

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Hurtige besigtigelser	19. april 2013	Påtale	18. april 2016
	Hurtige besigtigelser	31. maj 2010	Retvisende	
	Mange Skader	8. juli 2009	Godkendt	
	Stikprøve	8. juli 2008	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A, bolig	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-jul-12	09:01	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
02-jul-12	09:01	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
08-nov-12	19:02	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra heu
08-nov-12	19:02	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
23-nov-12	09:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
29-nov-12	14:15	Kontrolrapport udarbejdet	
03-dec-12	14:12	Kontrolrapport udarbejdet	
06-dec-12	08:07	Høring iværksat	
20-dec-12	23:50	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
04-jan-13	14:44	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
09-jan-13	10:46	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
15-jan-13	11:05	Kontrolrapport godkendt af NS	
05-feb-13	11:33	Indstilling til nævn	
09-apr-13	14:36	Indkaldelse til nævnsmøde	
19-apr-13	08:58	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-10-17
Ejendommen besigtiget	2012-10-15

Følgende materiale forelå

BBR	2012-10-11
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ikke fundet, se nedenfor.
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Tidligere tilstandsrapport forsøgt fremskaffet via HEWEB ud fra følgende kriterier: Søgekriterie: [kommune, vejnavn, gadenr.], Resultat af søgning: 0. Mægler er ikke i besiddelse af tidligere tilstandsrapport.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Typehus 1960-1976							
Ejendommen		Dødsbo							
Tagets restlevetid		Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde mellem 5 og 10 år.							
Note		Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen							
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2 total	Bebygget areal m2 kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etage areal m2 bolig	Brutto etage areal m2 erhverv
1	A	Beboelse / Garage	1976	1	159	0	0	129	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Der var en hel del opmagasinerede effekter i alle rum inklusive sauna, bryggers og garage mod syd samt i tagrum og i krybekælder ved besigtigelsen.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Eventuelle synligt punkterede eller revnede termoruder fremgår af rapporten. Da vejrforhold samt rudernes renhed kan gøre det vanskeligt at konstatere, om en termorude er punkteret, tages der forbehold for eventuelt yderligere punkterede ruder.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Nej

Bygning A (Beboelse / Garage - 159m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Der er konstateret nedbrydning i kanter og overflader på tagbelægningen, Note: Der er ikke konstateret synlige utætheder endnu, men skaden er af betydeligt omfang og tagbelægningen er af ældre dato, hvorfor tagbelægningen har begrænset restlevetid	
1.4 Hætter/Afræk	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: Afdækning på taghætte til aftræksventil fra gæstetoilet mangler. Note: Ved fugtnidtrængning er der risiko for skader i loftbeklædningen. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet	
Bygningssagkyndig	Hvorledes der er risiko for opfugtning af loft er en gåde, da der ikke er registreret utæthed i kanal. Derfor kan der vel højst være risiko for vanddryp på gulv i gæstetoilet. I øvrigt kunne hætten vel være blæst af i tidsrummet mellem besigtigelsen og den tekniske Revision. Omkostning til etablering af ny afdækning på aftrækskanal kan højst andrage kr. 2.000.	A1
Syns- og Skønsmand	Ved manglende tag på taghætte er der fare for fugtudtrængning i loftbeklædningen. Fejlangivelsen frafaldes da skaden kan være opstået i tidsrummet efter besigtigelsen.	0
1.5 Udvendt træværk ved tag	K1: Der er nogle løstsiddende udhængsbrædder bl.a. mod syd.	

