

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordskontrol	3. juli 2014	Påtale	2. juli 2017
	Skrivebordskontrol	14. november 2012	Acceptabel	
	Mange skader	19. januar 2012	Ukendt	
	Hurtige besigtigelser	16. september 2010	Acceptabel	
	Mange skader	30. september 2009	Godkendt	
	Tidsforbrug	7. januar 2009	Godkendt	
	Stikprøve	15. maj 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Bygningssagkyndig (BS)						Ja
Ledsager til bygningssagkyndig						Ja
Syns- og skønsmand						Ja
Sagsbehandler i Nævnsekretariatet	Modtagekontrolle					Nej
Repræsentant for BS						

Ejendommen

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

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

Facade mod nord/vest	
Facade mod syd/øst	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-jan-14	07:58	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
02-jan-14	07:58	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
19-mar-14	10:36	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	
19-mar-14	10:36	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
02-apr-14	09:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
10-apr-14	20:50	Kontrolrapport udarbejdet	
15-apr-14	10:17	Høring iværksat	
03-maj-14	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
05-maj-14	09:09		Søgt ny deadline: 12. maj. 2014
05-maj-14	09:09		Ny deadline for BS kommentar: 12. maj. 2014
05-maj-14	09:10	Høring iværksat	
11-maj-14	23:37	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
12-maj-14	14:25	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
10-jun-14	10:32	Kontrolrapport godkendt af NS	
10-jun-14	13:23	Indstilling til nævn	
24-jun-14	11:56	Indkaldelse til nævnsmøde	
03-jul-14	12:48	Sagen lukket af Nævnssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2014-03-07
Ejendommen besigtiget	2014-03-06

Følgende materiale forelå

BBR	2014-03-03
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Tegning med plan, snit og facader af garage 1:100 dateret 9-7-1964 blev forevist under første eftersyn.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype	Typehus 1960-1976								
Ejendommen	Ejerbolig								
Tagets restlevetid	Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A BOLIG) 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	1963	1	144	0	0	144	0
2	B	Garage/udhus	0	1	36	0	0	0	0
3	C	Overdækket terrasse	0	1	15	0	0	0	0
4	D	Brændeskur	0	1	12	0	0	0	0
5	E	Legehus	0	1	4	0	0	0	0
6	F	Drivhus	0	1	9	0	0	0	0

Bemærkninger

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

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Vægge bag møbler og fast inventar, gulve under væg- til vægtæpper i gang, stuer, værelser, samt gulv under fast belægning i køkken er ikke besigtiget. Tagrum er kun besigtiget ca. 4 meter ind fra loftem pga. lavhøjde og ringe plads.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 a) Forbehold for bygningsdele, der ikke kunne besigtiges skal være entydige, således der ikke senere kan opstå tvivl om hvad der ikke er besigtiget. Faste tæpper og trægulve betragtes som en del af konstruktionen, og det er derfor ikke nødvendigt at tage forbehold for undergulvet. Hvis forbeholdet er nødvendigt, skal det helt præcist fremgå hvilke bygningsdele, eller dele heraf, der ikke er omfattet af besigtigelsen. b) tagrum vurderes ikke utilgængelig, og burde være besigtiget, eller undtaget pga. oplag eller lign.	A3
Bygningssagkyndig	a) Enig i at generelt forbehold for møblering mv. ikke er gangbart. b) Forbehold for afgang til tagrum skulle have været mere præcist vedr. at dette omhandlede opmagasinerede beboereffekter og ikke lav frihøjde. Punktet og point accepteres	A3
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede ruder, da det er afhængig af lys- og/eller temperaturforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede ruder, der ikke er registreret.	

4. Fravalg af sekundære bygninger?

Ja: CDEF - Bygning C,D,E,F er af ringe byggeteknisk værdi. Bygning C har hul i en tagplade, og mangler inddækning mod boligen. Bygning D mangler inddækning mod garage, og der er ikke tagrende. Bygning E er ikke på fast fundament, og der mangler tagrender. Bygning F har revnede glasfelter.

