

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordkontrol	29. november 2013	Påtale	28. november 2016
	Hurtige besigtigelser	18. december 2012	Acceptabel	
	Stikprøve	24. februar 2010	Godkendt	
	Tidsforbrug	29. oktober 2008	Godkendt	
	Antal rapporter	29. februar 2008	Godkendt	
	Antal rapporter	29. februar 2008	Godkendt	
	?	29. marts 2006	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A set fra vej	

Litra B set fra haveside (øst)	
Litra B (carport)	
Litra C (udhus/skur) - Reelt en carport med udhus - er iøvrigt uberettiget fravalgt.	

Litra D (Udhus /skur) - er uberettiget fravalgt.	
--	--

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
28-jan-13	08:33	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
28-jan-13	08:33	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
06-jun-13	17:51	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra
06-jun-13	17:51	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
19-jun-13	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
02-aug-13	12:27	Kontrolrapport udarbejdet	
07-aug-13	08:33	Høring iværksat	
15-aug-13	23:28	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
23-aug-13	04:43	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
23-aug-13	10:57	Kontrolrapport godkendt af NS	
26-aug-13	11:19	Indstilling til nævn	
03-okt-13	08:40	Indkaldelse til nævnsmøde	
07-okt-13	14:44	Udsat til senere behandling	
13-nov-13	10:11	Indkaldelse til nævnsmøde	
29-nov-13	08:42	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2013-05-23
Ejendommen besigtiget	2013-05-21

Følgende materiale forelå

BBR	2013-05-21
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	

Andre bygningsoplysninger	Bygningstegninger fra opførelsen var til rådighed ved besigtigelsen med planer og snit samt facader. Følgende bygningstegninger var til rådighed ved besigtigelsen: Renoveringstegninger med planer og snit af dato 31. okt. 1995. Ejer var til stede ved besigtigelsen. Nærværende tilstandsrapport er udført som genbesigtigelse af ejendommen.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	BS bemærkning om at ejere var til stede ved besigtigelsen, skal alene fremgå på sidste side af "sælgeroplysningsskemaet" og høre ikke hjemme her under "Følgende materiale forelå"	0
Bygningssagkyndig	Taget til efterretning.	
Syns- og Skønsmand	OK	0

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Villa								
Hustype	Muremesterhus/Bedre Byggeskik								
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	1900	1	110	110	92	202	0
2	B	Carport	2009	1	24	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	0	1	18	0	0	0	0
4	D	Udhus/skur	0	1	40	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Der er vinylbelægning ell. tilsvarende materiale i køkken, så underliggende gulve ikke kan besigtiges og vurderes for eventuelle skader/mangler. Taget er besigtiget med kiggert fra terræn grundet højdeforhold.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Termoruder er gennemgået visuelt. På grund af vejrlig, lysets indfald kan der forekomme punkterede termoruder som ikke er registreret.

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: CD - Litra C og D fremtræder i en sådan stand eller status, at det ikke tjener noget formål, at udføre et normalt huseftersyn.
---	---

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***D18**

Litra C og D er uberettiget fravalg, da ingen af bygningerne er i så ringe stand, at de ikke kan tjene til benyttelse for en fremtidig bruger.

Selvom begge bygninger har en del skader og mangler, er det ikke så udtalt, at bygningerne kan favælges en vurdering.

Jvnf. HB afsnit 5.02.1 skal alle bygninger over 4 m2 medtages vurderingen. Med mindre bygningen jvnf. HB afsnit 5.02.2.4 - som følge af nedslidning og ringe stand ikke er brugbar, eller anvendelig for en bruger. Samt hvis den byggetekniske værdi er ubetydelig.

