

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til

Kontakt oplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
-------------	-------------------

Bygning A: Beboelse - set fra vest.	
Bygning A: Beboelse med mellembygning - set fra øst.	
Bygning B: Udhus/skur - set fra vest.	

Bygning B: Udhus/skur - set fra syd (haveside).	
Bygning B: Udhus/skur - set fra NØ.	
Bygning C: Garage/udhus - set fra vest.	

Bygning C: Garage/udhus - set fra NØ.	
Bygning D: Staldbygning - set fra nord.	
Bygning D: Staldbygning - set fra vest (haveside).	

Bygning E: Drivhus.	
Bygning F: Overdækket terrasse - set fra vest.	
Bygning G: Legehus.	

Bygning H: Udhus/skur.	
Bygningerne set fra vest.	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
28-maj-14	08:19	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
28-maj-14	08:19	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
13-jun-14	16:19	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	
13-jun-14	16:19	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
27-jun-14	09:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
01-jul-14	16:57	Kontrolrapport udarbejdet	
03-jul-14	10:24	Høring iværksat	
17-jul-14	16:06		Søgt ny deadline: 18. jul. 2014
18-jul-14	07:57		Ny deadline for BS kommentar: 31. jul. 2014
31-jul-14	09:17	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
01-aug-14	12:48	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
06-aug-14	14:00	Kontrolrapport godkendt	
19-aug-14	14:43	Indstilling til nævn	
20-aug-14	11:17	Indstilling til nævn	
04-sep-14	09:07	Indkaldelse til nævnsmøde	
11-sep-14	13:56	Sagen lukket af Nævnssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrporteret	2014-05-22
Ejendommen besigtiget	2014-05-20

Følgende materiale forelå

BBR	2012-02-20
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	BBR data er hentet fra OIS - Ejendomsdata.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Stuehus til nedlagt landbrug							
Hustype		1950'er-villa/1½ plan							
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	1958	1	151	0	52	203	0
2	B	Udhus/skur	1958	1	157	0	0	0	0
3	C	Garage/udhus	2010	1	45	0	0	0	0
4	D	Staldbygning	1966	1	114	0	0	0	0
5	E	Drivhus	0	1	9	0	0	0	0
6	F	Overdækket terrasse	0	1	18	0	0	0	0
7	G	Legehus	0	1	6	0	0	0	0

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

B8

Ejendommen er et alm. landhus. Bygning A (bolig), hvor der i gavl er udført en mellembbygning mod bygning B (udhus/skur), med eternittag og lav taghældning. I tilstandsrapporten er landhuset og mellembbygningen registreret som litra A. Begrundelse for fejl: BS skulle have delt litra A op i to litraer, da der er 2 forskellige tagtyper.

Bygning H, Udhus/skur på ca. 40 kvm (Indrettet som uderum fra tidligere hundepension) er ikke medtaget i rapporten, selv om bygningen er større end 4 kvm og er i brugbar stand.

Alle bygninger skal nævnes i bygningsbeskrivelsen - også selvom de eventuelt fravælges i tilstandsrapporten på grund af dårlig tilstand. Prisen sættes til 500 kr./kvm for bygningen, altså en samlet værdi på ca. 20.000 kr.

	Begrundelse for fejl: Udeladelse af en bygning fra tilstandsvurdering	
Bygningssagkyndig	Ikke enig. - Mellembygningener helt planåben med diffuse grænseflader mod det gl. stuehus og boligudvidelse/ længen. En læser vil få svært ved at definere grænserne indv. i huset ved angivelse af 2 bygninger, idet indretningen er et sammenhængende boligforløb. Derfor er bolig litereret som enbygning. - Hundebokse er ikke en bygning men mobile/ lette skilbare boksvægge. Teknisk Forvaltning er af samme mening, hvilket jeg har erfaret som arkitekt for Dansk Dyreværn. Sælger ønskede rent faktisk at nedtage boksene til kennelaktivitet andet steds, hvilket er påbegyndt. Boksene er aldrig ansøgt specielt.	
Syns- og Skønsmand	Der henvises til håndbogen afsnit 5.02.1 hvor der bl.a. står at alle bygninger skal medtages i tilstandsrapporten, også denne bygning som er solidt bygget. Under samme afsnit er der beskrevet at bygninger med forskellige tagtyper som her skal selvstændig litereres. Fejlangivelsen fastholdes.	B8

