

**DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE**

Beskikket bygningssagkyndig



Dato: 7. decemberr 2012

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] [redacted] den 5. juli 2012.

[redacted] har ikke afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport ved høringsfristens udløb den 12. september 2012.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [redacted] og afsluttet den 27. august 2012

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 28. november 2012.

[redacted], der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten 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.

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.

Forside

Revisionsoversigt

Kontroløftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordkontrol	Igangværende		

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A, Beboelse set fra syd.	

Bygning A, Beboelse set fra nord.

Bygning B, Carport ses i billedets højre side.

Bygning C, Udhus (Tidligere garage.) set fra sydøst.

Bygning D, Overdækning ses i billedets venstre side.

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
06-jul-12	11:29	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
06-jul-12	11:29	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
10-jul-12	12:59	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra sbo
10-jul-12	12:59	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
07-aug-12	13:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
09-aug-12	12:30	Kontrolrapport udarbejdet	
28-aug-12	12:51	Høring iværksat	
12-sep-12	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
18-sep-12	14:19	Kontrolrapport godkendt af NS	
05-okt-12	10:59	Indstilling til nævn	
20-nov-12	11:20	Indkaldelse til nævnsmøde	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-07-05
Ejendommen besigtiget	2012-07-05

Følgende materiale forelå

BBR	2012-07-05
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Til hjælp for udarbejdelse af tilstandsrapport indgår sælgeroplysninger, tidligere udarbejdet tilstandsrapport, energimærke samt div. tegninger med beskrivelse.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Parcelhus							
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	1963	1	111	0	0	111	0
2	C	Garage	0	1	17	0	0	0	0
3	B	Carport	1963	1	23	0	0	0	0
4	D	Overdækning	0	1	5	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Nej
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AC - Der tages forbehold for evt. punkterede termoruder, da disse fejl ikke altid er synlige pga. vejrlig og renholdelse.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: BCD - I BBR er bygning 002 registreret som garage, i praksis og denne bygning ændret til hobbyrum (litra C) og der er bygget nyere carport foran (litra B). Litra D overdækning til haveredskaber er ikke med i BBR.

Bygning A (Beboelse - 111m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1: Begyndende overfladeslid på stern og underbeklædning ved maling afskalning. Underbeklædning ved indkørsel hænger lidt.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Hver skadetype skal beskrives og karaktergives særskilt. Her er både nedbrydning af overflade og hængende udhængsbeklædning beskrevet under samme punkt. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: Flere skader under samme punkt. Fejlens vægt: Formel fejl, der placeres i nederste del af niveauet.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

1.6 Tagrender/tagnedløb	Innen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Tagnedløbet ved husets sydvestlige hjørne har en åben samling, der medfører at tagvandet fra hele den sydvendte tagflade plasker ned på taget over carporten og derfor medfører overløb på dennes tagrende. Karakter/note: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

1.9 Vindafstivning	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Vindafstivningen i bygningens sydside er ikke udført så kræfterne kan overføres til tagfoden. Forbindelsen mellem lægte og spærhoved er ikke faste og lægten når ikke helt ned til tagfoden. Der kan opstå bevægelser i tagskiven. Karakter/note: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

2. Ydervægge i bygning A

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

3. Vinduer og døre i bygning A

3.0 Vinduer og døre	IB: Ingen bemærkninger
---------------------	------------------------

4. Fundament/sokler i bygning A

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	IB: Ingen bemærkninger	
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Der er flere gulvfliser uden fuld vedhæftning til underlaget foran køkkendøren i baggangen. Området er ikke fugtbelastet. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret. Fejlens vægt: Fejlen findes ved stikprøve og placeres derfor nederst i niveauet.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
6.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: I gulvafløbet under håndvasken i badeværelset er der placeret 7 afstandsringer mellem gulvafløbsskål og rist. Dette er ikke tilladt, da det medfører risiko for utætheder og dermed risiko for opfugtning af isolering og eventuelle rørinstallationer i gulvet. Karakter/note: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	B8
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K1: Lille glasur afskalning på gulvflise i baggang.
-----------------	---

