

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	24. juni 2013	Fejlbehæftet (uden sanktion)	

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
Bygning A set fra øst	

Bygning A set fra nord-øst	
Bygning A set fra vest	
Bygning B set fra vest	

Bygning C set fra øst	
Bygning C set fra syd	
Bygning D set fra vest	

Bygning D set fra nord

Bygning D set fra øst

Bygning E; det er den bagerste, set fra øst. Den foreste er undtaget!



Bygning E set fra vest

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
01-mar-13	08:36	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
01-mar-13	08:36	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
19-mar-13	14:48	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra ysb
19-mar-13	14:48	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
11-apr-13	13:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	Vejret påvirkede kontrollen: Vejrlig. Regn, overskyet og køligt.
15-apr-13	11:47	Kontrolrapport udarbejdet	
22-apr-13	12:24	Kontrolrapport udarbejdet	
22-apr-13	14:45	Høring iværksat	
22-apr-13	14:50		Søgt ny deadline: 13. maj. 2013
23-apr-13	07:49		Ny deadline for BS kommentar: 13. maj. 2013
13-maj-13	10:58	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
16-maj-13	09:56	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
22-maj-13	15:39	Kontrolrapport godkendt af NS	
28-maj-13	13:56	Indstilling til nævn	
17-jun-13	13:25	Indkaldelse til nævnsmøde	
24-jun-13	14:09	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2013-02-26
Ejendommen besigtiget	2013-02-22

Følgende materiale forelå

BBR	2011-05-20
Tidligere tilstandsrapport nr.	Se nedenfor
Energimærke	af 29-04-2011
Andre bygningsoplysninger	Der er tidligere udarbejdet følgende tilstandsrapporter. af 10-05-2011 af 06-06-2011 af 06-12-2006 Der forelå intet tegningsmateriale ved besigtigelsen. Derfor er beskrivelse af materialer og konstruktioner baseret på et skøn.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype	Typehus 1960-1976								
Ejendommen									
Tagets restlevetid	Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere.								
Note	Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen								
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2 total	Bebygget areal m2 kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etage areal m2 bolig	Brutto etage areal m2 erhverv
1	A	Beboelse	1975	1	120	117	0	120	0
1	B	Overdækket terrasse	1975	1	17	0	0	0	0
2	C	Carport	0	1	13	0	0	0	0
3	D	Udhus/skur	0	1	7	0	0	0	0
4	E	Brændeskur	0	1	3	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Tagrum over stue i længe mod syd er ikke besigtiget på grund af manglende gangbro. Gulve under belægning i køkken er ikke besigtiget på grund af montageform og generel møblering.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der kunne ikke ses punkterede termoruder ved besigtigelsen - udover de i rapporten nævnte -, men sådanne kan kun med sikkerhed konstateres ved specialundersøgelse.

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: E - Bygningen er ikke besigtiget på grund af ringe størrelse og manglende sokkel.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		0
	OK, men til venstre for bygning E er der et lille brændeskur på under 10 m², som burde have været nævnt! I baggrunden ses Bygning E.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: DE - Areal er skønsmæssigt ansat, idet bygningen ikke er registreret i BBR-oplysningsskemaet.	

Bygning A (Beboelse - 120m2)

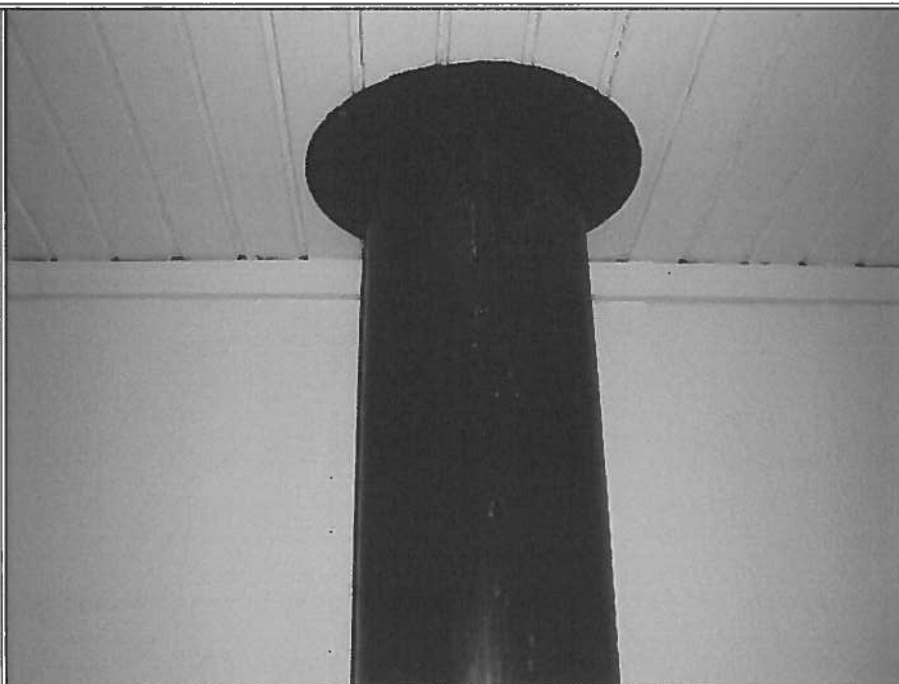
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.3 Skotrender/inddækninge r	K3: Der er opfugtet træværk under begge skotrender. Note: Skotrender er utætte.
------------------------------------	---

