

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Huset set fra vest	

Huset set fra syd

Gavl mod øst med anneks i baggrunden.

Indgang til overdækket terrasse der ligger nordøst for huset.



Overdækket terrasse	
Carport med udhus	
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	
13-okt-14	16:53	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra

13-okt-14	16:53	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
17-okt-14	16:29	Kontrolbesøget blev aflyst	
17-okt-14	16:29	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
17-okt-14	16:29	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
17-okt-14	16:47	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra
17-okt-14	16:47	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
22-okt-14	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
23-okt-14	18:35	Kontrolrapport udarbejdet	
27-okt-14	09:39	Kontrolrapport udarbejdet	
29-okt-14	09:59	Høring iværksat	
04-nov-14	11:38	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
10-nov-14	15:29	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
18-nov-14	15:52	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
19-nov-14	15:52	Kontrolrapport godkendt af NS	
24-nov-14	15:29	Indstilling til nævn	
25-nov-14	11:04	Indstilling til nævn	
09-dec-14	12:32	Indkaldelse til nævnsmøde	
17-dec-14	13:37	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2014-09-01
Ejendommen besigtiget	2014-08-27

Følgende materiale forelå

BBR	2014-09-01
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	Der foreligger ikke tidligere energimærke
Andre bygningsoplysninger	Der forlås intet tegningsmateriale af bygningen ved besigtigelsen.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Typehus 1960-1976							
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	1972	1	147	0	0	147	0
1	B	Beboelse / Overdækket terrasse	1972	1	21	0	0	0	0
2	C	Anneks	1976	1	25	0	0	0	0
3	D	Carport/udhus	1986	1	36	0	0	0	0
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand									B8
		<u>Beskrivelse af mangel:</u> På ejendommen er opført et drivhus på ca. 6 kvm. <u>Begrundelse for fejl:</u> Bygningen er ikke registreret i rapporten. Jf. håndbogen side 35 omfatter bygningsgennemgangen samtlige bygninger på ejendommen. Dog skal bygninger under 4 kvm uden rand eller punktfundamenter ikke registreres. Drivhuset her er ca. 6 kvm og med betongulv med gulvafløb. <u>Fejlens vægt:</u> Der er tale om et nyere drivhus med en værdi på niveau B.							
Bygningssagkyndig		Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.							
Syns- og Skønsmand		Set							B8
Nævnets afgørelse		Det er nævnets vurdering at drivhusets værdi ikke med sikkerhed er over 10.000, hvorfor fejllens vægt B8 reduceres til A3							

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Gulve under belægning i stue, værelser og fordelingsgang er ikke besigtiget pga. væg til væg tæpper. Gulve under løse tæpper og møbler samt vægge bag møbler er ej besigtiget.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Bemærkning:</u> 1. Der er tale om en typisk gulvkonstruktion med undergulv på strøer og fastholdte væg til væg tæpper. 2. Forbeholdet overfor besigtigelsen af gulve og vægge er for generelt udformet. Jf. håndbogen står der på side 60: <i>Beskrivelsen af det der ikke er besigtiget skal være helt klart og entydigt stedfæstet, så der ikke kan rejses tvivl om, hvad der er besigtiget, hvis bygningsdelene på et senere tidspunkt bliver tilgængelige, f.eks. fordi indbo fjernes i forbindelse med fraflytning.</i> Her er tale om et helt normalt møbleret hus uden løse tæpper eller større møbler der dækker væsentlige områder af bygningsdele, så det er SSK vurdering, at forbeholdet er unødvendigt og ikke bør tages. <u>Begrundelse for fejl:</u> 1. Da tæppet således er en fast del af konstruktionen, skal der ikke tages forbehold for bygningsdele under tæpperne. BS bør være opmærksom på, at ved denne type forbehold kan der være risiko for at ejerskifteforsikringen afviser dækning af eventuelle skader i den skjulte gulvkonstruktion. 2. Forbeholdet er upræcist og kan ved en tvist give anledning til tvivl om hvad der er besigtiget og hvad der har været skjult. I dette hus er det SSK's vurdering, at der ikke er risiko for, at der gemmer sig skader bag det "løse" inventar, og derfor bør der ikke tages forbehold. <u>Fejlens vægt:</u> På niveau A	A3
Bygningssagkyndig	Forbehold vedr. underliggende gulvkonstruktion med fastholdt væg til væg tæppe, er taget da det ikke er klart, om undergulvet eksempelvis er blindgulv (spånplader) eller det er parketgulv. Der foreligger ikke tegningsmateriale som beskriver forholdet. Der ville derfor kunne opstå tvivl, hvis tæppet fjernes, om et evt. parketgulv er besigtiget. Forbeholdet er ligeledes specificeret til enkelte rum i boligen mht. væg til væg tæppe. Forbeholdet vurderes derfor som relevant, for at undgå tvivl.	
Syns- og Skønsmand	Det er netop det der er sagen. Væg til væg tæpper er en del af konstruktionen og bygningsdele under disse skal ikke angives som utilgængelige. En bygningsdel betragtes som skjult, hvis der er behov for et destruktivt bygningsindgreb for at foretage en besigtigelse, og ved den type konstruktioner skal der ikke tages forbehold. Se 5.02.2.1 side 36 i Håndbogen.	A3
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Eventuelle synligt punkterede eller revnede termoruder fremgår af rapporten. Da vejrforhold og snavs kan gøre det vanskeligt at konstatere, om en termorude er punkteret, tages der forbehold for yderligere punkterede ruder.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: D - Carport/skur er større end anført på BBR.	

