

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Mange skader	15. april 2013	Påtale	14. april 2016
	Skrivebordskontrol	20. december 2010	Acceptabel	
	Mange karakterer	14. januar 2010	Godkendt	
	Mange karakterer	30. januar 2007	Godkendt	

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					Nej
Ejendommens beliggenhed					

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Foto af huset set fra gade - entredøren i gavl - indkørsel i venstre side.	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
29-jun-12	15:07	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
29-jun-12	15:07	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
19-okt-12	10:12	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra sijn
19-okt-12	10:12	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
30-okt-12	09:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
26-nov-12	11:32	Kontrolrapport udarbejdet	
26-nov-12	15:07	Kontrolrapport udarbejdet	
30-nov-12	10:10	Høring iværksat	
10-dec-12	13:44	Bygningssagkyndig ønskede ikke at kommentere	
16-jan-13	10:34	Kontrolrapport godkendt af NS	
04-feb-13	10:39	Indstilling til nævn	
13-mar-13	13:45	Indkaldelse til nævnsmøde	
15-apr-13	13:56	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-07-16
Ejendommen besigtiget	2012-07-12

Følgende materiale forelå

BBR	2012-07-13
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ikke fundet, se nedenfor
Energimærke	Ingen
Andre bygningsoplysninger	Tidligere tilstandsrapport forsøgt fremskaffet via HEWEB ud fra følgende kriterier: Søgekriterie: [kommune, vejnavn, gadenr.], Resultat af søgning: 0. Sælger og mægler er ikke i besiddelse af tidligere tilstandsrapport.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Typehus 1960-1976							
Ejendommen									
Tagets restlevetid		Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde højst 5 år.							
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	1967	1	168	0	0	168	0
2	B	Carport	0	1	40	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Væg-til-væg tæpper og laminatbelægninger på alle gulve, pånær klinkegulv i badeværelse og bryggers.
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: B - Carport er ikke anført på BBR.

Bygning A (Beboelse - 168m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Generelt omfattende dybe punktafskalninger på asbestfrie tagplader fra 1986 på hele taget. Misfarvning på underside af tagplader generelt. Tagpladerne er gennemfugtige og der skønnes at være utætheder. Flere revnede tagplader, defekte rygningssplader, nedbrudte rygningssplader. Tagbelægning står for udskiftning nu.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Kraftig tæring på skotrende, defekt lukning langs siden. Fugtafegn på nederste dele af underlagsbrædder. Skader på vægge i stue tyder på at der er/har været utætheder.
1.4 Hætter/Aftræk	Ingen bemærkninger
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Aftrækskanal/flexslange løstliggende på loft over bad. K3 Note: forholdet er overset - opvarmet fugtig luft tilføres tagrum, se f.eks. de hvidgrå belægninger på spærtræ.
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har afvist at kommentere.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Nedbrudt træværk forekommer udbredt i vindskedetræværk og lokalt i yderste lægter.
1.8 Spær og lægter	K2: En del svaj/nedbøjninger på tagflader/udhæng ses bl.a. over stort vindue i vestfacade og ovenfor carport mod øst. Spærkonstruktion er med lav hældning og nedbøjningen viser at dimension er i underkanten. Note: Ved en kommende tagudskiftning vil opretning og forstærkning være nødvendig.

B8

1.11 Ventilation Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	K2: Ventilation vurderes i underkanten.	A3
		
	Forkert karakter. K3 Note: med henvisning også til pkt. 1.4 - så er manglende ventiler, ueffektiv dampspærre og utæthed ved loftlem årsag til belægninger på spærtræ m.v.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har afvist at kommentere.	
1.12 Isolering	K2: Isolering ligger rodet/defekt og der kan være opfugtning i dele af isolering som følge af skaden på tagbelægningen.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: Skorstenspibens topafdækning er noget forvitret/slidt. Inddækning er simpelt udført.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Nogen misfarvning/opfugtning af murværk i indadgående hjørne ved bagtrappe. Note: Årsag kan ikke afgøres umiddelbart men fugten ses ud for badeværelse. Endvidere er der afløbsrør til tidligere nedløb støbt ind i fortrappe.
2.1 Facader/gavle	K1: Spændingsrevner ved stuevinklens sydvestlige hjørne.
2.1 Facader/gavle	K1: En del nedbøjning på murværk over stort vindue mod vest.

