

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	15. april 2013	Påtale	14. april 2016

Kontakt oplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bolig set fra syd	

Carport/udhus set fra sydøst

Drivhus

Udhus/skur, litra E

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
01-nov-12	08:25	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
01-nov-12	08:25	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
02-nov-12	11:02	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra pef
02-nov-12	11:02	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
06-nov-12	13:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
10-nov-12	11:17	Kontrolrapport udarbejdet	
13-nov-12	14:49	Høring iværksat	
26-nov-12	22:50	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
27-nov-12	10:59	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
14-dec-12	11:38	Kontrolrapport godkendt af NS	
17-jan-13	09:35	Indstilling til nævn	
13-mar-13	13:45	Indkaldelse til nævnsmøde	
15-apr-13	14:01	Sagen lukket af Nævnssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrporteret	2012-10-12
Ejendommen besigtiget	2012-10-12

Følgende materiale forelå

BBR	2012-10-12
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	

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 / Overdækket terrasse	1967	1	122	0	0	115	0
2	B	Carport/udhus	1967	1	30	0	0	0	0
4	D	Drivhus	0	1	2	0	0	0	0
5	E	Udhus/skur	0	1	4	0	0	0	0
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>									A3
		Udhus/skur på 5 m2 mod syd i haven er ikke anført af BS							
Bygningssagkyndig		inge kommentar, jeg forstår ikke at skur er overset. Skur er ikke på fast sokkel og/eller punktfundament.							A3
Syns- og Skønsmand		OK!							A3

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej		
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Der tages forbehold mod gulve med faste tæpper, vinyl og kork mv. Gulve er ikke tilgængelig for syn. Alle gulve, undtaget bryggers, badeværelse og entre Krybekælder kunne ikke inspiceres, gulvlem dækket af indbo/fast tæppe		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Tilføjelse: Facade mod nordøst på udhus/carport, litra B, er i skel, og derfor ikke besigtiget		A1
Bygningssagkyndig	Facade mod nabo henhør vel ikke til denne tilstandsrapport. Vis der tages forbehold her vil det vel svare til at bygningen ikke inspiceres som helhed		0
Syns- og Skønsmand	Nej, man kan sagtens undtage dele af en bygning, og her kunne eventuelle utætheder ved sælgers tag have givet synlige skader		A1

3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der tages forbehold for punkteret termoruder. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys og/eller temperaturforholdene, vejerforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synlige skader vil fremgå af tilstandsrapporten. Flere termoruder er mere end 10år gamle, erfaringsmæssig er levetiden for en termorudes tæthed 10-15år	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: DE - Bygning D drivhus ikke omfatte af ordning. Bygning E er af ringe byggetekniske værdi og derfor undtaget	
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: ABDE - Overdækning bygning A ikke registret i BBR Bygning D & E ikke registret på BBR (drivhus og skur) Bygning B. Carport og skur er sammenskrevet i denne tilstandsrapport	
Fejlangivelse	Ad bygning A: Registrering af overdækning fremgår af BBR, hvorfor teksten er forkert	A1
Syns- og Skønsmand		
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger	A1
Syns- og Skønsmand	OK	A1