1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger
--------------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3







Beskrivelse: Skorstensinddækning er utæt, hvilket giver skader på underliggende konstruktioner; karakteren være K3.

Karakter: K 3.

Begrundelse for fejl: Overset forhold.

Bygningssagkyndig

Forholdet er registreret, men der var ingen fugt at spore og ingen utætheder kunne ses. Der er derfor intet nævnt, da det opfattes som en tidligere skade.

Syns- og Skønsmand

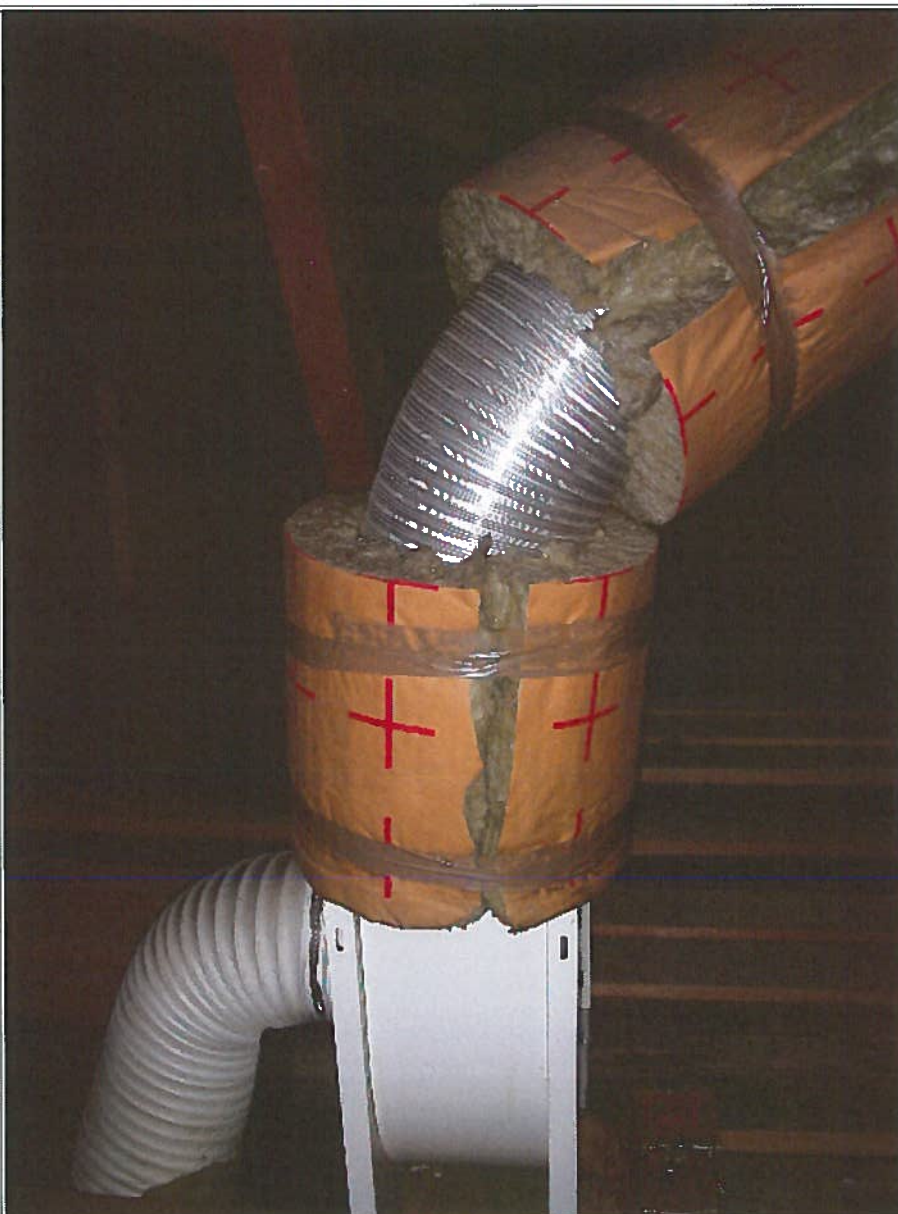
Der er tydelige tegn på utætheder. Vurderingen fastholdes.