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Der er nedbrud i gavltrekanter mod øst og vest. Note: Der er konstateret trænedbrydning.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Gavlbeklædningen mod øst og vest har en del revnedannelser nederst i træbeklædningen. Skaden kan bl.a. ses midt på østgavl. Note: Har karakteren K2, da der er fare for nedbrydning ved revnedannelserne. Karakter: K2 er korrekt. Begrundelse for fejl: Karakteren er korrekt, men der mangler stedfæstelse af hvor skaden kan ses. Der kunne ikke umiddelbart konstateres nedbrydning i træbeklædning men mange revner nederst i beklædningen.	A1
Bygningssagkyndig	Gavlbeklædning fremstår endog meget udtørret/vejrbitd og med revnedannelser i stort set alle brædder, hvorfor en stedsbestemmelse ikke er relevant. Så kraftig revnedannelse er da nedbrydning, ikke biologisk, men mekanisk. Punktet bør udgå.	0
Syns- og Skønsmand	Der er områder på gavlbeklædningen, som er beskyttet af udhæng, og derfor er ubeskadiget. Fejlangivelsen fastholdes.	A1

1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Tagrende mod nord var fyldt med visne blade og vand ved besigtigelsen. Note: Der er risiko for overløb og frostskeer.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Tagrende mod nord var fyldt med visne blade og vand ved besigtigelsen. Note: Tagvandet opfugter underliggende facade og krybekælder. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er registreret med for lav karakter og der er uoverensstemmelse mellem skadesbeskrivelse og note.	A3

Bygningssagkyndig	På tidspunktet for huseftersynet var det letskyet og tørt. Skaden er beskrevet korrekt, med karakteren K2. Efter yderligere en måned er der naturligt yderligere løvfald i tagrender (det er efterår), og kraftig nedbør har så forårsaget overløb fra tagrende. Hvis huset var beboet var dette ikke sket. Punktet skal udgå.	0
Syns- og Skønsmand	Det skønnes at overløbet fra tagrenden også har været der på besigtigelsestidspunktet, da ydervæg og krybekælder var meget opfugtet og de begyndende svampedannelser på gulvet antages at være ældre end ca. 4 uger. Skadesvurdereingen fastholdes.	A3
1.12 Isolering	K1: Der er anbragt bohave på isoleringen, som dermed er blevet trykket. Isoleringen er stedvis lidt opkradset. Note: Trykket isolering medfører reduceret isoleringsevne.	
1.14 Gangbro	K2: Der er enkelte løstliggende gangbrobrædder. Note: Der er risiko for gennemtrædningskade.	
1.15 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: I bryggers, hvor tidligere skorsten er nedtaget, er der utæthed/hul til loftrum, som er afdækket med pladestykke på overside isolering. Note: Der trænger uhensigtsmæssigt varm og fugtig rumluft op i tagrummet og giver anledning til kondensdannelser med fare for heraf følgende skader. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er delvis beskrevet under pkt. 9.2 men der mangler skadebeskrivelse for loftrum.	A3
Bygningssagkyndig	ingen kommentarer	A3

1.15 Andet	Ingen bemærkninger
------------	--------------------

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

B8



Beskrivelse for skader/mangler:

Tagbeklædning af ældre asbestholdig bølgeeternit er blevet afrenset, hvorved der er trængt asbestslam ind ved langsgående samlinger, som nu ligger i fri tilstand oven på loftisoleringen.

