

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	20. maj 2014	Fejlbehæftet (uden sanktion)	
	Stikprøve	24. september 2012	Acceptabel	

Kontaktoplysninger

	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					Nej
Ejendommens beliggenhed					

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A set fra Vej	

Litra A set fra have (vest)	
Litra B set fra indkørsel (øst)	
Litra B set fra have (sydvest)	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
06-feb-14	11:44	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
06-feb-14	11:44	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
06-feb-14	18:53	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra

06-feb-14	18:53	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
11-mar-14	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
18-mar-14	13:02	Kontrolrapport udarbejdet	
21-mar-14	09:58	Høring iværksat	
04-apr-14	08:04	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
09-apr-14	13:52	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
15-apr-14	08:59	Kontrolrapport godkendt af NS	
23-apr-14	10:28	Indstilling til nævn	
08-maj-14	13:20	Indkaldelse til nævnsmøde	
20-maj-14	12:44	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2014-01-29
Ejendommen besigtiget	2014-01-24

Følgende materiale forelå

BBR	2014-01-24
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	Under udarbejdelse.
Andre bygningsoplysninger	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Statslåns hus							
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	1943	1	77	70	45	122	0
2	B	Garage/udhus	1943	1	22	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Skunk mod vej kunne ikke besigtiges pga. manglende inspektionslem. Tagrum er besigtiget fra lem.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Vinduerne er besigtiget for synlige skader. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys og/eller temperaturforholdene og rudens renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, der ikke er muligt at registrere.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Nej

Bygning A (Beboelse - 122m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

1.7 Kviste	Ingen bemærkninger
------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: Blyinddækningen under begge kviste mod vej ligger ikke tæt mod tegl. Endvidere er der begyndende fugeslip i den elastiske fuge mellem bundkarm og blyinddækning.

Note: Da det kan ses at inddækningen har et relativ lille overlæg, er der risiko for at slagregn og fygesne kan trænge ind og trænge ned under tagsten. Da der dog er udført undertag, må risiko for følgeskade på anden bygningsdel anses at være elimineret.

Karakter: K2

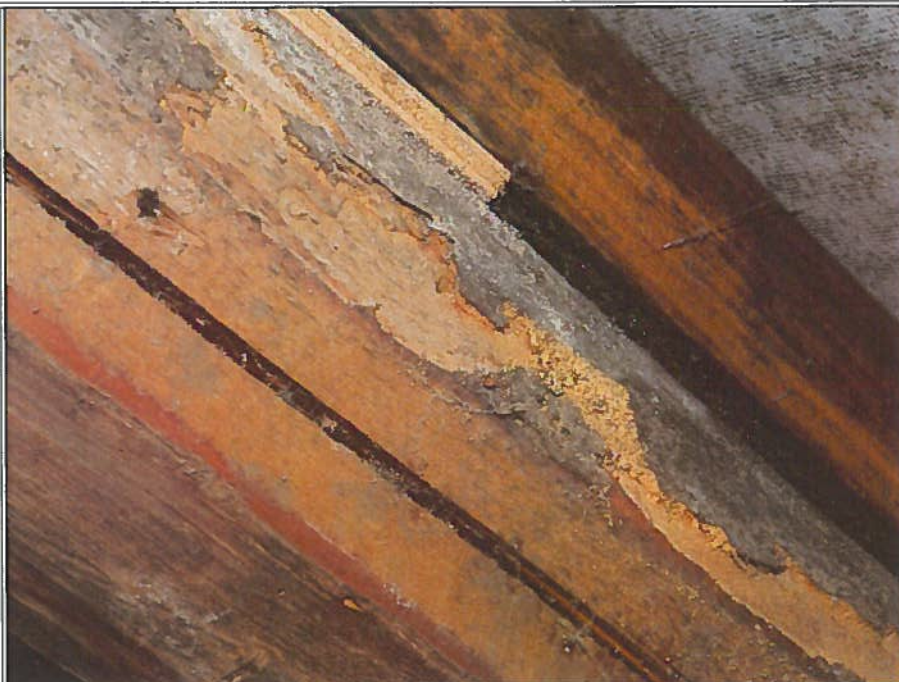
Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Da taget har en undertag, høj hældning og at tagstenene er godt dækket med inddækning var det min vurdering at risikoen for skader var lav. Der er kun få af tagstenene hvor blyinddækning ikke lukker helt tæt. Jeg mener ikke at der er fugeslip under bundkarm men kun ujævnheder i fugens overflade.	
Syns- og Skønsmand	Da der netop er konstateret at være undertag tildeles forholdet karakteren K2 - Uden undertag havde karakteren skulle være K3. Argumentation og vurdering fastholdes.	A3