A3

1.4 Hætter/Afræk	Ingen bemærkninger
------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse: Delvis manglende isolering af rumaftræksarrangement, emfang, giver risiko for kondens og skader heraf.

Karakter: K 3.

Begrundelse for fejl: Overset forhold.

Bygningssagkyndig		
	Forholdet er registreret og fotograferet, men ikke nævnt da det skønnes, at evt. kondens vil blive opfanget af mineralulden på de dele af kanalen der er isoleret og senere fordampe. Der er dermed ikke opfugtning af andre bygningsdele	
Syns- og Skønsmand	Det er da ikke meningen, at mineraluld skal fungere som kondensator / svamp. Vurderingen fastholdes.	A3
1.11 Ventilation	K1: Ventilation af tagrum skønnes lidt underdimensioneret. Der er lukket for ventilation ved tagfod. Note: Der kan ikke konstateres opfugtet træværk som følge af dette forhold.	
1.12 Isolering	K1: Isolering i loftrum er ujævnt udlagt. Note: Dette er ikke hensigtsmæssigt, da det kan nedsætte isoleringsevnen.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1: Der er utæt omkring skorstens gennemføring i loft. Note: Der er risiko for opstigning af varm fugtig indeluft. Der kan ikke konstateres skader.	

2. Ydervægge i bygning A

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

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	Ingen bemærkninger
----------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse: Manglende kalfatningsfuge om terrassedøren, der på grund af overdækning ikke er vandbelastet, karakteren skal være K2.

Karakter: K 2.

Begrundelse for fejl: Overset forhold.

Bygningssagkyndig	Det er korrekt, at forholdet er overset, men jeg mener karakteren skal være K1 på grund af overdækningen.	
Syns- og Skønsmand	Der er tale om opfugtningsrisiko. Vurderingen fastholdes.	A3
3.2 Vinduer	K2: Der er begyndende nedbrydning i vinduer mod sydøst. Note: Bør repareres så yderligere skadesudvikling forhindres.	
3.2 Vinduer	K1: Glaslister på vinduer mod øst trænger til overfladebehandling.	
3.5 Andet	K2: Der er punkterede termoruder i de sydvendte kældervinduer.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Der er udbedret en revne mod nord øst for trappe og på drager over kælderhals. Note: Revnen skønnes i ro og uden betydning for bygningens overordnede stabilitet.
4.3 Udvendige trapper	K1: Stålkonstruktioner til bæring af trappe og gelænder er rustne. Note: Bør udbedres for at forhindre yderligere skadesudvikling.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

5.1 Gulvkonstruktion	Ingen bemærkninger
----------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

D18



	 Beskrivelse: Klinkegulve i kælderrum med tydelige tegn på usædvanlig opfugtning, der ikke umiddelbart kan forklares. Der er sandsynligvis ikke anvendt flydemembran, eller tilstrækkelig dræning, herunder omfangsdræn og lækkende vandstik, hvilket anbefales undersøgt. Karakteren skal være UN. Karakter: UN. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Ved besigtigelsen var der kun enkelte svage misfarvninger og der kunne ikke, med mit udstyr, måles forhøjet fugt. Jeg talte med ejeren om misfarvningerne og hans opfattelse var, at det var på grund af flisernes kvalitet. Der er derfor ikke nævnt noget. Jeg anerkender selvfølgelig det faktum, at der ved kontrolbesøget var forhøjet fugt, men mener ikke, at jeg kunne have gjort mere – ud over måske, at have nævnt de små farveforskelle.	
Syns- og Skønsmand	Ja, farveforskellene burde have været nævnt, men det er de ikke! Vurderingen fastholdes.	D18

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse: Defekt flisefuge i brusenichen i kælderen. Ringe risiko for væsentlige følgeskader, derfor skal karakteren være K2. Karakter: K 2. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	A3
Bygningssagkyndig	Forholdet er konstateret ved besigtigelsen, men ikke nævnt, da der efter mit skøn ikke er utæt.	
Syns- og Skønsmand	Brusenicher er meget udsatte områder. Vurderingen fastholdes.	A3

6.3 Fuger	Ingen bemærkninger
-----------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse: Defekt fuge over badekar giver risiko for følgeskader, derfor skal karakteren være K3.

