

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Opfølgning på sanktion	9. oktober 2013	Påtale	8. oktober 2016
	Atypiske karakterer	26. marts 2012	Ukendt	
	Andet: Opfølgende kontrol	20. december 2010	Acceptabel	
	Opfølgende kontrol	8. juli 2010	Fejlbehæftet (uden sanktion)	
	Stor månedsproduktion	14. april 2010	Fejlbehæftet (uden sanktion)	
	Opfølgning	8. juli 2009	Godkendt	
	Antal rapporter	6. maj 2009	Påtale	5. maj 2012
	Karakterfordeling	3. juli 2008	Godkendt	
	Få karakterer	2. april 2008	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

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

Bygning A: Beboelse.

Bygning B: Garage/udhus.

Bygning C: Carport.

Bygning D: Udhus.



Bygning E: Udhus.

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
01-mar-13	08:34	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
01-mar-13	08:34	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
09-jun-13	11:51	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra
09-jun-13	11:51	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
05-jul-13	09:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
14-jul-13	10:27	Kontrolrapport udarbejdet	
17-jul-13	09:07	Høring iværksat	
01-aug-13	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
05-aug-13	12:24	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
13-aug-13	09:15		Søgt ny deadline: 21. aug. 2013
13-aug-13	09:15		Ny deadline for BS kommentar: 21. aug. 2013
13-aug-13	09:16	Høring iværksat	
19-aug-13	14:05	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
08-sep-13	18:01	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
23-sep-13	15:55	Kontrolrapport godkendt af NS	
24-sep-13	10:38	Indstilling til nævn	
03-okt-13	08:41	Indkaldelse til nævnsmøde	

09-okt-13	15:29	Sagen lukket af Nævnsssekretariatet	
-----------	-------	-------------------------------------	--

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2013-05-29
Ejendommen besigtiget	2013-05-29

Følgende materiale forelå

BBR	2013-05-29		
Tidligere tilstandsrapport nr.	ingen		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Der mangler angivelse af, hvordan det er undersøgt, om der er tidligere tilstandsrapport: Tidligere tilstandsrapport forsøgt fremskaffet via HEWEB ud fra følgende kriterier: Søgekriterier: kommune, vejnavn, husnr. Resultat af søgning: 0 (nul). Sælger og mægler er ikke i besiddelse af tidligere tilstandsrapport. Begrundelse for fejl: Manglende oplysning om, hvordan man er kommet frem til, at der ingen tilstandsrapport er.		0
Syns- og Skønsmand	Taget til efterretning.		0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.		
Energimærke	iab		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Der mangler angivelse af, hvordan det er undersøgt, om der er tidligere energimærke: Søgt på boligejer.dk, men ikke fundet. Begrundelse for fejl: Manglende oplysning om, hvordan man er kommet frem til, at der ingen energimærke er.		A1
Syns- og Skønsmand	Taget til efterretning.		A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.		
Andre bygningsoplysninger	Der forelå ikke yderligere tegninger , beskrivelser , forsikringsbemærkninger eller dokumentationer mv ved nærværende huseftersyn. Undertegnede har gennemført opmåling af ejendommen med henblik på beregning af arealer mv		

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype	Typehus 1960-1976								
Ejendommen									
Tagets restlevetid	Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere.								
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	1969	1	109	0	0	109	0
2	B	Garage/udhus	1969	1	25	0	0	0	0
3	C	Carport	1990	1	23	0	0	0	0
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Bygning D og E er ikke angivet i tilstandsrapporten. (Se foto). Begrundelse for fejl: Manglende besigtigelse/angivelse af alle bygninger på grunden. Bygningerne kan ikke fravælges pga. dårlig stand.								B8
Bygningssagkyndig	simple træskure uden væsetlig værdi og iøvrig overgroet med planter Bygninger kan fravælges hvis disse er uden væsentlig værdi								
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes. Der er ikke yderligere kommentar til sagen.								B8