Bygning A (Beboelse - 147m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Ved skortrende mod sydøst, nær tagrende er der revne i tagplade. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen med følgeskader på underliggende konstruktioner.	
1.4 Hætter/Aftræk	K1: Aftrækskanal fra emhætte mangler kondensisolering i tagrum. Note: Forholdet medfører risiko for kondens og dermed fugt i tagrum/tagkonstruktion.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Beskrivelse af skade/mangel:</u> Som i rapporten <u>Karakter/note:</u> K3 Note: Forholdet medfører kondensdannelse indvendig i aftræksrøret og dermed risiko for fugt i loftkonstruktionen. <u>Begrundelse for fejl:</u> Når BS vurderer, at der er risiko for skader på andre bygningsdele, bør karakteren være K3. Det er forkert at skrive det er i tagrum/tagkonstruktion der er risiko for skader, det må være kondens inden i aftræksrøret, der så løber ned i loftkonstruktionen og der giver risiko for en skade. <u>Fejlens vægt:</u> På niveau A og trin 1 da forholdet er registreret.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Set	A1

1.6 Tagrender/tag nedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 <u>Beskrivelse af skade/mangel:</u> Ved hushjørnet mod nordvest og lige under tagudhænget er nedløbsrøret revnet i lodningen på bøjningen. <u>Karakter/note:</u> K3 Note: Utætheder på dette sted medfører opfugtning af facademuren. <u>Begrundelse for fejl:</u> Forholdet er ikke registreret i rapporten. <u>Fejlens vægt:</u> På niveau A	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Set	A3

1.15 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 <u>Beskrivelse af skade/mangel:</u> Det kan konstateres, at efter en tagrensning er der efterladt striber af asbestslam på isoleringen. <u>Karakter/note:</u> K1 Note: Størknet asbestslam i urørt tilstand har ingen eller begrænset skadevirkning. Hvis man vil fjerne slammen uden professionelt udstyr og -metode, kan det være forbundet med personrisiko. <u>Begrundelse for fejl:</u> Forholdet er ikke registreret i rapporten. Der er tale om skærpende omstændigheder, da det ikke kan forventes, at brugerne har kendskab til håndtering af skaden, og at der kan være personrisiko ved en forkert håndtering ved afhjælpning af skaden. <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes på niveau B der svarer til en oprensning af slammet.	B8
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	ok	B8
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1: Der er mindre forvitring i fuger på skorsten.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: På skorstensafdækning er der større afskalning på hjørner.	