1.8 Spær og lægter	Ingen bemærkninger
--------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A4





Beskrivelse af skade/mangel: Fra loftlem kan der ses huller i træværk ved barkkanter fra violbukke (barkbiller), samt huller i træværk efter borebiller.

Note: Da violbukken (barkbilleren) forsvinder når alt bark er væk, vil trækonstruktionen ikke blive svækket mærkbart som følge af angrebet. Borebille angrebet er i et beskedent omfang, og vil aftage /stoppe når der bliver skabt bedre ventilation i tagrummet, samt foretages en overfladebehandling med insektmiddel.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægtning: Det er skærpende for fejl vurderingen, at forholdet er overset, da netop insektangreb i konstruktioner forventes at have en bygningssagkyndiges specielle opmærksomhed. I det aktuelle tilfælde vægtes fejlen et trin op i niveau A, da der kun tages udgangspunkt i omkostningsniveauet for overfladebehandling af træværk - og ikke i en evt. ny tagkonstruktion, da der næppe kan forventes de store ødelæggelse af angrebet.

Bygningssagkyndig	Det var min vurdering at det var barkbille angræb som var en ældre skade og ikke længere aktiv. er enige i at jeg skulle have nævnt skaden i rapporten.	
Syns- og Skønsmand	Fint Argumentation og vurdering fastholdes.	A4

1.11 Ventilation	Ingen bemærkninger
------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A5





Beskrivelse af skade/mangel: Der er udført undertag med en diffusionsåben banevarer. Der mangler dog udførelse af friskluftventilation i de åbne tagrum.

Note: Den manglende ventilation kan ses at have givet anledning til fugtaftegninger (mug/skimmel) på undersiden af undertagsdugen. Som følge af årstiden for kontrolbesigtigelsen, kunne der ikke måles unormal opfugtning i træværk. Den periodevis opfugtning i vinterhalvåret, kan med tiden give anledning til trædelæggende fugtskader.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægtning: Der tages udgangspunkt i omkostningsniveauet for etablering af ventilation, hvilket ligger på niveau A.

Det er skærpende for fejlbedømmelsen, at forholdet er overset, da netop ventilationsforhold i konstruktioner forventes at have en bygningssagkyndiges specielle opmærksomhed. I det aktuelle tilfælde vægtes fejlen derfor øverst i niveau A.

Bygningssagkyndig	på besigtigelsestidspunktet følte luften i tagrummet frisk og uden lugt som kunne være tegn på manglende udluftning. er enig i at jeg burde have noteret at der manglede udluftning	
Syns- og Skønsmand	OK Argumentation og vurdering fastholdes.	A5

2. Ydervægge i bygning A

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

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Enkelte indvendige døre binder og går stramt i karm, f.eks badeværelse og værelse mod sydøst.
3.2 Vinduer	K1: Overfladebehandlingen er nedslidt på ovenlysvinduer.

3.2 Vinduer	K3: Der er ikke den påbudte redningsåbning i værelse mod nordvest. Note: Forholdet medfører risiko for personskade i tilfælde af brand. Der skal være mindst 1 redningsåbning i størrelsen 0,5x1,0m i alle beboelsesrum samt køkken, medmindre der er 2 døre i rummet.
-------------	---

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: I værelse mod nordvest er der kun monteret et Velux vippevindue, som ikke opfylder krav til redningsåbning. I soveværelse på 1. sal opfylder vindue i sydgavl ikke krav til redningsåbning, da der kun er 46 cm i lysningsbredde og faste lodposter.

Note: Selv om krav til redningsåbninger ikke er tilgodeset i henhold til gældende krav, vurderes åbningerne størrelse dog at kunne anvendes af de fleste som flugtvej. (Redningsåbning kræver min. 0,5 m x 1,0 i lysningsmål for hvert beboelsesrum, eller adgang til redningsåbninger i 2 uafhængige tilstødende rum.