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***B8**

	Begrundelse for fejl: uberettiget fravalg af bygninger C, D og F. Bygningernes brugsværdi er intakt, der er således ingen begrundelse for at fravælge disse bygninger. Vurderet dagsværdi: Bygning C: 6.500,- Bygning D: 3.000,- Bygning F: 7.500,- Selv om bygningen er opført i simple konstruktioner og fremstår med en del mindre skader, vurderes bygningen dog stadig at være brugbar for køber. Undtagelsen skal være begrundet med en konkret angivelse af tilstanden i de primære bygningsdele, så det fremgår, at tilstandsrapportering vil være meningsløs.	
Bygningssagkyndig	Overordnet enig i at de aktuelle sekundære bygninger skulle være medtaget i huseftersynet, men ikke enig i værdisætningen. Der er i alle tre tilfælde tale om "brugte" og noget nedslidte bygninger, som ikke har megen værd i kroner og øre.	A3
Syns- og Skønsmand	I vægtningen værdisættes/vægtes bygningerne enkeltvis, herefter lægges pointene sammen. I dette tilfælde skønnes værdien at udgøre omkring 17.000,-, hvilket medfører at fejlen placeres på midterste B niveau.	B8
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: ACDEF - Bygning A er lidt større end angivet i BBR. Arealet er målt til ca. 144 kvm mod 139 kvm i BBR. Bygning C,D,E,F fremgår ikke i BBR	

Bygning A (Beboelse - 144m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Der er enkelte tagplader med revnedannelse, bl.a. i sydøst. Note: Der er risiko for utætheder, men der var dog ikke synlige tegn på utætheder endnu.	A1
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: ok, dog forkert orientering - det er på tagflade mod nordøst. Karakter/note: K3/medfører risiko for nedbrydning og fugtindtrængning. Begrundelse for fejl: forkert orientering + forkert karakter. Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er nævnt.	
Bygningssagkyndig	Punktet accepteres	A1
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Taget har let alge/mosvækst	

1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: skumbølgeklodser i skotrende er udfaldne, og skotrende er stedvis tætnet med mineraluld og skum. Karakter/note: K3/medfører risiko for opfugtning og/eller indtrængning af fygesne eller slagregn. Begrundelse for fejl: forhold overset/tagrum ikke besigtiget.	A3
Bygningssagkyndig	Enig i beskrivelse af forholdet, men det er allerede kommenteret (og "afregnet") at tagrum ikke er besigtiget, hvorfor der vel ikke kan gives point for denne skade.	0
Syns- og Skønsmand	Den egentlige belastning for brugerne fremkommer ved de urapporterede skader i tagrummet, hvorfor disse vægtes i fuldt omfang, under de respektive punkter.	A3

1.4 Hætter/Aftræk	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: manglende kondensisolering af aftrækskanaler i tagrum. Karakter/note: K3/forholdet medfører risiko for skader på loft og træværk. Begrundelse for fejl: overset forhold (kan konstateres via loftlem).	
Bygningssagkyndig	Da det kan ses fra loftslem accepteres punktet.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3: Tagrenden i nordøst har utætheder. Note: Der kan dryppe vand ned ad muren med risiko for følgeskader i mur og sokkel.	

1.12 Isolering	Ingen bemærkninger		
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: der er indtørret asbestslam på overside isolering i tagrum. Karakter/note: K1/ slammet er trængt ind ifm. afrensning af taget. Under normale omstændigheder er forholdet mindre alvorligt, men i forbindelse med isoleringsarbejder e. lign., skal sikres tilstrækkelig personbeskyttelse inden arbejdet påbegyndes. Begrundelse for fejl: forhold overset/tagrum ikke besigtiget.		B8
Bygningssagkyndig	Ikke enig i vurderingen af om slam i tagrum, som måske er asbestholdig, er væsentlig, men det er en anden problematik. Her er indsigelsen at forholdet vedr. adgang til tagrum allerede er kommenteret (og "afregnet") hvorfor tagrum altså ikke er besigtiget. Slam i tagrum er således ikke registreret og beskrevet.		0
Syns- og Skønsmand	Den egentlige belastning for brugerne fremkommer ved de urapporterede skader i tagrummet, hvorfor disse vægtes i fuldt omfang, under de respektive punkter. Vurderes slammet at være asbestfri skal dette anføres i tilstandsrapporten som værende et ubetydeligt/mindre alvorligt forhold.		B8

