

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordskontrol	14. august 2014	Fejlbehæftet (uden sanktion)	
	Stikprøve	9. december 2013	Acceptabel	
	Hurtige besigtigelser	9. august 2012	Acceptabel	
	Hurtige besigtigelser	13. september 2010	Acceptabel	
	Få karakterer	7. august 2009	Godkendt	
	Karakterfordeling	7. januar 2009	Godkendt	
	Stikprøve	16. november 2007	Godkendt	
	Andet	1. maj 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A - Beboelse"- set fra gadeside	

Litra B - Beboelse- tilbygning"- set fra haveside	
Litra C - Carport/udhus"- set fra gadeside	
Litra D - Overdækning"- set fra haveside	
Litra E - Drivhus"- set fra haveside	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
06-feb-14	11:45	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
06-feb-14	11:45	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
12-mar-14	14:52	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	
12-mar-14	14:52	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
19-mar-14	12:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
09-maj-14	15:22	Kontrolrapport udarbejdet	
20-maj-14	10:56	Kontrolrapport udarbejdet	
20-maj-14	12:46	Høring iværksat	
05-jun-14	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
10-jun-14	08:56		Søgt ny deadline: 17. jun. 2014
10-jun-14	08:56		Ny deadline for BS kommentar: 17. jun. 2014
10-jun-14	08:57	Høring iværksat	
14-jun-14	12:39	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
20-jun-14	15:04	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
07-jul-14	11:19	Kontrolrapport godkendt af NS	
28-jul-14	09:09	Indstilling til nævn	
06-aug-14	14:26	Indkaldelse til nævnsmøde	
14-aug-14	10:42	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2014-01-29
Ejendommen besigtiget	2014-01-28

Følgende materiale forelå

BBR	2014-01-28
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	Ingen tilgængelig energimærke
Andre bygningsoplysninger	Bygningstegninger fra Weblager.dk

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Rækkehus								
Hustype	Rækkehus 1 etage/med krybekælder og eternitbølgetag								
Ejendommen	Dødsbo								
Tagets restlevetid	Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde højest 5 år.								
Note									
Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider									
Tagbelægning	højest 5 år								
Undertag	taget er opført uden undertag								
Inddækning	taget er opført uden inddækning								
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etagér 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	1969	1	74	0	0	74	0
1	B	Beboelse - tilbygning	1984	1	19	0	0	19	0
2	C	Carport/udhus	1982	1	36	0	0	0	0
3	D	Overdækning	0	1	25	0	0	0	0
4	E	Drivhus	0	1	8	0	0	0	0
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Som BS har anført under "Hustype" - "Rækkehus 1 etage/med krybekælder og eternitbølgetag", og TR har tilføjet "+ tilbygning m/taghældning" Begrundelse for fejl: BS skulle have tilføjet "+tilbygning m/taghældning" i forbindelse beskrivelse af hustypen, hvilket ikke er gjort. Vægtning: Manglende korrekt beskrivelse af hustype, laveste vægtes på A-niveau.								A1
Bygningssagkyndig	Det er ofte vanskelig at finde en tilbygning der passer på de faktiske forhold altså med taghældning, krybekælder eller ikke, materialer mv.								
Syns- og Skønsmand	Der er korrekt, at der ikke altid lige er en hustypebeskrivelse til det hus, man har besigtiget, men det er ikke tilfældet for denne ejendom. Her er faktisk en korrekt hustypebeskrivelse.								A1

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: ABCD - Tagbelægninger, skotrender, tagrender, inddækninger på taget mv. kan ikke set for sne. Krybekælder er kun set 3 meter fra nedgangsrums pga. manglende kravlethøjde. Der er ikke adgang til loftrum over tilbygning fra 1984. Der er faste gulvbelægninger i gang, stuer, værelser og køkken. Gulve herunder er ikke set.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AB - Der tages forbehold for evt. punkterede termoruder der ikke var synlige/duggede under gennemgangen. Punkterede termoruder / dug viser sig ofte kun ved bestemte vejrligsforhold.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: DE - Overdækning og drivhus er ikke nævnt i BBR.

