beskrivelse af fejlens mulige omfang.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	
		A3

1.6 Tagrender/tag nedløb	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Tagrende har bagfald ved SØ-hjørne og tagvandet løber ned over sternbrædt. Note: Har karakteren K3, da tagvandet opfugter og nedbryder stern. Desuden er der fare for opfugtning af krybekælder med heraf følgende skader. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagnedløb ved NØ-hjørne har flere frostskeer. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

1.8 Spær og lægter	K1: Der er lidt spor af borebiller på dele af tagkonstruktionene træværk.	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelse er korrekt, men der mangler stedfæstelse af hvor skaden kan ses, f.eks. ved fodrem i skunk mod SØ samt i spær i skunkrum mod NØ Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke stedfæstet med beskrivelse af, hvor skaden bl.a. kan ses.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	A1
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	

1.10 Undertage/understrykning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er stedvis utætheder mellem tagstenene, idet fugebåndene ikke er tætsluttende alle steder. Note: Ved manglende tætning kan der ved snefygning og stærk slagregn være risiko for fugtbetinget skade på andre bygningsdele. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

1.11 Ventilation	K1: Tagkonstruktionen er ikke ventileret efter de nugældende normer, der anfører at tagrum skal udluftes med ca 1:500 af det bebyggede areal jævnt fordelt på tagfladen Note: Ingen følgeskader, tagrummet virker sundt og tørt.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Ventilationen skønnes at være korrekt, idet der er ventilationsspalte ved rygning og ved tagfod. Karakter: Ingen Begrundelse for fejl: Forkert vurdering	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	
		A3

1.11 Ventilation	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagkonstruktion over badeværelse og bryggers er udført som et paralleltag, hvor loftbeklædningen følger tagkonstruktionen. Tagkonstruktionen er ikke tilstrækkelig ventileret, da der mangler ventilation ved øverste del af tagbeklædningen. Note: Manglende ventilation kan medføre risiko for fugtbetingede skader på andre bygningsdele. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet	B8
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	B8
1.12 Isolering	K1: Delvis uisoleret tagrum over hanebånd, rod på materialet.	

1.13 Dampspærre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: I loftrum ovenpå isoleringen er der i et område ved loftlem udlagt plastik og dampspærre. Note: Der er fare for kondensdannelser under dampspærren med risiko for følgeskader. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

1.15 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Løftlem er utæt/uisoleret og der mangler tætningslister. Note: Der trænger uhensigtsmæssigt varm og fugtig rumluft op i tagrummet og giver anledning til kondensdannelser. Har karakteren K1, da der ikke kunne måles unormal fugtighed i træværket i lofttrum. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Gavlen mod syd er nymalet, der ses flere reparererede revner. Det skønnes at revnerne vil kunne udvikle sig lidt igen. Mod vest flere småreparationer af revner.
2.1 Facader/gavle	K1: Smårevner, porøse fuger over baghusets dør mod nord.
2.1 Facader/gavle	K1: Revnedannelse i muren på baghusets gavl mod vest, over garagens forhøjede mur.

3. Vinduer og døre i bygning A

3.2 Vinduer	K2: Vinduet øst i entre har angreb af borebiller på udv. side.
3.2 Vinduer	K3: Vinduernes redningsåbning er lidt i underkanten i køkken, og de to stuer, er ca 60 x 80 cm og 54 x 80 cm. Note: Fri åbning skal være mindst 50 x 100 cm, eller bredde x længde mindst 150 cm

3.4 Sålbenke	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Sålbenken under stuevindue mod øst er revnet. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet	A3
Bygningssagkyndig	Meget lille revne der næppe kan give skade i underlaget	A1
Syns- og Skønsmand	Som udgangspunkt vurderes skaden til A3 - da det er en fin revne accepteres A1.	A1

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Soklen mod syd på baghuset har en revne under vinduet, og en mod øst. Forhuset har 8 mindre revner mod øst, 2 mod nord og 4 mod vest. Note: Revnerne er af ældre dato og skønnes uden betydning for husets stabilitet.
------------	--

4.3 Udvendige trapper	K1: Revnet fuge på begge udv. trapper i sammenføjnngen mod fundament. Trappen ved entredøren har desuden hult under nogle klinker og revnet fuge på det nederste trin. Bagdørens trappe har skadet puds på de lodrette trinsider.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Beskrivelsen er korrekt, dog er der klinker, der mangler vedhæftning til underlaget på begge trapper. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Karakteren er for lav.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	
		A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