1.15 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: loftlem i bryggers er ikke tætsluttende. Karakter/note: karakteren K1 vurderes at være dækkende da der ikke er tegn på opfugtning eller skader på loft eller i tagrum som følge heraf. Begrundelse for fejl: overset forhold.	A1
Bygningssagkyndig	Punktet accepteres tøvende, men det undrer, hvorledes der kan være en skade, der ikke er tilstede!	A1
Syns- og Skønsmand	Som skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader. Forholdet kan/skal nævnes, evt. som værende et mindre alvorligt pga. lav fugtbelastningen i rummet, og at der ikke er tegn på opfugtning eller skader på loft eller i tagrum, og/eller at tagrummet er godt ventileret.	A1

1.16 Bemærkninger til skorsten	K1: Skorstens afdækningen har slid og lidt revnedannelse.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: o.k. Karakter/note: K2/revnedannelse i afdækning medfører risiko for fugt/frostskader. Begrundelse for fejl: forkert karakter Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er nævnt	A1
Bygningssagkyndig	Punktet accepteres	A1
1.16 Bemærkninger til skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: der er enkelte revnede/frostskadede teglsten i skorstenspipe. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Punktet accepteres	A3

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Der er stedvis let fugeudfald og porøse fuger i facader, bl.a. i syd, øst og vest. Note: Forholdet skønnes uden særlig betydning for murenes funktion endnu.
2.1 Facader/gavle	K2: Der er revnedannelse i den udvendige murede pejs. Note: Forholdet kan være ældre sætning eller grundet temperatursvingninger.
2.1 Facader/gavle	K2: Der er revnedannelse under vinduer i nord, bl.a. under køkkenvinduet. Note: Der er tale om ældre sætninger, som efter bedste evne skønnes at være stabiliseret. Der kan trænge vand/fugt ind i murværket med risiko for fugt/frostskader.
2.1 Facader/gavle	K2: Der er revnedannelser under tagrem øverst på murhjørner i nordvest og nordøst. Note: Der er tale om vederlagstryk fra tagremmen. Der kan trænge vand ind i muren med risiko for fugt/frostskader i murværket.

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Skydedøren ved terrassen har mindre revner.	
3.2 Vinduer	K1: Bundrammer i flere vinduer er let sunket.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel:ok. Karakter/note:K2/bundramme i stuevindue mod syd er mere end "let sunket" Begrundelse for fejl: forkert karakter. Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er nævnt.	A1
Bygningssagkyndig	Punktet accepteres	A1

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Der er revnedannelse under køkkenvindue med videre forløb op i murværk. Note: Der er tale om ældre sætning, som efter bedste evne skønnes at være stabiliseret.
4.2 Sokkel	K1: Der er generelt stedvis mindre revner/svind i puds/sokkel, bl.a. i sydgavl.
4.2 Sokkel	K1: Sokkelpuds mangler færdiggørelse under terrassedøre.

4.2 Sokkel	K1: Belægning på udv. trapper har stedvis manglende vedhæftning til underlag og en flise i fortrappe har lidt hjørneafknæk.
------------	---