Bemærkninger

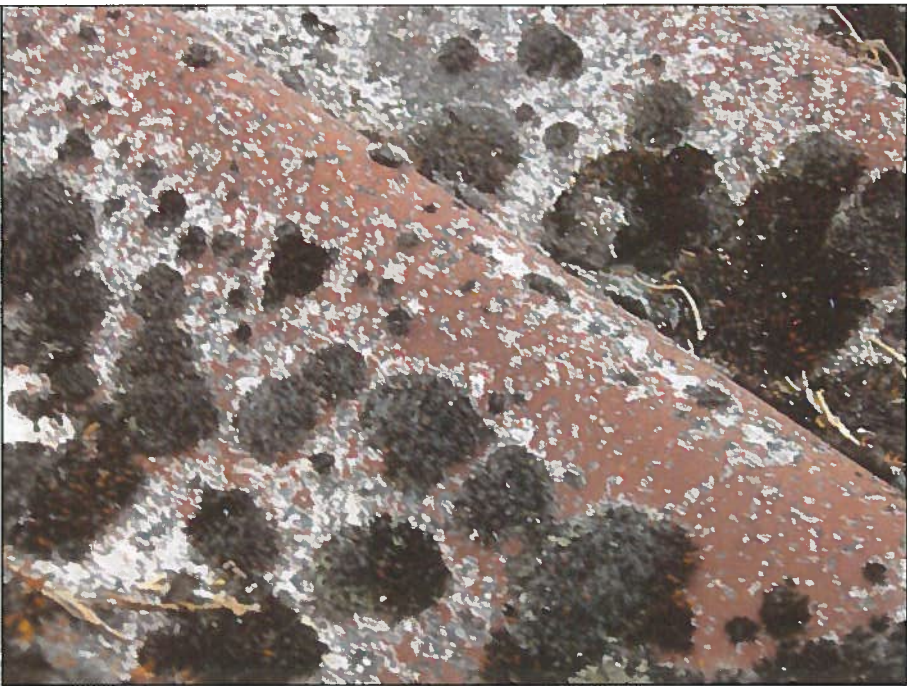
1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej								
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Der er ikke adgang til undergulve Fuld tæppebelægning Ting, møbler samt tæpper hindre fuld inspektion på bygningsflader. Alene synlige og inspicerbare arealer og bygningsdele er vurderet og bemærket.								
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Det skal udtrykkes præcist, hvilke bygningsdele, der ikke kan besigtiges. Begrundelse for fejl. Manglende korrekt beskrivelse af, hvad der ikke kan besigtiges.								A3
Bygningssagkyndig	Der er ikke adgang til undergulve og yderligere noteret at der ikke er adgang til krybekælder Jeg fastholder at beskrivelsen ikke er ukorrekt								
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes. Der er ikke yderligere kommentar til sagen.								A3
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, vejrforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, det ikke er muligt at registrere.								
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej								
5. Afvigelser fra BBR?	Nej								