Bygning A (Beboelse - 74m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

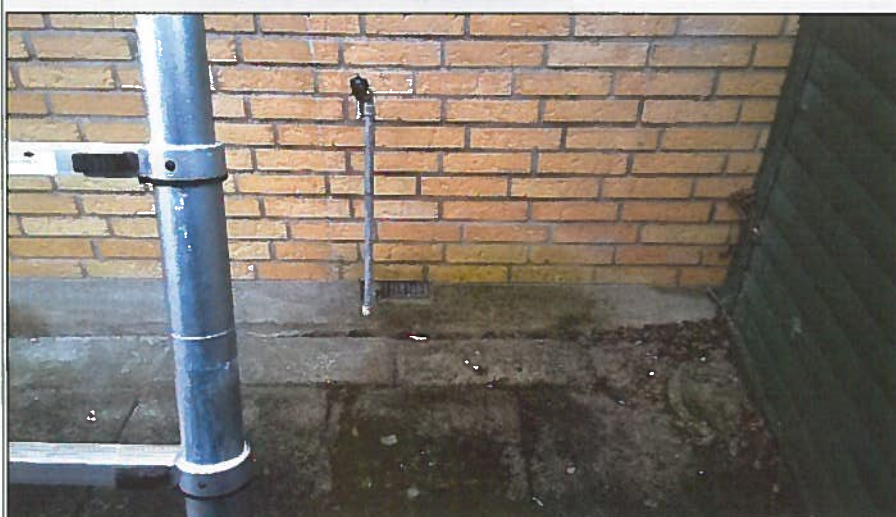
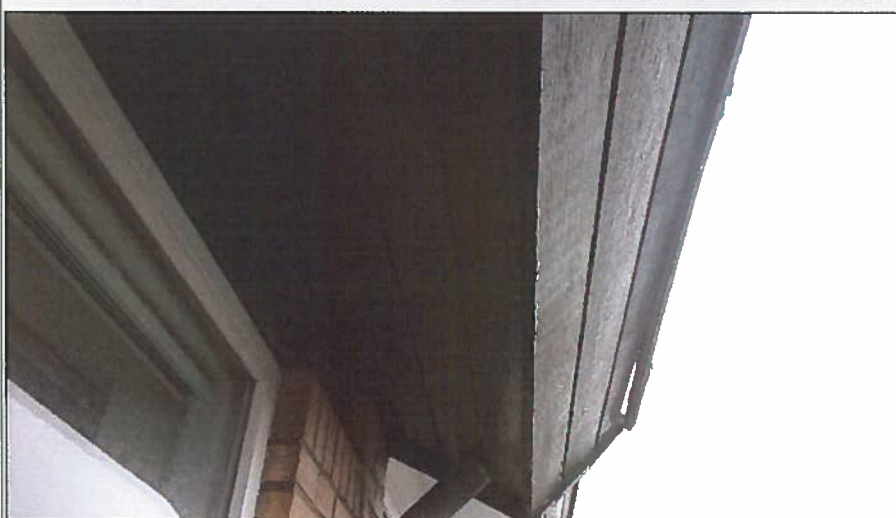
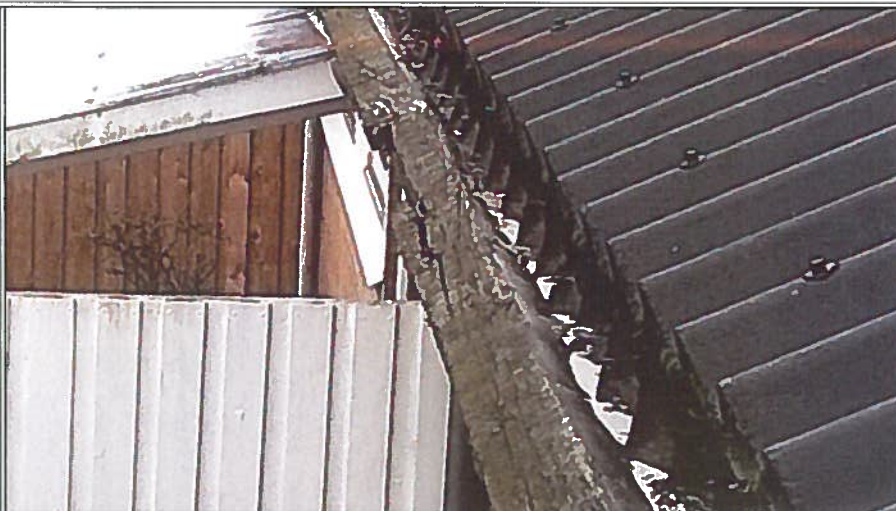
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse: Taget på ejendommen er et ældre bølgeeternittag, som for år tilbage er blevet malerbehandlet. Der ses i rygning to beskadigede rygningsplader. Note: Som tagplader er konstrueret ligger tagplader med dobbeltoverlæg, og de skader, som ses på rygningsplader, vurderes ikke at give nærliggende risiko for fugtindtrængning. Karater: K1 Begrundelse for fejl: BS har ikke beskrevet skaden. Vægtning: Omkostninger til udskiftning af beskadigede rygningsplader ligger under kr. 10.000 og vægtes derfor på midterste A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	Skadet rygning kunne ikke ses for sne (se forbehold i tr side 7).	0
Syns- og Skønsmand	Det er korrekt, at BS har taget et forbehold for sne på taget, derfor frafalder TS denne skadesbeskrivelse.	0

1.5 Udvendt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Der registreres kraftig nedbrydning i såvel sternbrædt samt dækbrædt mod gadeside. Karater: K2 Begrundelse for fejl: BS har ikke beskrevet skaden. Vægtning: Omkostninger til udskiftning af nedbrudt sternbrædt og dækbrædt ligger under kr. 10.000 og vægtes derfor på midterste A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	Råd i udhængstræ kunne ikke ses for sne (se forbehold i tr side 7).	0
Syns- og Skønsmand	Dette forhold kunne registreres ved blot at sætte en stige til tagrende/ udhæng og er ret åbenlyst. Derfor finder TR ikke, at forbeholdet for sne på tag m.m. vil kunne fraskrive BS for ikke at have beskrevet nedbrudt sternbræt og dækbræt.	A3

1.6 Tagrender/tag nedløb	Ingen bemærkninger
--------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse:

Skjult tagrende mod gadeside er helt fyldt op med mos og løvfald, og der ses 2 til 3 cm vand i hele tagrendens længde. Under værelsesvindue til højre for entredør ses udtæthed på den skjulte tagrende.

Note: Udtæthederne har forårsaget fugtophobning i underliggende udhængslisters samt sokkel og murværk.

