

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordskontrol	14. august 2014	Påtale	13. august 2017
	Opfølgning	3. december 2009	Advarsel	2. december 2012
	Tidsforbrug	3. december 2009	Påtale	2. december 2012
	Tidsforbrug	31. oktober 2008	Påtale	30. oktober 2011

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					Nej
Repræsentant for ejer					Nej
Ejendommens beliggenhed					

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Facade mod syd/vest	

Facade mod nord/øst	
Bygning B	
Driv - og udhus	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-jan-14	07:58	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
02-jan-14	07:58	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
20-mar-14	16:46	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	
20-mar-14	16:46	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
31-mar-14	09:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
10-apr-14	16:43	Kontrolrapport udarbejdet	
12-maj-14	13:45	Høring iværksat	

28-maj-14	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
03-jun-14	15:47		Søgt ny deadline: 10. jun. 2014
03-jun-14	15:47		Ny deadline for BS kommentar: 10. jun. 2014
03-jun-14	15:48	Høring iværksat	
11-jun-14	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
11-jun-14	11:50		Søgt ny deadline: 18. jun. 2014
11-jun-14	11:50		Ny deadline for BS kommentar: 18. jun. 2014
11-jun-14	11:51	Høring iværksat	
18-jun-14	08:58	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
19-jun-14	09:29	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
19-jun-14	14:58	Kontrolrapport godkendt af NS	
28-jul-14	09:03	Indstilling til nævn	
06-aug-14	14:26	Indkaldelse til nævnsmøde	
14-aug-14	10:40	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2013-11-07
Ejendommen besigtiget	2013-11-04

Følgende materiale forelå

BBR	2013-11-05	
Tidligere tilstandsrapport nr.	Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport tidligere.	
Energimærke	Under udarbejdelse	
Andre bygningsoplysninger	Der forelå ikke tegningsmateriale ved besigtigelsen.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Det bør fremgå om BS har spurgt sælger om han var i besiddelse af bygningstegninger. I flere kommuner er tegninger tilgængelige på kommunens weblager, hvilket er muligt i Ringkøbing Skjern kommune. Der findes typisk tegningsmateriale på ejendommene, som kan indeholde væsentlige oplysninger for Huseftersynet!	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Punktet er uændret.	0

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Parcelhus						
Hustype			Typehus 1977-1984						
Ejendommen			Ejerbolig						
Tagets restlevetid			Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning B) forventes at holde 10 år eller længere.						
Note									
Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider									
Tagbelægning			10 år eller længere						
Undertag			taget er opført uden undertag						
Inddækning			10 år eller længere						
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2 total	Bebygget areal m2 kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etage areal m2 bolig	Brutto etage areal m2 erhverv
1	A	Beboelse	1981	1	140	0	0	140	0
2	B	Udhus/skur	1981	1	32	0	0	0	0
3	C	Havestue/udestue	1981	1	15	0	0	0	0
Fejlangivelse		Det er den forventede restlevetid for hovedhusets tag (bygning A), som noteres i tilstandsrapporten.							A1
Syns- og Skønsmand									
Bygningssagkyndig		Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.							
Syns- og Skønsmand		Punktet er uændret.							A1

