

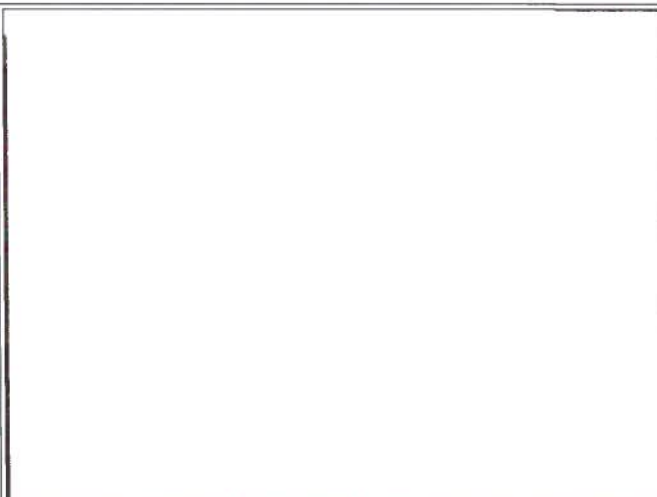
Revisionsoversigt

Kontaktoplysninger

Ejendommen

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A. Beboelse.	

Bygning B. Garage/udhus.



Bygning C. Carport/udhus.



Bygning D. Overdækning.



Bygning E. Udhus/skur.

Bygning F. Legehus.

Bygning G. Drivhus.



Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
01-okt-14	07:49	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
01-okt-14	07:49	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
02-okt-14	12:49	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra I

02-okt-14	12:49	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
09-okt-14	11:27	Kontrolbesøget blev aflyst	
09-okt-14	11:27	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
09-okt-14	11:27	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
22-okt-14	17:02	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra I
22-okt-14	17:02	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
05-nov-14	15:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
08-nov-14	10:09	Kontrolrapport udarbejdet	
17-nov-14	09:17	Høring iværksat	
28-nov-14	09:29	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
01-dec-14	15:34	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
09-dec-14	09:25	Kontrolrapport godkendt af NS	
05-mar-15	10:42	Indstilling til nævn	
18-mar-15	08:53	Indkaldelse til nævnsmøde	
25-mar-15	13:28	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2014-09-25
Ejendommen besigtiget	2014-09-24

Følgende materiale forelå

BBR	2014-09-22
Tidligere tilstandsrapport nr.	Søgt på heweb.dk - ikke fundet
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Sælger var ikke i besiddelse af bygningstegninger, disse var derfor ikke til rådighed ved huseftersynet. Sælger var til stede ved besigtigelsen.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype	Typehus 1977-1984								
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	taget er opført uden undertag								
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	1980	1	121	0	78	199	0
2	B	Garage/udhus	1980	1	30	0	0	0	0
2	C	Carport/udhus	1980	1	8	0	0	0	0
3	D	Overdækning	0	1	10	0	0	0	0
4	E	Udhus/skur	0	1	10	0	0	0	0
5	F	Legehus	0	1	4	0	0	0	0
6	G	Drivhus	0	1	6	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: BCE - Facade mod nord er ikke besigtiget da disse ligger i skel.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der tages forbehold for eventuelle punkterede termoruder, ud over de i rapporten anførte. Punkterede termoruder er vanskelige at konstatere pga. lys- og/eller temperaturforholdene på undersøgelsestidspunktet.

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: FG - Litra FG er ikke medtaget på grund af byggeteknisk ringe værdi.		
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Bygning F skønnes at være brugbar, selvom der kan registreres at enkelte glas er revnet og der mangler et enkelt glas i siden og træliste mellem aluminium/bundramme og sokkel er nedbrudt, manglende tagnedløb og enkelte revner i sokkel. Begrundelse for fejl: BS burde have medtaget denne bygning jf. Håndbogen afsnit 5.02.1. samt at begrundelsen for fravalg ikke er tilstrækkelig jf. afsnit 5.02.2.4 i håndbogen. Teknisk bygningsværdi vurderes til kr. 500/kvm og opmålt til 6 kvm. Vægtes på A-niveau, ud fra bygningernes samlede tekniske værdi kr. 3-4.000.		A3
Bygningssagkyndig	Jeg vurderede at bygningen ikke var meget værd på grund af at der var revnet en rude, manglede en rude, sokkelen var revnet i hjørnerne, uden tagrender og fordi at aluminumsrammen i bunden ikke var monteret på træremmen, på facaden mod nord. Teknisk bygningsværdi vurderes til 100/kvm, da et nyt drivhus på 6,2m² koster 2900,-		A1
Syns- og Skønsmand	Der henvises til håndbogen afsnit 5.02.1 hvor der bl.a. står at alle bygninger skal medtages i tilstandsrapporten. Med hensyn til fejlens niveauplacing er pointtallet som udgangspunkt lagt på det midterste trin i A niveau (A3) Herefter justeres niveauet op eller ned ud fra de eventuelle skærpente eller formildende omstændigheder. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.		A3
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: DEFG - Bygning DEFG ses ikke at være registreret i BBR.		