Bygning A (Beboelse - 109m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Ældre asbestholdige tagplader der ses noget nedslidt i overflader og overlæg. Asbestholdige tagplader skal behandles med særlig opmærksomhed med hensyn til demontering/ renovering mv Arbejdstsynet har særlig instruks på området. Note: Der kan gennemføres en overfladebehandling af Eternit ved specialfirmaer. Prisen er ca 100-150kr/m2 En overfladebehandling vil sikre taget og forlænge levetiden betydeligt.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Der må ikke gives rådgivning vedr. udførelse af arbejde. Begrundelse for fejl: Det er ikke tilladt at give rådgivning.	A1
Bygningssagkyndig	Detr fremgår klart af dit eget foto under pkt 1.1. at der er en del begroning Det jeg skriver er, at hvis der ikke taget stilling til denne begroning vil der på sigt kunne ske yderligere begroning , idet mos samler yderligere snavs og fugt Jeg fastholder min beskrivelse som korrekt	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes. Der er ikke yderligere kommentar til sagen.	A1
1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Tag ses noget begroet med alger/ mos. Note: Begroning af tagplader medfører yderligere opfugtning og samling af snavs og dermed yderligere begroning og deraf følgende risiko for at begroning presser plader op til utætheder.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Mosbegroningen er ikke så alvorlig, at der er risiko for fugtskader. I tilfælde af, at der var nærliggende risiko for skader af denne art, burde karakteren også have været K3. Begrundelse for fejl: Ikke sammenhæng mellem note og karakter.	A1
Syns- og Skønsmand	Taget til efterretning.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Rygning ses stoppet med mineraluld - som kan være vandsugende.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Karakteren skal være K3. Note: Der er risiko for fugtskader/følgeskader i tilstødende bygningsdele. Begrundelse for fejl: Forkert karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Det kan umuligt være en K3 idet vi har eternit , mineraluld - alt uorganisk. Således uden kontakt til organisk materiale der evt kunne nedbrydes jeg fastholder at karakteren skal være k2	
Syns- og Skønsmand	Der er tilstødende bygningsdele, der kan tage skade. Ovenfor anførte bemærkning fastholdes derfor. Der er ikke yderligere kommentar til sagen.	A1

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er revnet rygningsskive ca. midt på huset. Karakter: K3. Note: Der er risiko for fugtskader/følgeskader i tilstødende bygningsdele. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A3
Bygningssagkyndig	Jag var på tidspunktet under besigtigelsen ikke på taget idet risiko for gennemtrængning er stor + at der var fugt på taget der gør det glat. Yderligere var denne rygningsskive ikke synlig indvendig fra idet den var dækket af mineraluld. Ikke synlige bygningsdele er ikke besigtiget	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte skade er set indefra. Ovenfor anførte bemærkning fastholdes. Der er ikke yderligere kommentar til sagen.	A3

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er udskiftet til enkelt asbestfri fiberarmeret bølgeplade ud mod terrasse med større og mindre huller i overfladen. Note: Der er risiko for fugtskader/følgeskader i tilstødende bygningsdele. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A3
Bygningssagkyndig	Disse plader af asbestfri type tror jeg ikke Dansk Eternit vil acceptere at de skal beskrives som K3 - det er alene årgange fra 88- ca 92 som er svage - - pladenummereringen afslører pladeårgang/ produktionsårgang Disse få plader er af en senere årgang og OK Punktet skal ikke beskrives .	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes. Der er ikke yderligere kommentar til sagen.	A3

1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Der er utæt inddækning ved skorsten. Der er tætnet med mineraluld, som kan blive opfugtet. Note; Der er risiko for fugtskader/følgeskader i tilstødende bygningsdele. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A3

Bygningssagkyndig	Vi har eternit , mineraluld og metal - alt uorganisk. Bølger er stoppet med mineraluld og er derfor helt tætte i overlæg for fygesne og således IKKE utætte Man kunne måske noterer et stopning var sket med mineraluld, som kan være vandsugende Men iøvrigt er det såledss at de skumklodser man ellers ville kunne bruge tilsvarende er vandsugende som en svamp Forholdet skal ikke noteres som K3	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes. Der er ikke yderligere kommentar til sagen.	A3
1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Vindskede mod vest længst mod syd har løsnet sig. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A1
Syns- og Skønsmand	Taget til efterretning.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagrende er i stykker/revnet mod nord ind mod carport. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A3
Bygningssagkyndig	OK - den har jeg overset.	
Syns- og Skønsmand	Taget til efterretning.	A3
1.13 Dampspærre	K1: Dampspærre er ikke optimal tæt. Ved eventuel efterisolering skal dampspærreproblematik vurderes. Jo mere der isoleres, jo bedre skal dampspærren være udført vedr tætning og fugning, for at hindre kondens og dugpunkter uheldige steder i konstruktionen.. Note: Jo mere der isoleres i eller over en konstruktion jo større er behovet for en tæt dampspærre ind mod den varme side af isoleringen.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: Gavl vest ses svagt ude af lod- Det kunne se ud til at vindtryk har presset gavlen ind idet der mangler fastgøring af gavlmurværk til Tagkonstruktion.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der bør anføres, at gavltrekanter er en del ude af lod - ca. 2 cm på en meter. Der ses dog ingen revner i gavlen, som kunne indikere, at der på nuværende tidspunkt foregår sætninger. Begrundelse for fejl: Forkert beskrivelse af skade.	A1
Bygningssagkyndig	Gavlen er skæv og er noteret korrekt og overikøbet med en mulig skadeårsag. Der er ikke forkert beskrivelse af skade. !!	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes. Der er ikke yderligere kommentar til sagen.	A1