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - - Der tages forbehold for vægge / lofter som ikke er visuelt tilgængelige p.g.a. fast inventar og møbler, m.v. Ligeledes tages forbehold for gulve som ikke er visuelt tilgængelige, p.g.a. møbler, fast belægning og væg til væg tæpper, etc. - Terrasser dækker sokkeldele.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - - Termoruder kan være behæftiget med fejl uden åbenbar skade kan ses, herunder f.eks. punkteringer og ridser. Disse skader kan først afsløres ved nærmere undersøgelser der bl.a. kræver pudning af glas eller afmontering af termoruder - hvilket er udenfor eftersynets omfang. Det anbefales at foretage et "glarmestersyn" for at tilvejebringe det fulde overblik over termorudernes tilstand.

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: DEFG - - D, gl. staldbygning, samt E, F og G ses med ringe værdi.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	D18 BS fravælger bygning F: Overdækket terrasse fra besigtigelse. Bygningen virker næsten nybygget med nyere paptag og skønnes uden skader, hvorfor SS vurderer, at bygningen ikke kan fravælges. Teknisk bygningsværdi vurderes til kr. 1500/m² Endvidere fravælger BS bygning D. Staldbygning. Bygningen skønnes brugbar, selvom at der kan registreres enkelte skader på bygningen, bygningen bruges som maskinhus og har jordgulv. Teknisk bygningsværdi vurderes til kr. 250 - 300 /m² Vægtes på D-niveau, ud fra bygningernes samlede tekniske værdi kr. 50-60.000	

Bygningssagkyndig	Ikke enig: Jeg så bygningen første gang ved vintertid, hvorunder større snedriver inde i bygningen medgav indtryk af total utæt bygning med åben kip, åbne dørhuller og facader. Sælger og køber har begge medgivet planer om nedrivning/ opførelse af ny lade. Taget ses med restlevetid=0 år, og delvis uden tagrender. Bygningen betragtes af undertegnede og sælger/ køber som kondemnerbar.	
Syns- og Skønsmand	 Der henvises til håndbogen afsnit 5.02.1 hvor der bl.a. står at alle bygninger skal medtages i tilstandsrapporten, også bygningerne DEFG som er solidt bygget. Tagpladerne på bygning D er uden væsentlige skader. Fejlangivelsen fastholdes.	D18
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: ABCD - - A, B, C og D bør genopmåles. - B, del af længe ses inddraget til boligformål. - C, ses nu som udestue benyttet sammen med bolig/ ændret fra garage til udestue. Generelt bør ikke anmeldte bygninger med ændret brugsfunktion efteranmeldes.	

Bygning A (Beboelse - 203m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
18. september 2014 14:19		Sagen lukket	13

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.2 Tagfald Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	K1: Eternittag på mellembygningen ses med ringe tagfald i forhold til anbefalet i fab.'s anvisninger.  Beskrivelse af skade/mangel: Bølgeeternitplader på tilbygning er monteret med en taghældning på 7,4 gr. hvilket ikke er korrekt iht. producentens vejledning, som angiver et minimumskrav på 14 gr. taghældning. Note: Har karakteren K3, da der under nogle vejrforhold, kan være risiko for indslag af vand i såvel lodrette som vandrette pladesamlinger og derved opfugte træværket Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er beskrevet, men har for lav karakter	A1
Bygningssagkyndig	Ikke enig: Der er den detalje ved sagen, at ejer har oplyst/ ses på stedet, at der forekommer tæt tagpap nederunder de 6 eternitplader, hvilke forløber videre om på den anden tagside. Således tjener eternit pladerne alene som pynt og for at binde bygningen sammen med sidebygning på kosmetisk vis, se foto. De 2x3 eternitplader var overskudsplader fra ny tagbelægning på længe	



Taget består af flere end 6 tagplader og der er papdækning under tagplader mod udestuen på vestsiden, mod øst er der afsluttet med tagplader og tagrende - se foto. Herudover vil der være huller i tappapbelægningen efter tagskruer. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.