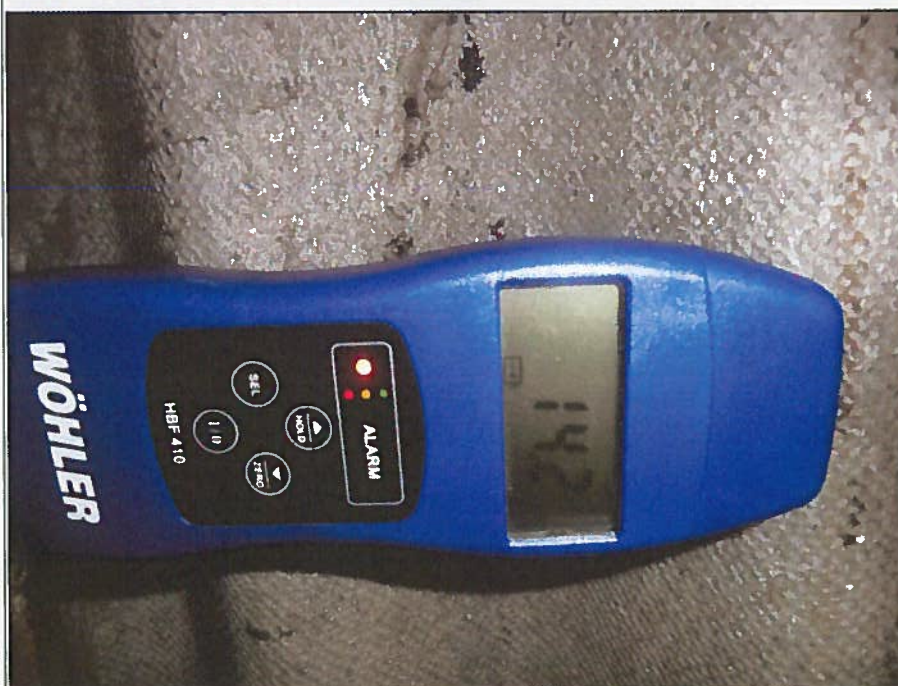
Bygning A (Beboelse / Overdækket terrasse - 122m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Skotrende og grat er enkelte steder med mangelfuld fulgetætning Note: Tætning er flere steder fortaget med uegnet materiale isolering mv.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Tagflader er alge og mosbegrøede generelt Note: Mosbegrøning er af mindre omfang	
1.3 Skotrender/inddækninger	K2: Skotrende er utæt. Skotrende er med opbulning i samlinger. Skotrendebrædder er med fugtskjolder/misfarvninger, samt nedbrudt træ	Note:
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Karakteren bør være K3. Begrundelse for fejl: Utæthederne har givet skader på andre bygningsdele, idet der er råd i udhænget og opfugtning af kelspær og lægter ved skotrenden	A3
Bygningssagkyndig	Skotrende er beskrevet som utæt og med opbulning. Skade er beskrevet. Note: Der er i note beskrevet at der er råd. Der burde måske have været tilføjet lægter mv. I note Skader er beskrevet, der kun er i note være tilføjet råd i lægter mv. Der ses ikke fugtpletter og/eller skjolder på loft under skotrende	A1
Syns- og Skønsmand	En konstruktion, som giver fugtindtrængning og dermed risiko for skade på andre bygningsdele skal have karakteren K3	A3

1.3 Skotrender/inddækninge r	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
Beskrivelse af skade/mangel: K3. Der er utæthed ved inddækningen på skorstenens sydøstlige side. Note: Skaden giver fugtindtrængning, idet der blev målt 26 % fugt i oversiden af spæret her. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.		





Ifølge sælgeroplysninger af 03-08-2011(), 16-02-2012()
 Har der været utæt tag ved skorsten, ny inddækning. Ifølge sælgeroplysninger er der fortaget yderlig tætning/reparation i sommeren 2012. Jeg har i de foregående tilstandsrapporter ikke bemærket noget og eller set skader ved skorsten. Jeg fugtmålte umiddelbart efter og under tekniskrevision (teknisk revisorer blev meget vred)
 Fugt målt i tilfældigt spær i tagrum 15,3 Fugt målt ved i spær ved skorsten 14,2.
 Fugt skjold på spær er af ælder dato og ikke fugtig.
 Jeg er ikke enig i konklusion på at der skulle være utætheder ved skorsten og såfremt at der er det, mener jeg at det er oplysninger sælger har fortiet. Med henvisning til udfyldte sælger oplysninger i tidligere tilstandsrapporter (). Jeg mener at der ikke var skade på inspektionstidspunkt for tilstandsrapport.

