

Forside

Revisionsoversigt

Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved
et						

Ejendommen

Billedtekst	Oversigtsbilleder
-------------	-------------------

Ejendommen set fra nordvest - garagen ses til højre.

Ejendommen set fra sydvest - garagen ses til højre.

Ejendommen set fra sydøst - bemærk en overdækning til højre.

Garagen set fra nordøst - bemærk en overdækning i forlængelse af garagen (til venstre).



Drivhuset bagest i haven mod nordøst.



En overdækning bag huset, mod nordøst.



En overdækning i forlængelse af garagen, mod øst.



Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
29-okt-15	09:33	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
29-okt-15	09:33	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
23-nov-15	16:33	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra bal
23-nov-15	16:33	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
30-nov-15	14:30	Kontroibesøg udført af Syn- og skønsmand	
30-nov-15	23:13	Kontrolrapport udarbejdet	
01-dec-15	16:17	Kontrolrapport udarbejdet	
02-dec-15	14:46	Høring iværksat	
14-dec-15	23:12	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
15-dec-15	14:10	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
16-dec-15	14:24	Kontrolrapport godkendt af NS	
06-jan-16	15:41	Indstilling til nævn	
25-jan-16	11:23	Indkaldelse til nævnsmøde	
05-feb-16	14:34	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporert	2015-11-18
Ejendommen besøgt	2015-11-10

Følgende materiale forelå

BBR	2015-11-10
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	

Andre bygningsoplysninger	Bygningstegninger - plan, snit og facader.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af fejl / mangel: Eventuelle fremlagte tegninger, skal i følge HB kap. 5.04.6.4 identificeres (med dato) så de senere kan findes. Fejlens vægt: Vægtes ikke, da en manglende dato, er uden stor betydning.	0
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	OK	0

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	10 år eller længere								
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	180	0	0	180	0
2	B	Garage/udhus	1972	1	30	0	0	0	0
3	C	Drivhus	0	1	6	0	0	0	0
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af fejl / mangel: 1. Tagdækningen består af et skiffertag (med asbest) oplagt på undertag af frithængende banevare. Det vil her være undertaget som har den korteste restlevetid (40 år mod 50 år), hvorfor levetiden skulle have været baseret på dette. 2. En overdækning mod nordøst, i forlængelse af boligen, og en overdækning mod øst i forlængelse af garagen, er ikke nævnt eller registreret. Fejlens vægt: 1. Vægtes ikke, idet restlevetiden ikke vil ændres, og fejlen dermed er uden stor betydning. 2. Begge bygninger er forholdsvis simple, og deres værdi vurderes samlet set ikke at overstige 10.000 kr. hvorfor forholdet vægtes på niveau A.								A3
Bygningssagkyndig	Det oplagte skiffertag er uden asbest og har ifølge tabellen en levetid på 30 år. Det vil sige undertaget har en længere levetid.								A1
Syns- og Skønsmand	Forholdet omkring undertaget er ikke vægtes - karakter fastholdes.								A3

Bemærkninger

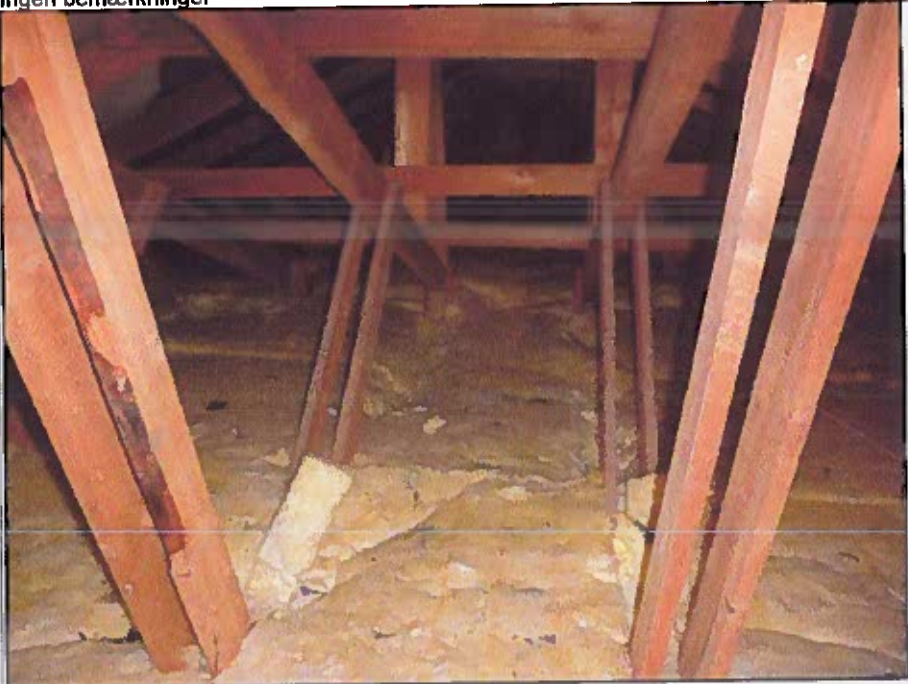
1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
---	-----