1.11 Ventilation

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Isolering af skråvægge er udført tæt mod underkant af lægter/ undertag, hvilket lukker for tagrumsventilationen fra tagfod til hanebåndsloft og der er ingen ventilation af hanebåndsloftet. Note: Manglende ventilation af tagrum kan give kondensdannelser på undertag og træværk samt forårsage råd- og svampeangreb. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3
1.14 Gangbro	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler gangbro i tagrum. Note: Inspektionsmulighed i tagrum er derfor besværliggjort. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Delvis enig – k1: Undertaget/ tag er nyt og diffusionsåbent. Vi vedlægger prospekt på undertagsproduktet, der anbefaler isolering i berøring med undertaget, se bilag 14-15. Isoleringslukningen ned mod skråsiderne ses dog kun stedvis. Tagrum "føltes" velventileret, - og al træværk var tørt og ok. Det er meningsløst at montere gangbro i tagrum der er 95 cm højt. Inspektionen er ok via mandehul og en god lygte. Tagrum/ trædele var ved begge besigtigelser tørt og ok (trædele målt fugtighedsmålt i spær, m.v., ved lem).	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A1
1.15 Andet	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Løftlem er utæt 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 loftrum. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A1
1. 16 Bemærkninger til skorsten	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: Den murede skorstenspipe på mellembygningen har enkelte revnedannelser og skorstensinddækningen er ikke færdigudført med fuge mellem zinkinddækningen og murværk.. Note: Der er fare for vandindtrængning med heraf følgende skader på loft og ydermur. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Delvis enig – k1: Skorsten/ nyrepareret: Inddækninger er zink med opkant, hvilket medgiver primær tætninger. Foto fra min besigtigelse viser ingen revner. Ejer ønskede at vente med p-fugning for at undgå at lukke fugt inde.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3