Syns- og Skønsmand	Netop påståede udbedringer giver anledning til ekstra opmærksomhed, da der så har været et problem, som ikke nødvendigvis er løst. Undertegnede blev ganske rigtigt vred, fordi BS ville blande sig i min undersøgelse, i strid med reglerne for teknisk revision, og begyndte at måle fugt alle andre steder i tagrummet end der, hvor skaden var, og hvor jeg målte 26 % fugt. Pointtildeling fastholdes	A3
--------------------	---	-----------

1.6 Tagrender/tag nedløb	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: K2. Tagrende mod sydøst er for lavt monteret Note: Ved kraftigt regnvejr, vil tagrenden ikke fange al nedbøren Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	

Bygningssagkyndig		0
	Jeg mener ikke at det er en skade, det er tværtimod måske dårligt håndværk. Karakter K2 bør ikke anvendes at der ikke er brud og/eller noget der defekt. <i>Karakter K2 Alvorlig skade: Beskriver skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.</i> Og såfremt at tagrende ikke kan tage alt vand ved kraftige skybrud vil det ikke umiddelbart give risiko for skader på andre bygningsdele mv. Karakteren bør måske være K0 Beskriver skader eller FORHOLD, som kan påvirke køberes indtryk af bygning. Tagrender er monter således for at vær i samme niveau rund i vinkel	
Syns- og Skønsmand	Undertegnede kommentar fastholdes	A3
1.11 Ventilation	K1: Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagrum. Ventilation lukket med isolering Note: Der kunne ikke konstateres fugtophobning på besigtigelsestidspunktet, og der er ingen synlig tegn på skader, men der bør etableres forøget ventilation, så periodisk opfugtning af træværk undgås.	
1.15 Andet	K1: Loftsløse er uisolerede Note: Der er ikke tegn på fugt ophobning i tagrum	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: Skorstenspipe er med mørnet, med løse fuger. Note: Skaden er at et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: Murværk har revnedannelser ved sætnings revner i sokkel. Mod NØ & NV Note: Der er tale om bevægelsesrevner, der udløber fra revner i fundamenter. Det må påregnes, at der skal udføres løbende reparationer af murværkets fuger, fordi selv mindre bevægelser vil give revnedannelser	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3
Tilføjelse: Skrårevnen ved soklen mod nordvest fortsætter op over køkkenvinduet. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret		

Bygningssagkyndig	 Jeg mener at revner er beskrevet. køkkenvindue vender mod NV, se fundamenter. Revne over vindue kommer fra sokkel. Endvidere er der beskrevet at der må forventes løbende mindre reparationer. Skaden er allerede registret tilstandsrapport af 12-10-99 (lbnr.) Jeg mener at skaden er registeret.	0
Syns- og Skønsmand	Det er ikke i teksten beskrevet at der er revne over vinduet	A3
2.1 Facader/gavle	K1: Der er vandrette bevægelses revner i gavl mod SØ Note: Revnerne vurderes at være uden betydning for murværkets bæreevne.	
2.2 Beklædninger	K2: Der er trænedbrydning i gavlbeklædning mod SØ. Krydsfiner er monteret på oprindelig gavlbeklædning	

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Tilføjelse:

Træbeklædning under stuevindue mod sydvest er nedbrudt foruden

Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret

Bygningssagkyndig	 Skaden er beskrevet under vinduer med skade K2. Råd er i kamtræ og krydsfiner plade der påsat vindues parti i bunden, ny beklædning på eksisterende fyldning. Vindues parti er fra gulv til loft og i hele gavls brede der gård fra gulv til loft.	0
Syns- og Skønsmand	Det er ikke vinduet der kommenteres, men beklædningspladen	A3
2.2 Beklædninger	K1: Gavlbeklædning er med udtørring og vindridser, begyndende nedbrudt overfladebehandling, generelt. Krydsfiner er monteret på oprindelig bræddebeklædning Note: Der er på sigt risiko for trænedbrydning.	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A1
	Tilføjelse: Beklædning på stolpe for overækning mod sydvest er repareret forneden Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret Fejlens vægt: Pointtildeling er nedsat, da hovedparten af skadesregistreringen foreligger	
Bygningssagkyndig	Reparation af stolpe kan ikke være en skade. Der må forventes at der er fortaget op til flere reparationer på udvendigt træværk fra bygnings opførsels tidspunkt (1967) 45år gammelt træ i det fri Reparation er udført tilfredsstillende og håndværksmæssigt korrekt.	0
Syns- og Skønsmand	Enhver skarring/reparation bør kommenteres	A1