Bemærkninger

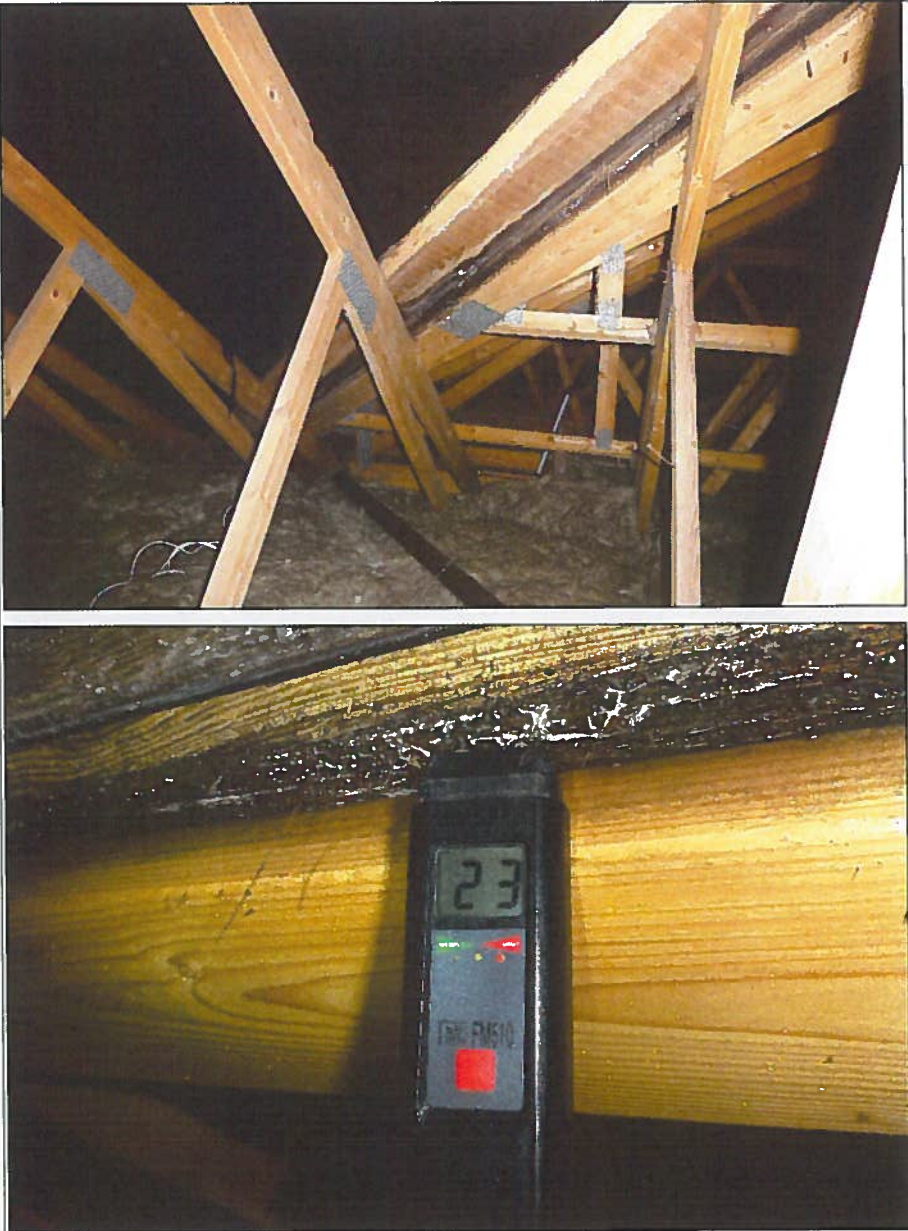
1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej		
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Gulve under tæpper samt gulve og vægge bag møbler og inventar kan ikke besigtiges.		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Forbehold for bygningsdele, der ikke kunne besigtiges skal være entydige, således der ikke senere kan opstå tvivl om hvad der ikke er besigtiget. Faste tæpper og trægulve betragtes som en del af konstruktionen, og det er derfor ikke nødvendigt at tage forbehold for undergulvet. Hvis forbeholdet er nødvendigt, skal det helt præcist fremgå hvilke bygningsdele, eller dele heraf, der ikke er omfattet af besigtigelsen.		A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.		
Syns- og Skønsmand	Vurdering uændret.		A1
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der tages forbehold for punkterede termoruder ud over de i rapporten nævnte, idet muligheden for at konstatere disse afhænger af flere varierende forhold herunder vejrliget.		