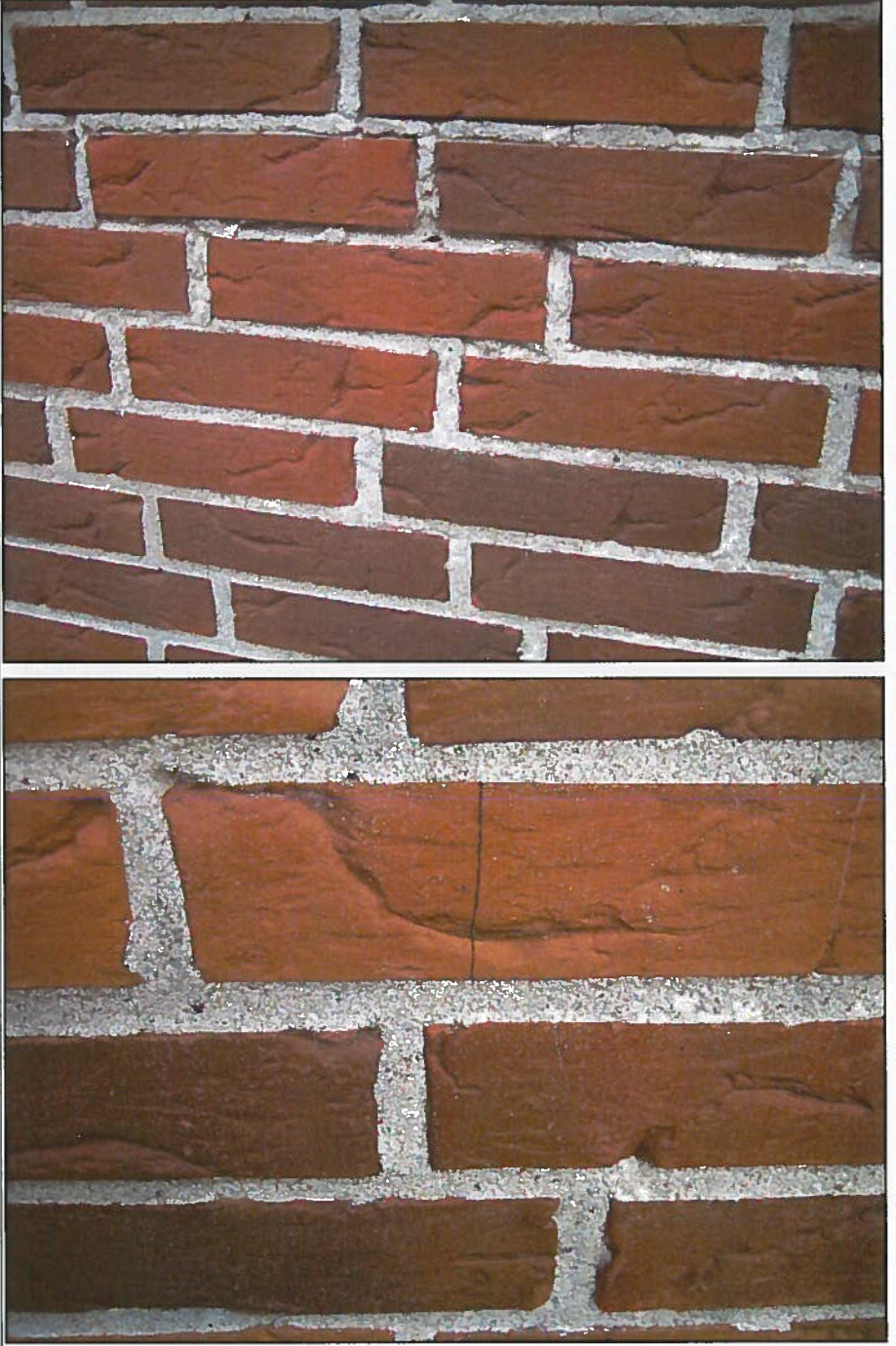
Note: Arbejdstilsynets bekendtgørelse, samt BrancheArbejdsMiljøRådets vejledning om asbesthåndtering ikke er fulgt. Selv om tagrummet ikke har daglig personfærdsel, kan der ikke udelukkes en potentiel sundhedsrisiko ved opmaganisering i tagrum og uhensigtsmæssig oprodning i isoleringen

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Der er personskaderisiko, da tagrummet bliver brugt til

	opmagasinering og der kan konstateres at der på oplag af trælister, døre m.v. er asbestslam.	
Bygningssagkyndig	Der er tale om en problematisk tilgang til asbestslam. Det er korrekt at der er tydelig asbestslam i tagrummet. Denne fremtræder, som vanligt, dog ingen steder porøs, og således fiberafgivende. Der skal altså kraftig mekanisk påvirkning til for at "brække" flagerne, og selv da må det anses for tvivlsomt om der vil blive afgivet fibre. Ved forudgående samtaler med div. kapaciteter på området, har vi indtil videre fået tilkendegivet, at der formentligt er flere frie fibre tilstede som følge af tagpladernes gnidninger mod hverandre over årene end hidrørende fra afvaskningen af tagpladerne. I øvrigt vil der til enhver tid, være langt større sundhedsrisiko fra mineraluldsfibre i tagrummet end fra asbestfibre. Opmærksomheden henledes tillige på at et tagrum aldrig har været tiltænkt som et opbevaringsrum. Blot den altid naturligt forekommende tilstedeværelse af skimmelsporer i en ventileret tagkonstruktion, bør få enhver til at fravælge lysten til at opbevare indbo her. Det er muligt at ordningen ønsker pointgivning her, men så bør det være rent symbolsk.	A1
Syns- og Skønsmand	 Der er asbestslam på næsten alt der er opbevaret i lofrummet. Det skønnes at der skal foretages en asbestsanering af eksisterende opbevaring i lofrummet, før lofrummet kan bruges til normal opbevaring. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes	B8