	Karater: K3 Begrundelse for fejl: BS har ikke beskrevet skaden. Vægtning: Omkostninger for udskiftning af utæt skjult tagrende ligger under kr. 10.000 og vægtes derfor på midterste A-niveau.	
Bygningssagkyndig	Fyldt og utæt tagrender kunne ikke ses for sne (se forbehold i tr side 7).	0
Syns- og Skønsmand	Måske har BS ikke kunnet se utætheden i selve tagrenden, men de skader, som utætheden har forårsaget (fugt på underliggende murværk), som indikerer utæt tagrende har været tilstede også i forbindelse med BS besigtigelse af ejendommen og skulle have været registreret af BS. TR fastholder skadesbeskrivelsen.	A3
1.15 Andet	K2: Loftlem er uisolert og utæt. Note: Dette kan medføre kondens i loftrummet.	

1.15 Andet	Ingen bemærkninger
------------	--------------------

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***B8**



**Beskrivelse:**

Bølgeeternittaget er på et tidspunkt blevet malerbehandlet og i den forbindelse også afrenset inden malerbehandlingen. Ved en besigtigelse i tagrummet kunne der konstateres asbestslam på oversiden af isoleringen i form af lysegrå striber.

Note: Asbest kan være sundhedsfarligt, men er her sammenkittet og ikke støvende. Da der ikke er daglig færdsel i tagrummet vurderes risikoen for sundhedsskade overvejende at være teoretisk.

Karater: K2**Begrundelse for fejl:**

BS har ikke beskrevet forholdet.

Vægtning:

Omkostninger til at fjerne asbestslammet på isoleringen i tagrummet vurderes at kunne udføres for kr. 25.000 og vægtes på midterste B -niveau.

Bygningssagkyndig	På grund af snedækket tag, var jeg ikke klar over at taget var afrenset og malerbehandlet, derfor tillagde jeg ikke forholde til at være af betydning. Og i et dødsbo, kan man jo ikke spørge sælger om, hvad det kunne være årsag til granulat lignende rester i loftrummet.	0
Syns- og Skønsmand	Med en lygte i hånden og en besigtigelse i loftrummet ses det tydeligt, at der forekommer asbestslam på overside af isolering i tagrummet. Det kræver ingen yderligere oplysninger fra evt. sælger eller at have besigtiget taget for at konstatere dette forhold.	B8

2. Ydervægge i bygning A

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

3. Vinduer og døre i bygning A

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

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



A3



Beskrivelse:

Bundglaslister og sideglaslister på vinduer med gadeside er monteret med ikke rustfrie skruer/ søm.

Karater: K2

Begrundelse for fejl:

BS har ikke beskrevet skaden.

Vægtning:

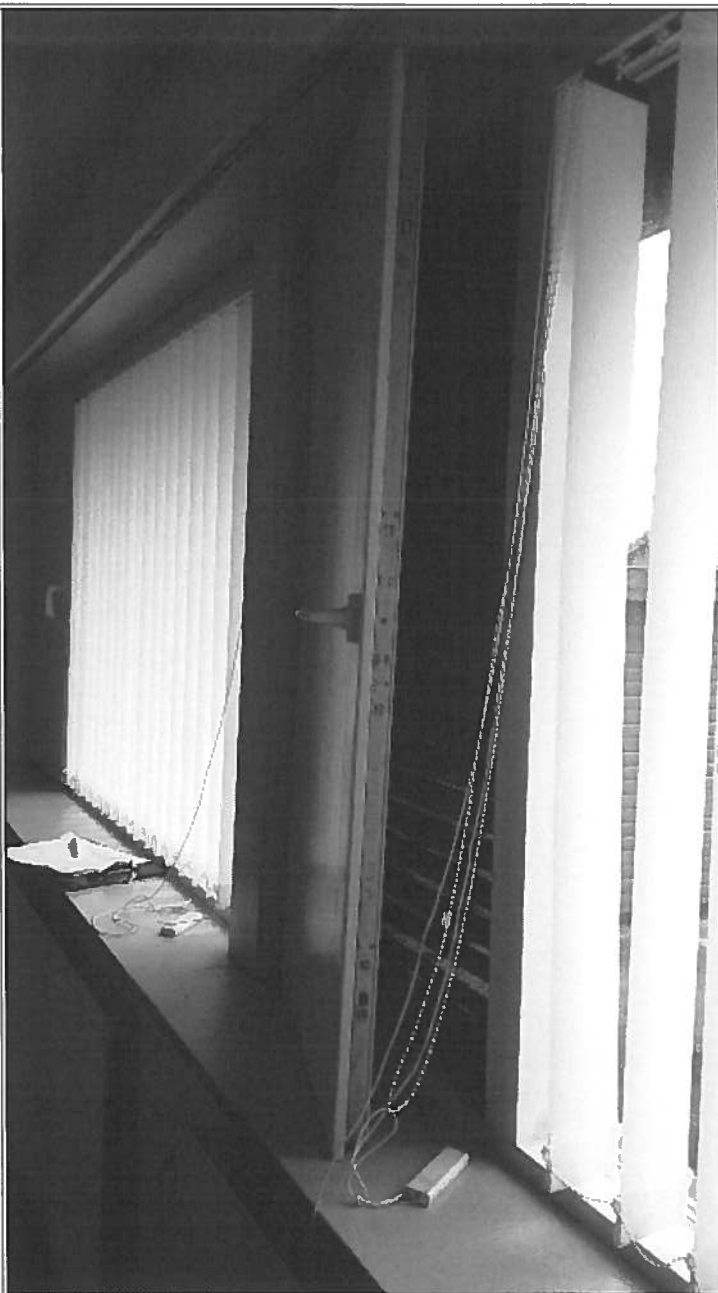
Omkostninger for udskiftning af skruer og søm, som er rustangrebet, ligger under kr. 10.000 og vægtes derfor på midterste A-niveau.