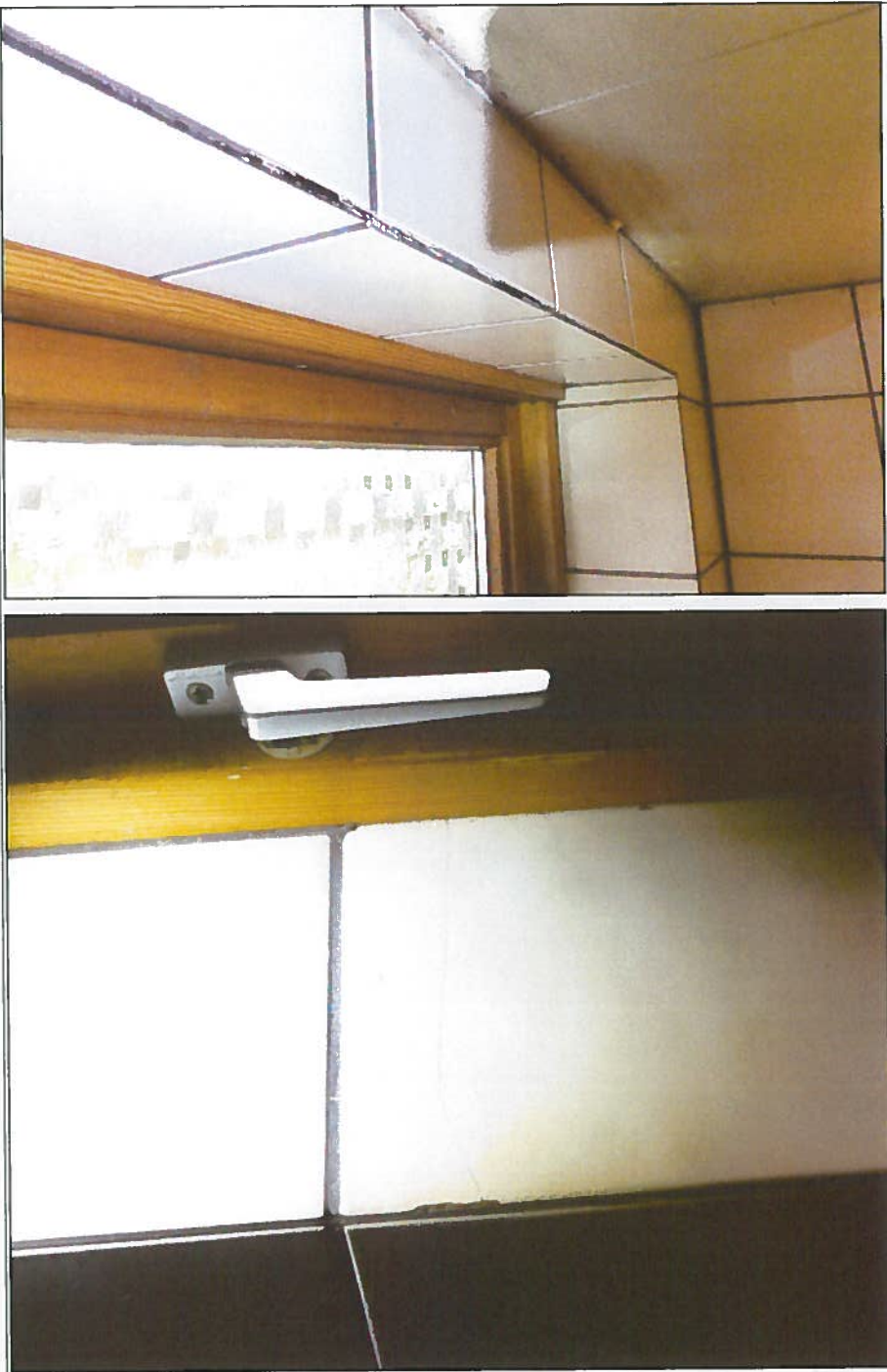
5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

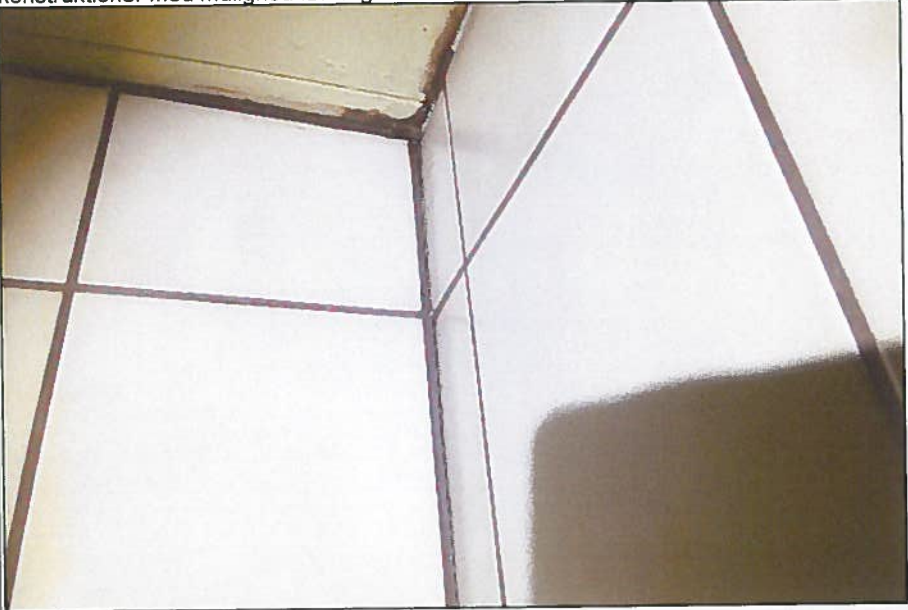
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------------	------------------------