Karakter: K1 (da åbninger vurderes at kunne benyttes som flugtvej for de fleste)

Begrundelse for fejl: Manglende redningsåbning i soverværelset er ikke beskrevet. (desuden bør karakteren K1 anvendes i begge de aktuelle tilfælde, i stedet for K3. K3 bør kun anvendes når flugtvej ikke anses muligt for de fleste. Det vil sige lysningsbredder under ca. 45 cm)

Fejlens vægt: Der gives primært fejl for overset redningsåbning i soveværelse.

Bygningssagkyndig

jeg har vurderet at det lille værelse som en "walk in" garderobe og ikke længere soveværelse.
jeg burde dog har skrevet i rapporten at "vinduet skulle være med redningsåbning skulle værelset ændres til soveværelse igen".

Syns- og Skønsmand

OK
Argumentation og vurdering fastholdes.

A3

3.2 Vinduer	K2: Der er trænedbrydning i vinduerne i gavl mod syd.
-------------	---

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***A1**





Beskrivelse af skade/mangel: Trænedbrydning i rammehjørne foruden på stuevindue i sydgavl, samt i bundglasliste på midterste vinduefag, og i bundkarm og lodpost til soveværelsesvindue på 1. sal.

Note: De to kældervinduer i sydgavl er uden trænedbrydning.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Skaden er for diffust beskrevet til at skabe klarhed over de reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af disse. Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen. Specielt kan der opstå misforståelse omkring at der kun forekommer trænedbrydning i de 2 vinduer ud af 4 i sydgavlen.

	Fejlens vægt: Formel fejl	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3.5 Andet	K2: Der er registreret punkterede termoruder i hoveddøren samt vinduet mod sydvest.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Der er revner i sokkel under kældervindue mod sydvest.	
------------	--	--

4.3 Udvendige trapper	K2: Stedvis revner i betontrappe-vægge omkring kældertrappe.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst Note: Der kan ses at have været udført reparationer tidligere. De åbne revner med forsætninger i planet indikere en igangværende afskalningsproces. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Der mangler en note beskrivelse, som kan informere en bruger om skadeforholdets konsekvens (jvnf. HB 5.04.11).	A1
Bygningssagkyndig	jeg mener at teksten "Stedvis revner i betontrappe-vægge omkring kældertrappe" vil gøre køberen opmærksom på de pudsskader omkring kældertrappen. er dog enige i at jeg kunne have været lidt mere præcis i skadens beskrivelse.	

Syns- og Skønsmand	OK Ja, Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
--------------------	--	-----------

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.2 Vægge	K1: Finish mangler ved faldstamme i fyrrummet samt omkring kælderdoor og vinduer.
5.4 Indvendig beklædning	K3: Væggene i kælderrum mod sydøst er beklædt med flamingoplader. Note: Denne beklædning opfylder ikke gældende brandmæssige krav til vægbeklædning.

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3: Der er klinker som ikke har den fulde vedhæftning til underlaget ved indgang til brusenichen. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen i gulvkonstruktionen, da skaden er indenfor vådzone(vandbelastet område), med dertilhørende risiko for skader på indstøbte installationsdele.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst Note: Hård punktvist belastning kan give risiko for revnede fuger og/eller fliser. Hvilket dog ikke kan ses ved besigtigelsen. Da badeværelset er renoveret for nyelig, må der antages at være udført en vådrumsmembran under flisebelægning. Der anses derfor ikke risiko for følgeskade på anden bygningsdel. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaderisiko er overvurderet og der er ikke foretaget en konkret byggeteknisk risikovurdering for det aktuelle tilfælde. Karakteren K2 burde have været anvendt.	A1
Bygningssagkyndig	da jeg var usikker om der var vådrumsmembran i bag fliser og klinker har jeg valgt karakter k3	
Syns- og Skønsmand	Da flisearbejdet bar præg af at være professionelt udført, bør man antage at det er udført korrekt med vådrumsmembran. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Der er fliser som ikke har den fulde vedhæftning til underlaget i brusenichen. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen i gulvkonstruktionen, da skaden er indenfor vådzone(vandbelastet område), med dertilhørende risiko for skader på indstøbte installationsdele.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er 2 stk. fliser fornedet i ved brusevæg mod dør, samt 2 fornedet ved ydervæg, som har mindre god vedhæftning til underlag. Note: Den mangelfulde vedhæftning ved den aktuelle placering vurderes ikke at kunne give anledning til at fliser, eller fuger vil revne inden for overskuelig tid. Da badeværelset er renoveret for nyelig, må der antages at være udført en vådrumsmembran under flisebelægning. Der anses derfor ikke risiko for følgeskade på anden bygningsdel. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaderisiko er overvurderet og der er ikke foretaget en konkret byggeteknisk risikovurdering for det aktuelle tilfælde. Karakteren K1 burde have været anvendt.	A2
Bygningssagkyndig	igen da jeg var usikker om der var vådrumsmembran har jeg valgt karakter k3	
Syns- og Skønsmand	Som ovenfor Argumentation og vurdering fastholdes.	A2