Bygning A (Beboelse - 199m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagstenstaget på især østsiden har en del alge- og mosdannelse. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: BS har har ikke beskrevet forholdet.	A3
Bygningssagkyndig	Vedhæftet: 87-7972-531-7.pdf Alge- og mosdannelse er ikke medtaget, da dette ikke er en skaden. Jf. Miljøstyrelsen (se vedhæftede fil) og udleveret materiale under uddannelsen til bygningssagkyndig, udgør mos og lav ingen risiko for skade, og da der ingen tegn er på at mosen skulle have løftet tagstene fra hinanden mener jeg ikke her er tale om en skade.	0
Syns- og Skønsmand	Mosdannelse i et sådan omfang, som det ses på taget, skal anføres i tilstandsrapporten. Fejlangivelsen fastholdes, men fejlens vægt A3 reduceres til A1. (se referencer)	A1

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: På vestsiden ved tagvindue er der 2 stk revnede tagsten, som er repareret med fugemasse. Note: Har karakteren K3 da levetiden for tagsten, der er repareret med fugemasse skal forventes at være relativ kort. Ved de reparerede revner er der risiko for nye revnedannelser, fugtindtrængning og nedbrydning i underliggende træ i tagkonstruktionen samt vandskader på loft. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Blev ikke registreret ved besigtigelsen, skulle selvfølgelig have været med.	A3
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3

1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagrendejern og rørholdere til tagnedløb er rustne, hvilket bl.a. kan ses ved SØ hjørne. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg har ikke beskrevet skaden da jeg er af den klare opfattelse at skaden hører alderen og type til.	0
Syns- og Skønsmand	Der henvises til HB afsnit 4.04 hvor der bl.a. står. Åbenlyse fejl skal registreres og det skal i den forbindelse understreges, at selv om et skadesforhold er forventeligt, så er det stadigvæk en skade, som skal registreres. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3

1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagnedløb på bygningens østside har utætheder bl.a. hvor nedløbsrøret er tapet. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg registrerede ikke skaden under besigtigelsen, jeg syntes karakteren A3 er lidt høj, da et nyt nedløbsrør 75x6000 mm kan købes for 400,-	A1
Syns- og Skønsmand	Med hensyn til fejlens niveauplacing er pointtallet som udgangspunkt lagt på det midterste trin i A niveau (A3) Herefter justeres niveauet op eller ned ud fra de eventuelle skærpene eller formildende omstændigheder. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3
1.8 Spær og lægter	K1: Lægter har misfarvning fra fugt og kondens.	
1.11 Ventilation	K3: Isoleringen i tagrum er ført helt ud mod tagfladen. Note: Der bør være min 50 mm fra overside isolering til underside af undertaget for at sikre tilstrækkelig ventilation af tagrummet, manglende ventilation af tagrummet kan medføre risiko for fugtbetingede skader på andre bygningsdele.	
1.15 Andet	K1: Loftlem er uden tætningsliste. Note: Kan give anledning til kondensdannelse med risiko for efterfølgende skimmel eller råd, der er dog ikke målt unormal høj fugtighed i lemme og dens omgivelser	