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt enkelte skadede sten bl.a. mod syd. Note: Fuger er skadet i mindre omfang.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelse er korrekt, men der mangler stedfæstelse af hvor skaden kan ses, f.eks. kan de udfaldne fuger ses under stuevindue på sydfacade og skadet/revnet sten kan ses på sydfacade mellem stue- og soveværelsesvindue. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke stedfæstet med beskrivelse af, hvor skaden bl.a. kan ses.	A1
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer	A1

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Revnedannelser i facade ved rulleskifte ved SØ-hjørne og på vestfacade ved midterste vindue. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet af BS	A3
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer	A3

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Der er delaminering i bryggersdør mod nord. Note: Dørrammen er fremstillet af limtræ der nedbrydes hvis der trænger vand ind i limsamlingerne.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
	Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelse er korrekt. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Karakteren er for lav og der er uoverensstemmelse mellem karakter og note.	
Bygningssagkyndig	Delaminering er ikke nedbrydning. Der er tale om limfuger som er ved at gå til, men der er ingen aktuel nedbrydning. Korrekt overfladebehandling kan normalt forlænge levetiden markant. Derfor er karakteren K1 korrekt. Punktet bør udgå. der er øvrigt tale om vedligeholdelse som ikke nødvendigvis skal beskrives i en tilstandsrapport. Punktet bør udgå.	0
Syns- og Skønsmand	Den oprindelige tekst er korrekt, limsamlingerne er åbentstående og som beskrevet er der fare for vandindtrængning, men karakteren er for lav til beskrivelsen. Tidligere fejlvurdering fastholdes.	A1
3.2 Vinduer	K2: Ældre vinduer fremstår generelt med udtørring og afskallende overfladebehandling samt defekt topforsegling. Note: Der er risiko for trænedbrydning.	

3.2 Vinduer	K1: Begyndende delaminering i vindue ved hoveddør mod nord. Note: Vinduesrammen er fremstillet af limtræ der nedbrydes hvis der trænger vand ind i lumsamlingerne.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelse er korrekt, men der mangler en note der beskriver hvorfor karakteren K1 er valgt. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Manglende begrundelse for valgte karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Ikke forstået. Vi modtager gerne oplysninger om, hvor kravet til en note til denne skader er beskrevet i håndbogen. Punktet bør udgå.	0
Syns- og Skønsmand	Åbentstående lumsamlinger har normalt fare for nedbrydning og skal som følge heraf have karakteren K2. Karakteren K1 vurderes i dette tilfælde til at være korrekt, da fordøren er trukket ind i facaden og som følge heraf er faren for nedbrydning minimal. Det bør fremgå af noten, hvorfor karakteren K1 er valgt. Tidligere fejlsvurdering fastholdes.	A1
3.2 Vinduer	K1: Der mangler slutfugning bl.a. om vindue mod sydøst. Note: Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for følgeskader på omgivende bygningsdele.	