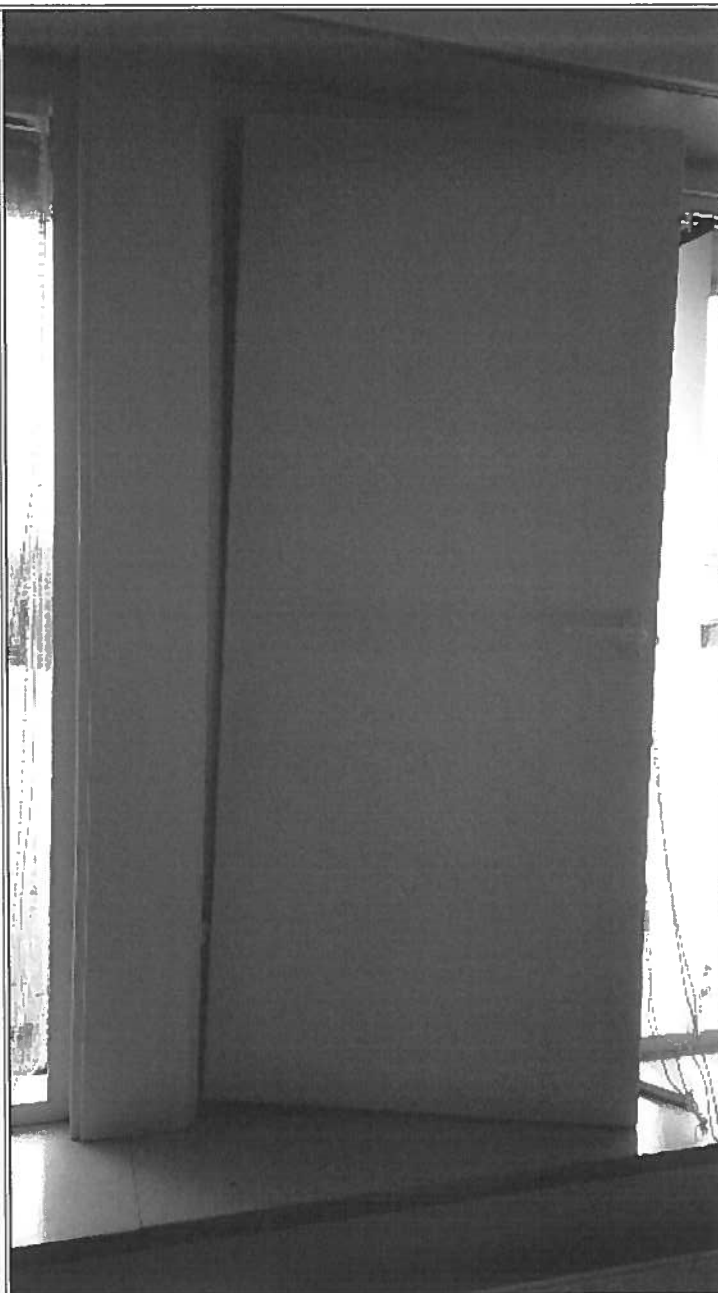
Bygningssagkyndig	Overfladerust på skruehoveder i metal glasliste har jeg skønnet som kosmetisk i et hus fra 1969 og bygningsdelen har ikke mistet sin funktion. Rust i "stjernesøm" i vindueskarm kunne jeg under min gennemgang den 27/5 nemt afrense også dette forhold har jeg vurderet til ubetydelig. Det er vinduer fra huset opførelse som ikke er malerbehandlet i mange år, almindelig malerbehandling vil fjerne disse småskader.	A
Syns- og Skønsmand	Inden yderligere bemærkninger - TR fastholder sin vurdering	A3
3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



A3





Beskrivelse:

I stort værelse mod gade forekommer der mellem vinduespartier et ventilationsparti. Indvendig låge til dette ventilationsparti er defekt i øverste hængsel.

Karater: K2

Begrundelse for fejl:

BS har ikke beskrevet skaden.

Vægtning:

Omkostninger for montering af nyt hængsel vurderes at kunne udføres for under kr. 10.000 og vægtes derfor på midterste A-niveau.

Bygningssagkyndig

Der er kun foretaget stikprøvekontrol af indvendige låger i vinduer. Lågen mod den manglende hængsel, har jeg ikke kontrolleret.

0

Syns- og Skønsmand	Stikprøvekontrol af vinduers funktion er korrekt, men den omhandlende låge var åben og fremstød, som billedet viser på besigtigelsesdagen. Forholdet var åbenlyst og skulle have været konstateret af BS. TR fastholder sin bemærkning.	A3
--------------------	---	-----------

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger
-----------	--------------------

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A3

**Beskrivelse:**

Silikonefuger omkring stuevindue med have (mod drivhus) er med revnedannelse og har ikke vedhæftning ind mod murværket.

Note: Der gives K1 p.g.a vinduer ikke bliver udsat for regn og vind, da vinduet vender ud mod det mindre drivhus på gavl mod have.

Karater: K1

Begrundelse for fejl:

BS har ikke beskrevet skaden.

Vægtning:

Omkostninger for udskiftning af defekt sikikonefuge ligger under kr. 10.000 og vægtes derfor på midterste A-niveau.

Bygningssagkyndig

Fugen har vedhæftning lidt bag forsiden/front.