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Nej	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af fejl / mangel: Der er ikke adgang til tagrum i garagen (Litra B) - dette kan dermed ikke besigtiges, og der kan være skader som ikke er registreret. Endvidere er der ikke gangbro over vinkelbygningen mod syd på boligen (Litra A), hvorfor området burde undtages (TR kunne ikke besigtige området). Fejlens vægt: Vægtes på niveau A	A3
Bygningssagkyndig	Vinkelbygningen er besigtiget uden gangbro. Så vidt jeg er bekendt med står der ikke i vores håndbog at et tagrum ikke kan besigtiges på grund af manglende gangbro.	0
Syns- og Skønsmand	I følge HB afsnit 5.02.2.3 medfører en manglende gangbro normalt at, det er forbundet med fare at færdes på området, og derfor betragtes det som utilgængeligt. Argumentation og karakter fastholdes.	A3
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsen A3 revurderes til A2, da nævnet ikke finder godtgjort, at den manglende gangbro i tagrum over vinkelbygningen umuliggør fuld besigtigelse.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Afhængig af vejrforholdene og termorudernes renhed er fejl ikke altid synlige, derfor tages forbehold for punkterede termoruder.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: C - Bygning C på grund af enkel konstruktion.	
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af fejl / mangel: Der er opførte bygninger (2 stk. overdækninger) på ejendommen, som ikke fremgår på BBR, men som dog bør fremgå (de er over 10 m²). På BBR meddelelsen, står der at der er igangværende byggesager, som i følge ejeren, er en lovliggørelse af disse bygninger. Oplysningerne er vigtige for en køber, særligt hvis bygningerne ikke kan lovliggøres. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet de manglende oplysninger har mindre betydning, set i forhold til de konkrete bygningers anvendelse.	A1
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	Argumentation og karakter fastholdes	A1

Bygning A (Beboelse - 180m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

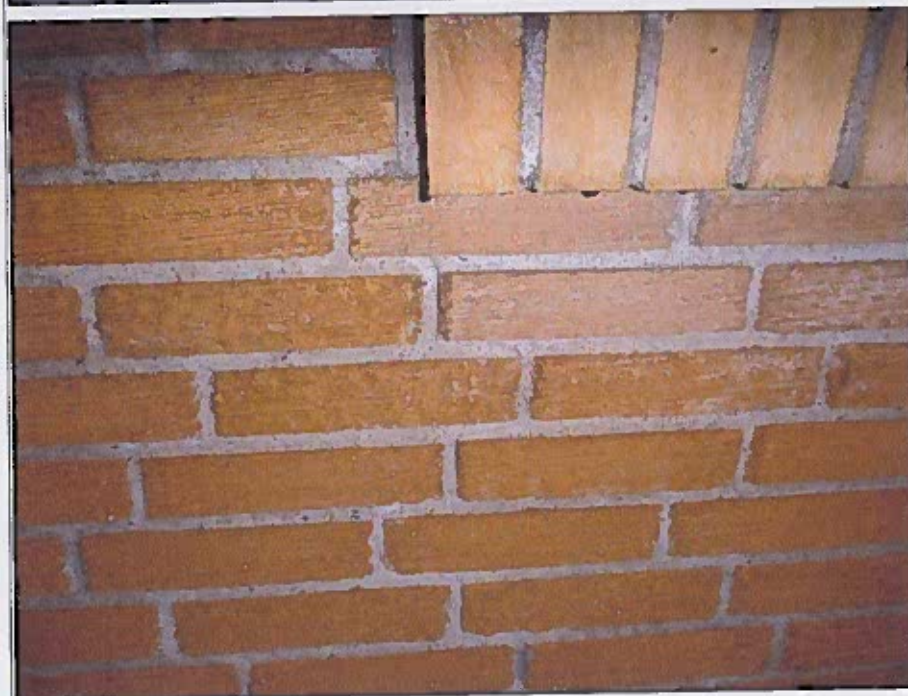
1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger	
1.12 Isolering	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade / mangel: Isolering forekommer lidt rodet, og i enkelte områder trykket. Karakter: K1 Note: Den trykkede isolering skyldes primært den manglende gangbro. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet forholdene har begrænset betydning.	A1
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	Argumentation og karakter fastholdes	A1