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Der forefindes, ud over nævnte bygninger, et drivhus på 10 m2, samt et skur på 5 m2. Drivhusets brugsværdi er intakt, hvorfor der ingen begrundelse er for at fravælge denne. Dagsværdi 7.500,- Undtagelse af skuret er i orden, men undtagelsen skal begrundes med en konkret angivelse af tilstanden i de primære bygningsdele, så det fremgår at tilstandsvurdering vil være meningsløs. Begrundelse kan f.eks. være at taget er utæt/for lav hældning, og at der er nedbrydning i træbeklædning inkl. vindue/dør.	A5
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Vurdering uændret.	A5
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Drivhus og skur er ikke registreret på BBR meddelelsen!	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Vurdering uændret.	0

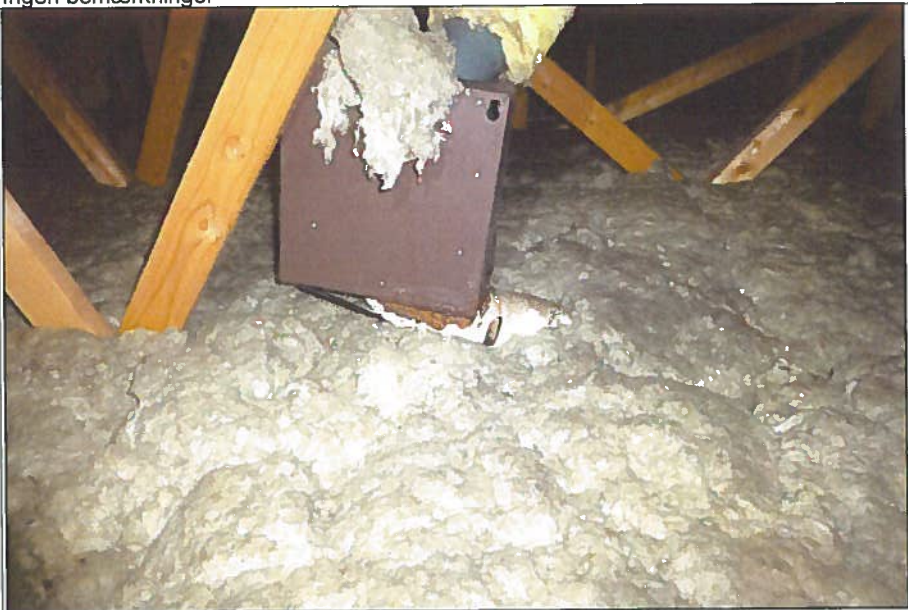
Bygning A (Beboelse - 140m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Rygningssten på grater ligger ujævnt og flere er løse.
-----------------------------	--

1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: der er opfugtning/misfarvning på skotrendebrædder i tagrum. Karakter/note: K3/skyldes sandsynligvis utæthed i zink, hvilket medfører risiko for nedbrydning i træet. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	På besigtigelsestidspunktet den 7 november 2013, konstateredes ikke opfugtning af spærdele i tagkonstruktionen. Endvidere var loftrummet brugt som opmagasinering af en del effekter - det var derfor ikke muligt at have udsyn til alle spærdele.	

Syns- og Skønsmand	I så fald skulle dette være angivet under punkt 2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?, jf HB pkt 5.02.2.3: Hvis den bygningssagkyndige er forhindret i at besigtige en normalt tilgængelig bygningsdel eller konstruktion på grund af manglende adgangsmuligheder, skal det noteres hvilke bygningsdele det drejer sig om med litra, og der skal også stå, hvad forhindringen bestod i.	A3
1.4 Hætter/Aftræk	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	  Beskrivelse af skade/mangel: manglende tilslutning af aftrækskanal til taghætte. Karakter/note: K3/forholdet har medført nedbrydning af tagsten (sandsynligvis sfa. stor temp. forskel ifm. frostvejr) Begrundelse for fejl: overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Ejer oplyste at aftrækskanalen ikke blev brugt idet der tidligere var foretaget ombygning.	A3
Syns- og Skønsmand	Uanset ejers oplysning, burde defekt tagsten være nævnt i TR.	