0

Syns- og Skønsmand

Ingen yderligere bemærkninger. TR fastholder beskrivelsen.

A3

3.4 Sålænke	K2: To sålbænkeklinter mod vej er revnet.
-------------	---

4. Fundament/sokler i bygning A

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

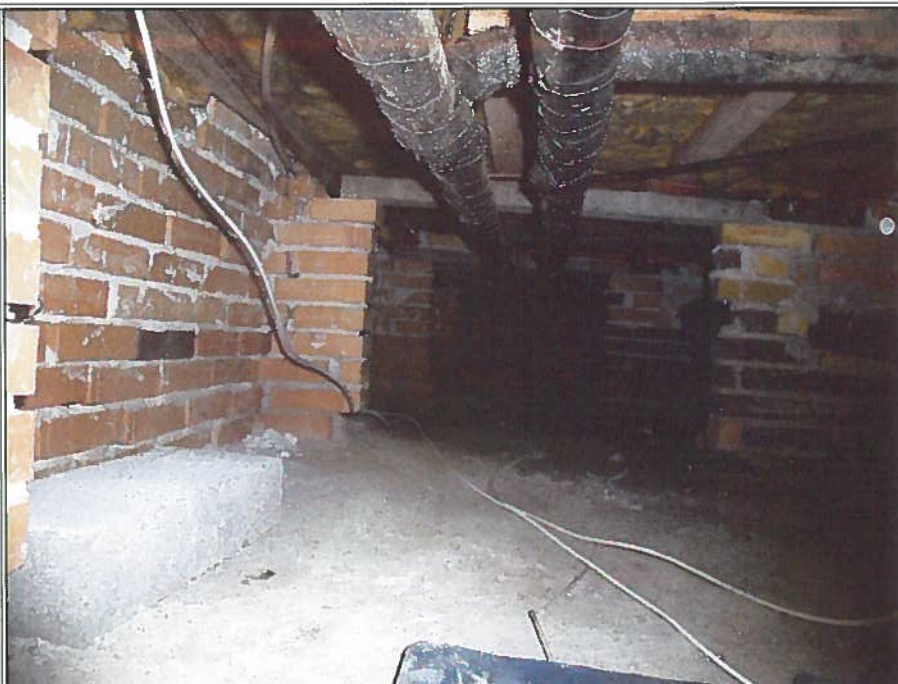
5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

5.7 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Fra krybekælderlem kan der registreres vand på gulv ca. ud for, hvor badeværelset er ovenover. Note: Det har ikke været muligt at undersøge forholdet yderligere p.g.a. ringe tilgængelighed i krybekælderen. Forholdet bør undersøges nærmere. Karater: UN Begrundelse for fejl: BS har ikke beskrevet skaden. Det vand, som ses på gulvet i krybekælderen kan ses fra krybekælderlemmen og burde have været anført i tilstandsrapport. Da ejendommen også var fraflyttet ved BS's besigtigelse, vurderes forholdet at have været til stede ved BS's besigtigelse af ejendommen Vægtning: Omkostninger og årsagen til vand på krybekældergulv kan ikke vurderes, og som følge heraf vægtes det på midterste B-niveau.	B8

Bygningssagkyndig

0





Under udarbejdelse af tilstandsrapporten den 28. januar var jeg nede i krybekælderen under lemmen ved hoveddøren, på grund af manglende kravlehøjde kunne jeg dog ikke kravle rundt i krybekælderen og har derfor kun set krybekælderen 3 meter fra nedgangshullet (se også forbehold i tr side 7).

Under min gennemgang den 27/5 kunne jeg konstatere overfladefugt på gulvet længere inde i krybekælderen samtidig var der fugt/vanddråber på undersiden af loftisoleringen samt på rør ved lem og mug på træplade på gulv under lem, dette er ikke beskrevet i revisors kontrolrapport og fugten har angiveligt udviklet sig siden han var der og derfor også fra jeg udarbejde tilstandsrapporten til revisor var i krybekælderen.

I alle tilfælde så det ikke sådan ud, da jeg udarbejdede min tilstandsrapport den 28 januar 2014 (se foto som jeg har taget den 27/5). Der var en rigtig "fugtig kælderlugt" som jeg

	helt sikkert ville have bemærket sammen med overstående forhold. Overstående forhold har jeg meddelt bobestyrer som har anmeldt fugtskaden til forsikringsselskabet og der er fundet utæt fjernvarmerør længere inde i krybekælder.	
Syns- og Skønsmand	Det er TR's vurdering, at der ikke er sket de store ændringer af krybekælderen fra TR's besigtigelse og frem til, BS besigtiger ejendommen igen d. 27. maj. De billeder, som BS nu fremviser fortæller jo ikke hvorvidt fugten på krybekældergulvet har forekommet ved BS's første besigtigelse eller den ikke har. Det er IKKE nødvendigt at kravle ind i krybekælderen for at konstatere vandet på krybekældergulvet, men det kan ses fra krybekælderlem. Det er TR's vurdering, at der også forekom vand på gulvet i forbindelse med BS's besigtigelse af ejendommen og fastholder derfor skadebeskrivelsen.	B8