1.14 Gangbro	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade / mangel: Der er ikke udført fast gangbro over vinkelbygningen mod syd. Karakter: K1 Note: Besværliggør en inspektion af tagrummet, og medfører ydermere at isoleringen ødelægges / trykkes. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet den manglende gangbro er uden stor betydning. Det bemærkes dog at BS ikke har taget forbehold for besigtigelse af det pågældende tagrum, men oplyser til TR at rummet er besigtiget, ved at kravle på spærene.	
Bygningssagkyndig	Idet der ikke er krav om gangbro til en vinkelbygning er forholdet ikke nævnt.	0
Syns- og Skønsmand	Ingen kommentarer - argumentation og karakter fastholdes.	A1

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: Revne under remmen på hjørnet mod sydvest. Note: Fugeafskalninger og revner i facader/gavle kan medføre vandindtrængen i murværk med risiko for yderligere beskadigelser til følge.
-------------------	---

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger
-------------------	--------------------



Beskrivelse af skade / mangel:

På gavlen mod vest, ses der trapperevner i brystningsmurværk under vinduerne.
Revnerne ses i såvel fuger som enkelte sten.

Karakter: K2

Note:

Revnen under det nordligste vindue, kan være forårsaget af tidligere sætninger i soklen,
der nu skønnes at være i ro - se pkt. 4.2.

Begrundelse for fejl:

Forholdet er ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A

Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	Argumentation og karakter fastholdes	A3

2.3 Læmure

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3



		
	Beskrivelse af skade / mangel: Læmuren mod sydvest, fremstår med en del algevækst samt revnet og afskallet sokkelpuds. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A.	
Bygningssagkyndig	En så lille algevækst på en læmur er uden betydning for læmurens funktion. Revner og afskaldninger i sokkelpudsen er af en kosmetisk art. Jeg vil give det karakteren K0	A1
Syns- og Skønsmand	Ingen kommentarer - argumentation og karakter fastholdes.	A3

3. Vinduer og døre i bygning A

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

3.4 Sålbenke

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse

Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade / mangel:

Mindre revner i de murede sålbænke, dels mod nord til højre for fordør og mod vest, under det nordligste vindue.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl:

Forholdene er ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A.

Bygningssagkyndig

OK

Syns- og Skønsmand

Argumentation og karakter fastholdes.

A3

Genereret

14. marts 2016 11:31

HE-nr

11.12.2007.0001

Kontrolrapport status

Sagen lukket

Side

15

4. Fundament/sokler i bygning A

4.1 Udvendigt terrænfald	Ingen bemærkninger		A1
Fejlregistrering Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade / mangel: Terræn / belægning mod øst, i område udfor soveværelse og terrassedør, ligger højt, og tæt på murværket. Karakter: K1 Note: Der er ikke tegn på skader, dog kan det høje terræn medføre opfugtning af murværket. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet forholdet har begrænset betydning.		
Bygningssagkyndig	Forholdet her ser jeg ingen grund til at nævne, idet terrassebelægningen har et betydeligt fald væk fra facadevæggen, og der ingen opfugtning vil forekomme. Faldet kan ses ved trævæggen i baggrunden.		0
Syns- og Skønsmand	Ingen kommentarer - argumentation og karakter fastholdes		A1