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K1: Der er slidtage på overfladebehandling på trægulve i køkken, stue, gang og spisestue.
7.2 Belægninger	K1: Gulv i køkken samt ved trappen på 1. sal giver lidt efter ved personbelastning.

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

9. Loftet/etageadskillelser i bygning A

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

10. Indvendige trapper i bygning A

10.2 Konstruktion	K1: Håndlisten til 1. sals trappe sidder for tæt på væggen.
10.2 Konstruktion	K3: Den øverste del af trappen til kælder er ikke forsynet med værn/gelænder. Note: Forholdene kan medfører risiko for personskaade ved fald.

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger
-------------------------	--------------------



Beskrivelse af skade/mangel: Der er kraftig tæring på 2 stk. rørbøjninger under loft i kedelrum. Rørbøjningerne skønes at være opstik til køkken.

Note: Den fremskredne tæring giver risiko for en nærliggende rørskaade. Da der ikke er afløb i rummet, kan der ikke udelukkes en følgeskade på anden bygningsdel, da evt. udsivende vand kommer fra brugsvandsinstallationen.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig



er enig at skaden skulle have været noteret i rapporten, men muligvis ikke var tilgængelige da der var opmagasinering i den del af kælderen ved besigtigelsen som kan have skjult for skaden.
det kan ses til højre på vedhæftede billede

Syns- og Skønsmand

Det er TR's overbevisning, at skaderne på rørinstallationerne har været visuelt tilgængelig under BS besigtigelse, selv om der havde været oplag på gulv.
Argumentation og vurdering fastholdes.

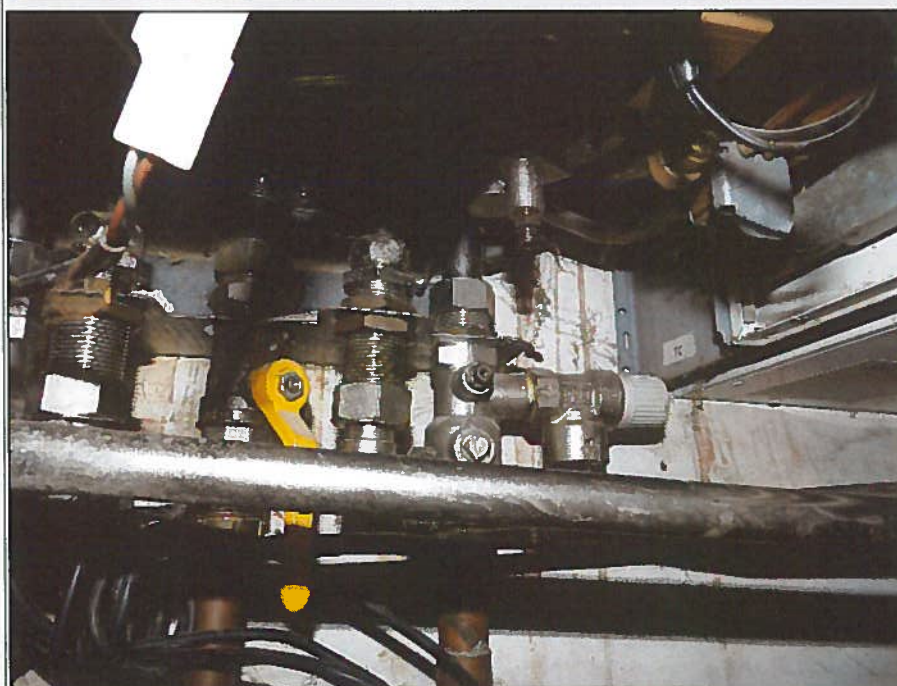
A3

11.3 Afløbsinstallationer

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler monteringen af overløbsrør, hvilket førte til afløb fra sikkerhedsventil under gaskedel/vandvarmer.