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

6.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse: Ved overgang gulv og væg i bruseniche ses flisefuge af være defekt og med revnedannelse. Note: Når der er defekte fuger i vandbelastede områder (bruseniche) i badeværelse, er der stor risiko for fugtskader i de underliggende gulvkonstruktioner. Med henvisning til skadesbeskrivelse vedr. vand på krybekældergulv kan årsagen til dette vand skyldes de defekte fuger i brusenichen. Forholdet bør undersøge nærmere. Karater: UN BS har ikke beskrevet skaden. Vægtning: Omkostninger for opretning af defekt fuge i bruseniche vurderes at kunne udføres for under kr. 10.000, men henset til de følgeskader de dårlige fuger har medført (vand på krybekældergulv), løftes forholdet derfor op B-niveau.	B8

Bygningssagkyndig	Flisefuger slipper vedhæftning i hjørne, under min gennemgang den 27/5 kunne konstateres at fugen var fastsiddende og der kunne ikke konstateres gennemgående revner længere ned bag fugen ellers ned i betondækket. Skaden kan ikke medføre de aktuelle fugtproblemer i krybekælderen, huset har jo heller ikke været i brug i længere tid. Under udarbejdelse af tilstandsrapporten skønnede jeg fugen for tæt uden risiko for svigt indenfor overskuelig tid.	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder skadesbeskrivelse og finder grundlæggende ikke BS's vurdering af de defekte fuger i brusenichen korrekt.	B8
6.5 Fald mod gulv afløb	K2: Der er ringe / ingen fald på gulv i hjørne af bruseniche. Note: Manglende fald på gulv til gulv afløb, kan medføre kalkaflejringer på gulv samt gener i daglig brug.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K2: Gulv ved dør på værelse er itu / giver efter ved personlast (under tæppe).
-----------------	--

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
---------------------------------	------------------------

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	K1: Der mangler afløb fra overtryksventil ved veksler i bryggers.
-------------------------	---

11.1 Vandinstallationer Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger Beskrivelse: Ved stophane i bryggers ses der kraftig tæring på vandrør. Note: Tæringen ved stophanen vil kunne forårsage lækage og vandskade i bryggers. Karakter: K3 BS har ikke beskrevet skaden. Vægtning: Omkostning for udskiftning af tæret vandrør ligger under kr. 10.000 og vægtes derfor på midterste A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	Under min gennemgang den 27/5 kunne jeg uden særlig værktøj, afrense overfladerust på kugleventil (se foto). Det er typisk ir/rust som forekommer, hvor to forskellige metalgrupper er sammensat. Under udarbejdelse af tilstandsrapporten skønnede jeg forholdet som kosmetisk og uden betydning for bygningsdelens funktion.	

Syns- og Skønsmand	Det billede, som BS fremsender er ikke taget fra den sammen vinkel af røret og viser derfor ikke undersiden af røret, hvor TR kunne konstatere korrosion på røret. BS skulle have beskrevet korrosionen på vandrøret. Derfor fastholde TR skadesbeskrivelse.	A3
11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Til højre for entredør ses vandør ført igennem ventilationsrist i sokkel til udendørshane. Opsætning af udendørshane vurderes ikke at være udført af aut. installatør. Note: Det ses ikke muligt at lukke for vandet til udendørshane eller anden frostsikring, og der er stor risiko for frostsprængninger, med dertil følgende vandskader. Karater: K3 Begrundelse for fejl: BS har ikke beskrevet skaden. Vægtning: Omkostning for frostsikring og korrekt opsætning af udendørshane ligger under kr. 10.000 og vægtes derfor på midterste A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	Ved simpel afprøvning af udendørs vandhanen kan det konstateres, at der ikke er vandtryk på samtidig med, at der er vandtryk på indvendig haner. Det må derfor være muligt, at lukke eller andet sted i huset (evt. i krybekælder).	0
Syns- og Skønsmand	Vi har stadig med en åbenlys ikke lovlig vandinstallation at gøre her, som burde have været registreret af BS. TR fastholder skadesbeskrivelsen.	A3

Bygning B (Beboelse - tilbygning - 19m2)

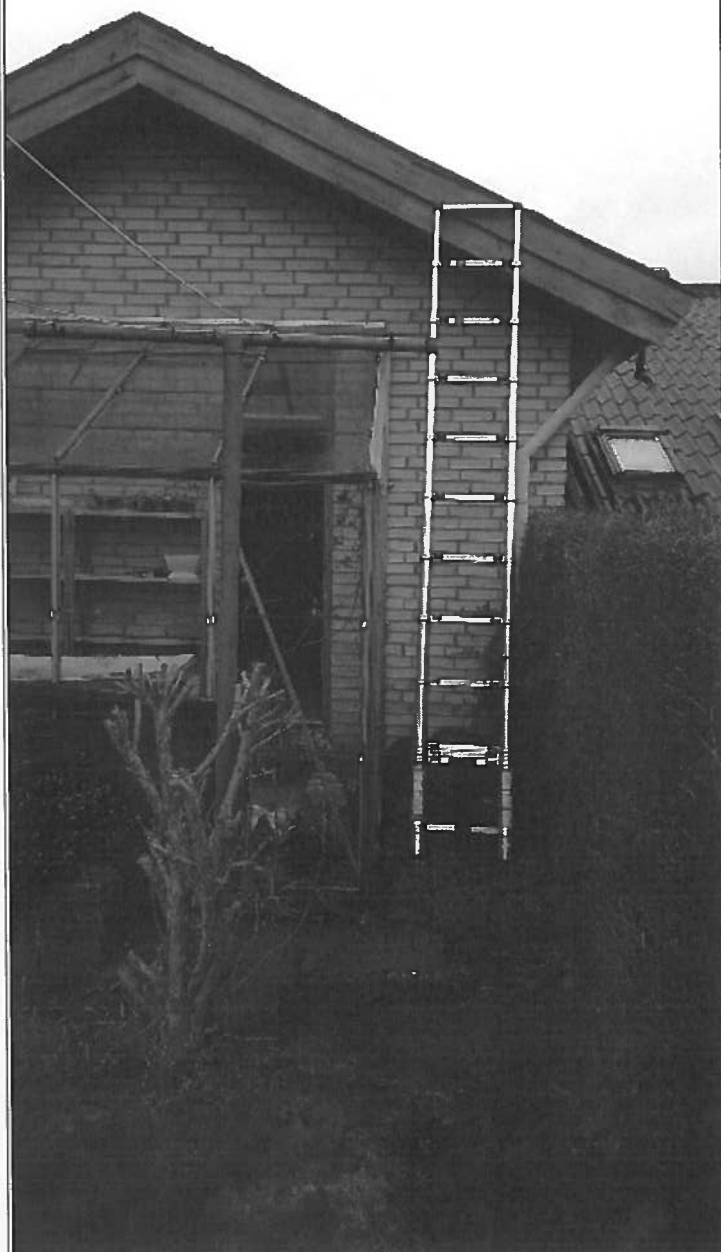
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