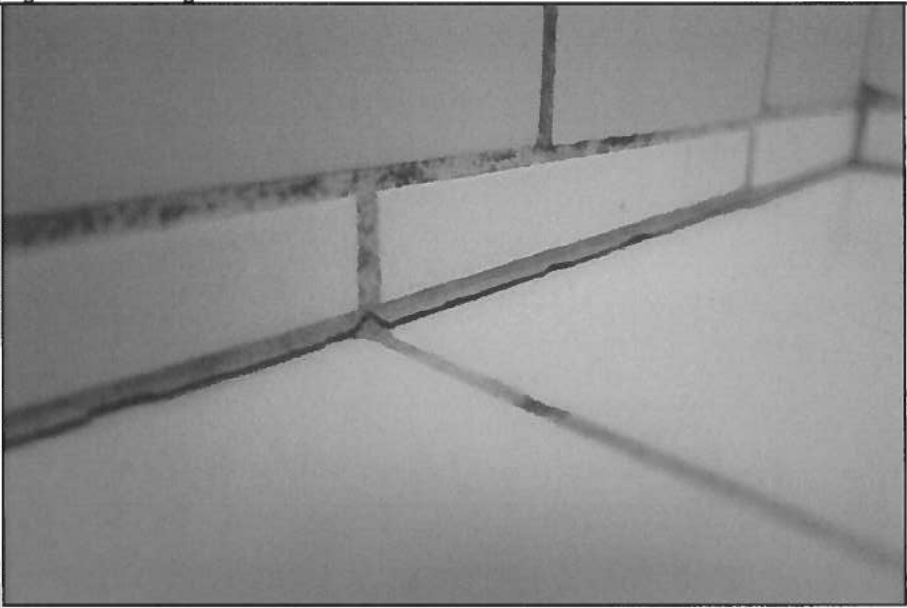
5.2 Vægge	K1: Misfarvet og løst puds på kældervægge, væggene er let opfugtede. Med fugtmåler måles 80/100.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Beskrivelsen er korrekt. Væggene er misfarvede og der er løst puds som stedvis er nedfaldet. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Karakteren er for lav.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	
		A1

5.6 Ventilation	Ingen bemærkninger	B8
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvene er opbygget som trægulve på strøer over hulrum / krybekælder, som skal ventileres. Ventilationsåbningerne i soklen er tilmurede på øst-og vestside. Krybekælderen er ikke tilgængelig. NOTE: Ved manglende ventilation er der fare for nedbrydning og eventuel skimmel- og svampedannelser i gulvkonstruktionen. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet af BS.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	
		B8

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

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2: Hult under nogle vægfliser i bad, samt småskader på enkelte fliser i vinduets bundkarm. Under højskabet mangler der vægfliser og området er mørktfarvet af kuldebro
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Lille revne over bad dørens højre side.

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Vægfliser i badeværelse/bruseniche mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget, er bl.a. konstateret ved de nederste fliserækker ved flisehjørne. Note: Der er fare for fugtindtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fliser, dels yder fliser med mangelfuld vedhæftning ikke en tilstrækkelig vådrumstæt overflade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Skaden er beskrevet under pkt. 6.2	0
Syns- og Skønsmand	Ovenstående 6.2 beskriver korrekt øvrige vægfliser i badeværelse. Der mangler beskrivelse af skaden i brusenichen. Skadeangivelsen fastholdes.	A3
6.3 Fuger	K2: Bad gulvet har en lille sætning i hjørnet under højskabet, der er revner i fugen mellem gulv/væg, mest på ydervæggen.	

6.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Mørtelfuge er revnet mellem væg og gulvfliser i bruseniche. Note: Der er fare for indtrængning af vand eller fugt i tilstødende bygningsdele, gulv og vægge, herunder tæring af rørinstallationer og der kan opstå mug og skimmel i hulrum bag fuge. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS. Fejlen er vurderet i B niveau da der er farer for skadesudvikling.	B8
Bygningssagkyndig	Under pkt. 6.3 er det anført at bad gulvet har en sætning, der har medført revner i fugen mellem gulv og væg, mest på ydervæggen. Det viste foto er en registrering af fugen på ydervæggen. Jeg mener at skaden er registreret og fuldt forståeligt for en køber. Den eneste fejl kan være at der ikke er en note til registreringen og at karakteren måske er for lav	A1
Syns- og Skønsmand	Det er korrekt beskrevet at der er revne langs ydervæg. Der mangler beskrivelse af at revnen også er i brusenichen. Fejlens vægt ændres til A3.	A3