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er punkteret termorude i vindue til soveværelse og vindue til værkstedsrum på sydfacade. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Nu er der jo taget forbehold for punkterede termoruder. Punktet accepteres dog.	A3

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger		
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Ved stuevindue og dør mod syd samt ved gavlvinduer mod vest ligger fugen mellem vinduers bundkarm og sålbænk så langt ude at fugen lukker for funktionen af bundkarmens drypnot, hvorved drypnotens beskyttende funktion er virkningsløs. Note: Der er nærliggende risiko for fugtbetingede skader i bundkarm, med tiden. (Trænedbrydning som følge heraf, kan dog endnu ikke konstateres.) Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.		A3
Bygningssagkyndig	De omtalte vinduer fremstår 100% fejlfrie. Om der over tid vil ske skade på bundkarm hidrørende fra fuge under vindueskarm er noget spekulativt. Karakter kan vel ikke være K2 (alvorlig skade).		A1
Syns- og Skønsmand	Der er fare for en alvorlig skade, da fugens levetid er relativ kort og det må forventes at fugen revner fra ved bundstykke, hvorefter der vil trænge fugt ind bag fugen og medføre nedbrydning af vinduet. Tidligere fejlvurdering fastholdes.		A3

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K3: Ventilationsåbninger til krybekælder sidder generelt ved/under terræn og der er ikke tilstrækkeligt antal åbninger efter nutidige krav. Defekt plastrist i åbning ved stuevinduer. Note: Kan medføre vandindløb i krybekælder ved kraftig nedbør med risiko for nedbrud af organiske bygningsdele.
4.2 Sokkel	K1: Der er mindre revner i sokkel bl.a. mod sydøst. Note: Mindre revner der skønnes uden konstruktiv betydning.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Der er enkelte revner i garagegulv bl.a. ved reparation af betongulv. Note: Skønnes ikke at have betydning for gulvets funktion.	
5.6 Ventilation	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvene er opbygget som trægulve på strøer over hulrum / krybekælder, som skal ventileres. Ventilationsåbningerne i soklen er delvis lukkede, ventilationsåbningen ved køkken er tilstoppet med isoleringsmateriale og der er ikke tilstrækkelig ventilation under gulvene. NOTE: Ved manglende ventilation er der fare for nedbrydning og eventuel skimmel- og svampedannelser i gulvkonstruktionen. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er delvis beskrevet under pkt. 4.2, men der mangler note med beskrivelse af følgeskader forårsaget af manglende ventilation.	A3
Bygningssagkyndig	Skaden er tydeligt beskrevet under pkt. 4.2, og følgende udsnit af notetekst må da siges at oplyse om risiko "med risiko for nedbrud af organiske bygningsdele". Ved huseftersynet var krybekælder i øvrigt ikke tilgængelig for besigtigelse grundet massiv opmagasinering af beboereffekter. Punktet skal udgå.	0
Syns- og Skønsmand	OK - punktet frafaldes.	0

5.7 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Krybekælder ved NV-hjørne er meget opfugtet på gulv og vægge, som følge af overløb fra tagrenden. På krybekældergulv under værelse mod NV kan der konstateres begyndende svampedannelser på gulv og organiske dele. Note: Der er fare for at skimmel- og svampedannelser udvikle sig med heraf følgende skader. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Ved huseftersynet var krybekælder ikke tilgængelig for besigtigelse grundet massiv opmagasineret af beboereffekter. Disse effekter var fjernet ved den tekniske revision. Dette er i øvrigt oplyst til TR, men der er ikke taget hensyn til dette i nærværende rapport. Punktet skal udgå.	0
Syns- og Skønsmand	I krybekælderen var der en del papkasser, bl.a. kasserne på billedet. Ved den tekniske revision var der ikke flere papkasser end at disse let kunne passeres. Umiddelbart skønnes det at der ikke er ændret på omfanget af bohaver i krybekælderen i forhold til besigtigelsestidspunktet. Tidligere fejlvurdering fastholdes.	A3

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3: Der er klinker med begrænset vedhæftning til underlag i bruseniche. Note: Forholdet er konstateret i vådområdet, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængningen til underliggende konstruktioner.
---------------------------------	---