Fejlens vægtning: Da den samlede bygningsmasse skønsmæssigt kan sættes en værdi af kr. 70 - 100.000, sættes fejlen midt i niveau D

Bygningssagkyndig	 Bygningen Litra D er ikke besigtiget indvendig af tek.revisor tiltrods for at vi havde nøgle til udhuset. Låsen fungerede men tagkonstruktionen var så slap at at det pressede på dørbladet så denne ikke kan åbnes. Symtomatisk for udhuset. Tagkonstruktionen ses på vedhæftede billed for oprindelig bygningssyn med kraftig råd og skimmel. Bygningen er sundhedsskadelig og uegnet til fx opbevaring af løsøre/-barnevogn.	
Syns- og Skønsmand	At der fremkommer enkelt- eller flere alvorlige skader på bygningen, er ikke altid tilstrækkeligt til at kunne fravælge en bygning. Det er Teknisk revisors overbevisning, - som det også fremgår af de forviste fotos, at bygningen generelt fremtræder i en stand, som gør dem brugbare for en fremtidig køber - trods den omstændighed, at der forekommer skimmelsvamp og områder med trænedbrydning i tagkonstruktionen. Det skal erindres om, at både BS og Teknisk revisor var oppe at gå på taget, ved vurderingen. Teknisk revisors argumentation og vurdering fastholdes.	D18
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: BCD - Bygningerne litra B, C og D er ikke noteret i BBR. Arealerne er skønnet.	

Bygning A (Beboelse - 202m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Bjælkeende mod vest på facade mod gaden er med nedbrydninger. Bjælkeender mangler generelt beskyttende konstruktiv inddækning mod vejrlig. Note: Bjælkeende bør beskyttes konstruktivt grundet risiko for skader af endetræet/-tagrem.
-------------------------------	--

1.9 Vindafstivning	K1: Der er mindre god konstruktiv vindafstivning af tagets spær. Note: Der er afstivning ved kvist men den mindre gode vindafstivning bør forbedres.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	A1 Beskrivelse af skade/mangel: Tagkonstruktionen er udført tidstypisk uden egentligt vindafstivningen end hvad der sker via skotrender, samt via skråvægge i 1. salen. Note: Vindafstivningsforholdene opfylder ikke nugældende regler. Der kan ikke umiddelbart ses skader på konstruktionen, som følge af de mindre optimale afstivningsforhold. Hvilket der heller ikke anses at være speciel risiko for fremover. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skadesbeskrivelsen er for diffus og uklar til at en lægmand kan danne sig et klart overblik over "skadesforholdet".	

Bygningssagkyndig	Enig med tek.revisor. Under hensyn til de skærpede vindforhold i de senere år er punktet ment som en anvisning/erindring på bedre vedligehold/-holdbarhed af taget.	
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisors argumentation og vurdering fastholdes.	A1

1.10
Undertage/understrygning

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



	 Beskrivelse af skade/mangel: Flere ventilationstudhætter er gået af undertaget og undertaget er ved enkelte huller blevet beskadiget. Note: Der er risiko for at smeltevand og indtrængende slagregn kan trænge ind. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	
Syns- og Skønsmand	OK Teknisk revisors argumentation og vurdering fastholdes.	A3

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: Der forekommer revner i det udvendige murværk. Det ses f.eks. ved bjælkeende mod vest og fra vindue mod gaden. Endvidere ses fine revner op i murværk ved sokkel. Note: Revner er antagelig efter ældre sætninger af bygningen og skønnes uden konstruktiv betydning.
-------------------	---

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse af skade/mangel: som BS tekst

Note: Som BS tekst

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Teknisk revisor er enige med BS om, at de konstaterede revner i murværk ikke har konstruktiv betydning og næppe vil udvikle sig udover de almindelige forekommende bevægelser som følge af fugt og temperatur (termisk påvirkning) - Derfor skal karakteren K1 have være anvendt i stedet for K2.

Bygningssagkyndig



Enig med tek.revisor.
Den skærpede karakter bygger nok på jfr. vedhæftede foto

Syns- og Skønsmand	Den ene enkeltstående "kunne" have stået alene og have givet anledning til K2, men øvrige revner kan kun bære en K1 karakter. Teknisk revisors argumentation og vurdering fastholdes.	A1
--------------------	--	-----------