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Der er trænedbrydning i entredørs dørplade
3.2 Vinduer	K2: Der er trænedbrydning i vindueparti ved overdækning og vinduesparti stue (stort partit) mod SV.
3.2 Vinduer	K1: Ældre vinduer ved terrasse, i stue og ved overdækning er med vindriser
3.3 Fuger	K1: Fuge ved stort vindue mod SØ har revnede mørtelfuger Note: Rissiko for fugt indtrængning er minimal.

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K2: Der er revner i sokkel mod NØ under soveværelsesvindue og mod NV ved køkkenvindue. Revnerne går, vider op i facaden. Note: Revnerne er repareret med silikone. Revner er omtalt i tidligere tilstandsrapport. Der er mindre revnedannelse ved de fleste ventilationer til krybekælder. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes løbende reparationer.
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Karakteren for sokkelrevnen mod nordvest bør opgraderes til K3/UN Begrundelse for fejl: Udbedring med elastisk fuge giver ikke mulighed for at kontrollere den reelle bevægelse/sætning, men på trods af det, ses der steder med nye revnedannelser. A3



Foto 1 August 2011 Foto 2 oktober 2012

Jeg er uenige i skade bør opgraderes til K3/UN. Skade er beskrevet i alle tidligere tilstandsrapporter. af 12-10-99, af 3-08-2011, af 17-02-2012. endvidere er det beskrevet i tilstandsrapport fra 1999 af revner er tætnet med silikone. Jeg mener at det kan antages at revner er i ro. Revner har været der før 1999(12år gamle) i perioden fra min første tilstandsrapport august 2011 og til oktober 2012 er der ikke sket yderligere bevægelser, skaden må antage at være i ro.

Syns- og Skønsmand

Undertegnede's betragtninger fastholdes

A3

4.2 Sokkel

K1: Der er mindre revne ved sokkel hjørne mod SØ

4.3 Udvendige trapper	K1: Belægning på trappe til bryggers er med mangelfuld vedhæftning Note: Vurderes uden betydning for trappens funktion
-----------------------	--

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Klinkergulv i entre har mangelfuld vedhæftning, Note: Der er kun konstateret enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning, hvilket vurderes uden betydning for gulvet funktion
----------------------	--

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bryggers, ved dør og langs ydervæg Note: Da det er uden for det direkte vandbelastede område, vurderes det uden betydning for gulvets funktion.
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Enklte gulvklinter i bruseniche er med mangelfuld vedhæftning. Note: Da fuger/fliser er intakte og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader
6.4 Gulv afløb	K1: Samlingen mellem afløbsskåle og gulvbelægning i bryggers er ikke tætsluttende, betonkant Note: Den synlige betonkant i afløbsskål, der er minimal risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og dermed følgeskader

6.4 Gulvafløb

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

Ingen bemærkninger

A3



Beskrivelse af skade/mangel:

K1. Gulvafløb i bruseniche er udført med forhøjering mellem skål og rist.

Note: Da badeværelset skønnes udført med vådrumsmembran vil skaden ikke medføre risiko for skade på andre bygningsdele

Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret



Vedhæftet: monteringsvejledning lg ind p alle produkter-1338452410.pdf



Der er anvendt gulvafløb som 110mm Floor Inlet fra Wavin. Dette kan ikke betegnes som en skade. Der er sandsynligvis på monteret plast ramme, kunne være forhøjer ramme som maxi felx. Se monterings vejledning. Efter mine bedste fagligviden (autorisation som kloakmester i 2001) er dette en ganske normal installation.