3. Vinduer og døre i bygning A

3.4 Sålbenke	K2: Enkelte sålbænkfliser syd ses løse Note: Sålbenke under vinduer er udført for at vise regnvand ud fra murværk. Løse sålbænke kan medføre at vand kan sive ned i underliggende murværk med skadevirkning til følge.	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Karakteren svarer ikke til noten. Ved den anførte note skal karakteren være K3. Note: Skaderne i sålbænkene er dog ikke af en art, så de giver skader i underliggende murværk. Begrundelse for fejl: Manglende korrekt note.	A1
Bygningssagkyndig	Der kan læses at sålbænkfliser er løse og hvad en sålbænk er beregnet til og med en risiko bemærkning Har fået en korrekt karakter. K2 Hvis sålbænkfliser var faldet af skal det være K3 Korrekt noteret og fin overensstemmelse mellem tekst og karakter idet emnet er 3.4 SÅLBÆNKE	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes. Der er ikke yderligere kommentar til sagen.	A1

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K0: Svak revne i sokkelpuds under stuevindue syd. Note: Revne i sokkel/ sokkelpuds vurderes som en svindrevne og til at være opstået umiddelbart efter husets opførelse som følge af udtørring af jord/ lerbund under sokkel og revnen er således ikke under udvikling.	
4.2 Sokkel	K0: Ubetydelig svindrevne ses i sokkelpuds til højre for trappesten ved hoveddør Note: Revne vurderes til at være gammel og uden udvikling samt uden betydning for husets stabilitet .	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

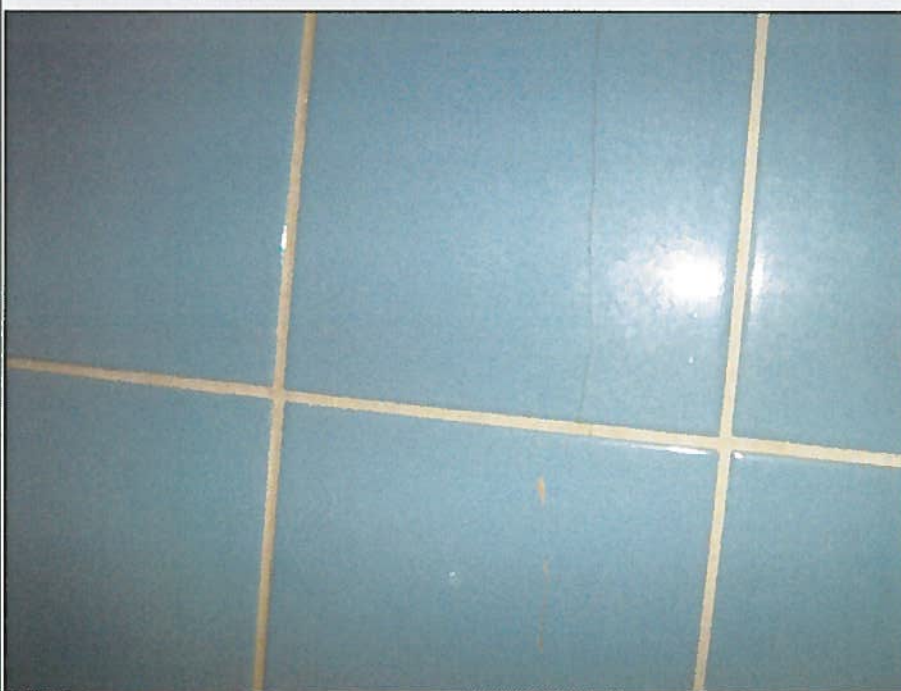
6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers) i bygning A