2. Ydervægge i bygning A

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

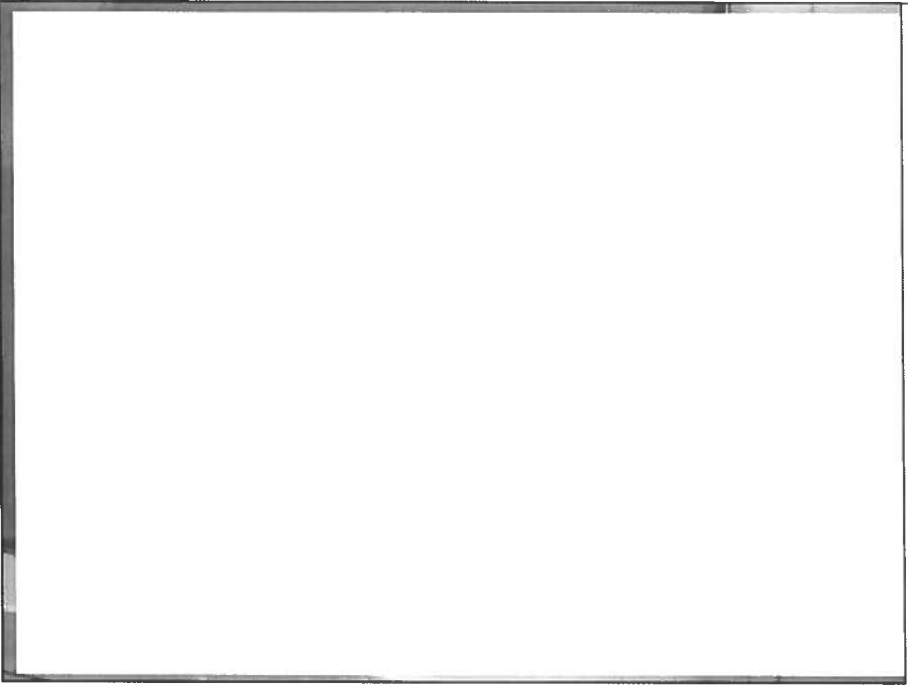
3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Der er punkterede ruder i terrassedøren.
----------	--

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: For- og bagdør er delamineret i dørrammen og fordøren er nedbrudt ved fyldning nederst i sidepartiet. Note: Dørene har karakteren K2 da dørrammen er fremstillet af limtræ der nedbrydes, når der trænger vand ind i de åbentstående lumsamlingerne. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS..	A3
Bygningssagkyndig	Er ikke medtaget da jeg stikprøvevis ikke fandt nedbrydning i døre eller sideparti med mit fladbor, jeg syntes det er en lille smule svært at naviger imellem hvilke skader der høre alderen og typen til og hvilke der ikke gør, jeg er af den klare opfattelse at laminerede dørrammer hører til opførelsestidspunktet, og må vel derfor være forventelig. Skaden er ikke noteret da jeg generelt mener den høre ind under hvad der er forventelig i et hus af denne alder og type.	0
Syns- og Skønsmand	Der henvises ligeledes til HB afsnit 4.04 hvor der bl.a. står. Åbenlyse fejl skal registreres, også selvom de ikke ser ud til at have gjort skade i lang tid. Hvis den bygningssagkyndige mener, at der ikke er problemer forbundet med byggefejlen, skal begrundelsen skrives i noten under skadesbeskrivelsen. Da dørramme er revnet er der farer for fugtindtrængning og heraf følgende skader. Der henvises iøvrigt til Oversigt over byggeskik og byggeteknik afsnit 3. vinduer og yderdøre - Eksempler på opmærksomheds punkter. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Indvendig dør på 1. sal til soveværelse binder/går mod karm. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg har ikke registreret at døren binder, jeg kan ikke se at det skulle reducer bygningens funktion og værdi nævneværdi eller på nogen måde afdække tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade.	0
Syns- og Skønsmand	Der henvises til HB afsnit 4.04 hvor der bl.a. står. Åbenlyse fejl skal registreres. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsen A3 frafaldes, da BS ikke skal afprøve bygningsdeles funktion.	
3.2 Vinduer	K2: Vinduer i gavlen mod syd i stueplan er med nedbrydning.	