4.2 Sokkel	K1: Revne under gavlvindue mod vest.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade / mangel: Revne i sokkel under det nordligste gavlvindue mod vest. Karakter: K1 Note: Revnen ses at fortsætte op i murværk og sålbænk, hvilket tyder på en tidligere sætning, der nu henset til husets alder, skønnes at være i ro. Begrundelse for fejl: Manglende note, hvor BS forholder sig til revnen, og dens betydning, set i forhold til de revner der er i det overliggende murværk. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet skaden trods alt er nævnt.	A1
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	Argumentation og karakter fastholdes.	A1
4.2 Sokkel	K1: Enkelte revner i sokkel/puds under vinduesparti mod syd.	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade / mangel: Flere gulvklinter i bryggers / forgang har mangelfuld vedhæftning til underlaget. Karakter: K1 Note: Alle fuger er intakte, og rummet har en meget lav vandbelastning, hvorfor risikoen for skader skønnes at være begrænsede. Begrundelse for fejl: Forholdet i bryggerset (benævnt "gangen") er forkert placeret under pkt. 7.2. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet BS trods alt har benævnt skaden, og den forkerte placering har begrænset betydning.	A1
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	Argumentation og karakter fastholdes.	A1
6.6 Rørgennemføringer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade / mangel: Rørgennemføringer i gulv og væg, ved ydervæggen mod syd, er ikke afsluttet korrekt (rørene er ikke i brug). Karakter: K1 Note: Området er langt fra selve brusenichen, hvorfor risikoen for vandpåvirkning, og dermed skader, skønnes at være begrænsede. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet forholdet har begrænset betydning.	A1
Bygningssagkyndig	Her har vi et nyrenoveret badeværelse hvor spabadet endnu ikke er monteret. Jeg ser det ikke som en skade eller tegn på skade.	0
Syns- og Skønsmand	Ingen kommentarer - argumentation og karakter fastholdes.	A1

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K1: Flere gulvklinter i gangen er uden fuld vedhæftning til underlaget, og enkelte i køkkenet indenfor døren.	
Fejlangivelse	Er beskrevet og vægtet under pkt. 6.2.	0
Syns- og Skønsmand		
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	OK.	0
7.2 Belægninger	K1: Enkelte gulvklinter i værelset mod sydvest er uden fuld vedhæftning til underlaget.	
Fejlangivelse		A1
Syns- og Skønsmand		
	Beskrivelse af skade / mangel: Som BS + endvidere revnede flisefuger / manglende fugning, ved terrassedør mod syd. Karakter: Som BS Begrundelse for fejl: De revnede flisefuger og den manglende fugning er ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet forholdene primært har kosmetisk betydning.	
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	Argumentation og karakter fastholdes.	A1

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.0 Indervægge/skillevægge	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af fejl / mangel: Afsnittet er ikke benævnt med "ingen bemærkninger". Fejlens vægt: Er vægtet sammen med pkt. 8.1.	0
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	OK	0
8.1 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade / mangel: Mindre revne over dør mod øst i opholdsstuen. Karakter: K1 Note: Letbetonvægge har ofte tendens til mindre revnedannelser, og typisk over vinduer og døre, hvorfor det ikke kan udelukkes at revnen igen kan opstå. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet revnen primært har kosmetisk betydning.	A1
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	Argumentation og karakter fastholdes.	A1

9. Løfter/etageadskillelser i bygning A

9.0 Løfter/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 (Garage/udhus - 30m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af fejl / mangel: Afsnittet er ikke benævnt med "ingen bemærkninger". Fejlens vægt: Vægtes under pkt. 9.0.	0
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	OK	0
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		A1
	Beskrivelse af skade / mangel: Betontagsten fremstår, særligt mod nord, med lidt algevækst. Karakter: K1 Note: Algevækst kan på sigt medføre nedbrydning af overfladen og utætheder. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet forholdet har begrænset betydning.	
Bygningssagkyndig	En så lille algevækst er helt normalt for tage der vender mod nord, derfor er det ikke medtaget i rapporten.	0
Syns- og Skønsmand	Der forekommer faktisk en del algevækst, og mos. Argumentation og karakter fastholdes	A1

2. Ydervægge i bygning B

2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger	
Føjlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af fejl / mangel: Afsnittet er ikke benævnt med "ingen bemærkninger". Fejlens vægt: Vægtes under pkt 9.0.	0
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	OK	0
2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Føjlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade / mangel: Mindre revne i det øverste rulleskifte til venstre for garageport. Karakter: K1 Note: Skaden er placeret højt oppe under udhæng, hvorfor der vil være meget begrænset risiko for vejrpåvirkning. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet der er tale om en mindre skade med en begrænset betydning.	A1
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	Argumentation og karakter fastholdes.	A1