Karakter: K 3.

Begrundelse for fejl: Overset forhold.

Bygningssagkyndig		
	Forholdet er konstateret og fotograferet ved besigtigelsen, men ikke nævnt, da der efter mit skøn ikke er utæt og heller ikke risiko for det.	
Syns- og Skønsmand	Vådrukszoner er meget udsatte områder. Vurderingen fastholdes.	A3
6.4 Gulvafløb	K1: Gulvafløb er rustne.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulv knirker en del i køkkenet lige indenfor døren.
7.1 Gulvkonstruktioner	K0: Afslutning af gulv langs kanter i soveværelset er ufærdige.

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

9. Loftet/etageadskillelser i bygning A

9.4 Andet	K1: Loftslem er utæt og uisoleret. Note: Foruden et unødigt varmetab medfører en utæt loftlem, at varm rumluft stiger op i tagrummet, med deraf følgende risiko for opfugtning af træværk. Der kan dog ikke her konstateres skader.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse: Utæthed loftlem kan give risiko for følgeskader, derfor skal karakteren være K3. Karakter: K 3. Begrundelse for fejl: Forkert karakter. Vægtning af fejl: Fejlen er placeret på niveau A, men på laveste trin, idet forholdet er beskrevet af BS.	A1
Bygningssagkyndig	Lemmen har eksisteret så længe, at man med god grund kan sige, at der ikke, på nuværende tidspunkt, vil opstå skader.	
Syns- og Skønsmand	Beskrivelsen er ok, men så er karakteren forkert. Vurderingen fastholdes.	A1

10. Indvendige trapper i bygning A

10.0 Indvendige trapper	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------	------------------------

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	K3: Der er en del rust på fitting under vask i badeværelse. Note: Der er risiko for lækage.
-------------------------	---

11.5 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Badekarret har mindre afskalling af emalje. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Overset forhold. Vægtning af fejl: Fejlen er placeret på niveau A, men på laveste trin, idet forholdet er af mindre betydning.	A1
Bygningssagkyndig	Skønnes at være skade som må forventes ved ejendomme af denne alder.	
Syns- og Skønsmand	Uanset om skader er forventelige, skal skaderne nævnes! Vurderingen fastholdes.	A1

Bygning B (Overdækket terrasse - 17m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Tætningsbånd under plader er fladet ud.
-----------------------------	---

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K1: Der er nedbrydning i søjler.	A1
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		
Beskrivelse: Nedbrydning i bærende søjle, men der skønnes ikke at være risiko for kollaps indenfor overskuelig tid, derfor skal karakteren være K2. Karakter: K 2. Begrundelse for fejl: Forkert karakter. Vægtning af fejl: Fejlen er placeret på niveau A, men på laveste trin, idet forholdet er beskrevet af BS.		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3. Vinduer og døre i bygning B

3.2 Vinduer	K1: Der mangler overfladebehandling på reparation af vindue mod syd i stue.
-------------	---

4. Fundament/sokler i bygning B

4.4 Udvendige lyskasser	K1: Lyskasser er rustne.
4.4 Udvendige lyskasser	K1: Mod syd og vest er der brugt træ til lyskasser. Note: Træ er ikke velegnet til dette formål.

Bygning C (Carport - 13m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der er mos på taget og plader er lidt forvitrede på kanterne. Note: Da mos holder på fugten kan forholdet medføre at levetiden på tagbelægningen reduceres.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
	Beskrivelse: Mos og mosrødder beskadiger ikke PVC, men mosbegrøning er ikke pæn og tyder på manglende vedligeholdelse. Karakter: K 0. Begrundelse for fejl: Forkert karakter. Vægtning af fejl: Fejlen er placeret på niveau A, men på laveste trin, idet forholdet er beskrevet af BS.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Der er en langsgående samling som er utæt. Note: Det skønnes at der er for langt mellem understøtning af pladerne. Der er risiko for vandidrængen.	

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der mangler dækbrædder på sternkanter.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A1
	Beskrivelse: Manglende afdækningsbrædder giver risiko for følgeskader, idet de underliggende bjælkespær ikke er beskyttet, derfor skal karakteren være K3. Karakter: K 3. Begrundelse for fejl: Forkert karakter. Vægtning af fejl: Fejlen er placeret på niveau A, men på laveste trin, idet forholdet er beskrevet af BS.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Tagplader er sprøde. Note: Begrænset levetid må påregnes.	