1.4 Hætter/Aftræk	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: defekt aftrækskanal fra emfang i tagrum. Karakter/note: K3/forholdet medfører risiko for skader på loft og træværk. Begrundelse for fejl: overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Vurdering uændret.	A3

1.5 Udvendt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: misfarvning på underbeklædning i udestue. Karakter/note: K3/forholdet kan skyldes defekt/mangelfuld inddækning over udestue. Begrundelse for fejl: overset forhold.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg har skønnet at misfarvningen i lige så høj grad skyldtes kondens, da der er tale om en uopvarmet udestue.	
Syns- og Skønsmand	Ændrer dog ikke på at inddækning inddækning over udestue er defekt/mangelfuld, hvilket burde fremgå af TR.	A3
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1: Rendejern er rustne.	

1.10 Undertage/understrygning	Ingen bemærkninger
----------------------------------	--------------------

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3



		
	Beskrivelse af skade/mangel: gennemføringer i undertaget er ikke udført tætte, og enkelte steder er undertaget defekt.	
	Karakter/note: K1/ da anvendte tagsten har rimelig tætte samlinger, er risiko for fugtindtrængning til undertaget dog minimal. Begrundelse for fejl: overset forhold	
Bygningssagkyndig	Fabrikanten oplyser at tagstenene kan oplægges uden undertag.	
Syns- og Skønsmand	Dette burde i så fald fremgå af TR.	A3

1.10 Undertage/understrygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: undertaget er ikke afsluttet med på fodbrædt og fodblik. Karakter/note: K1/i områder hvor undertaget ikke er ført helt ud i tagrende, ledes indtrængende vand ud i udhænget. Anvendte tagsten har rimelig tætte samlinger, hvorfor risiko for fugtindtrængning til undertaget dog vurderes minimal. Begrundelse for fejl: overset forhold	
Bygningssagkyndig	Fabrikanten oplyser at tagstenene kan oplægges uden undertag.	
Syns- og Skønsmand	Dette burde i så fald fremgå af TR. Pointtallet accepteres dog nedsat da forholdet er "straffet" under punktet herover.	A1

2. Ydervægge i bygning A

2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: der er revnedannelse over flere vinduer, b.l.a. soveværelse og bad/toilet. Over soveværelsesvindue er murværket tidligere repareret. Karakter/note: K1/forholdet skønnes grundet for tidlig fjernelse af understøtning ifm. opførelse, men vurderes ikke at medføre risiko for følgeskader pga. husets forholdsvis store udhæng. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Vurdering uændret.	A3
2.1 Facader/gavle	K2: Defekte og udfaldne fuger under soveværelsesvindue.	
2.3 Læmure	K1: Udfaldne fuger i læmur.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Terrassedør fra soveværelse er delamineret/ nedbrudt.	
3.1 Døre	K1: Begyndende nedbrydning af yderdør mod vest	
3.1 Døre	K1: Begyndende delaminering af hoveddør.	A1
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: begyndende nedbrydning i sideparti ved hoveddør. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: forkert karakter	
Bygningssagkyndig	Jeg kontrollerede hoveddørens tilstand andre steder en kontrollanten. Her var der tale om delaminering og ikke nedbrydning. Hoveddør og sideparti var nymalet.	
Syns- og Skønsmand	Der kunne konstateres nedbrydning i bund af dør, om det skal betegnes delaminering eller nedbrydning ændrer ikke på det forhold at der, forholdsvis let, kunne presses "døv" skruetrækker ind i træet.	A1
3.2 Vinduer	K2: Begyndende nedbrydning af vindue i soveværelse.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Smårevner i sokkelpuds generelt alle sider.	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: O.K. Karakter/note: O.K./revner er spændingsrevner omkring gavlhjørner, revner er af ældre dato, og vurderes ikke at ville medføre skade på andre bygningsdele. Begrundelse for fejl: Revner bør typebestemmes og stedfæstet. Hvis de er generelt forekommende anføres dette, og der henvises til steder, hvor de typisk kan ses	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Vurdering uændret.	A1

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

5.4 Indvendig beklædning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: løse vægfliser over køkkenbord. Karakter/note: K2. Begrundelse for fejl: overset forhold. Note: BS oplyser at der på besigtigelsestidspunktet hang en køkkenrulleholder, hvilken nu er demonteret!	A1
Bygningssagkyndig	På besigtigelsestidspunktet var monteret køkkenrulleholder - ses af skruehullerne. Endvidere diverse køkkenudstyr på bordene.	
Syns- og Skønsmand	Punktet udgår	0