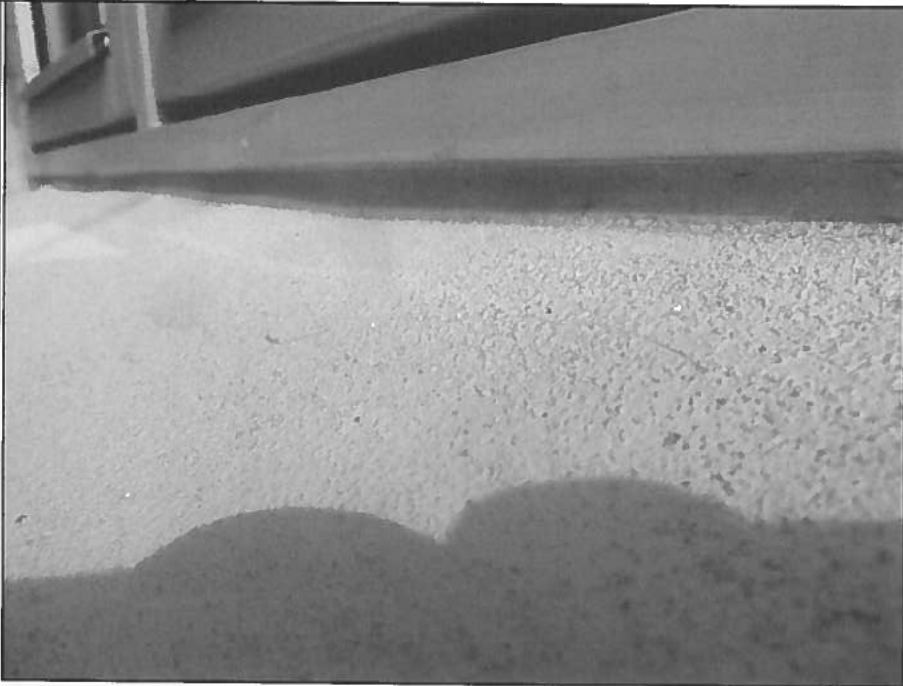
2. Ydervægge i bygning A

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

3. Vinduer og døre i bygning A

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

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er 3 stk. punkterede termoruder i gavlvinduer på 1. sal mod syd. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Delvis enig: En bygning med 4-500 m ² har naturligvis rigtig mange glasfelter. Vi har naturligvis tjekket vinduerne og døre, men da 100 % sikkerheden er svær har vi netop medtaget et forbehold, se rapporten, pkt. 3, side 7.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Generelt ligger fugen mellem vinduers bundkarm og sålbænk så langt ude at fugen lukker for funktionen af bundkarmens drypnot, hvorved drypnotens beskyttende funktion er virkningsløs. Kan bl.a. ses på vinduer i sydgavl. Note: Der er nærliggende risiko for fugtbetingede skader i bundkarm med tiden. (Trænedbrydning som følge heraf, kan dog endnu ikke konstateres.) Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Enig – k1: Vinduerne er helt nye og ved visse vinduer er bundfugen kommet for langt ud, - enig. Trædelene i vinduerne er dog DVC-klassificeret.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3

4. Fundament/sokler i bygning A

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Nederst på indvendige kældervægge kan der måles en relativ høj fugtighed. Der er stedvis løstsiddende og afskallet puds og dele af væggene er mørkfarvet af fugt. Note: Fugtopstigning kan forekomme i en ældre kælder hvilket ikke er ualmindeligt i byggeri fra denne tid. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Delvis enig - k1: Sælger havde netop fået det råd af den Byggesagkyndige (fra 1.besøg) at mont. yderligere vent. i kartoffelkælderen (udført 14 dage før besigtigelse nr. 2), - og i den forbindelse kunne ventilations- kapaciteten mærkes væsentlig forhøjet, - se forskellen på rapport 1 og 2. Når ventilationen er tilstrækkelig er forholdene i kartoffelkælderen acceptabel. OBS: Kælderen er fra 1920 (iflg. sælger), en gl. kartoffelkælder, - se bilag 20 af foto af nye ventiler.	
Syns- og Skønsmand	Åbenlyse fejl/skader skal registreres, også selvom de ikke ser ud til at have gjort skade i lang tid. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Få fliser i toilet høres skrukke/ løse til underlaget. Note: Alle fuger ses dog hele og intakte.	
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvfliser i brusenichen i badeværelset mangler fuld vedhæftning til underlaget overalt. Note: I vandbelastede områder er der fare for fugtindtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fliser, desuden yder fliser med mangelfuld vedhæftning ikke en tilstrækkelig vådrumstæt overflade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Delvist enig – k1: Stedvist høres fliser delvist løse til underlaget. Det bemærkes i den forbindelse at alle fugerne ses intakte og absolut hele. Herved kan karakteren k1 komme på tale når der aktuelt ses absolut tæt gulv (fuger/ fliser).	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Vægfliser i badeværelse i bruseniche mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget, er bl.a. konstateret ved nederste fliserække på væg under blandingsbatteri. Note: I vandbelastede områder er der fare for fugtindtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fliser, deuden yder fliser med mangelfuld vedhæftning ikke en tilstrækkelig vådrumstæt overflade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Delvist enig – k1: Stedvist høres fliser delvist løse til underlaget. Det bemærkes i den forbindelse at alle fugerne ses intakte og hele. Herved kan karakteren k1 komme på tale, - som i øvrigt pkt. 21.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3
6.4 Gulv afløb	UN: Det bør tjekkes at overgang mellem riste og skåle er tætte for at undgå fugtudsivning udi gulvpladen.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K1: Fliser i boligens gulve høres stedvist med skrukke fliser/ løse til underlaget. Note: Alle fugerne ses dog hele og ok.
-----------------	--