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Enkelte fliser på gulv og vægge i badeværelser høres hultlydende ved bankeprøve. Hul lyd vidner om at fliser ikke hæfter 100% til underlaget eller at fliser ikke er udfyldt 100% med lim eller læggemørtel. Risiko for at fliser går løse eller går lettere itu hvis der tabes ting på hule fliser.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel. Skader vedr. gulvfliser og vægfliser skal beskrives hver for sig. Der er ikke fliser på gulvet, men mosaikstifter, og der er ingen mosaikstifter, der lyder hule. Vægfliserne mangler fyldestgørende beskrivelse. Der er også kun et badeværelse. Begrundelse for fejl: Forkert beskrivelse af skade.	A4
Bygningssagkyndig	Der er enkelte hule mosik stifter på gulvet ved/ bag toilet - Der er kommet er R- formeget i Badeværelser OK	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, bortset fra at jeg dog ikke kan udelukke, at der kan være enkelte mosaikstifter, der lyder hule ved toilettet. Der er ikke yderligere kommentar til sagen.	A4

6.2 Vægkonstruktion/- belægning	Ingen bemærkninger
------------------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel:

I bruserum er der revnet flise foruden i bruserum tæt ved badekar. Der er enkelte revnede fliser over badekar, og der er enkelt beskadiget flise på kant ved badekar. Fliser under vindue ved badekar er nærmest alle helt løse. Enkelte fliser ved badekar i vådzone har manglende vedhæftning.

Note: Såfremt der opstår fugerevner, vil der være risiko for følgeskader på bagvedliggende konstruktioner, og fliserne vil løsne sig, idet de kun holdes af fugerne. Der er risiko for fugtskader/følgeskader i bagvedliggende konstruktioner ved de revnede fliser.

Karakter: K3.

Begrundelse for fejl:

Manglende beskrivelse af skade.

Bygningssagkyndig	OK jeg har overset disse hårdfine revner som umuligt kan karakteriseres som K3	
Syns- og Skønsmand	Taget til efterretning.	A3
Syns- og Skønsmand	Jeg fastholder min fejlangivelse. Der er ikke yderligere kommentar til sagen.	A3

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er revnet og løs flise ved toilet. Der er flere revnede fliser bag toilet. Note: Skaden er uden for vådzone. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A3
Bygningssagkyndig	ok Det skal dog bemærkes at huset er opmuret af uorganiske materialer og kan ulmuligt være en K2 der er på ingen måde skade eller følgeskader	

Syns- og Skønsmand	Taget til efterretning.	A3
Syns- og Skønsmand	Jeg fastholder min fejlangivelse. Der er ikke yderligere kommentar til sagen.	A3
6.3 Fuger	K3: Fuge ved badekar ses svagt revnet mod ydervæg	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Note: Der er risiko for fugtskader/følgeskader i bagvedliggende konstruktioner. Begrundelse for fejl: Der mangler note.	A3
Syns- og Skønsmand	Taget til efterretning.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