3. Vinduer og døre i bygning A

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

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

B8



		
Råd og nedslidning præger: entredøren og det tilhørende sideparti, bagdøren og terrassedøren. K2 Note: forholdet er overset.		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har afvist at kommentere.	
3.2 Vinduer	K2: Delvis nedbrudt træværk forekommer udbredt i højt terrasseparti samt i høje partier ved nordvestligt hjørne.	
3.2 Vinduer	K2: Der mangler vinduesbundplade og lysninger ved flere vinduer.	
Fejlangivelse	Omfanget af de manglende bundplader og lysninger skulle være mere præcist beskrevet.	A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har afvist at kommentere.	
3.2 Vinduer	K2: Køkkenvindue er defekt.	
3.2 Vinduer	K2: Flere punkterede termoruder.	
Fejlangivelse	Omfanget af de punkterede termoruder skulle være mere præcist beskrevet.	A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har afvist at kommentere.	
3.3 Fuger	K3: Fugning omkring højt vindue er formodentlig hovedårsag til kraftig opfugtning/vandindtrængning i murværk ved husets nordvestlige hjørne.	
3.3 Fuger	K2: Der mangler fugning omkring mange vinduer og ældre fuger er defekte.	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		B8
	Forkert karakter. K3 Direkte risiko for fugtvandring hvor der er manglende fugning eller fugeslip. Se fugtplet på gulv op mod entredør/sideparti.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har afvist at kommentere.	
3.4 Sålænke	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Knækket flise ved sålbænken under vindue til bryggers. K1 Forholdet er overset.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har afvist at kommentere.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Revnedannelser ses enkelte steder i sokkel bl.a. ved tilbygningens sydvestlige hjørne.
------------	--

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: Generelt manglende vedhæftning på gulvfliser, hvorved belægningen ikke giver sikkerhed for tæthed.	
6.3 Fuger	K3: Mørtelfuger med fine revnedannelser langs vægbegrænsninger giver ikke god sikkerhed for tæthed.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i> Bygningssagkyndig	Læser kan være i tvivl om hvor revnerne skal findes.	A1
	Den sagkyndige har afvist at kommentere.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K2: En del defekter/skavanker på laminatbelægninger.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i> Bygningssagkyndig	Læser kan være i tvivl! - omfanget af skaderne skulle være beskrevet.	A1
	Den sagkyndige har afvist at kommentere.	

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K2: Kraftig opfugtning af vægkonstruktion/vægputt langs gulv over længere strækning mod vest op mod højt vindue ved det nordvestlige hjørne. Note: Som nævnt under pkt. 3.3 vurderes hovedparten af fugten at trænge ned ved vinduesfuger omend det ikke kan afgøres med sikkerhed.
8.1 Indvendige vægge	K1: Revnedannelse i væg under vindue, hvor vinduesbundplade mangler.
8.1 Indvendige vægge	K2: Stort område med løst tapet i stue nedenfor skotrende tyder på tidligere kraftig vandindtrængning (fremtræder dog tørt nu ved besigtigelse).
8.2 Vægbelædnings	K2: Simeplt opsatte fliser på panelplade i brygger er uden værdi, bør tages ned.