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

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

10. Indvendige trapper i bygning A

10.3 Andet	K1: Trappe til 1. sal ses ej med foreskrevne gelænder/ afskærmning(personfare).	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Trappe til 1. sal mangler tilstrækkelig afskærmning /gelænder. Note: Der er fare for personskade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er registreret af BS men karactersat for lavt.	A1
Bygningssagkyndig	Ikke enig: Ved besigtigelsen var der påskruet/ fixeret reolarrangement/ møbel op ad gelænder, hvorved afskærmningen var ok.	
Syns- og Skønsmand	Der er givet karakteren K1 og samtidig anfører i noten, at der er risiko for personskade. Der er ikke overensstemmelse mellem karakter og note. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A1

11. VVS-installationer i bygning A

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

Bygning B (Udhus/skur - 157m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.8 Spær og lægter	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagkonstruktionen, spær og bjælker, har områder med tegn på angreb af trænedbrydende insekter, som skønnes at være borebiller. Angrebet er bl.a. registreret i søjle/stol og gennemgående rem mod syd midt i bygningen. Note. Konstruktionen vurderes ikke i det nuværende stade at have reduceret styrke. Behandling mod insekt angrebet bør foretages. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Tagrum over hunde pensionen var ved mit 1. og 2. besøg opfyldt med halm og bohavestand. Burde have taget forbehold for opmagasinerede genstande. Aktuelt ses ikke skyggen af trænedbrud, idet ny ejer allerede er i gang med ombygninger, - indretning til boligformål og ny ejer har tjekket forholdet via tømrermester.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A1

1.10 Undertage/understrykning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 I NV enden er undertaget beskadiget i et mindre område ved tagfod mod bygning C. Note: Ved manglende tætning ved tagfod kan der ved snefygning og stærk slagregn være risiko for fugtbetinget skade på andre bygningsdele, herunder lofter og skillevægge. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3

1.16 Bemærkninger til skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Skorstensrøret i tagrum er mørkfarvet af løbesod. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K1: Formur i B ses opført i hulsten.
-------------------	--------------------------------------

3. Vinduer og døre i bygning B

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Generelt ligger fugen mellem vinduers bundkarm og sålbænk så langt ude at fugen lukker for funktionen af bundkarmens drypnot, hvorved drypnotens beskyttende funktion er virkningsløs. Kan bl.a. ses på vinduer i vestgavl. Note: Der er nærliggende risiko for fugtbetingede skader i bundkarm med tiden. (Trænedbrydning som følge heraf, kan dog endnu ikke konstateres.) Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Enig – k1: Vinduerne er helt nye og ved visse vinduer er bundfugen kommet for langt ud, - enig. Trædele i vinduerne er DVC-klassificeret	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvfliser i badeværelset mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget, især i området ved gulv afløb. Note: I vandbelastede områder er der fare for fugtindtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fliser, desuden yder fliser med mangelfuld vedhæftning ikke en tilstrækkelig vådrumstæt overflade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Er omtalt under punkt 6.1	
Syns- og Skønsmand	Skaderne skal selvstændig beskrives for hver bygning. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3

6.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvafløb er interimistisk udført og der er fri synlig beton mellem gulvfliser og afløbsskål under håndvask. Note: Utæt samling mellem afløbsskål og gulv kan tillade vand at trænge ned i gulvet med risiko for opfugtning af isolering og eventuelle installationer under gulvet.. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Delvis enig: Ej beset. Observeret, idet g.a. er placeret under skab.	

Syns- og Skønsmand		A3
	Gulvafløbet er bag et løsthængende forhæng - under bordplade. Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulve i længe/ tidl. hundepension ses slidte med varierende højder, m.v.
------------------------	--

7.2 Belægninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvfliser i forgang, køkken og ved trappe i stue mangler fuld fastklæbning til underlaget. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS	A3
Bygningssagkyndig	Ikke enig: Punktet henhører og omtalt under tilstandsrapport pkt. 7.2.	
Syns- og Skønsmand	Skaderne skal selvstændig beskrives for hver bygning. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.1 Indvendige vægge	K1: Væggene i længe/ tidl. hundepension ses stedvist slidte med afskalninger og defekter, evt. efter tidl. fugtopstigninger.
----------------------	--