6.3 Fuger	Ingen bemærkninger
-----------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



		
Beskrivelse af skade/mangel: Der er fugerevne i hjørne i bruserum. Der er fugerevne på kant ved vindue over badekar. Note: Der er risiko for fugtskader/følgeskader i bagvedliggende konstruktioner. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.		
Syns- og Skønsmand	Taget til efterretning.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
6.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Der er manglende fuger ved vandrør til toilet. Note: Skaden er uden for vådzone. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A3
Bygningssagkyndig	Der er ikke krav om at der skal være fuger og den sorte stube er skimmel. Iøvrigt uorganisk bagvedliggende materiale	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes. Der er ikke yderligere kommentar til sagen.	A3

6.4 Gulvafløb	K2: Der ses udført gulvafløb i bruseniche hvor afløbsrist ikke er tætsluttende med underliggende afløbsskål. Afstand er udfyldt med cementmørtel. Der kan være risiko for vandindløb mellem rist og cement eller afløbsskål og cement, med følgeskader på tilstødende bygningsdele, isolering, gulvvarme mv.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Karakteren skal være K3. Begrundelse for fejl: Forkert karakter. Skadesrisikoen burde have været anført i en note og ikke i skadesbeskrivelsen.	A1
Bygningssagkyndig	Alt materiale i gulvet uorganisk og ingen gulvvarme således at risiko er ikke eksisterende..	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes. Der er ikke yderligere kommentar til sagen.	A1
6.7 Rumaftæk	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Aftæk slutter ikke tæt ved loft i badeværelse. Note: Der er risiko for fugtskader/følgeskader i bagvedliggende konstruktioner. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg har ikke pligt til under huseftersynsordningen at demontere ventiltator og kan således ikke se om kobling mellem aftræksrør og ventilator er tætsluttende Hvorledes kan du påstå er der ikke er tæt. I sagens natur eret aftræksrør nødvenigvi sikke tæt ned mod en ventilator. Skaden er af kosmetiks karakter de der er tale om kondens fra fugt fra badevandsafsugning og tilbageløb af kondens Her skal således ingen bemærkning være	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes. Der er ikke yderligere kommentar til sagen.	A3

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K1: Enkelte fliser i bryggersgulv høres hultydende. Note: Fliser der er slået fra i vedhæftning til underlaget lyder hult ved bankeprøve. Disse klinker er mere sårbare for slag mv
-----------------	---

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

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

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

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

Bygning B (Garage/udhus - 25m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.5 Udvendt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Sternkant har stedvist løsnet sig, der er nedbrydning i træ, der er i betonkant, hvor sternen er fastgjort. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A3
Syns- og Skønsmand	Taget til efterretning.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Indvendig plade på dør til carport har løsnet sig. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A1
Syns- og Skønsmand	Taget til efterretning.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler afsluttende fuger ved døre. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A1
Syns- og Skønsmand	Taget til efterretning.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Fundament/sokler i bygning B

4.1 Udvendt terrænfald	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Terræn ligger op på murværk mod vest. Note: Der ses ikke tegn på, at det har medført skader. Karakter K1. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af fejl.	A1
Syns- og Skønsmand	Taget til efterretning.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

9. Lofter/etageadskillelser i bygning B

9.1 Lofter/etageadskillelser	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade mangel: Karakter i allonge skal ændres til K3, da flamingoplader er særdeles brandfarlige. Begrundelse for fejl: Forkert karakter.	A1
Bygningssagkyndig	der er ikke lovgivning om hvilket loftsmateriale der må være i et udhus - kun i boliger er her krav om mindst brandklasse 2	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes. Der er ikke yderligere kommentar til sagen.	A1

Bygning C (Carport - 23m2)

3. Vinduer og døre i bygning C

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrydning forneden i dør fra carport til have, og der er bræt som har løsnet sig. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	
Syns- og Skønsmand	Taget til efterretning.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Fundament/sokler i bygning C