Syns- og Skønsmand

Det er ikke den af BS viste afløbsskål, der er monteret, men en afløbsskål med en forhøjering over

A3

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulve er letter knirkende, generelt. Gulv i værelse mod SØ knirker
------------------------	--

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.0 Lofter/etageadskillelser	IB: Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: UN. Der skjolder på loftet ved skorstenen i bryggerset. Note: Årsagen kan være utætheder ved skorstensinddækningen. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Der er tidligere tilstandsrapporter nævnt under sælgeroplysninger at der har været utætheder omkring skorsten. Disse skjolder er vurderet at være af ældre dato, og stammer sandsynligvis herfra. Der er skiftet en ventil i lofts rum august 2012 (se sælgeroplysninger) Bygningen har endvidere ingen tæt dampspærre. (normal for opførsel tidspunkt).varmvandsbeholder stå til venstre for skorsten i tagrum. Karakteren UN er jeg uenige i. Jeg mener ikke der er en skade. Der er skjolder på lofter flere steder. Skaden kan højest være K0	A1
Syns- og Skønsmand	Sælger oplyst selv at der var kommet fugt ind her. Bemærkningen fastholdes	A3

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 (Carport/udhus - 30m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. april 2013 11:40		Sagen lukket	27

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/ mangel: K3. Der er en dampplomme på taget og tagpap er repareret med elastisk fugemasse ved det sydøstlige hjørne Note: Der er utætheder i overpappen og dermed på sigt risiko for skader på andre bygningsdele Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	B8

Bygningssagkyndig		0
-------------------	--	---



Foto 1 februar 2012 Foto 2 oktober 2012. Foto 3 november 2012 fuge placering . Foto 4 loft set ved hjørne under fuge.

Tagbelægning Damplomme kunne ikke visuelt ses på inspektionstidspunkt. Ved inspektion i august 2011 var der vand på taget. Ved inspektion i februar 2012 var der is på taget. Ved inspektion i oktober 2012 var der vand på taget. Der er ikke register følgeskader og /eller tegn på følgeskader, på underbeklædning. Derfor må det antages at tagbelægning var tæt på inspektions tidspunktet, specielt med den mængde vand der stod på taget.

Fuge kunne ikke lokaliseres pga. vand og bladfild på taget.

Jeg mener at det ligger udenfor bygningsgennemgang at oprense tagbelægninger for div.

	mos og bladfyld, samt fjerne vand og andet på taget. Jeg har vurderet at FLADT tag var normal byggeskik ved opførsel i 1967. Det var ligeledes acceptabelt at der stod vand på tagbelægninger. (bygninger må vurderes efter bygninger af tilsvarende alder ifølge vejledningen). Jeg er uenig i at der er risiko for skader på andre bygningsdele. Hvis tagbelægningen skulle være utæt eller blive utæt, ville den så ikke have været det fra perioden fra august 2011 og frem til oktober 2012. Fuge er ikke entydig på ejers del. fuge er i skel. Tagene er sammenbygget. Skellinje er ved jernstolper der ses på foto	
Syns- og Skønsmand	Hvis man ikke kan se taget for vand og is, bør det have en UN karakter. Undertegnedes bemærkninger fastholdes	B8
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1: Der er manglende fald mod tagnedløb Note: Der er ikke synlige tegn på skader	
Fejlangivelse	Skaden er anført forkert, idet den skal anføres under 1.2 Tagfald	A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
Bygningssagkyndig	Er det ikke bagateller/ligegyldig for lægmand	A1
Syns- og Skønsmand	BS kommentar tyder på mangelfuld accept af den under Huseftersynsordningen ønskede rapportering	A1

2. Ydervægge i bygning B

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

3. Vinduer og døre i bygning B

3.0 Vinduer og døre	IB: Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K2. Vindue mod sydvest har råd forneden Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret Fejlens vægt: Det er skærpende at skaden er registreret i tidligere tilstandsrapport fra 1999	A4
Bygningssagkyndig	Ingen yderlig kommentar	A3
Syns- og Skønsmand	OK	A4