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K0: Dørblade ses ofte med manglende rosetter ved låse f.eks. ved dør til toilet på 1.sal.	
3.2 Vinduer	K1: Vindue ved repos mellem stue og 1.sal har risiko for beskadigelse.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Stort vindue ved trapperepos til 1. sal, har ingen afskærmning, eller anden for beskyttelse, og er ikke udført med sikkerhedsglas. Note: Vinduets størrelse indebærer en vis risiko for, at der kan opstå personbeskadigelse ved fald på trappe ind i ruden. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Dels er BS tekst for uklar til at en køber kan få en klar opfattelse af forholdet. Dels er der en reel person skaderisiko, hvorfor karakteren K3 skulle have været anvendt.	A2
Bygningssagkyndig	Det er yderst vanskeligt at bestemme om termoruden er med sikkerhedsglas eller ej. Fra min side har det været væsentlig at påpege at vinduet bør afskærmes.	
Syns- og Skønsmand	Ja, men det ændre ikke ved det forhold, at beskrivelsen af forholdet er for uklar. Teknisk revisors argumentation og vurdering fastholdes.	A2
3.2 Vinduer	K3: Vindue i værelse på 1.sal mod nordøst har for små vandrette lysninger mellem karmtræ og har manglende redningsåbninger. Note: Vinduer er generelt redningsåbninger ved brand. Disse bør have bl.a. en fri vandret åbning på mindst halvtreds cm for passage af personer/-redningspersonale.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	Ingen bemærkninger
------------	--------------------

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: Der er større pudsafskalninger og revner i sokkel puds under begge kældervinduer mod vej, samt en mindre afskalning ved hushjørne mond NV.

Note: Der er risiko for yderligere frostafskalninger.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Revner/-malings afskalninger på sokkel har ikke væsentlig betydning og næppe vil udvikle sig udover de almindelige forekommende bevægelser som følge af fugt og temperatur (termisk påvirkning) - Derfor skal karakteren K1 have være anvendt i stedet for K2.

Syns- og Skønsmand	Nej, i den aktuelle situation, var der netop løssiddende puds ved revnedannelserne og afskalningerne indikerede at der var en risiko for yderligere skadeudvikling- derfor K2. Teknisk revisors argumentation og vurdering fastholdes.	A3
4.3 Udvendige trapper	K1: Hovedtrappen har fine revner i pudslaget.	
4.4 Udvendige lyskasser	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: Lyskasser ved kældervinduer, samt kælderskakt ved kælderdoor, bære præg af at være relativ nyrenoverede - Men er udført uden afløb i bunden.

Note: En relativ høj opkant ved alle lyskasser og kælderskakt og relativt højt siddende vindue og dør i forhold til bund af lyskasse/skakt, medføre at risiko for vandskade på vindue/dør - eller under vinduer og ind i kælder, må anses at være relativ begrænset.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	
Syns- og Skønsmand	OK Teknisk revisors argumentation og vurdering fastholdes.	A3
4.4 Udvendige lyskasser	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er større skader i betonkant på lyskasse ved kældervindue i sydgavl. Note: Overfladevand kan trænge ind og oversvømme lyskassen, hvorved der er risiko for vandindtrængning til kælder og skade på vindue. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Som det ses på tek.revisors fotoregistrering er der en betydelig høj opkant og det skønnes fra min side er der ikke er risiko for indløb af vand fra terræn. Punktet bør være omfattet af bemærkninger til lyskasser som ovenfor og under karakteren K1.	
Syns- og Skønsmand	Det er netop den beskrevne defekte opkant der giver anledning til risikoen for vandindtrængning. Derfor karakteren K3. Skadesforholdet er her anderledes end ved de øvrige lyskasser. Derfor et selvstrændigt punkt. Teknisk revisors argumentation og vurdering fastholdes.	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Gulve er slidte.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	  Beskrivelse af skade/mangel: Støbte kældergulve har stedvist revnedannelser og mindre afskalninger. Note: Kældergulvet anses dog ikke at afvige fra tilsvarende kældergulve fra samme alder. Karakter: KO Begrundelse for fejl: Huseftersynsordningen omfatter ikke registreringer fra almindelig slid. BS tekst forekommer derfor overflødig og ikke relevant - med mindre BS vil gøre opmærksom på konkrete forhold, som eksempelvis nævnt ovenfor.	A1

Bygningssagkyndig	Enig med tek.revisor.	
Syns- og Skønsmand	OK Teknisk revisors argumentation og vurdering fastholdes.	A1
5.2 Vægge	K1: Kældervægge har stedvise områder med defekt og nedfaldet puds. Note: Årsagen skønnes til forhøjet fugt hvilket er normalt forekommende under hensyn til bygningens alder og konstruktion.	
5.7 Andet	K1: Karmtræ har trænedbrydninger mod gulve.	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1



Beskrivelse af skade/mangel: Sidekarmstykker ved alle indvendige kælderdører har i større eller mindre omfang nedbrydning forneden mod gulv.