4.2 Sokkel	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Der mangler flere steder angivelse af 'Ingen bemærkninger' til materialer, der er anført. Begrundelse for fejl: Manglende angivelse af, at der ingen bemærkninger er til disse punkter.	A3
Syns- og Skønsmand	Taget til efterretning.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten			2	2			x
2. Ydervægge				1			
3. Vinduer og døre				1			x
4. Fundament/sokler		2					x
5. Kældre/krybekældre/terrændæk	x						
6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			1	1	1		
7. Gulvkonstruktion og gulve			1				x
8. Indervægge/skillevægge	x						
9. Loftet/etageadskillelser	x						
10. Indvendige trapper	x						
11. VVS-installationer	x						

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Velbygget hus med rigtig fin vedligeholdelses stand. Ganske få bemærkninger. Alene ejendommens synlige overflader er besigtiget og vurderet med henblik på bedømmelse af skader, risiko for skader, åbenlyse ulovligheder eller andre ting der kan påvirke købers valg af ejendommen. Ejendommens arealer er indnoteret fra BBR. Der er ikke foretaget kontrolmåling til check af arealer.
-------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dig selv
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Nej
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	37
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	op til d.d.
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, Dørhul i køkken ændret Nye lofter opsat Carport
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Nej
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?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- loftet / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Nej
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Nej
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej
	Hvis nej, hvor er adgangsløbet 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)?	Nej
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?	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, Der er skade i stuegulvet under faste tæpper bl.a i hjørne sydøst . Gulvet oplyses iøvrigt slidt
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?	Ved ikke
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

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 - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Stål	
B	Ensidigt fald	
B	Andet; Type:	Betontag
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Andet; Type:	ren beton.
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
B	Hulmur	
B	Massiv murværk	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Letbeton	
C	Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Plast	
4.0 Fundament/sokler		
A	Kommentar	Ældre sokkeltype som ikke skal forventes at være funderet, fuglisoleret, randisoleret og radonisoleret efter nutidige principper.
A	Beton	
B	Beton	
C	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kommentar	Ældre gulvtype som terrændæk . Undergulves opbygning og tilstand kendes ikke og kan alene vurderes ved destruktivt indgreb som ikke er gennemført.
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
C	Terrændæk	
C	Støbt i beton	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Kommentar	Underliggende konstruktion kendes ikke og det vides således ikke hvorvidt konstruktionen opfylder vådrumscirkulære som f.eks SBI anvisning 180 mv. Ældre konstruktion og baderum skal således ikke forventes at opfylde nutidige krav til vådzone mv.
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Kommentar	Ældre gulvkonstruktion. Konstruktion kendes ikke . Alene et destruktivt indgreb kan godtgøre den samlede konstruktions beskaffenhed , kapilarlag, isolering, undergulv mv.
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Trægulv på beton	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Opsat nyere trælofter på gips
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		

A	Gas/centralvarme	
---	------------------	--

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	66	12%	12%	Ændring af reduktionsfaktor så det svarer til tilsvarende huse.	58
Bygningssagkyndig	0	2%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	66	12%	12%	Ændring af reduktionsfaktor så det svarer til tilsvarende huse.	58
Bygningssagkyndig	0	2%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	66	12%	12%	Jf. ovenfor.	58
Syns- og Skønsmand	0	2%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

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

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Dato: 9. oktober 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 i grænseområdet for alvorligt 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 29. maj 2013.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 1. august 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 9. august 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 7. oktober 2013.

[REDACTED] 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 punkt 2.1 bygning A frafaldes vægten A1, da forholdet vurderes at være fyldestgørende beskrevet.

Under punkt 6.1 bygning A reduceres vægten A4 til A1, da skadesbeskrivelsen vurderes at være forståelig, og sammenskrivningen kun anses at udgøre en formel fejl.

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes samlet set at være fejlbehæftet i grænseområdet for alvorligt fejlbehæftet, og den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende.

Omfanget af fejlangivelser vægtet på laveste trin vurderes at være formildende i den samlede vurdering, hvorfor der kun tildes en påtale.

Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt andre oplysninger, som efter nævnets vurdering kan påvirke konklusionen.