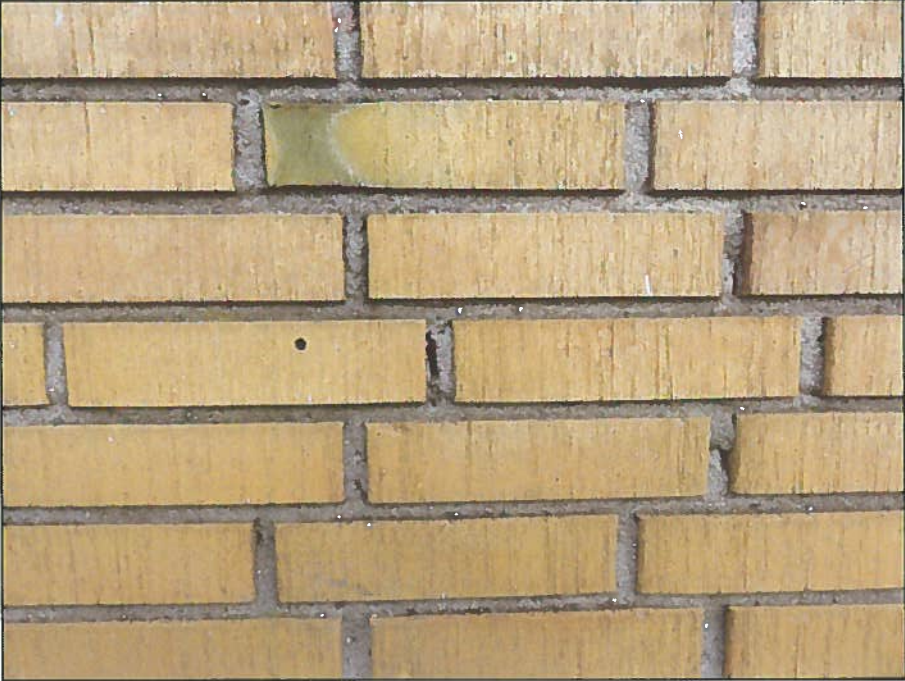
2. Ydervægge i bygning A

2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger
---------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



	 <u>Beskrivelse af skade/mangel:</u> I sydvendt gavl ses en del huller i mørtelfugerne især i studsfigurerne. Og enkelte ses også i gavlen mod øst. Ligesom fugen over skabet til elmåleren er faldet ud. <u>Karakter/note:</u> K2 Note: Skaderne kan på sigt medføre at huller udvides på grund af fugt og frost. <u>Begrundelse for fejl:</u> Forholdet er ikke registreret i rapporten. <u>Fejlens vægt:</u> På niveau A	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	ok	A3
2.3 Læmure	K2: Læmur omkring terrasse mod sydvest er generelt frostskaadet.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.2 Vinduer	K2: Blyindfattet rude mod syd er punkteret. Note: Forholdet kan give nedsat udsyn.
-------------	--

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Ved bryggersdør samt terrassedør er der mindre svindrevner i sokkelpuds.	
4.2 Sokkel	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 <u>Beskrivelse af skade/mangel:</u> Ved hushjørnet mod sydøst er der en revne i soklen. <u>Karakter/note:</u> K1 Note: Skaden er opstået på grund af forskel i temperaturudvidelsen mellem murværket og betonsoklen. Forholdet har ingen konstruktiv betydning, udover at hjørnet kan falde af på grund af en eventuel frostsprængning. <u>Begrundelse for fejl:</u> Forholdet er ikke registreret i rapporten. <u>Fejlens vægt:</u> En fejl der vurderes på trin 1	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	ok	A1

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.4 Gulvafløb	K3: Gulvafløb i badeværelse samt gæstetoilet er udført med forhøjerrammer, hvilket kan medføre risiko for utæthed. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen i gulvkonstruktionen, da skaden er indenfor vådzone(vandbelastet område), med dertilhørende risiko for skader på indstøbte installationsdele.
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	A5 <u>Beskrivelse af skade/mangel:</u> Gulvafløb på badeværelse og gæstetoilet er udført med forhøjelsesrammer. På badeværelset er samlingerne mellem rammerne ikke udført korrekt og er utætte. Og ved gulvafløbet ved toilettet på badeværelset er der rusttæringer i støbejernsskålen. <u>Karakter/note:</u> K3 Note: Skaden medfører risiko for vandindtrængning i gulvkonstruktionen som kan føre til udvaskning af materiale i det kapillarbrydende lag. Og til tæringer i støbejernsafløbsskålen og eventuelle indstøbte installationsdele. <u>Begrundelse for fejl:</u> Da det er tilladt at montere VA - godkendte forhøjelsesrammer, er det ikke en fejl i sig selv at disse er anvendt. Så i denne situation som BS beskriver bør skadeangivelsen udgå, så sælger ikke påføres et tab ved eventuelt at skulle give et nedslag i prisen på grund af denne registrering. Det er en fejl at BS ikke har registreret de engentlige skader (utæt samling af rammerne og tæring i afløbsskålen). <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes på niveau A, men skærpet fordi der er tale om fagligt svigt og oversete skader.