3. Vinduer og døre i bygning B

3.0 Vinduer og døre	Ingen bemærkninger	0
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af fejl / mangel: Afsnittet er ikke benævnt med "ingen bemærkninger". Fejlens vægt: Vægtes under pkt. 9.0.	
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	OK	0
3.0 Vinduer og døre	Ingen bemærkninger	A1
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade / mangel: Yderdør mod øst hænger lidt og binder en anelse. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet skaden, har begrænset betydning.	
Bygningssagkyndig	En dør i en garage der binder lidt vil jeg betegne som kosmetisk, og ikke nævne.	0
Syns- og Skønsmand	Der må forventes en hvis udbedring hvorfor forholdet skal nævnes. Argumentation og karakter fastholdes	A1

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Beskrivelse af skade / mangel: Fuger omkring østvendt yderdør er generelt revnede og nedslidte. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A.	
Bygningssagkyndig	En mørtelfuge omkring en dør til garagen, der ydermere har et stort halvtæg henover, vil jeg betegne som kosmetisk og ikke nævne.	0
Syns- og Skønsmand	Ingen kommentarer - argumentation og karakter fastholdes	A3

4. Fundament/sokler i bygning B

4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af fejl / mangel: Afsnittet er ikke benævnt med "ingen bemærkninger". Fejlens vægt: Vægtes under pkt. 9.0.	0
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	OK	0
4.1 Udvendigt terrænfald	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Beskrivelse af fejl / mangel: Terræn / belægning mod syd (naboens indkørsel) ligger meget højt, og over murværk / sokkel. Karakter: K3 Note: Der ses ilagt drænplade mellem terræn og murværk / sokkel, som dog ikke er afsluttet med en kappe øverst. Der vil være forøget risiko for opfugtning af murværket. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A.	
Bygningssagkyndig	Vi har her en ydermur til garagen hvor belægningen i den bagerste ende går op på facadevæggen. Der er lagt en drænplade imellem terræn og facadevæg. Faldet på belægningen fra den bagerste del og ud til vejen er over 10 %. På grund af de udenom liggende omstændigheder vil der ikke være risiko for opfugtning i konstruktionen.	0
Syns- og Skønsmand	Det er særligt den manglende kappe, der vil medføre indtrængen af fugt - evt. fra sne der smelter, eller ved kraftige regnskyl. Argumentation og karakter fastholdes	A3

4.2 Sokkel	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade / mangel: Revnet og afskallet sokkelpuds i hjørnet mod nordvest. Karakter: K2 Note: En sokkel skal være lukket med puds for at opnå fornøden tætning. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Afskallet sokkelpuds på garagen vil jeg højst give karakteren K1.	A1
Syns- og Skønsmand	Ingen kommentarer - argumentation og karakter fastholdes	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af fejl / mangel: Afsnittet er ikke benævnt med "ingen bemærkninger". Fejlens vægt: Vægtes under pkt. 9.0.	0
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	OK	0

5.1 Gulvkonstruktion	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade / mangel: Betongulv fremstår med lidt forvittringer og mindre revner. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Det bemærkes at der er vand på gulvet, hvilket formentlig skyldes utætheder ved porten. Det kan dog ikke bevises at samme forhold var synligt da BS besøgte ejendommen. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet forholdet primært har kosmetisk betydning.	A1
Bygningssagkyndig	Vand ved porten var der ikke da jeg besøgte ejendommen. Et gulv i en garage/udhus var mange i 1960 - 1970- 1980 lavet som et klaplag, der er meget ujævn, hvilket jeg har skønnet her.	0
Syns- og Skønsmand	Vandet på gulvet er der ikke lagt vægt på. Det er det forvitrede og revnede beton som udløser karakteren. Argumentation og karakter fastholdes	A1

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.1 Indvendige vægge	K2: Flere revner i de indvendige vægge i garagen.
----------------------	---