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Der er hultlydende klinker på gulv i gæstetoilet. Note: Forholdet er konstateret uden for normalt vandbelastet område og vurderes uden betydning for gulvets funktion.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Skadeangivelsen er korrekt, men der mangler beskrivelse af at resterende gulvbelægning bl.a. ved badekar ligeledes har manglende vedhæftning til underlaget. Karakter: K3 er korrekt Begrundelse for fejl: Mangelfuld omfangsbeskrivelse.	A1
Bygningssagkyndig	Ved huseftersynet var alle rum belastet af massiv opmagasinering. Dette lægger en kraftig dæmper på omfang af muligheder for besigtigelse og registrering af skader. Punktet her accepteres dog.	A1

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Vægfliser i badeværelse/bruseniche mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget, er bl.a. konstateret på vægsider i bruseniche og ved badekar og på forside af badekar samt ved nederste fliserække på væg modsat blandingsbatteri, hvor der ligeledes kan konstateres revnet flise. Note: Der er fare for fugtindtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fliser, dels yder fliser med mangelfuld vedhæftning ikke en tilstrækkelig vådrumstæt overflade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Ved huseftersynet var alle rum belastet af massiv opmagasinering. Dette lægger en kraftig dæmper på omfang af muligheder for besigtigelse og registrering af skader. punktet her accepteres dog.	A3

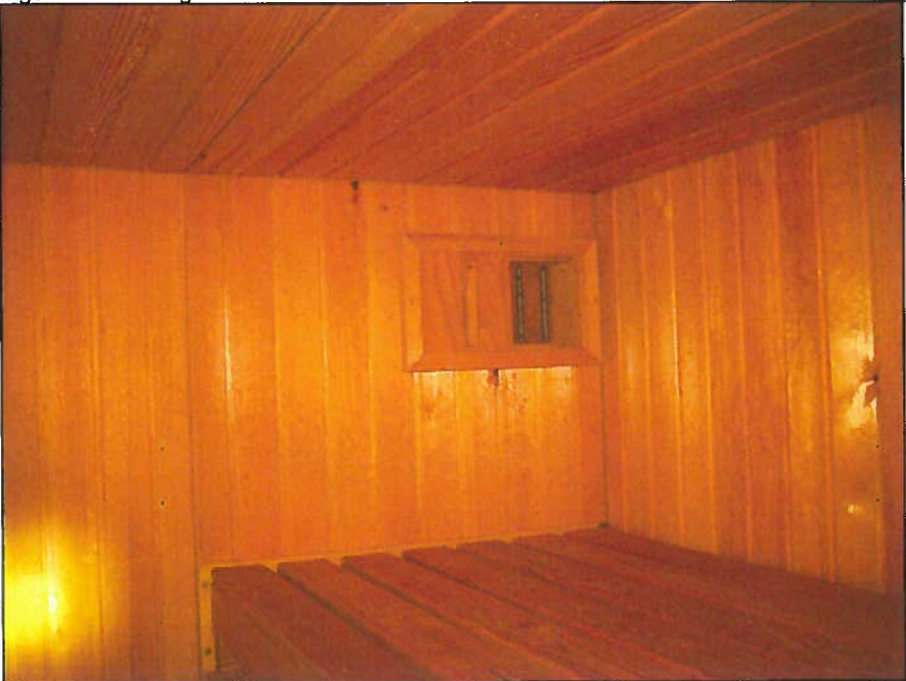
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Vægfliser i gæstetoilet mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget bl.a. på væg ved toilet. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer.	A3
6.3 Fuger	K3: Der er konstateret revner i flisefugerne mellem gulv og vægge i bruseområde i badeværelse. Note: Der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængen til underliggende samt bagvedliggende konstruktioner.	

6.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: I badeværelse er mørtelfuge revnet mellem vægfliser og badekar. Note: Der er fare for fugtindtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum bag fuge. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Ved huseftersynet var alle rum belastet af massiv opmagasinering. Dette lægger en kraftig dæmper på omfang af muligheder for besigtigelse og registrering af skader. Punktet bør udgå.	0
Syns- og Skønsmand	Ingen kommentarer, da fugen langs badekarkant sandsynligvis har været tilgængelig stedvis. Tidligere fejlvurdering fastholdes.	A3

6.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler en vandtæt fugelukning mellem toiletskål og gulv i badeværelse. Note: Der kan opstå ildelugtende mikroorganismer, som følge af indtrængende smuds fra gulvvask og andet. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer.	A3
6.4 Gulv afløb	K3: Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb i bruseniche. Note: Da beton ikke er vandtæt kan der trænge fugt ind i underliggende konstruktioner, som f.eks. kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg samt nedbrydninger af organisk materialer.	