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvklinter i bad/toilet vurderes at have ufuldstændig limudfyldning. Karakter/note: K1/skaden vurderes som værende mindre alvorlig, da der ikke kan konstateres direkte løse klinter eller revnedannelser i fuger. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Jeg har kontrolleret klinternes vedhæftning stikprøvevis hvor det var muligt. Der var på besigtigelsestidspunktet en del hændicaphjælpemidler på badeværelset.	
Syns- og Skønsmand	I så' fald skulle dette være angivet under punkt 2. "Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?", jf HB pkt 5.02.2.3: Hvis den bygningssagkyndige er forhindret i at besigtige en normalt tilgængelig bygningsdel eller konstruktion på grund af manglende adgangsmuligheder, skal det noteres hvilke bygningsdele det drejer sig om med litra, og der skal også stå, hvad forhindringen bestod i.	A1

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: revnedannelse i gulv foran bryggersdør. Karakter/note: K1/ revne er konstruktionsrevner som typisk opstår hvor betongulvet er ført ud over fundamentet. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Vurdering uændret.	A3

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Vægklinker med nedsat vedhæftning udenfor vådzone i badeværelse i soveafdeling.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: O.K., dog kunne ligeledes konstateres enkelte vægfliser i bruseområde med nedsat vedhæftning i bad/toilet. Karakter/note: K1/da der ikke kan konstateres direkte løse klinker eller revnedannelser i fuger, vurderes forholdet at skyldes mangelfuld limudfyldning. Begrundelse for fejl: overset forhold Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er delvis er nævnt.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Vurdering uændret.	A1
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Revnet vægklinke i bruseniche i gæstebadeværelse samt flere klinker med nedsat vedhæftning.	

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: mangelfuld tætning ved rørgennemføring ved loft, i brusekabine. Karakter/note: K1/forholdet vurderes mindre alvorligt da risiko for vandpåvirkning er minimal. Begrundelse for fejl: overset forhold	A1
Bygningssagkyndig	Jeg mener ikke det kan konstateres at rørgennemføringen har mangelfuld tætning, idet rossetten skjuler gennemføringen.	
Syns- og Skønsmand	Ifm teknisk revision kunne det, uden brug af værktøj, konstateres at der ikke var fuget omkring rørgennemføring.	A1
6.4 Gulv afløb	K3: Gulv afløb i begge toilettrum er med fri betonkant Note: Risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktion.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

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

7.2 Belægninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: der er en del gulvklinter i køkken og bryggers som har mangelfuld vedhæftning eller mangelfuld limudfyldning. Karakter/note: K1/der er ikke tegn på revnedannelser i fuger, hvorfor forholdet vurderes grundet mangelfuld limudfyldning. Begrundelse for fejl: overset forhold.	A3
Bygningssagkyndig	Min stikprøvevis kontrol er udført steder med god vedhæftning. På besigtigese tidspunktet var der en del oplag af bla handicaphjælpemidler da ejer sad i kørestol.	
Syns- og Skønsmand	I så fald skulle dette være angivet under punkt 2. "Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?", jf HB pkt 5.02.2.3: Hvis den bygningssagkyndige er forhindret i at besigtige en normalt tilgængelig bygningsdel eller konstruktion på grund af manglende adgangsmuligheder, skal det noteres hvilke bygningsdele det drejer sig om med litra, og der skal også stå, hvad forhindringen bestod i.	A1

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.0 Lofter/etageadskillelser	IB: Ingen bemærkninger	
9.0 Lofter/etageadskillelser	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: misfarvning på loft omkring aftrækskanal i bad/toilet. Karakter/note: K1/der kan ikke konstateres forhøjet fugtindhold i træet, hvorfor forholdet skønnes grundet tidligere utætheder, eller manglende kondensisolering af ventilationskanal i tagrum. Begrundelse for fejl: overset forhold.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Vurdering uændret.	A1