9. Loft/etageadskillelser i bygning B

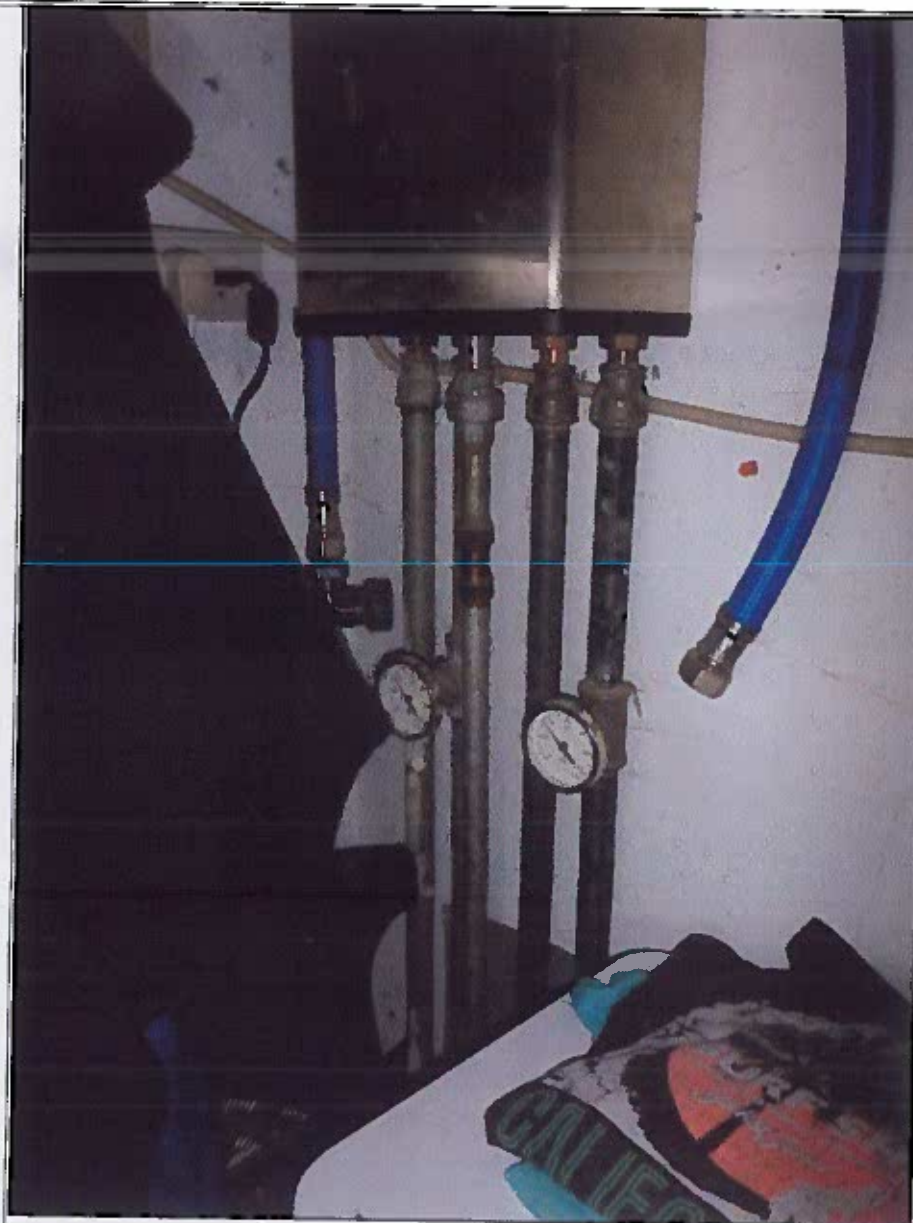
9.0 Loft/etageadskillelser	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af fejl / mangel: Afsnittene 1, 2, 3, 4, 5 og 9 er ikke benævnt med "ingen bemærkninger". Begrundelse for fejl: Såfremt der ikke findes skader på en bygningsdel, skal afsnittet udfyldes med "ingen bemærkninger", således forbrugeren (og forsikringen) kan se at bygningsdelen er gennemgået, og fundet i orden. Fejlens vægt: Vægtes samlet for alle nævnte afsnit på niveau A	A3
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	Argumentation og karakter fastholdes.	A3

11. VVS-installationer i bygning B

11.2 Varmeinstallationer	Ingen bemærkninger
--------------------------	--------------------

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse af skade / mangel:

Flere rør ved teknikken (til boligen) fremstår uisolerede.

Karakter: K1

Note:

Medfører et utilsigtet varmetab.

Begrundelse for fejl:

Forholdet er ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A, dog lempet, idet den manglende isolering har mindre betydning.

Bygningssagkyndig	OK
Syns- og Skønsmand	Argumentation og karakter fastholdes.
Nævnets afgørelse	Nævnet frafalder fejlangivelsen A1, da den manglende rørisolering i det konkrete tilfælde ikke kan betegnes som en skade.