Note: Trænedbrydningen må antages at være opstået som følge af opstigende fugt gennem betongulvet.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Dels er BS tekst noget diffus og uklar, dels skulle karakteren K2 have været anvendt, da der er tale om et skadeforhold, der kan udvikle sig -(dog erfaringsmæssigt, i mindre omfang)

Bygningssagkyndig

Det ses dog som en mindre alvorlig skade især under hensyn til bygningsdelens alder (fra år 1900) hvorfor karakteren K1 bør være fyldestgørende.

Syns- og Skønsmand	"Normalt" bør man altid anvende karakteren K2 ved et skadesforhold med trænedbrydning - hvor der fortsat forekommer fugtpåvirkning (her nedefra et fugtigt betongulv). Selvom skaden er langsomt udviklende, bør karakteren K2 anvendes. Teknisk revisors argumentation og vurdering fastholdes.	A1
--------------------	--	-----------

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

6.7 Rumaftæk	K1: Der er ikke udført fast rumaftæk i toiletrum i stueetagen. Note: Toiletrum bør ventileres effektiv.
--------------	---

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.3 Andet	K0: Bræddegulv i stuen mod haven ses med mærker efter insektangreb. Note: Ovennævnte mærker efter insekter vurderes som inaktivt.
7.3 Andet	K1: Gulv i køkkenområdet knirker.

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

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

10. Indvendige trapper i bygning A

10.3 Andet	K2: Vange på nederste trappeløb til kælderen ved gulv og væg er målt med forhøjet fugtindhold. Note: Der er risiko for nedbrydninger i træværket.
------------	---

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	K1: Der ses enkelte rørstykker med rust.
-------------------------	--

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse af skade/mangel: Der er kraftig tæring ved rørsamling mellem jern og kobber i gæstetoilet i kælder (th. for vindue) + ved rørbøjning under varmtvandsbeholder i fyrrum + ved rørsamling under loft i stor kælderrum mod NØ.

Note: Tæring virker så fremskreden, at større utæthed må forventes at kunne forekomme inden for overskuelig tid.

Karakter: K3 (Selv om der er tale om en kælder med afløb i nogle rum, må der forventes at kunne opstå skader på anden bygningsdel).

Begrundelse for fejl: Dels mangler præcis lokalisering af skader, dels er forholdet karaktersat for lavt.

Bygningssagkyndig

Tildels enig.

Karakteren K2 bør være fyldestgørende da et svigt kan forventes.

Syns- og Skønsmand

Som skrevet, må der kunne forventes en vis risiko for følgeskader - derfor K3
Teknisk revisors argumentation og vurdering fastholdes.

A1

11.3 Afløbsinstallationer

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløbsrør under kældertrappe, er interimistisk understøttet med en tynd pind og det vandrette afløbsrør har samtidig bagfald. Note: Ved kraftig udløb og rusk i afløbsrør, er der risiko for kollaps af understøtningen, hvorved kloakvand løber ud i kælder. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Hulrum under trappen var ved besigtigelsen med opfyld af løsøre og derfor ikke besigtiget. Da det ikke er tilladt i ordningen at frskrive grundet inventar og løsøre uden specifik mistanke for skader bør indvendingen fra tek.revisor ikke lægges til grund for fejl.	
Syns- og Skønsmand	Det fremgik ikke ved gennemgangen, at der ved BS gennemgang havde været utilgængeligt i rummet under trappen.- I dette tilfælde burde det have givet et anledning til et forbehold for besigtigelse, da der er tale om en fugtig kælder, hvorfor der kunne forventes andre skadesforhold, som eksempelvis råd og svamp i trapperepos. Teknisk revisors argumentation og vurdering fastholdes.	A3
11.3 Afløbsinstallationer	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Overløbsrør fra sikkerhedsventil i fyrrum under varmtvandsbeholder, er ikke udført i henhold til gældende regler, da det er ført gennem væg og udmunder på den anden side af væggen i vaskekælderen, ca. 70 cm over gulv.