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

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

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	K1: Der er ikke vandstop på vandtilførsel til vaskemaskine. Note: Vandstop på vandtilførsel til hårdehvidevarer, som er tilsluttet et konstant vandtryk, forhindrer større vandskade ved evt. hul på gummislangen.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Højtryksledninger med fabriksmonterede samlinger anses normalt for at være tilstrækkelig sikre, men det er korrekt, at en rørbrudsventil er mere sikker. Når forbindelsen i det aktuelle tilfælde er vurderet til at være usikker, bør karakteren være K3, da det udstrømmende vand ville gøre skade på køkkenelementerne. Karakter/note: K3 Begrundelse for fejl: Forkert karakter. Fejlens vægt: Korrekt beskrivelse af den eventuelle følgeskade medfører at fejlen placeres i den nederste del af niveauet.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

Bygning B (Carport - 23m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Stålbladen når ikke helt ud til stern ved indkørsel, så lægterne er fri mod vejrlig.
-----------------------------	--

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: Remende i bygningens nordside (nederste billede) samt spærender og sternbræt langs bygningens vestlige facade (øverste billede) er ikke beskyttede mod vejrlig og er derfor udsat for nedbrydning. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1: Nedløb for regnvand er placeret i skel.	

2. Ydervægge i bygning B

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

4. Fundament/sokler i bygning B

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

Bygning C (Garage - 17m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger	
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Tagbeklædningen består af profilerede stålplader, der ifølge monteringsvejledningen kræver en minimumshældning på 14 grader, hvilket der ikke er på det aktuelle tag. Der kan trænge vand ind ved længdesamlinger og langs inddækninger med opfugtning af underliggende træværk til følge. Karakter/note: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret. Fejlens vægt: Ingen bemærkninger.	B8
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

2. Ydervægge i bygning C

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

3. Vinduer og døre i bygning C

3.1 Døre	K1: Begyndende overfladeslid på døren fra haven og ind i skuret.
3.2 Vinduer	K1: Der er begyndende overfladeslid på vinduerne ud mod haven.

4. Fundament/sokler i bygning C

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning C

5.0 Kældre/krybekældre/terr ændæk	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

9. Løfter/etageadskillelser i bygning C

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

Bygning D (Overdækning - 5m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Der er huller i taget og der mangler lidt afslutning af blik på stern.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Hver skadetype skal beskrives og karaktergives særskilt. Her er der bekræftet både om huller i tagbeklædningen og om manglede afdækning på sternbræt. Karakter/note: K3 for begge skader, da de medfører nedbrydende påvirkning af andre elementer. Begrundelse for fejl: Flere skadetyper under samme punkt og forkerte karakterer.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

2. Ydervægge i bygning D

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

4. Fundament/sokler i bygning D

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		2	2			
2. Ydervægge	x						
3. Vinduer og døre	x		2				
4. Fundament/sokler	x						
5. Kældre/krybekældre/terrændæk	x						
6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)	x						
7. Gulvkonstruktion og gulve			1				
8. Indervægge/skillevægge	x						
9. Loftter/etageadskillelser	x						
10. Indvendige trapper	x						
11. VVS-installationer			1				x

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Boligen er i fin stand, pænt renoveret og godt vedligeholdt, der er ingen præcerende renoveringsopgaver i udsigt, udover almindelig vedligehold.
-------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Andre
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Nej, /
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	8 år siden 2004

	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	do
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, Skur 2006
	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)?	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?	
	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?	Nej
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	Nej
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Nej
5.6	Er der en grundvandspumpe?	Nej
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	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)?	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?	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?	Ja, Samling under vask i bryggers cementrør smuldret ud til kloak. Skaden er udbedret i år 2012
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Betonsten	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	
C	Ensidigt fald	
C	Built-up	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Metalplader	
D	Ensidigt fald	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
B	Træ	
C	Hulmur	
C	Træ	
C	Formur - Træ	
C	Bagmur - Let pladekonstruktion	
D	Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Plast	
C	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Beton	
D	Andet; Type:	Punktfundamenter
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	

C	Terrændæk	
C	Støbt i beton	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Trægulv på beton	
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Listelofter, gipspladelofter og panellofter.
C	Kommentar	Listelofter
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Ingen
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme; Type:	Vandbåren gulvvarme i badeværelse

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten
Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	31	0%	ikke angivet	ikke angivet	31
Bygningssagkyndig	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

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

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	
Bygningssagkyndig	

Nævnets afgørelse