A1

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.	Via en liste over bygningssagkyndige udleveret af min ejendomsmægler
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?	15 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	15 år
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, Bad ved soveværelse, lavet i det gamle bryggers
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Nej
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ja
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?	Nej
	- tage	Ja, Skotrender mod syd/øst 2001
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ja, Skotrende mod syd/øst 2001
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 adgangsløbene 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?	Ved ikke
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)?	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)?	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?	Ja
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 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 - Fiberarmeret skifer	
B	Sadeltag	
B	Gitterspær	
B	Taghældning - 15-35 grader	
B	Tagbelægning - Betonsten	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af fejl / mangel: Undertagstypen bør nævnes, bl.a. i forhold til vurdering af restlevetiden. Fejlens vægt: Er vægtet under afsnit 11.0	0
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	OK	0
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Teglkalksandsten	
A	Bægmur - Letbeton	
B	Hulmur	
B	Formur - Teglkalksandsten	
B	Bægmur - Letbeton	
3.0 Vinduer og døre		
A	Andet, Type	Træ/alu
B	Træ	
B	Metal	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
B	Terrændæk	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af fejl / mangel: Der bør være et kapilarbrydende lag under gulvene - oplysning mangler. Fejlens vægt: Er vægtet under afsnit 11.0	0
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	OK	0
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	

7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Trægulv på beton	
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af fejl / mangel: Der er også letbetonvægge i garagen (Litra B) hvortil der også er benævnt skader. Fejlens vægt: Er vægtet under afsnit 11.0	0
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	OK	0
9.0 Løfter/etageadskillelser		
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af fejl / mangel: Der er gipspladeløfter i både bolig (Litra A) og garage (Litra B). Fejlens vægt: Er vægtet under afsnit 11.0	0
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	OK	0
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme, Type:	Vand
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af fejl / mangel: Det bør præciseres hvor der er gulvvarme. Fejlens vægt: Der forekommer generelt lidt manglende oplysninger i materialebeskrivelsen, der samlet set vægtes på niveau A, dog lempet, idet de manglende oplysninger har begrænset betydning.	A1
Bygningssagkyndig	ok	
Syns- og Skønsmand	Argumentation og karakter fastholdes.	A1

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	43	5%	5%	Ejendommen er en "klassisk" 70'er villa, som generelt på boligdelen fremstår nyrenoveret. Udvendigt er skaderne typiske og normale for netop denne type ejendom, og samlet det har den en generel lav kompleksitet.	40
Bygningssagkyndig	3	5%	5%	Jeg har sammentalt til 21 point, med et fradrag på 5 % - giver det 20 point. I felterne med point kunne jeg ikke skrive noget, derfor er det nævnt her.	2
Syns- og Skønsmand	43	5%	5%	Tidligere reduktion og argumentation fastholdes.	40
Syns- og Skønsmand	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Idet der kun er gået ca. 3 uger siden BS har besigtiget ejendommen, vurderes forholdene, og omfanget af skader at være på samme niveau.
Bygningssagkyndig	Lav	Samme niveau som på besigtigelsesdagen.
Syns- og Skønsmand	Lav	Tidligere begrundelse fastholdes.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Det findes skærpende at BS på en forholdsvis ukompliceret bygning, som garagen, kan overse så mange tydelige, og delvist væsentlige skader.

Bygningssagkyndig	Det ses tydeligt at der skal revideres i hvordan man opfatter en garagebygning der er bygget i halvfjerdsere med byggestilen dengang og med en moderne garage med glittet gulv. Havde det omkring liggende terræn fald ind imod garagen havde det været et problem, Men, ja det er en meget ukompliceret bygning.
Syns- og Skønsmand	Tidligere bemærkning fastholdes.
Syns- og Skønsmand	

401_20

Nævnets afgørelse

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten I

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

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

Der foreligger en gældende påtale I med udløb den 18. april 2016, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets afgørelse, at denne sanktion, der står foran sit snarlige udløb, ikke skal have skærpende virkning for den aktuelle sanktion, der alene beror på fejl, som enkeltvis er af mindre betydning.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig den 18. november 2015.

I har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 16. december 2015.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand L og afsluttet den 16. december 2015.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 29. januar 2016.

F, 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 "Bemærkninger 2" reduceres fejlangivelsen A3 til A2, da nævnet ikke finder godtgjort, at den manglende gangbro i tagrum over vinkebygningen umuliggør fuld besigtigelse.

Under punkt 11.2 frafalder nævnet fejlangivelsen A1, da den manglende rørisolering i det konkrete tilfælde ikke kan betegnes som en skade.

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.

Deltagere i nævnsmødet:

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 på maksimalt 100.000 kr.

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.

jki