4. Fundament/sokler i bygning B

4.2 Sokkel	K1: Der er revner i sokkel mod nabo Note: Revnerne går ikke vider i facade og vurderes uden betydning, for bygningens stabilitet.
------------	---

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Betonkant ved dør er revnet/løs
----------------------	-------------------------------------

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

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	IB: Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Punktet skal ikke kommenteres under litra B, da der ikke er vådrum her	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	OK	0

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.1 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K1. Der er lodrette revner i bagmur over vindue og dør Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Revner var visuelt ikke synlige under inspektion. Revner er uden betydning og normal forekommen i ældre udbygninger (fra 1967) Der er ikke lokaliseret revner i massivt murværk udvendig	0
Syns- og Skønsmand	Hvorfor var revnerne ikke visuelt konstaterbare? Bemærkningen giver ingen mening	A3

9. Loftet/etageadskillelser i bygning B

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

10. Indvendige trapper i bygning B

10.0 Indvendige trapper	IB: Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Punktet skal ikke kommenteres, da der ingen trapper er i bygningen	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	OK	0

11. VVS-installationer i bygning B

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstandarden er god. Der må på regnes nogle istandsættelse før normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen er siden opførelsen blevet ombygget (badeværelse og køkken), enkelte konstruktioner er derfor ændret.
-------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dit forsikringsselskab evt. via din ejendomsmægler
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ja,
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	12år
	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.)?	Nej
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Nej

1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Nej
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	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)?	Ja, repareret af murer i sommeren 2012
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 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?	Nej
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	Nej
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?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Ja, med tæppe i værelse
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?	Nej
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	Nej
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Nej
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	Nej
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Ved ikke
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	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)?	Ja, ventil i loftrum udskiftet i august 2012

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 ikke 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	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Muret	
B	Built-up	
B	Taghældning - 0 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
Fejlangivelse	Spærtyper er ikke anført	A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
Bygningssagkyndig	Ingen kommentar	A1
Syns- og Skønsmand	OK	A1
2.0 Ydervægge		
A	Kommentar	Afkrydsning af materialer og konstruktioner på yder-, bag- og skillevægge kan være delvis være baseret på et skøn, da den anvendte undersøgelsesmetode ikke altid er tilstrækkelig til en sikker registrering
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Massiv murværk	Mod nabo
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Kommentar	Afkrydsning af materialer og konstruktioner på fundamenter er baseret på et skøn, da den anvendte undersøgelsesmetode ikke altid er tilstrækkelig til en sikker registrering
A	Beton	
B	Kommentar	Afkrydsning af materialer og konstruktioner på fundamenter er baseret på et skøn, da den anvendte undersøgelsesmetode ikke altid er tilstrækkelig til en sikker registrering
B	Beton	
B	Andet; Type	Punkt fundamenter beton
Fejlangivelse	Kommentaren bør ikke anføres som en generel kommentar, da den antyder, at BS ikke undersøger bygningskonstruktionerne detaljeret, men for en sikkerheds skyld påhæfter en mulig undskyldning	A3
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
Bygningssagkyndig	Jeg mener at det er i orden at skønne hvilket materialet sokkel er opført af. Materiale i jord er sandsynligvis beton. Materiale overjord er beton og/eller beton sokkelsten(beton) og/eller Leca sten. Der er ikke udleveret tegninger til understøtning af materiale valg. Derfor skønner jeg hvad sokkel er lavet af. Det er et materialeskøn og intet med besigtigelsen og eller skader at gøre. Revision fortolkning af at jeg vil påhæftes en mulig undskyldning, mener jeg er forkert.	0
Syns- og Skønsmand	Undertegnede bemærkning fastholdes	A3