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Glasmonteringsbånd langs nederste glasliste ligger generelt lavt på alle vinduer i nord, øst- og vestfacade og der forekommer revner / utætheder ved glaslisten. Note: Der er fare for fugtindtrængning, med heraf følgende skade. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Skaden er ikke registeret da der ikke er tegn på nedbrydning i glaslister eller vinduesrammer, dette holdt op imod alderen på vinduerne, 34 år, kan jeg ikke se at der skulle være risiko for en skade der bevirker at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.	0
Syns- og Skønsmand	Der henvises ligeledes til HB afsnit 4.04 hvor der bl.a. står. Åbenlyse fejl skal registreres, også selvom de ikke ser ud til at have gjort skade i lang tid. Hvis den bygningssagkyndige mener, at der ikke er problemer forbundet med byggefejlen, skal begrundelsen skrives i noten under skadesbeskrivelsen. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Gavlvindue mod syd ved SØ hjørne i stueetage. Termorude er revnet/punkteret. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg har ikke beskrevet skaden da jeg er af den klare opfattelse at skaden er beskrevet under pkt 3.2, hvor jeg skriver at vinduerne i sydgavlen er nedbrudte. Jeg har ikke beskrevet 2 skader på den sammen bygningsdel for at lette forståelse, jeg mener det giver et forkert indtryk hvis jeg først skriver at bygningsdelen er nedbrudt, og herefter skriver at dele af bygningsdelen også er nedbrudt.	0
Syns- og Skønsmand	Alle skader skal beskrives. Her er der tale om en selvstændig karm som kan repareres/ udskiftes og termoruden kan også selvstændig udskiftes. Skadeangivelsen og pointtallet 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. Trænedbrydning som følge heraf, kan konstateres ved vinduer i stueetagen mod syd. Note: Der er nærliggende risiko for fugtbetingede skader i alle bundkarme med tiden. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Fugen skal ikke nødvendigvis være trukket tilbage, hvis ikke vinduerne er udført med drypnæse, vinduer i huset er fra 1980 og de vinduer der er orienteret mod nord, øst og vest er ikke med nedbrydning. At vinduerne mod syd er med nedbrydning vurder jeg skyldes deres orientering, da der er skiftet 2 vinduer på 1 sal mod syd, og de 2 vinduer i stueplan mod syd er nedbrudte. altså er samtlige vinduer mod syd enten skiftet er med nedbrydning. Jeg mener ikke man kan konkludere at nedbrydning i vinduerne mod syd skyldes fugen, hvorfor har de andre vinduer det så ikke? vindurne er 34 år gammel og har snart udtjent deres forventede levetid, jeg mener nedbrydningen skyldes deres orientering.	0
Syns- og Skønsmand	Nedbrydningen af vinduerne skyldes også vinduernes orientering, men her skyldes nedbrydningen også indtrængning af vand i den frarevnede fuge under vindueskarmen. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger		
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: De elastiske fuger om vinduer på 1. sal i nordgavl er nedbrudte og revnede. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3	
Bygningssagkyndig	 Jeg registrerede ikke skaden, da jeg ikke var på taget af garagen, på grund af vand på taget, og da de resterende fuger omkring vinduerne så fine ud, var der ikke noget der sagde mig at lige netop disse fuger var dårlige. Jeg mener karakteren A3 er lige i overkanten da det vil koste ca. 25,- lbm af fuge vinduerne, i alt ca. 250	A1	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Overkant af sokkel har ikke tilstrækkelig afstand til terræn ved terrassen mod øst.
4.2 Sokkel	K1: Der er klinker på fortrappen med manglende vedhæftning til underlaget.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3: Der er gulvklinker i badeværelset i stueplan med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Note: Forholdet medfører risiko for indtrængning af vand eller fugt til bagvedliggende konstruktioner.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Der er vægfliser i brusenichen i stueplan med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Note: Forholdet medfører risiko for indtrængning af vand eller fugt til bagvedliggende konstruktioner.
6.4 Gulvafløb	K3: Der er anvendt forhøjer ringe i gulvafløb i badeværelse i stueplan. Note: Ikke alle typer af forhøjer ringe er godkendt og må derfor ikke anvendes i gulvafløb.

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

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

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

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

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	K1: Der mangler aut vandstop på vandtilførelsen til vaskemaskine i bryggers. Note: Det vurderes dog at risikoen for vandskade er minimal, da der er gulvafløb i rummet
11.3 Afløbsinstallationer	K3: Der ses vand under afløbsrør fra badeværelse på 1 sal i skunkrum mod nordvest. Note: Der er risiko for vandskade på underliggende konstruktioner, det vurderes at afløbsrøret i skunkrum er utæt.