1.3 Skotrender/inddækninger	K1: For enden af skotrende mod vest er der uafdækket træværk. Note: Der ses ikke umiddelbart skader som følge af forholdet.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: OK, men punktet dækker forhold ved en anden bygning, nemlig bygning A Karakter: K 3. Begrundelse for fejl: Forkert bygning og karakter.	A3
Bygningssagkyndig	Min vurdering var, at der ikke var risiko for skader.	
Syns- og Skønsmand	Træværk skal konstruktivt beskyttes. Vurderingen fastholdes.	A3

2. Ydervægge i bygning C

2.1 Facader/gavle	K2: Der er nedbrydning i søjler - mest mod nord. Note: Bør udbedres for at forhindre yderligere skadesudvikling og - i sidste ende - kollaps.
-------------------	---

4. Fundament/sokler i bygning C

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

Bygning D (Udhus/skur - 7m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Tagpap er ikke udført fagmæssigt korrekt og med en meget tynd pap. Der er brugt trælistor til fastgørelse over samlinger og pap er bukket om ved tagfod Note: Der er risiko for vandindtrængen. Der er allerede en utæthed i hjørnet mod nordøst.
-----------------------------	---

2. Ydervægge i bygning D

2.2 Beklædninger	K1: Der er løse dækbrædder over samlinger mod øst.
2.2 Beklædninger	K2: Der er træværk for tæt på terræn. Note: Når træbeklædning, især endetræ, er monteret for tæt mod terræn/belægning, er der risiko for opfugtning og nedbrydning af træværket.

3. Vinduer og døre i bygning D

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

4. Fundament/sokler i bygning D

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	I forhold til alder og bygningstype skønnes bygningen overordnet set at være i god stand, idet der dog samtidig henvises til de i rapporten anførte registreringer.
-------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dit forsikringsselskab evt. via din ejendomsmægler
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ja
1. Generelle oplysninger		
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Ca. 6 år
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	Ca. 6 år

	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
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
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:	
	- tage	Nej
	- gulve?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	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
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej
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?	Nej
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Ved ikke
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
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)?	Nej
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, 1975
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)?	Ja, 2 i kælder
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)?	Nej
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	Ja, 1 gang 2011. Højvandslukker og weisriste efterfølgende monteret. Det skulle ikke kunne ske igen iflg. VVS montør.
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

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	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Muret	Sløjfet over tag
A	Skorsten - Stål	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Plastplader	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Plastplader	
D	Sadeltag	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Tagpap/tagdug	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
D	Træ	
D	Formur - Træ	
D	Bagmur - Let pladekonstruktion	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
D	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Andet; Type:	Punktfundamenter
C	Andet; Type:	Træstolper i jord / beton
D	Andet; Type:	Punktfundamenter
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kælder	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	

A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på stræer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Trælistelofter
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Træ
11.0 VVS-installationer		
A	Gas/centralvarme	
A	Gulvvarme; Type	Vandbaseret
A	Andet; Type	Brændeovn

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	41	18%	ikke angivet	ikke angivet	33
Bygningssagkyndig	0	18%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	41	18%	ikke angivet	ikke angivet	33
Syns- og Skønsmand	0	18%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Der er tale om almindeligt husbyggeri.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Almindeligt husbyggeri!
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Ingen, idet der er tale om almindeligt husbyggeri.
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Dato: 24. juni 2013

J. nr.: [REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]

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

Det er nævnets afgørelse, at teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED] afsluttes med prædikatet "Fejlbehæftet uden sanktion".

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningsagkyndig [REDACTED] den 26. februar 2013.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 21. maj 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 21. maj 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige har behandlet sagen på møde den 24. juni 2013.

[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 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 3.1 bygning A reduceres vægten A3 til A1, da det ikke findes godtgjort, at den manglende fugning om terrassedøren indebærer en risiko for skadesudvikling, idet døren sidder beskyttet under terrasseoverdækningen.

Under punkt 5.1 bygning A reduceres vægten D18 til C13, da omkostningerne ved undersøgelse og genopretning af flisegulvet ikke skønnes at overstige 50.000 kr.

Under punkt 11.5 bygning A frafaldes A1, da den manglende rapportering af en lille emaljeafskalling på badekaret vægtes under bagatelgrænsen.

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes herefter samlet set at være fejlbehæftet i grænseområdet for acceptabel, og den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende, men ikke i et omfang der efter nævnets vurdering skal medføre en påtale. Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt andre oplysninger, som efter nævnets vurdering kan påvirke konklusionen.