6.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Mørtelfuge er revnet mellem vægfliser i bruseniche ved hjørnefuge mod ydervæg. Note: Der er fare for fugtindtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum bag fuge. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS. Er vurderet i A niveau og er vurderet i sammenhæng med fugen langs gulv i bruseniche.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

6.3 Fuger	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Ved gulvafløb i bryggers mangler der fugeaflutning mellem gulvrister og fliser. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS.	
Bygningssagkyndig	Meget synlig skade, overset på grund af meget oplag på gulvet. Billig at reparere	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	
		A3

6.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler en vandtæt fugelukning mellem toiletskål og gulv i badeværelse og i gæstetoilet. Note: Der kan opstå ildelugtende mikroorganismer, som følge af indtrængende smuds fra gulvvask og andet. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	0

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K2: Gulvet i entre tæt ved gæstetoiletet er meget fjedrende, der er risiko for at gulvstrøerne er svækkede.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Beskrivelsen Note: Har karakteren UN, da der kan være sammenhæng mellem den manglende ventilation i krybekælder og skaden. Karakter: UN Begrundelse for fejl: Forkert karakter og mangelfuld registrering.	A3
Bygningssagkyndig	Skaden skal ses i sammenhæng med det revnede afløbsrør beskrevet i pkt. 11.3 Når røret skal udskiftes bliver gulvet automatisk undersøgt nærmere. Skaden er med stor sikkerhed opstået på grund af udsivende vand fra det utætte rør.	0
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes.	A3
7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Fjedrende gulve med lidt knirk i tagetagen.	

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

8.1 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Vægpuks er løstsiddende under vindue i stue mod vest. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Ved besigtigelsen var der placeret et spisebord klods op ad ydervæggen det pågældende sted. Skaden er bagatelagtig og vil blive repareret når huset males af den ny ejer	0
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Fejlangivelsen fastholdes.	A3

8.1 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: I bryggers er der revnedannelse over bord i indvendig væg mod badeværelse Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget.	
Bygningssagkyndig	Desværre overset meget oplag på bordet	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	
		A3

8.2 Vægbeklædninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Indvendige vægge og ydervægge i værelse på 1. sal mod nord samt ydervæg og skillevæg i værelse på 1. sal mod syd er beklædt med bløde celutexplader. Note. Bløde plader er eksplosivt brandfarlige, hvilket kan medføre personrisiko, herudover kan der ved en eventuel opfugtning være grundlag for skimmel- og svampevækst. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS.	B8
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	B8

9. Loftet/etageadskillelser i bygning A

9.2 Loftbeklædning	K0: Misfarvning af vand på baghusets loft tæt ved ydervæggen til garagen. Note: Skønnes af ældre dato
--------------------	---

9.2 Loftbeklædning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Loftet i værelse på 1. sal mod nord er beklædt med bløde celutexplader. Note: Bløde plader er ikke længere godkendt til loftsbeklædning og er eksplosivt brandfarlige, hvilket kan medføre personrisiko. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS, er vurderet i A niveau og er vurderet i sammenhæng med vægge.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

10. Indvendige trapper i bygning A

10.0 Indvendige trapper	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Kældetrappen er nedbrudt ved gulv og nederste trin mangler. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	
		A3

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	K1: Ufærdig afblænding af et vandrør under bordet tæt ved bad i bryggers.
11.1 Vandinstallationer	K2: Et vandførende rør ved toiletrummet i entre tæt ved gulvet er noget opfugtet, enten er der en utæthed eller røret er med kondens.
11.2 Varmeinstallationer	K1: Lidt overfladerust på nogle rørdele ved fjernvarmeinstallationen i fyrrummet.
11.2 Varmeinstallationer	K2: Utæthed, tæring/ir ved radiatorventilen på radiatoren i bad.

11.2 Varmeinstallationer	Ingen bemærkninger		
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Utæthed ved radiatorventil samt rustent rør ved radiator i værelse mod nord på 1. sal. Note: Har K3 da der er farer for fugtskader på gulv og loft. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Manglende registrering af BS.		A3
Bygningssagkyndig	Meget synlig skade, desværre overset på grund af meget oplag i værelset ved besigtigelsen		
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.		A3
11.3 Afløbsinstallationer	K3: Revnet afløbsmuffe bag klosettet i toiletrummet ved entreen. Note: Revnen kan have medført utæthed og opfugtning af gulvbælker. Gulvet er meget fjedrende i området udenfor toiletrummet.		