Bygning B (Garage/udhus - 30m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger	
1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagpaptaget har utilstrækkelig fald til afløb og har vandansamling flere steder på taget. Der er en del buler, som skønnes at være dampbuler i tagbelægningen. Note: Har K3, da er fare for at der opstår utætheder ved dampbulerne og ved vandansamlinger er der fare for frostskafer og forøget nedbrydning af tagpaptaget. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg vurder ikke at striberne på taget er dampbuler, men det underliggende materiale. Dette vurder jeg ud fra at bulerne forekommer pr. ca 15 cm og er i fuld længde af tagfladen. Dampbuler opstår hvis der trænger vand ind i en luftlomme mellem to tagpaplag, hvis det skulle være tilfældet her skulle overpap være rullet sammen og svejset på langs. Lunkerne er ikke registreret ved besigtigelsen, da det regnede, og det var derfor ikke mulig at se. Men set ud fra billederne og ved den tekniske revision, er ingen af lunkerne dybere end 10 mm, eller over 2 m² (overholder TOR's lunkekrav i TOR-anvisning 30) derfor mener jeg ikke disse skal medtages.	0
Syns- og Skønsmand	Taget har ikke tilstrækkelig fald og opfylder ikke TOR's anvisninger. Tagunderlaget består af krydsfiner, de konstaterede buler burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsens vægt A3 reduceres til A1, idet det ikke findes fuldt godtgjort, at der er tale om dampbuler, men lunke burde være beskrevet.	

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

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Indvendig dørplade mellem garage og depotrum er defekt forneden. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Skaden er ikke registreret, da der er tale om en indvendig dør i udhus/garage. Skal denne medtages må karakterende være K1, da der er tale om en mindre alvorlig skade jf. håndbogen side 27	A1
Syns- og Skønsmand	 Skaden er mere end smådefekter på dørpladen (huller) Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: De elastiske fuger om garageport er nedbrudte og revnede. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	 Blev ikke registreret under besigtigelsen, jeg mener dog at karakteren K2 burde være K1, da karmen er trukket tilbage i murhullet og desuden sider under et udhæng, så risikoen for skade er minimal.	A1
Syns- og Skønsmand	Denne skade bør have karakteren K2 da fugen er utæt og nedbrudt. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3

4. Fundament/sokler i bygning B

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.1 Indvendige vægge	K1: Der ses områder med afskallet vægpuds i garagen.
----------------------	--

11. VVS-installationer i bygning B

11.1 Vandinstallationer	K3: Der er tæring på vandrør under sikkerhedsventilen i gargagen/udhus. Note: Der er risiko for vandskade.
-------------------------	--

11.1 Vandinstallationer	K2: Der er uisolerede vandrør i garagen. Note: Der er risiko for vandskade ved frostsprængning.
-------------------------	---

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløb fra sikkerhedsventil ved varmtvandsbeholder i udhus skal føres til afløbsinstallation, hvilket ikke er tilfældet ved den aktuelle installation. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg har ikke vurderet at der er risiko for skade, jeg har sammenlignet det med afløb fra en sikkerhedsventil inden i huset der er ført til gulv med afløb. I denne situation vil vandet fra sikkerhedsventilen ramme et betongulv og løbe ud af udhuset og ud i haven.	0
Syns- og Skønsmand	Skaden bør registreres. Herudover er der ingen yderligere kommentarer. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A1
11.2 Varmeinstallationer	K2: Der er uisolerede varmerør i garagen. Note: Der er risiko for vandskade ved frostsprængning.	

Bygning C (Carport/udhus - 8m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

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

2. Ydervægge i bygning C

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

3. Vinduer og døre i bygning C

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

4. Fundament/sokler i bygning C

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning C

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

Bygning D (Overdækning - 10m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

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

Bygning E (Udhus/skur - 10m2)

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

4. Fundament/sokler i bygning E

4.0 Fundament/sokler	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.	Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ja, I [redacted]
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	24 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	1990 - 2014
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, Nyt tagpap på garagen i 2010
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	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:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- vinduer / døre?	Ja, 2 stk vinduer skiftet 1 sal sydgavl, 2 stk vinduer i stueplan sydgavl trænger til at blive skiftet.
	- 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?	