6.4 Gulvafløb	K1: Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb under håndvask i badeværelse og i gæstetoilet. Note: Da der ikke er speciel stor vandbelastning på gulv udenfor direkte vandpåvirket zone skønnes det at der ikke risiko for indtrængende fugt i betongulv.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Skadesbeskrivelsen er korrekt, men gulvafløb under håndvask i badeværelse er i vandbelastet område. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forkert karakter for gulvafløb i badeværelse	A1
Bygningssagkyndig	Dette er i direkte modstrid med hvad der i november 2012 er oplyst på obligatoriske møder i regi af Huseftersynsordningen. Karakteren er korrekt og punktet skal udgå.	0
Syns- og Skønsmand	Gulvafløbet i gæstetoilet er korrekt beskrevet. Gulvafløbet i badeværelse er i et vandbelastet område, da hele gulvet i et badeværelse er vådområde og her bør der gives karakteren K3. Tidligere fejlvurdering fastholdes.	A1

6.5 Fald mod gulv afløb	K2: Bagfald ved gulv afløb i bruseniche. Note: Forholdet vurderes ikke, at give anledning til skade på andre bygningsdele.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: I badeværelse er der i brusenichen ikke konstant fald mod gulv afløbet, der henstår lidt badevand på gulvklinderne ved gulv afløb. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er korrekt beskrevet men med for høj karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Agh! Det stemmer ikke overens med de andre udmeldinger i denne rapport. Punktet bør udgå.	0
Syns- og Skønsmand	Tidligere argumenter og fejlvurdering fastholdes.	A1
6.7 Rumaftæk	K3: Der er utæt samling mellem aftrækskanal og loftsventil i badeværelsesloft. Note: Kan medføre kondensfugt i loftkonstruktionen med nedbrud til følge.	

6.7 Rumaftæk	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er udført rumaftæk fra sauna ved badeværelse til naborum, hvor der er anbragt loftriste for ventilation til tagrum. Note: Der er risiko for kondensfugt på lofter og i tagrum med fare for følgeskader. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke medtaget af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Vi modtager meget gerne oplysninger om, hvor der fra officiel side er krav til rumaftæk fra en sauna. En sauna opvarmes kortvarigt, og vi kan ikke finde krav til det omtalte rumaftæk.	0
Syns- og Skønsmand	Sauna er at betragte som vådrum, hvor man kan forvente lejlighedsvis vand- og fugtpåvirkninger, som er nødvendig at bortventilere gennem kanal til rist direkte til det fri og ikke til et tilstødende rum. Tidligere fejlsvurdering fastholdes.	A3

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K1: Enkelte hultydende klinker i bryggers. Note: Der er kun konstateret enkelte med begrænset vedhæftning.
7.2 Belægninger	K1: Løstliggende/skadet vinyl i køkken.

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K1: Der er enkelte revner over garageport ved beslagskruer. Note: Skaden vurderes forårsaget af den håndværksmæssige udførelse.	
8.1 Indvendige vægge	K1: Der er revner i indvendige vægge bl.a. i garage mod østgavl og mod beboelsen samt bl.a. i soveværelset samt over værelsesdøre. Note: Revnerne vurderes primært at være svindrevner i elementer og uden betydning for stabiliteten.	
8.2 Vægbeklædninger	K1: Der ses skjold på skillevæg i stue mod gang. Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for væggenes funktion.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Der er fugtskjold på skillevæg ved loft mellem stue og gang. Note: Fugtmarkeringen er tør og skønnes at stamme fra tidligere utætheder i taget. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Der mangler beskrivelse af hvor denne skjold stammer fra.	A1
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer	A1
8.2 Vægbeklædninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Fliser over køkkenbord mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget. Bl.a. på væg over komfur mod skab. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer.	A3