Note: Da rummet er uden gulvafløb, kan der ikke udelukkes en mindre fugtbetinget følgeskade, når vand udledes fra sikkerhedsventilen. Specielt såfremt ventilen bliver defekt.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	er enige i at skaden skulle have været med i rapporten men kælderen er med betondæk og gulvafløb i tilstødende rum	
Syns- og Skønsmand	Afløbet skal være i samme rum for at det kan godkendes at lade overløbet udmunde over gulv. Argumentation og vurdering fastholdes.	A3
11.5 Andet	K1: Afræk fra gaskedel er defekt. Note: Sælger oplyser at skaden bliver udbedret.	

Bygning B (Garage/udhus - 22m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Stedvis defekt mørtel i rygning. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen med følgeskader på underliggende konstruktioner.
-----------------------------	--

1.6 Tagrender/tag nedløb	Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



	Beskrivelse af skade/mangel: Garagen er udført uden tagrender, men har for lille udhæng til at regnvand kan afledes uden at ramme facademur. Der er dog udført ca. 1 meter tagrende på nordsiden. Note: Grønaglevækster på facademur indikerer perodevis opfugtning af mur fra tagvand. Hvilket på sigt giver fugtbinding og frostskafer i de i forvejen porøse mørtelfuger. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	bygningen er ældre og åbenbart er opført uden tagrender jer er enige i at facaden kan opfuges men mange år uden tagrender har ikke lavet voldsom skader på facaden.	
Syns- og Skønsmand	Selv mindre skader skal registreres. Argumentation og vurdering fastholdes.	A3

1.9 Vindafstivning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Tagkonstruktionen på garagen mangler vindafstivning både i tagskiven, samt ved spærfor. Note: Den manglende vindafstivning må anses at være medvirkende årsag til defekt understrykning ved gavl over port. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	da bygningen er mindre, ældre og aldrig har haft vindafstivning vurderer jeg at risikoen for skader er lav	

Syns- og Skønsmand	Det kunne tænkes at perioden for hvor længe det kan blive ved med at gå godt er ved at være udløbet. Argumentation og vurdering fastholdes.	A3
--------------------	--	-----------

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

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



A3



Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler montering af tagstensbinder på hele tegltaget til garagebygningen. Desuden er der en del revnet og udfaldne understrygning op mod trægavl over garageport.

Note: De manglende tagstensbindere giver forøget risiko for stormskader på tag. Bygningens relative beskedne højde giver dog næppe større risiko for personskade ved nedblæste tegl.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beksrevet.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K1: Der er udfaldne og porøse fuger flere steder i murværket.
-------------------	---

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Der er huller i murværk efter igangværende eller tidligere angreb af murbier i et mindre område ca. midt på facade mod nord. Note: Murbi skade på en nordfacade er atypisk. Såfremt murbier fortsat er tilstede og ikke bekæmpes, kan der opstå en større skadeudvikling i mørtelfuger, som kan svække murværk. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. - Da murbiangreb er et konkret og specielt skadesforhold, anses den ikke at være omfattet af BS skadesbeskrivelse ovenfor om udfladne og porøse mørtelfuger.	A3

Bygningssagkyndig	er enig i at murbier skulle have været inkluderet og at skader på fugerne generalt ikke har været specifikt nok	A3
Syns- og Skønsmand	OK Argumentation og vurdering fastholdes.	