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

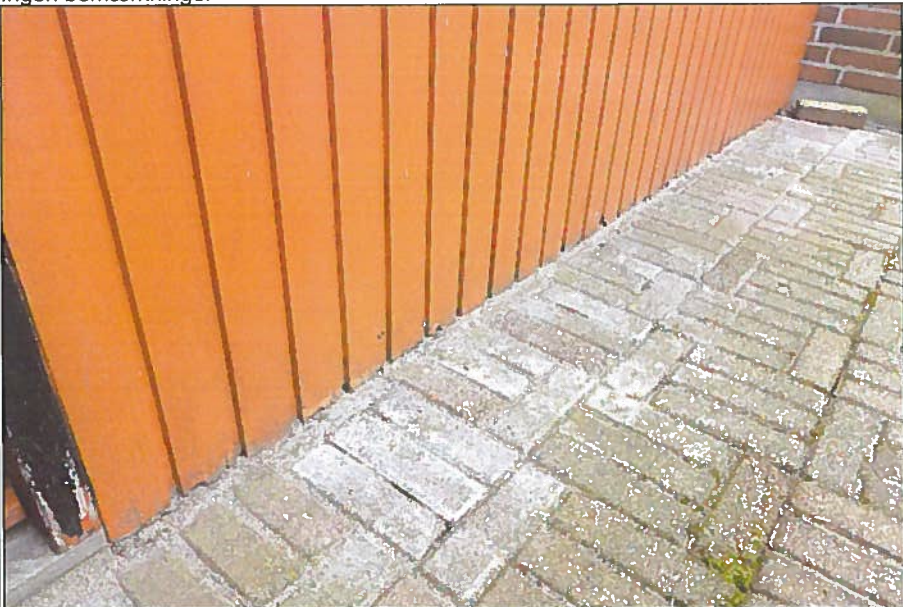
11.0 VVS-installationer	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------	------------------------

Bygning B (Udhus/skur - 32m²)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

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

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K1: Udfalden fuger mod vest.	
2.2 Beklædninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: begyndende nedbrydning i træbeklædning ved terræn mod øst. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: overset forhold.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Vurdering uændret.	A3

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K1: Indvendig dør i skur binder.
----------	----------------------------------

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: begyndende nedbrydning i yderdør mod øst, samt yderdør mod vest. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Min stikprøvekontrol viste ikke nedbrydning - endvidere var dørene malet på besigtigelsestidspunktet.	
Syns- og Skønsmand	Døren var kraftig delamineret og, på tidspunktet for teknisk revision, angrebet af svamp.	A3

4. Fundament/sokler i bygning B

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

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

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning B

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

9.0 Lofter/etageadskillelser	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: der er misfarvning på loft langs væg i udhus. Karakter/note: K1/der kan ikke konstateres forhøjet fugtindhold i træet hvorfor forholdet vurderes grundet tidligere utætheder Begrundelse for fejl: ikke noteret forhold.	A1
Bygningssagkyndig	Ejer oplyste at skaden er gammel og udbedret. Jeg konstaterede ikke forhøjet fugtindhold.	
Syns- og Skønsmand	Dette burde i så fald fremgå af TR, som et mindre alvorligt forhold (evt. kosmetisk) så køber ikke kommer i tvivl.	A1

10. Indvendige trapper i bygning B

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

11. VVS-installationer i bygning B

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

Bygning C (Havestue/udestue - 15m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger	
1.5 Udvendt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: misfarvning på underbeklædning. Karakter/note: K3/indikerer utætheder i/ved tagrende. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Ejer oplyste at tidligere utæt tagrende er udskiftet.	
Syns- og Skønsmand	Vurdering uændret.	A3

1.6 Tagrender/tag nedløb	Ingen bemærkninger
--------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



		
	Beskrivelse af skade/mangel: der er utæthed/bagfald i tagrende mod vest.	
	Karakter/note: K3/forholdet har medført overløb med følgeskade på murværk.	
	Begrundelse for fejl: overset forhold	
Bygningssagkyndig	På besigtigelsestidspunktet var tagrenderne tørre.	
Syns- og Skønsmand	Partiel beskadiget murværk var dog stadig tilstede, hvilket burde føre til yderligere undersøgelser, af f.eks. tagrender.	A3