9. Loftet/etageadskillelser i bygning A

9.2 Loftbeklædning	K0: Enkelte småskader i stueloft mod gavlvæg. Note: Skader er kun kosmetiske.
9.2 Loftbeklædning	K0: Loftplader i værkstedsrum buler lidt ned. Note: Skønnes ikke at have betydning.
9.2 Loftbeklædning	K2: Der er hul i loftbeklædning i bryggers og ældre fugtskjolder her. Note: Skjolderne var tørre ved besigtigelsen. Hul stammer sandsynligvis fra skorsten fra fjernet oliekedel.

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	K3: Der kan ikke konstateres vandstop på opvaskemaskinens tilgangsslange. Note: Vandstop skal forhindre vandskader da maskinen er opstillet i et rum uden gulv afløb.	
11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er utætheder ved vandtilslutning til håndvask i badeværelse. Der er rustdannelser ved rørtilslutning og på gulv. Note: Har karakteren K3, da det drypper på gulv ved gulv afløb og da der er konstateret utætheder ved rist/afløbsskål. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer.	A3

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes.
-------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten	
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?
1. Generelle oplysninger	
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?
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.)?
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?
	- yder- og indervægge / skillevægge?
	- vinduer / døre?
	- lofter / etageadskillelser?
	- gulve?
	- tage
2. Tage	
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?
3. Yder- og indervægge/skillevægge	
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?
4. Fundamenter/sokler	

4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	
5.6	Er der en grundvandspumpe?	
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	
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)?	
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

Bemærkninger	Sælger var ikke tilstede Sælger havde ikke udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet
--------------	--

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	Der foreligger ikke udfyldte sælgeroplysninger, da ejendommen sælges som dødsbo.
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	Tagpladerne er malede
2.0 Ydervægge		

A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
A	Metal	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Krybekælder	
A	Støbt i beton	
A	Muret i blok- eller teglsten	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Ukendt
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	I stue, gang, værelser og i værkstedsrum.
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type:	Vinyl på træ i køkken
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme; Type:	Vandbåret

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	61	20%	ikke angivet	ikke angivet	48
Bygningssagkyndig	30	35%	35%	Med henvisning til nedenstående tekst bør reduktions faktoren hæves.	19
Syns- og Skønsmand	55	20%	ikke angivet	ikke angivet	44
Syns- og Skønsmand	0	20%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerheden er lav.
Bygningssagkyndig	Forhøjet	Usikkerheden er i nærværende rapport ret stor. Ejendommen var, som omtalt flere steder, ved huseftersynet kun delvist fremkommelig. Dette grundet massiv opmagasinering overalt, herunder på alle flader i køkken, badeværelser (sågar i badekar og bruseniche). Krybekælder blev derfor besigtiget fra adgangslem og tagrum var kun sparsomt fremkommeligt. Alt dette kunne være mere præcist stadfæstet under punkt 2 på side 6, og skal muligvis udløse nogle point, men det kan ikke med rimelighed tages med rundt i hele rapporten. Det har desværre ikke været muligt at fremskaffe fotomateriale som beviser adgangsforholdene. Mægler har fornuftigt nok ventet med at tage billeder til efter 100% rydning af ejendommen.
Syns- og Skønsmand	Lav	Ingen yderligere kommentarer.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Dato: 17. april 2013

J. nr.: [REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]

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

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 17. oktober 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 11. januar 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 11. januar 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 15. april 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 punkterne 1.5, 3.2, 6.4 og 6.5 frafaldes A1, da fejlene vurderes at falde under bagatelgrænsen.

Under punkt 5.7 frafaldes A3 for manglende rapportering af opfugtning i krybekælderen, da denne er anført som ikke besigtiget på grund af oplag.

Under punkt 6.3 frafaldes A3 for manglende rapportering af manglende fugning under toiletskål, da denne fejl under normale omstændigheder vægtes under bagatelgrænsen.

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

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