3. Vinduer og døre i bygning B

3.2 Vinduer	K2: Der er trænedbrydning i begge vinduer. Defekt glastrude i vindue mod syd.
-------------	---

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



A2

	Beskrivelse af skade/mangel: Der er trænedbrydning i lille vindue i sydfacade, samt i karmparti i tillukket vindue ivestgavl. Note: Stort vindue i sydfacade er af plastik. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er for diffust beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af disse. Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen.	
Bygningssagkyndig	da der kun er i alt 3 vinduer hvor 1 er i plastik mener jeg at alle vil kun forstå skade beskrivelsen.	
Syns- og Skønsmand	Er ikke enig. Argumentation og vurdering fastholdes.	A2
3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



		
	Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler udførelse af fuge, samt sålbænk ved det store vindue i garagebygning. Note: Slagregn kan trænge uhindret ind i bygningen. Da der er betonstøbt gulv anses der ikke at være risiko for følgeskade på anden bygningsdel. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Fundament/sokler i bygning B

4.2 Sokkel	K2: Der er defekt sokkelpuds under vinduet mod vest.
------------	--

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?	7
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Hele periode
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad / toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	Nej
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	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)?	Nej
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	Værelse på 1. sal.
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 efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Ved ikke
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Ved ikke
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Ved ikke
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	Ja, Bag højskab i køkken. Er lavet
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Ja, 1999
5.6	Er der en grundvandspumpe?	Nej
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	Nej
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	Nej
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Nej

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. Loftet/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Ved ikke
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?	Ja, 2-3
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 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	
B	Sadeltag	
B	Gitterspær	
B	Taghældning - >35 grader	
B	Tagbelægning - Tegl	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Træ	Kvistflunker
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Massiv murværk	
B	Træ	Spidsgavl
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
5.0 Kælder/krybekælder/terrændæk		
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
A	Drænlæg/kapillarbrydende lag: Type	Ukendt
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		

A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strær eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
A	Klinkegulv på træ	Entre
8.0 Indervægge/skillevægge		
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Gas/centralvarme	
A	Andet; Type:	Vardepumpe i kælder

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	43	10%	ikke angivet	ikke angivet	38
Bygningssagkyndig	0	10%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	43	10%	ikke angivet	ikke angivet	38
Syns- og Skønsmand	0	10%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Der vurderes ikke forhold, som giver anledning til usikkerhed i TR's bedømmelser.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Som ovenfor
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Den bygningssagkyndige vurderes generelt at have en fornuftig gennemgang og iagttagelsesevne for skadesforhold. Men der savnes generelt mere informative notebeskrivelser omkring skadeforholdenes konsekvenser. BS udviser en positiv holdning til de vejledninger og råd de er givet i forbindelse med kontrolgennemgangen.
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
28. maj 2014 09:17		Sagen lukket	55

Dato: 20. maj 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 fejlbehæftet i grænseområdet for acceptabel. Det er nævnets afgørelse, at teknisk revision af tilstandsrapporten XX afsluttes med prædikatet "Fejlbehæftet uden sanktion".

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig , XX den 29. januar 2014.

XX har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 14. april 2014.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 14. april 2014.

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

XX havde foretræde under behandlingen af sin sag og fremkom med bemærkninger, der i det væsentlige var en uddybning og supplerung af de afgivne kommentarer til den foreløbige kontrolrapport.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten bortset fra nedenstående er veldokumenterede, og at afvejningen er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Nævnet har revurderet følgende fejlangivelser:

Under punkt 1.7 bygning A frafaldes fejlangivelsen (A3), da det ikke findes fuldt tilstrækkeligt godtgjort, at blyinddækning og elastisk fuge mod bundkarm er utætte.

Under punkt 4.3 bygning A frafaldes fejlangivelsen (A1), da det i det konkrete tilfælde anses for tilstrækkeligt, at udviklingsrisikoen alene er beskrevet gennem karakteren K2.

Under punkterne 6.1 og 6.2 bygning A frafaldes fejlangivelserne (A1 og A2), da det er uvist, om der er vådrumsmembran, og der således ikke er sikkert grundlag for at tilsidesætte BS's faglige vurdering.

Under punkt 3.2 bygning B frafaldes fejlangivelsen (A2), da BS's beskrivelse ikke vurderes at kunne give anledning til misforståelser om skaderne og deres placering

Tilstandsrapporten XX vurderes herefter samlet set at være fejlbehæftet i grænseområdet for acceptabel. Det lægges endvidere til grund for afgørelsen, at ingen af kontrolrapportens enkelte fejlangivelser er tillagt betydelig vægt.

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

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
28. maj 2014 09:17		Sagen lukket	56