Bygningssagkyndig	Det vurderes at der er registreret en risiko betonet konstruktion, med et vist antal forhøjelsesrammer (leverandør anbefaler max. 3 rammer). Kombinationen af et ældre gulvfløb uden VA-godkendelse og mange rammer udgør en risiko i sig selv.	
Syns- og Skønsmand	Her gives der fejl for den manglende registrering af de konkrete skader, de utætte forhøjelsesrammer, rammer der ikke passer til skålen og den tærede skål. Derudover en risikovurdering som ikke beror på det konkrete forhold, men alene på den statistiske risiko der er ved at afløbsnormen ikke er overholdt, når der anvendes forhøjelsesrammer. Fejlangivelsen fastholdes.	A5
Nævnets afgørelse	Vægten A5 reduceres til A3, da der efter nævnets vurdering alene er tale om en mangelfuld skadesbeskrivelse, hvor det faglige svigt ikke indebærer en skærpet belastning for brugerne.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.2 Vægbeklædninger	K1: Over vindue mod øst er der mindre skrå revnedannelse.
---------------------	---

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

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

Bygning B (Beboelse / Overdækket terrasse - 21m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
19. december 2014 10:16		Sagen lukket	18

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger
-------------------------------	--------------------

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A3

Beskrivelse af skade/mangel:

Sternbrædderne er ikke afdækket foroven. Det gælder alle tre sider.

Karakter/note:

K2

Note: Den manglende afdækning kan medføre opfugtning/nedbrudt træ i sternkonstruktionen.

Begrundelse for fejl:

	Forholdet er ikke registreret i rapporten.	
	<u>Fejlens vægt:</u> Fejlen vægtes på niveau A	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	ok	A3
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3: Der mangler tagrende mod øst. Note: Forholdet medføre øget fugt på facaden med evt. nedbrydning til følge. Nedbør skal ligeledes holdes på egen grund.	
Fejlangivelse	<u>Bemærkning:</u>	0
<i>Syns- og Skønsmand</i>	Det bliver vanskeligt at holde nedbøren på egen grund! Det må være afvanding fra taget der bør holdes på egen grund.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	ok	0

2. Ydervægge i bygning B

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

2.2 Beklædninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 <u>Beskrivelse af skade/mangel:</u> Træbeklædningen på bygningen står ned i terræn, især på siden mod nabo. <u>Karakter/note:</u> K2 <u>Begrundelse for fejl:</u> Forholdet er ikke registreret i rapporten. <u>Fejlens vægt:</u> På niveau A	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	ok	A3

4. Fundament/sokler i bygning B

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

Bygning C (Anneks - 25m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

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

2. Ydervægge i bygning C

2.2 Beklædninger	K1: Der er stedvis mindre forvitring i bunden af beklædning bla. mod syd ved dør.
------------------	---

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

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3: Der er enkelte klinker i bruseniche med manglende vedhæftning. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen i gulvkonstruktionen, da skaden er indenfor vådzone(vandbelastet område), med dertilhørende risiko for skader på indstøbte installationsdele.
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	A3 <u>Beskrivelse af skade/mangel:</u> Som i rapporten <u>Karakter/note:</u> K1 Note: Enkelte klinker lyder svagt hult ved prøvebankning, men der skønnes ikke risiko for fugtskader på underliggende konstruktioner, da alle fuger er tætte og ingen klinker er løse. Badeværelset er udført i 2001 jf. sælgeroplysningerne, så det må påregnes at der er udført vådrumsmembran, og derved ingen risiko for fugt til underliggende konstruktioner. <u>Begrundelse for fejl:</u> Ved denne skade skønnes der ikke risiko for svigt i vandtætheden som kan medføre skader på underliggende konstruktioner, så karakteren bør være K1. <u>Fejlens vægt:</u> På niveau A.
Bygningssagkyndig	Da forholdet vedr. klinker med delvist manglende vedhæftning er placeret i umiddelbar nærhed til gulvafløb i bruseniche, vurderes dette område at være et høj risiko område grundet vandbelastning. Det vurderes derfor at være en K3 skade, grundet placeringen. Klinkerne kan ved belastning give anledning til revnedannelse i fuger med yderligere skade tilføje.