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)?	Nej
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
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?	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?	Nej
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Ja, 2 stk. i terrassedør, og i vinduer i sydgavl stueplan.
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, Badeværelse og værelse i stueplan
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 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	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
D	Ensidigt fald	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Plastplader	
E	Sadeltag	
E	Bjælkespær	
E	Taghældning - 1-15 grader	
E	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Løbeton	
B	Hulmur	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
C	Hulmur	
C	Formur - Tegl/kalksandsten	
C	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
E	Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	
E	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Beton	
E	Andet; Type:	Præfab skur monteret på belægningsfliser
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	
B	Støbt i beton	
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	Trægulv på beton	
A	Klinkegulv på beton	

8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Inder-/skillevægge - Murværk	
C	Inder-/skillevægge - Murværk	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme; Type	Vandbåren i badeværelse
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	43	6%	ikke angivet	ikke angivet	40
Bygningssagkyndig	8	6%	ikke angivet	ikke angivet	7
Syns- og Skønsmand	41	6%	ikke angivet	ikke angivet	38
Syns- og Skønsmand	0	6%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerheden er lav.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerheden er lav.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Dato: 25. marts 2015

J. nr.: 11-00000-0100

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten

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

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig i tildeles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig i den 25. september 2014.

I har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 8. december 2014.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand i og afsluttet den 8. december 2014.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 23. marts 2015.

I, 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.

Under punkt 3.1 bygning A frafaldes A3, da BS ikke skal afprøve bygningsdeles funktion.

Under punkt 1.0 bygning B reduceres fejlangivelsens vægt A3 til A1, idet lunger burde være beskrevet, men det findes ikke godtgjort, at der er tale om dampbuler.

Tilstandsrapporten vurderes samlet set at være 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.

Baggrund:

Det fremgår af § 14, i bekendtgørelsen nr. 1262 af 14. december 2012 om huseftersynsordningen, at "bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige". Nævnet vurderer kvaliteten af de sagkyndiges arbejde gennem rutinemæssig kontrol af tilstandsrapporterne, jf. § 12 i bekendtgørelsen nr. 20 af 12. januar 2011 om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og kan, jf. § 7, af egen drift indlede en disciplinærsag mod en beskikket bygningssagkyndig.

Der er fastlagt retningslinjer for de sagkyndiges arbejde i "Håndbog for de beskikkede bygningssagkyndige" og i ordningens obligatoriske nyhedsbreve, jf. § 11, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 18.

Fejl i tilstandsrapporterne vurderes i relation til de konsekvenser, der kan være for brugerne, i form af økonomiske fejldispositioner, personskaderisiko mv. Disciplinær- og klagenævnet har udarbejdet en vejledende vægtskala for fejlenes alvor. Skalaen kan ses på sekretariatets hjemmeside, www.husklage.dk.

Hvis en tilstandsrapport efter nævnets samlede vurdering af revisionsmaterialet findes fejlbehæftet, alvorligt fejlbehæftet eller uacceptabel, vil det som udgangspunkt medføre en sanktion overfor den sagkyndige, jf. § 3, stk. 1, eller 2, i lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v. I værste fald, jf. stk. 3, vil den sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen blive inddraget.

Konsekvenser af afgørelsen:

En påtale gælder i 3 år fra det tidspunkt den meddeles den bygningssagkyndige. Så længe påtalen er gældende, kan en yderligere påtale som følge af teknisk revision medføre en advarsel. En tredje påtale kan derefter medføre, at den sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen inddrages, eller at den sagkyndige pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr.

Hvis der foreligger en påtale, og en senere teknisk revision i sig selv indebærer en advarsel, kan det ligeledes medføre, at beskikkelsen inddrages, eller at der pålægges en bøde.

Efter en påtale udtages der yderligere en af den beskikkede bygningssagkyndiges tilstandsrapporter til teknisk revision. Denne tilstandsrapport skal være dateret efter, at påtalen er meddelt.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse om en påtale til en beskikket bygningssagkyndig kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 10 i lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

Afgørelsen kan, jf. § 11 i lov om beskikkede bygningssagkyndige indbringes for domstolene efter dansk rets almindelige regler. Indbringelsen skal i givet fald ske inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den bygningssagkyndige.



Norman E. Cleaver
Formand
jki