11.3 Afløbsinstallationer	K1: Rust på muffen ved gulvet fra håndvaskens afløb i toiletrummet ved entreen.	
11.3 Afløbsinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløb fra sikkerhedsventil ved varmtvandsbeholder skal føres til afløbsinstallation, hvilket ikke er tilfældet ved den aktuelle installation. Note: Har K3 da sikkerhedsventilen vander fjernvarmemåleren. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	
		A3

Bygning B (Garage/udhus - 21m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Betontaget har svindrevner og enkelte afskalninger, taget er ikke tæt. Usikker inddækningen mellem baghuset og garagetaget, fugt trænger ind i gavlen.
1.1 Tagbelægning/rygning	K3: En enkelt revnet tagsten på den forhøjede mur over garageporten.

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K1: Løst afdækningsmørtel og en lille vandret revne i garagens vægside ind mod overdækningen.
2.1 Facader/gavle	K2: Den forhøjede mur ved garagens nordside er med opfugtning/afskallet puds på siden ind mod taget.
2.1 Facader/gavle	K2: Mod syd er murværket med revner, fuge- og stenskader under vinduet, + en mindre skrårevne øverst på begge sider af gavlen. Revnet murværk og fuger over porten samt ved sammenbygning til baghuset.

3. Vinduer og døre i bygning B

3.3 Fuger	K2: Ufærdig ind og udv fugning om gavlvinduet syd.
3.4 Sålbenke	K2: Slidt/skadet sålbænk under vinduet syd.

4. Fundament/sokler i bygning B

4.2 Sokkel	K1: Upudsede sokler på garagen, der er en enkelt revne mod vest og mod syd.
------------	---

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.1 Indvendige vægge	K2: Indervæggene i garagen er med revner samt løst og afskallet puds, og områder med opfugtning
----------------------	---

9. Loftet/etageadskillelser i bygning B

9.1 Lofter/etageadskillelser	K1: Loftet har mørke aftegn af fugt fra utætheder i taget.
---------------------------------	--

Bygning C (Overdækket terrasse - 15m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.5 Udvendt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Vandret tagafslutning mod bagbygning mangler konstruktiv afdækning mod regnvand. Note Der er fare for nedbrydning i vandretliggende planke og spærrender. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Der er ikke monteret tagrende på overdækningens tag, spærrenderne opfugtes.	

4. Fundament/sokler i bygning C

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning C

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Beboelsen er i god stand. Der må forventes nogle reparationer, men ellers kræves kun normal vedligeholdelse. Garagen er i mindre god stand end boligen og kræver vedligeholdelse af tag og murværk
-------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	
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 adgangselementene 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 gulv afløb)?	
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	Ejendommen er et dødsbo
--------------	-------------------------

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Ensidigt fald	Baghus
A	Hanebåndspær	
A	Bjælkespær	PÅ baghus
A	Taghældning - 1-15 grader	Baghus
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Betonsten	
A	Tagbelægning - Metalplader	Baghus
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Andet; Type:	Betondæk uden belægning
B	Taghældning - 1-15 grader	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Massiv murværk	Baghus
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Massiv murværk	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Formur - Murværk med puds	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
A	Plast	
B	Træ	
B	Plast	
B	Metal	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Andet; Type	Punktfundering
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
A	Muret i blok- eller teglsten	
B	Terrændæk	
C	Andet	Bræddebælægning
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, organisk	Toilet ved entre
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, organisk	Toilet ved entre
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg læppe	
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type:	Vinyl
B	Andet; Type:	Beton
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		

A	Kommentar	Afkortet slidt kældertrappe
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	99	30%	ikke angivet	ikke angivet	69
Bygningssagkyndig	2	30%	ikke angivet	ikke angivet	1
Syns- og Skønsmand	92	30%	ikke angivet	ikke angivet	64
Syns- og Skønsmand	0	30%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Usikkerheden er middel.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Middel	Usikkerheden er middel.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Ingen
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
10. september 2013 10:05		Sagen lukket	43

Endelig afgørelse

Dato: 15. august 2013

J.nr.: [REDACTED]

Afgørelse - teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]

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

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig [REDACTED] tildes en advarsel for alvorlige fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 13. april 2013.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 23. juli 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 23. juli 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 12. august 2013.

[REDACTED], der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten 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.

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes samlet set at være alvorligt 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.