Syns- og Skønsmand	Her er ikke nærliggende risiko for skader på underliggende konstruktioner da der må antages at være en forskriftsmæssig vådrumssikring, så det er en fejl at karakterisere forholdet med K3. Fejlangivelsen fastholdes.	A3
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsen A3 fastholdes, idet nævnet bemærker, at ved vurdering af udviklingsrisikoen ved vådrumsskader skal den bygningssagkyndige anføre, hvorvidt der forudsættes at være udført vådrumsmembran (jf. håndbogen 5.03.2, stk. 6).	
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 <u>Beskrivelse af skade/mangel:</u> Mellem vægge og gulv udenfor brusenichen er der ikke udført fugning. <u>Karakter/note:</u> K1 Note: Der gives karakteren K1 fordi det skønnes, at der er begrænset risiko for fugtskader på andre konstruktioner, blandt andet fordi det påregnes, at der er udført vådrumsmembran, da badeværelset er indrettet i 2001. <u>Begrundelse for fejl:</u> Forholdet er ikke registreret i rapporten. <u>Fejlens vægt:</u> På niveau A og trin 1 da udgiften til afhjælpning er minimal.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	ok	A1

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning C

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning C

8.2 Vægbeklædninger	K0: Der mangler indvendig inddækning omkring vindue mod nord. Note: Skaden skønnes uden konstruktiv betydning.
---------------------	--

9. Lofter/etageadskillelser i bygning C

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

11. VVS-installationer i bygning C

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

Bygning D (Carport/udhus - 36m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Tagrende ved hjørne mod nordvest er placeret forkert i forhold til tagflade.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Beskrivelse af skade/mangel:</u> Ved taghjørnet mod nordvest er tagpladerne ført ud over tagrenden. <u>Karakter/note:</u> K1 Note: Ved regn og ved tørbrud efter sne vil vandet løbe ud på naboens ejendom. Da der er åben væg under tagrenden, er der ikke nærliggende risiko for skader på andre konstruktioner. <u>Begrundelse for fejl:</u> BS bør angive mere præcist hvad skaden indebærer, og hvilke konsekvenser der er. Karakteren K2 er forkert i dette tilfælde. der er jo ingen skade på tagrenden. Det er konsekvenserne ved den forkerte placering der skal vurderes. Hvis overløbet kan medføre skader på underliggende konstruktioner bør karakteren være K3, men da der i dette tilfælde er tale om en åben konstruktion under tagrenden bør karakteren være K1. <u>Fejlens vægt:</u> Da skaden er registreret vægtes fejlen på trin 1	A1
Bygningssagkyndig	Forholdet er givet en K2 pga. det er en fejlkonstruktion, som gør at taget afleder afvandning ind på naboens grund.	
Syns- og Skønsmand	Ja, men uden konsekvenser for nogen bygningsdele, derfor K1. SSK vil medgive, at der er svigt ved funktionen (vand løber ind til naboen) så en K2 kan være ok. Fejlangivelsen rettes.	0

2. Ydervægge i bygning D

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

2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Forneden i den nærmeste stolpe ved udhusdelen i carporten kan der konstateres nedbrudt træ. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke registreret. Fejlens vægt: På niveau A	A3
Bygningssagkyndig	Forholdet vurderes at være K1, da stolpen kun har lidt nedbrydning i overflade træet, uden påvirkning af stolpens bæreevne.	
Syns- og Skønsmand	Hvis det var tilfældet (svigt i bæreevnen) ville det jo være en K3! "Lidt" nedbrydning har en tendens til at udvikle sig på kort tid! Fejlangivelsen fastholdes.	A3