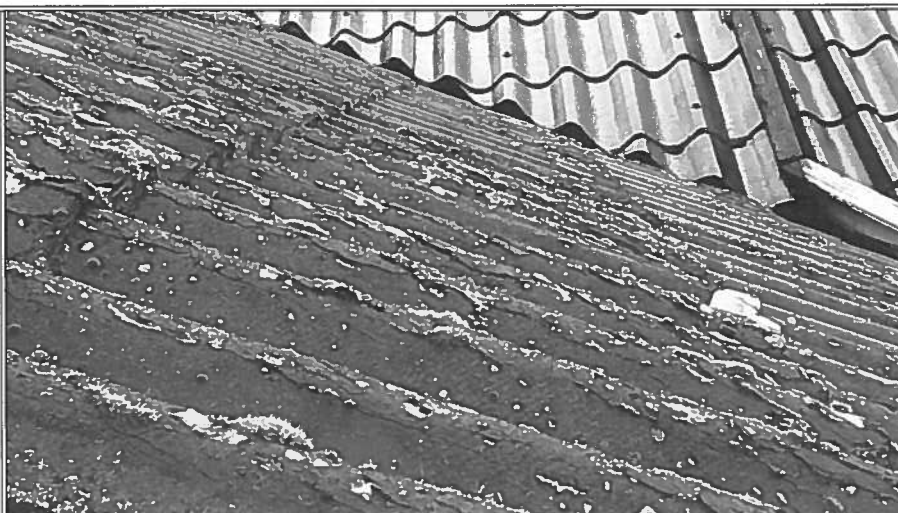
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger
-----------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

C15







Beskrivelse:

Taget over sidebygningen er et bølgeeternittag, som er under kraftig nedbrydning.

Note: Det vurderes, at taget på sidebygningen er oplagt i forbindelse med sidebygningen er opført - 1984. Tagplader er eternittagplader, produceret uden asbest, og i den periode (1984 til 1988) var det kendt, at tagpladerne blev nedbrudt væsentlig hurtigere end forventet. Som tagpladerne forefindes, er der stor risiko for, at der forekommer udtærheder.

Karater: K3

Begrundelse for fejl:

BS har ikke beskrevet skaden.

Vægtning:

Omkostningerne for udskiftning af taget på sidebygningenn vurderes at kunne udføres for kr. 50.000 og bør som følge heraf vægtes på midterste C-niveau. Det er normal praksis for bygningssagkyndige, at besigtigelse af taget kræver skærpet opmærksomhed, - og her har BS svigtet som ekspert, og derfor skærpes vægten til C15.

Bygningssagkyndig	Nedbrudte tagplader kunne ikke ses under min gennemgang den 28. januar på grund af snedække (se forbehold i TR side 7).	0
Syns- og Skønsmand	Der må godt nok have ligget meget sne på taget, for de skader, som ses på denne del af taget, er så åbenlyse, at de også ville have været mulige at konstatere hvis bare et lille stykke tag havde været mulig at besigtige, men det kræver, at man sætter en stige til tagrende, kravler op på den og ser på tagbelægningen, også selv om der er taget forbehold for sne. Det tror jeg ikke BS har gjort. BS har taget et forbehold for sne på taget, derfor frafalder TR denne skadesbeskrivelse.	0
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Der er råd i vindskede mod nabo.	

2. Ydervægge i bygning B

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

3. Vinduer og døre i bygning B

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

4. Fundament/sokler i bygning B

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning B

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

Bygning C (Carport/udhus - 36m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.2 Tagfald	K3: Der er ikke tilstrækkelig tagfald for bølgeeternitplader. Note: Dette kan medføre indsvivning af fugt i pladeoverlæg.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Der er råd i stern ved tagrende mod indgang.