9. Loftet/etageadskillelser i bygning B

9.1 Lofter/etageadskillelser	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Betondæk/gulv på 1. sal har tværgående revner i østenden af loftrummet. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS	A3
Bygningssagkyndig	Ikke enig – k1: Ej observeret p.g.a. alm. oplæg/ inventar/ halm. Ses uden konstruktiv betydning. Rummet er taget i brug, isoleret, m.v. Tømrere udtaler aktuelt på stedet at de få ormehuller er totalt døde, - og meget gamle.	
Syns- og Skønsmand	Hvis oplag og inventar forhindrede besigtigelse af betondæk, burde dette være anført under "Bemærkninger 2" Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3

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 en liste over bygningssagkyndige udleveret af min ejendomsmægler
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?	19 år.
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Hele perioden.
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad / toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	Ja, Huset er løbende renoveret, bl.a. nyt tag i 2012.

	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Nej
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Nej
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Ja, Løbesod, efterfølgende isat isokern i ca. 2004.
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Ja, Overetage i stuehus.
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	Nej
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	Ved ikke
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Ved ikke
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	Ved ikke
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Ja, Herefter er der lavet ventilation.
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Ved ikke
5.6	Er der en grundvandspumpe?	Nej
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	Nej
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	Ja, Lille mellembygning/ pejsestue er gulvet lidt skævt.
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Ja, Første sal/ stuehus (2 vinduer).
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)?	Ja, I stuehus (alle lofter er der sat nye op).
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	Nej
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	Nej
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	Nej

10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Nej
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Nej
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	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Betonsten	
A	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
A	Skorsten - Muret	
B	Sadeltag	
B	Gitterspær	
B	Taghældning - >35 grader	
B	Tagbelægning - Betonsten	
C	Built-up	
C	Åskonstruktion	
C	Taghældning - 0 grader	
C	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Murværk med puds	
B	Massiv murværk	
B	Formur - Murværk med puds	
C	Træ	
C	Formur - Andet, Type	Glaspartier
C	Bagmur - Let pladekonstruktion	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
C	Terrændæk	
C	Støbt i beton	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	

A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
C	Andet; Type	Betonfliser
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Inder-/skillevægge - Beton	
B	Inder-/skillevægge - Murværk	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Gipsplader og listeløfter
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Olje/centralvarme	
A	El-varme	
A	Vandstop	Vandbaseret.
B	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	73	10%	10%	Reduktionsfaktor ændres, da det skønnes at den rette kompleksitet er højere.	65
Bygningssagkyndig	0	0%	0%	Ikke enig: Huset, med tilhørende bygninger er meget stort, 4-500 m ² og med varierende alder, hvorefter kompleksitetens skønnes noget højere. Således har jeg, med udgangspunkt i ovennævnte kommentarer, og med lidt højere rektionsfaktor vurderet pointsum til ca. 41.	0
Syns- og Skønsmand	73	10%	10%	Som ovenfor.	65
Syns- og Skønsmand	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	0	0%	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	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Syns- og Skønsmand	
--------------------	--

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
18. september 2014 14:19		Sagen lukket	40

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
18. september 2014 14:19		Sagen lukket	41

Beskikket bygningssagkyndig

Dato: 11. september 2014

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 alvorligt fejlbehæftet. Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig [redacted] tildeles en advarsel for alvorlige fejl i en tilstandsrapport.

Der foreligger en gældende påtale med udløb den 9. oktober 2015, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Denne påtale er af middel vægt, og det er nævnets afgørelse, at den ikke skal have skærpende virkning for den aktuelle sanktion.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [redacted] den 22. maj 2014.

[redacted] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 31. juli 2014.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 6. august 2014.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 8. september 2014.

[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 foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvorren af fejl i tilstandsrapporter samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Under punkt 3.2 bygning A frafaldes fejlangivelsen A3 frafaldes med henvisning til den bygningssagkyndiges forbehold under "Bemærkninger 3".

Tilstandsrapporten XX 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.

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
18. september 2014 14:19		Sagen lukket	42

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
18. september 2014 14:19		Sagen lukket	43

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
18. september 2014 14:19		Sagen lukket	44