2. Ydervægge i bygning C

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

3. Vinduer og døre i bygning C

3.2 Vinduer	K1: Døre og vinduer trænger til malerbehandling.
-------------	--

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A2



	 Beskrivelse af skade/mangel: Begyndende nedbrydning i terrassedør mod vest, samt vinduesparti mod syd. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: forkert karakter.	
Bygningssagkyndig	Jeg skønner ikke der er tale om nedbrydning - -men derimod manglende vedligeholdelse.	
Syns- og Skønsmand	Der kunne konstateres nedbrydning i bund af vinduesparti og dør, om det skal betegnes mangelfuld vedligehold eller nedbrydning, ændrer ikke på det forhold at der, forholdsvis let, kunne presses "døv" skruetrækker ind i træet.	A3

4. Fundament/sokler i bygning C

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning C

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

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

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning C

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning C

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning C

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

10. Indvendige trapper i bygning C

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

11. VVS-installationer i bygning C

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

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? Hvis på anden vis, angiv hvilken.	Via en liste over bygningssagkyndige udleveret af min 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?	10
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Hele ejerperioden.
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?	
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)?	Ja, Carport/ udhus- nyt tagpap for ca 2 år siden.
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner,	Nej

	utætheder eller afskallinger)?	
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?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
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?	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)?	Ja, 1 i udestuen
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	Ja, Dør til terrasse i soveværelse
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Nej
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	Nej
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	Nej
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Ja, ca 2 gange pr. år - få liter pr. gang
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Nej
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Nej
11. VVS-installationer		

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	
A	Sadeltag
A	Gitterspær
A	Taghældning - 15-35 grader
A	Tagbelægning - Tegl
B	Ensidigt fald
B	Bjælkespær
B	Taghældning - 1-15 grader
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge
C	Ensidigt fald
C	Bjælkespær
C	Taghældning - 1-15 grader
C	Tagbelægning - Plastplader
2.0 Ydervægge	
A	Hulmur
A	Formur - Tegl/kalksandsten
A	Bagmur - Letbeton
B	Massiv murværk
B	Træ
B	Formur - Tegl/kalksandsten
B	Formur - Træ
C	Træ
C	Formur - Træ
3.0 Vinduer og døre	
A	Træ
B	Træ
C	Træ
4.0 Fundament/sokler	
A	Beton
B	Beton
C	Beton
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk	
A	Terrændæk
A	Støbt i beton
B	Terrændæk
C	Terrændæk
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	
A	Vægkonstruktioner, uorganisk
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk
7.0 Gulvkonstruktion og gulve	
A	Trægulv på beton
A	Væg-til-væg tæppe
A	Tæppe på beton
A	Klinkegulv på beton
8.0 Indervægge/skillevægge	
A	Inder-/skillevægge - Letbeton
B	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion

9.0 Løfter/etageadskillelser	
10.0 Indvendige trapper	
11.0 VVS-installationer	
A	Gas/centralvarme

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	58	15%	15%	Det vurderes at bygningens reelle kompleksitet er højere end det automatisk beregnede pointal.	49
Bygningssagkyndig	0	5%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	0	5%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	0	5%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	52	15%	15%	Som anført ovenfor.	44
Syns- og Skønsmand	0	5%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Forhøjet	Huset var på tidspunkt for TR tømt for indbo/oplag, hvilket ikke var tilfældet ifm. BS besigtigelse.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Forhøjet	Vurdering uændret.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Dato: 13. august 2014

J. nr.: XX

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten XX

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

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig XX tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig XX den 7. november 2013.

XX har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 18. juni 2014.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 19. juni 2014.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 11. august 2014.

XX 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.

Under punktet "Bemærkninger 4" har nævnet revurderet fejlens vægt A5 til A3, da der ikke vurderes at være skærpende omstændigheder.

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

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

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
21. august 2014 13:53		Sagen lukket	43