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

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
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	13 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	maj 2001 - nu 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, Badeværelse i anneks ca. 2001.
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ja, Ombygget/renoveret carport/skur/værksted
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Ja, Køkkengulv skiftet efter utæt opvaskemaskine 2010 - forår.
	- 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?	Ja, Samling af tagrender ved terrasse. Er udbedret.
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej
	Hvis nej, hvor er adgangselementene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	Nej
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	Ved ikke
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Ved ikke
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	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?	Nej
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?	Ja, Måske .. i stuen, ved øst-væg. Kan ikke huske om der var en misfarming af gulv fra tidligere.
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, Blyindfattet rude i stue.
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)?	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, Fylder altid efter ved overgang fra sommer og vinter. ca. 30 sek.
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	Ved ikke
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, De skal lige "motioneres" men virker fint herefter.
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	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	Tagflade er blevet overfladebehandlet
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Plastplader	
C	Built-up	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 0 grader	
C	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
D	Ensidigt fald	
D	Bjælkespær	

D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Metalplader	

2.0 Ydervægge

A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Træ	
B	Formur - Træ	
C	Træ	
C	Formur - Tegl/kalksandsten	
C	Formur - Træ	
C	Bagmur - Let pladekonstruktion	
D	Træ	
D	Formur - Andet; Type:	Fibercement beklædning
D	Bagmur - Let pladekonstruktion	

3.0 Vinduer og døre

A	Andet; Type:	Træ/alu vinduer
C	Træ	Stolper i jord/beton og Stolpesko/punktfundamenter
D	Træ	

4.0 Fundament/sokler

A	Beton	
B	Andet; Type:	Stolper i jord/beton
C	Beton	
D	Beton	
D	Andet; Type:	Stolper i jord/beton og Stolpesko/punktfundamenter

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk

A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type	Ukendt materiale
C	Terrændæk	
C	Støbt i beton	
C	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type	Ukendt materiale

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
C	Vægkonstruktioner, organisk	
C	Vægkonstruktioner, uorganisk	
C	Gulvkonstruktioner, uorganisk	

7.0 Gulvkonstruktion og gulve

A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type	Vinyl i bl. køkken

8.0 Indervægge/skillevægge

A	Inder-/skillevægge - Letbeton	Skønnet
---	-------------------------------	---------

9.0 Lofter/etageadskillelser

A	Kommentar	Listelofter
C	Kommentar	Gipslofter

10.0 Indvendige trapper

11.0 VVS-installationer

A	Gas/centralvarme	
A	Gulvvarme; Type:	Vandbaseret gulvvarme i badeværelse og gæstetoilet
C	El-varme	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	46	15%	15%	Ved en ejendom af denne karakter og type vil reduktionsprocenten normalt ligge på 15 %.	39
Bygningssagkyndig	0	4%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	45	15%	15%	Ved en ejendom af denne karakter og type vil reduktionsprocenten normalt ligge på 15 %.	38
Syns- og Skønsmand	0	4%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	0	4%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Forholdene vurderes at være tilsvarende som ved huseftersynet.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Forholdene vurderes at være tilsvarende som ved huseftersynet.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
19. december 2014 10:16		Sagen lukket	33

Dato: 17. december 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.

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig XX den 1. september 2014.

XX har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 19. november 2014.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 19. november 2014.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 15. december 2014.

XX 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 bygningsbeskrivelse er vægten B8 reduceret til A3, da værdien af drivhuset ikke skønnes at overstige 10.000.

Under punkt 6.4 bygnings A er vægten A5 reduceret til A3, da den mangelfulde skadesregistrering ikke skønnes at medføre skærpelastning for brugerne. Under punkt 6.1 bygning C bemærker

Under punkt 6.1 bygning C fastholdes fejlangivelsen A3, idet nævnet bemærker, at ved vurdering af udviklingsrisikoen ved vådrumsskader skal den bygningssagkyndige anføre, hvorvidt der forudsættes at være udført vådrumsmembran (jf. håndbogen 5.03.2, stk. 6).

Tilstandsrapporten XX 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.