Note: Overløbsrør skal være ført til dryp over afløbsinstallation i samme rum, hvor sikkerhedsventilene er anbragt. I det aktuelle tilfælde vurderes dog næppe risiko for følgeskade på anden bygningsdel, da der er afløb i vaskekældergulv.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl:

	Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	
Syns- og Skønsmand	OK Teknisk revisors argumentation og vurdering fastholdes.	A3

Bygning B (Carport - 24m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

4. Fundament/sokler i bygning B

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og vedligeholdelsesstanden er god under hensyn til alder. Det kan nævnes at der er oplagt tag, nyere køkken og bad. Vægge er godt isolerede og med pladevægge. Nyere vinduer, ny carport mv. Der må dog påregnes nogle forbedringer i f.eks. kælderområdet inden normal vedligeholdelse kan påregnes.
-------------	---

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?	Ja
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	18 år.
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	1995 - 2011.
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, 1995 og 2000. Stort set alt - fx. køkken, bad, vinduer, facader, tag.
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
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?	Ja, Råd: Bjælkeender under stuegulv, spær i kvist mod vest.
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Ja, Indvendigt isoleret i hele huset - 1995.
	- vinduer / døre?	Ja, Alle : 2000.
	- lofter / etageadskillelser?	Nej

	- gulve?	Ja, 1995: Enkelte steder, køkken og stue.
	- 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, Ingen skunkrum.
	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?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	Ja, I kælderrum mod syd før reparation af kloak - 2012.
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej, Murværk er bygget direkte på jord så der er let fugt.
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Nej
5.6	Er der en grundvandspumpe?	Ja, Ja - klæder mod nord.
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. Loft/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Ja, Gipsloft i stue mod syd.
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	Nej
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	Nej
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Nej
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Ved ikke, Muligvis termostat i arbejdsværelse.

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Skorsten - Muret	
B	Andet, Type	Metalbuer
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Massiv murværk	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Teglsten	Skøn
B	Andet, Type	Stål
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kælder	
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	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Træ
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	43	5%	ikke angivet	ikke angivet	40
Bygningssagkyndig	0	24%	24%	Resultatet bør ændres.	0
Syns- og Skønsmand	43	5%	ikke angivet	ikke angivet	40

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Der vurderes ikke forhold, som giver anledning til usikkerhed i TR's bedømmelser.
Bygningssagkyndig	Middel	Da tek.revisor ikke har besigtiget udhuse indvendig bør dog usikkerheden i bedømmelsen for dette punkt vurderes som høj.
Syns- og Skønsmand	Lav	Som tidligere - da den "manglende" indvendige besigtigelse ikke ændre ved min vurdering om, at bygningen var fejlagtigt fravalgt.

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
17. december 2013 18:03		Sagen lukket	40

Dato: 28. november 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] tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 23. maj 2013.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 23. august 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 23. august 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 7. oktober og 18. november 2013. Under førstnævnte møde besluttede nævnet at bede syns- og skønsmanden om supplerende oplysninger vedrørende sekundære bygningers tilstand. Disse er fremsendt til sekretariatet den 9. oktober (vedhæftet) og efterfølgende sendt i høring hos [REDACTED] der har afgivet kommentarer den 14. november (vedhæftet).

[REDACTED] der var underrettet om muligheden for foretræde under nævnets behandling af sagen, mødte op den 7. oktober 2013 og fremkom med bemærkninger i det væsentlige som en uddybning af sine kommentarer til den foreløbige kontrolrapport, herunder med særligt fokus på sin vurdering af sekundære bygningers tilstand som værende så ringe, at de kunne undtages fra besigtigelse.

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 fejlangivelsen under punktet "Bemærkninger 4", idet værdien af de ubeføjede fravalgte bygninger skønsmæssigt sættes ned fra D18 til C13.

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.