2. Ydervægge i bygning C

2.1 Facader/gavle	K2: Der er råd i beklædning om port og mod nabo.
-------------------	--

3. Vinduer og døre i bygning C

3.1 Døre	K2: Der er råd i portplade.
----------	-----------------------------

Bygning D (Overdækning - 25m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
21. august 2014 13:55		Sagen lukket	40

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.2 Tagfald	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: I PVC-tag over "udestue" ses der lunkedannelse. Note: Hvor der forekommer lunkedannelse på PVC-tag over "udestue", ses der blank vand. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: BS har ikke beskrevet skaden. Vægtning: Omkostninger for udskiftning PVC tagplader på "udestuen" ligger mellem kr. 10.000 og kr. 25.000 og vægtes på midterste B-niveau.	B8
Bygningssagkyndig	Lunkedannelse på overdækning kunne ikke ses for snedække (se forbehold i TR side 7).	0
Syns- og Skønsmand	Her kan BS ikke fraskrive sit ansvar, med henvisning til at der er taget forbehold for sne på taget. Lunkerne på taget kan også registrere indvendig fra. TR fastholder skadebeskrivelsen.	B8
1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Tag / inddækning mod hovedhuset og taget er utæt. Note: Der kan ses fugt på underside af lægter mv.	

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Der er råd i vindskele over drivhus.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Vindskele på "udestue" forekommer med råddannelse i endestykket. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: BS har ikke beskrevet skaden. Vægtning: Omkostninger for udskiftning af nedbrudt vindskele på "udestuen" ligger under kr. 10.000 og vægtes på midterste A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	Skaden er beskrevet på side 10 i tilstandsrapporten.	0
Syns- og Skønsmand	Hvis BS blot havde sat sin stige til udestuetaget, så have BS også registreret råddannelsen i vindskele. TR finder ikke, at et forbehold for sne generelt fraskriver BS for at skadebeskrive så åbenlyse forhold. TR fastholder skadebeskrivelsen.	A3

2. Ydervægge i bygning D

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

Bygning E (Drivhus - 8m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning E

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

2. Ydervægge i bygning E

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

3. Vinduer og døre i bygning E

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

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.	
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 adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	

4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke 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?	
11. VVS-installationer		

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 sælges som et dødsbo, sælgeroplysningsskemaet er derfor ikke besvaret.
--------------	---

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
B	Sadeltag	
B	Gitterspær	
B	Taghældning - 15-35 grader	
B	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
D	Ensidigt fald	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Plastplader	
E	Sadeltag	
E	Taghældning - >35 grader	
E	Tagbelægning - Andet; Type:	Glas
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
B	Hulmur	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
C	Træ	
C	Formur - Træ	
D	Træ	
D	Formur - Træ	
E	Andet	Glas
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	
D	Træ	
E	Andet; Type:	Glas
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Andet; Type:	Punktfundamenter
D	Andet; Type:	Nedgravede træstolper
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Krybekælder	
B	Terrændæk	
C	Terrændæk	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
B	Gulv på strøer eller bjælker	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		

A	Fjernvarme	
B	Fjernvarme	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	75	15%	15%	Reduktionen på sammentællingen er ændret fra 2% (udregnet af programmet) til 15% hvilket svarer til husets kompleksitet og alder	63
Bygningssagkyndig	0	2%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	0	2%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	57	15%	15%	Reduktionen på sammentællingen er ændret fra 2% (udregnet af programmet) til 15% hvilket svarer til husets kompleksitet og alder.	48
Syns- og Skønsmand	0	2%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Ejendommen er et rækkehus, som fremstår uden møbler og let tilgængelig. Bygningen er opført i kendte byggematerialer og i en alm. byggeskik fra 70'erne.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Ingen yderligere bemærkninger.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger
Bygningssagkyndig	
Bygningssagkyndig	Jeg kan ikke forstå, at kontrolrapporten medtager skader og forhold jeg ikke kunne se under udarbejdelse af tilstandsrapporten og som der er taget forbehold for i tilstandsrapporten.
Syns- og Skønsmand	BS har taget forbehold for sne på taget m.m., men flere af de skader, som er beskrevet i og omkring taget i denne tekniske revision, ville BS have kunnet kostatere, hvis der blot var sat en stige til taget. BS har taget forbehold for, at krybekælder kun er besigtiget fra krybekælderlem og 3 meter ind i krybekælder. Det fugt, som TR anfører i denne tekniske revision har været mulig at registrere fra krybekælderlem.

Nævnets afgørelse

Dato: 13. august 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 den tekniske revision 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. juni 2014.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 7. juli 2014.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde 11. august 2014.

XX med bisidder XX havde foretræde under behandlingen af sin sag og fremkom med bemærkninger i det væsentlige som en uddybning og fotodokumentation af sine kommentarer til den foreløbige kontrolrapport (fotos vedhæftet).

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 i kontrolrapporten:

Under punkt 3.2 bygning A frafaldes fejlangivelsen A3, da det ikke findes godtgjort, at forholdet var konstaterbart ved besigtigelsen.

Under punkt 5.7 bygning A frafaldes fejlangivelsen B8, da det ikke findes godtgjort, at forholdet var konstaterbart ved besigtigelsen.

Under punkt 6.3 bygning A reduceres fejlens vægt B8 til A3, da følgeskaderisikoen ved den defekte fuge vurderes af mindre omfang, og ikke kan godtgøres at være årsag til vand i krybekælder.

Under punkt 2.3 bygning D frafaldes fejlangivelsen B8, da den bygningssagkyndige under fremmødet godtgjorde for nævnet, at lunkerne i plasttaget ikke kunne konstateres indefra, da de var skjult bag et solgardin.

Under punkt 1.5 bygning D frafaldes fejlangivelsen A3, da skaden er beskrevet i tilstandsrapporten under samme punkt.

Tilstandsrapporten XX vurderes samlet set at være fejlbehæftet i grænseområdet for acceptabel, og den kan dermed i mindre omfang 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
21. august 2014 13:55		Sagen lukket	50