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kommentar	Afkrydsning af materialer og konstruktioner på terrændæk er baseret på et skøn, da den anvendte undersøgelsesmetode ikke altid er tilstrækkelig til en sikker registrering
A	Terrændæk	Beton, med klinker
A	Krybekælder	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type	Ukendt
A	Ingen adgang til krybekælder	Lem under fast væg-væg tæppe i værelse
B	Terrændæk	Belægningssten
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Kommentar	Afkrydsning af materialer og konstruktioner i gulvkonstruktion er baseret på et skøn, da den anvendte undersøgelsesmetode ikke altid er tilstrækkelig til en sikker registrering
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
B	Tæppe på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Profilbrædder og krydsfiner i køkken
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Olje/centralvarme	
A	Gulvvarme; Type	Vandbåret PEX rør
A	Lækagemelder	Opvaskemaskine

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	50	15%	ikke angivet	ikke angivet	42
Bygningssagkyndig	11	15%	ikke angivet	ikke angivet	9
Syns- og Skønsmand	50	15%	ikke angivet	ikke angivet	42
Syns- og Skønsmand	0	15%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Der er middel usikkerhed
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Middel	Der er middel usikkerhed
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Der er generelt for mange stave- og slåfejl
Bygningssagkyndig	Teknisk revision blev vældig fornærmet og vred over at der blev stillet spørgsmål til hans afgørelse til gulvafløb i badeværelse. Da jeg efter tekniskrevision fortog fugt måling i tagrum, blev han vred. Da jeg spurte om vi kunne sætte os sammen og gennemgå evt. uoverensstemmelser blev det afvist ganske bestemt. Jeg havde bestemt ikke en rar oplevelse af teknisk revision. Ejer var til sted på ejendomme og syntes at revisions opførselen var mærkværdig.
Syns- og Skønsmand	Jeg havde også en dårlig oplevelse med BS, som ikke ville lade mig foretage de ønskede undersøgelser. Da BS, på trods af gentagne opfordringer til at holde sig til reglementets henstillinger, blev ved med at provokere, måtte jeg fortælle ham, at mine undersøgelser ikke stod til diskussion. Det er første gang i min tid som teknisk revisor, at jeg har oplevet det. Det mest groteske var at han ikke ville godtage min fugtmåling under skorstensinddækningen. Efter min snak med sælgeren, så var han udmærket klar over problematikken med skorstensinddækningen, og han ønskede ikke at blande sig i gennemgangen iøvrigt. BS blev løbende orienteret om afvigelserne ved gennemgangen, også dem jeg havde fundet i de femten minutter, han var forsinket, hvorfor jeg ikke så nogen anledning til yderligere diskussion efter gennemgangen. Sluttelig må jeg sige at BS ikke ville forlade huset sammen med undertegnede, men blev og foretog fotografering m.v. "til egen dokumentation", som han kaldte det, hvilket altså også er i strid med reglerne for teknisk revision
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Dato: 22. marts 2013

J. nr.: [REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]:

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

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 12. oktober 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 13. december 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 13. december 2012

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

[REDACTED] havde foretræde under nævnets behandling af sagen og fremkom med bemærkninger, der i det væsentlige var en minutøs gennemgang og uddybning af kommentarerne til den foreløbige kontrolrapport.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten bortset fra følgende er veldokumenterede, og at afvejningen er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Nævnet har revurderet følgende fejlangivelser:

Under "Bemærkninger 2" frafaldes A1, da facader i skel normalt ikke skal forventes besigtiget.

Under punkt 2.2 bygning A frafaldes fejlangivelsen A3, da det træbeklædte brystningsparti kan anskues som værende en del af vinduespartiet

Under punkt 2.2 bygning A frafaldes fejlangivelsen A1, da skarringen er intakt og ikke kan anses for en skade.

Under punkt 4.2 bygning A frafaldes fejlangivelsen A3, da revner i murværk vurderes tilstrækkeligt beskrevet.

Under punkt 3.0 bygning B reduceres A4 til A3, da en skærpet pointtildeling ikke må bero på en tilstandsrapport, der er mere end 6 år gammel.

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

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

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. april 2013 11:40		Sagen lukket	40

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. april 2013 11:40		Sagen lukket	42