9. Loft/etageadskillelser i bygning A

9.1 Lofter/etageadskillelser	K2: Defekt loft i fyrrum, der ses tegn på gl. fugtskade/delvis nedbrydning på dele af bagvedliggende træværk nok fra tidligere utæthed ved skorstensinddækning.
---------------------------------	---

9.2 Loftbeklædning	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Aftegn stedvis af kuldebro på stuens loft. K0 Forholdet er overset	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har afvist at kommentere.	
9.4 Andet	K2: Defekt utæt loftslem.	A2
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Forkert karakter. K3 Note: følgeskader af fugt i tagrum også fordi varm/opfugtet rumluft trænger op i tagrum via utæt samling ved loftlemmen.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har afvist at kommentere.	

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

11.2 Varmeinstallationer	UN: Fugt ses på nye rør ved kedel og fyring anlæg står ude af drift. Endvidere er der en del rørføring over loft der er placeret frostfarligt så anlægget bør gennemgås og idriftsættes af VVS-installatør inden handel.
11.3 Afløbsinstallationer	UN: Huset har formodentligt stået ubeboet i længere tid, så det bør overvejes at få afløbsinstallation rensat og eftersat inden handel.

Bygning B (Carport - 40m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Mange huller, skader på plastplader der åbenbart ikke er UV-bestandige.
1.8 Spær og lægter	K1: Spærdimension vurderes i underkanten i forhold til den store spændvidde. Note: Forholdet vurderes ikke at give problemer under normale forhold men man bør være opmærksom ved evt. ekstrem snedække.

2. Ydervægge i bygning B

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

4. Fundament/sokler i bygning B

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			1	6	2		x
2. Ydervægge	x		3				x
3. Vinduer og døre				5	1		
4. Fundament/sokler	x		1				
5. Kældre/krybekældre/terraændæk	x						
6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)					2		
7. Gulvkonstruktion og gulve				1			
8. Indervægge/skillevægge			1	3			x
9. Loft/etageadskillelser				2			
10. Indvendige trapper	x						
11. VVS-installationer						2	

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Huset er et traditionelt regulært bygget et-planshus fra 1967 der er til bygget i 1986. Huset er grundliggende i rimelig god stand, men bærer præg af manglende vedligeholdelse igennem længere tid. Endvidere er der generelle alvorlige skader på tagbelægning og skotrender og flere steder er der fugtskader på murværk.
-------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Andre
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ved ikke
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	15 år.
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Siden 1997.
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, Carport ca. 5 år siden + udskiftet 3 vinduer i to værelser og bryggers.
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ja, Carport.

1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Ja, I det store værelse for 1-2 år siden. Væg rengjort og pudset op.
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Nej
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Nej
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Ved ikke
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?	Nej
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 gulvafløb)?	
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?	Nej
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	Nej
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Nej
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	Ja, Køkkenvindue.
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Ved ikke
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	Ja, Men stoppede da der blev lagt nye kloakrør ude.
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, Brugte oliefyrsservice.
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Ved ikke, Se 9.1 vedr. kloak ude -

		ellers ikke.
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

Bemærkninger	Sælger var ikke 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	Bjælkespær	Sidebygning
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Elementer	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Andet; Type:	Punktfundamenter
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Ukendt.
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg læppe	
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type:	Laminatbelægning
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Oliefcentralvarme	
A	Gulvvarme; Type:	Vandbaseret

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	39	20%	20%	Ingen yderligere bemærkninger.	31
Bygningssagkyndig	0	20%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	0	20%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Ingen yderligere bemærkninger.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. april 2013 11:02		Sagen lukket	16

Endelig afgørelse

Dato: 22. marts 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.

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig [REDACTED] tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 16. juli 2012.

[REDACTED] har returneret den foreløbige kontrolrapport til nævnet den 10. december 2012 uden at afgive kommentarer, og i brev af 3. marts 2013 (vedhæftet) bl. a. oplyst, at dette skyldes, at han finder skønsmandens iagttagelser korrekte.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 29. november 2012.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 19. marts 2013.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten 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.

Tilstandsrapporten [REDACTED] 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.

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. april 2013 11:02		Sagen lukket	17