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Der er stedvis gulvbelægning med manglende vedhæftning til underlag (hultlydende) i bad uden for vådzone.	A1
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: der er enkelte løse/revnede klinker udenfor vådzone i bad/toilet. Karakter/note: K2. Begrundelse for fejl: forkert karakter. Fejlens vægt: Vægtes på lavest A niveau, da forholdet er delvist nævnt.	
Bygningssagkyndig	Punktet accepteres	A1

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: revnet gulvklinke i bruserum. Karakter/note: K3/medfører risiko for fugtskade, - herunder tæring på rør. Begrundelse for fejl: overset forhold.	A3
Bygningssagkyndig	Punktet accepteres	A3
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Der er stedvis vægfliser med manglende vedhæftning til underlag (hultlydende) i bryggers.	
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Der er stedvis vægfliser med manglende vedhæftning til underlag (hultlydende) i bad. Note: Der er risiko for fugt bag fliserne med mulighed for følgeskader i bagvedliggende væg.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	I brusekabine, - stedfæstelse mangler!	A1
Bygningssagkyndig	Punktet accepteres	A1

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: fliser over vindue i bad/toilet har nedsat vedhæftning/defekte fuger, og flise under vindue er revnet. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Punktet accepteres	A3

6.3 Fuger	K3: Fuge mellem gulv/vægge i brus revner fra. Note: Der er risiko for fugt i underliggende konstruktioner med mulighed for følgeskader i andre konstruktioner.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		0
	+ revne i hjørnefuge ved loft!	
Bygningssagkyndig	Punktet accepteres	0

6.4 Gulvafløb	K3: Der er afstand/synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i brus. Note: Der er risiko for udsivning af vand/fugt i gulvkonstruktion med mulighed for følgeskader i gulvkonstruktion og indstøbte rør.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Der er ingen, eller kun ubetydelig afstand mellem rist og afløbsskål. Karakter/note: K1/der er beton/fugemasse under ramme i gulvafløb, men det vurderes at gulvafløbet er i rimelig kontakt med rammen, hvorfor forholdet vurderes mindre alvorligt. Begrundelse for fejl: overvurderet risiko.	A1
Bygningssagkyndig	Vil mene at enten er afløbet udført korrekt eller det er udført forkert. At være udført rimeligt korrekt, giver ikke mening mht. et gulvafløb.	0
Syns- og Skønsmand	Samling mellem afløbsskål og ramme vurderes i dette tilfælde at være tilstrækkelig tæt. Det er naturligvis en vurdering som skal tages ifm. besigtigelsen. Fejlen ligger i at forholdet kan medføre at sælger må give afslag i salgsprisen og hermed påføres et, omend mindre, tab.	A1

6.6 Rørgennemføringer	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: mangelfuld tætning omkring rørgennemføring ved armatur i bruserum. Karakter/note: K3/forholdet medfører medfører risiko for fugtskade - herunder tæring på rør. Begrundelse for fejl: overset forhold	
Bygningssagkyndig	Punktet accepteres, dog med den anke at vi har med et hus under ombygning at gøre, og det er ikke ualmindeligt at div. installationer i disse situationer er delvist demonteret i forbindelse med overvejelser om renovering/udskiftning. Her har der ikke været mulighed for at spørge køber, om han evt. efter huseftersynet har løsnet roset.	A3

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: Der er stedvis vægfliser i køkken med manglende vedhæftning til underlag.
---------------------	---

9. Loft/etageadskillelser i bygning A

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

9.0 Lofter/etageadskillelser	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: misfarvning på loft i stue. Karakter/note: K1/der kan ikke konstateres forhøjet fugtindhold i træet. forholdet kan skyldes tidligere utætheder eller vandindtrængning ifm. afrensning af taget. Begrundelse for fejl: overset forhold.	A1
Bygningssagkyndig	Punktet accepteres	A1

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	K2: Koldtvandsrøret under vasken i bryggerset har begyndende tæring. Note: Der er risiko for utæthed indenfor overskuelig tid.
-------------------------	--

Bygning B (Garage/udhus - 36m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	UN: Tagskrueerne er tætnet udefra med fugemasse. Note: Forholdet vidner om, at der har været problemer med tæthed, hvorfor det bør undersøges, om der er tæt ved skrueerne.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Skadesbeskrivelse: Som BS Karakter/note: K3/der er misfarvning på isolering og loftbeklædning garage. Forholdet skyldes sandsynligvis utætheder i/omkring tagskrueer. Se i øvrigt pkt. 1.3. Begrundelse for fejl: Karakter UN virker udnødvendig/meningsløs da skade/skadeårsag burde kunne bestemmes.	A1
Bygningssagkyndig	Punktet accepteres	A1
1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Tagets inddækning mod boligen er kun udført med fugemasse, som stedvis revner fra. Note: Der er risiko for vand i underliggende konstruktioner med mulighed for følgeskader i tagkonstruktion.	

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K1: Der er mindre revnedannelse i nord ved boligen.
-------------------	---

3. Vinduer og døre i bygning B

3.0 Vinduer og døre	IB: Ingen bemærkninger	
3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: Begyndende nedbrydning i portkarm. Karakter/note: K2. Begrundelse for fejl: overset forhold	
Bygningssagkyndig	Punktet accepteres	A3

4. Fundament/sokler i bygning B

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Gulvet har slid og stedvis mindre revner.
----------------------	---

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

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning B

9.1 Lofter/etageadskillelser	K1: Loftisoleringen i garagen har generelt stedvis mindre skader i overfladen.
------------------------------	--

10. Indvendige trapper i bygning B

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

11. VVS-installationer i bygning B

11.0 VVS-installationer	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?	Købt i 1970
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Hele tiden
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, Tilbygning 1974
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ja, Selvbyg = indermure
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, Skiftet vinduer løbende
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ja, Skotrende, udbedret
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?	Ved ikke
	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?	Ved ikke
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)?	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?	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?	Ved ikke
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, Yderdør i vest kan binde
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Ja, Køkken
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	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Hulmur	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
A	Plast	
B	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
A	Andet; Type:	Letbeton
B	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type	Ukendt
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
B	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Ukendt
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
B	Kommentar	Der er ikke vådrum
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type:	Vinyl
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
B	Inder-/skillevægge - Murværk	
9.0 Løfter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Gips, træ, panelloft
B	Kommentar	Der er ikke loftbeklædning, kun isolering
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Der er ikke indvendig trappe
B	Kommentar	Der er ikke indvendig trappe
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme; Type:	Vandbåret i bad

A	Vandstop	
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	49	16%	ikke angivet	ikke angivet	41
Bygningssagkyndig	0	16%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	32	16%	ikke angivet	ikke angivet	26
Syns- og Skønsmand	49	16%	ikke angivet	ikke angivet	41
Syns- og Skønsmand	0	16%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Huset var på tidspunkt for TR under renovering, hvilket ikke var tilfældet på besigtigelsestidspunktet for BS.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Forhøjet	Renoveringen af huset er ret omfattende, og køber var ikke tilstede, således at denne kunne oplyse om evt. tiltag som denne selv har foretaget på huset. Dette giver således en vis usikkerhed vedr. flere af de registrerede forhold.
Syns- og Skønsmand	Middel	Usikkerheden er naturligvis højere da bygningen er under ombygning. Dette er der dog, ifm. den tekniske revision, taget højde for, hvorfor usikkerheden ikke vurderes højere end middel.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
4. juli 2014 13:32		Sagen lukket	29

Dato: 3. juli 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 7. marts 2014.

XX har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 3. maj 2014.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 3. juni 2014.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 30. juni 2014.

XX med bisidder XX mødte op under nævnets behandling af sagen, og fremkom med bemærkninger i det væsentlige jf. vedhæftede fremmødebilag.

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 frafaldet følgende fejlangivelser:

Under punkt 6.4 bygning A frafaldes A1, da det ikke findes godtgjort, at gulvafløbet er tæt.

Under punkt 6.6 bygning A frafaldes A3, da det ikke findes godtgjort, at rosetten var løsnet ved den bygningssagkyndiges besigtigelse.

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.

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
4. juli 2014 13:32		Sagen lukket	30