

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til

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					

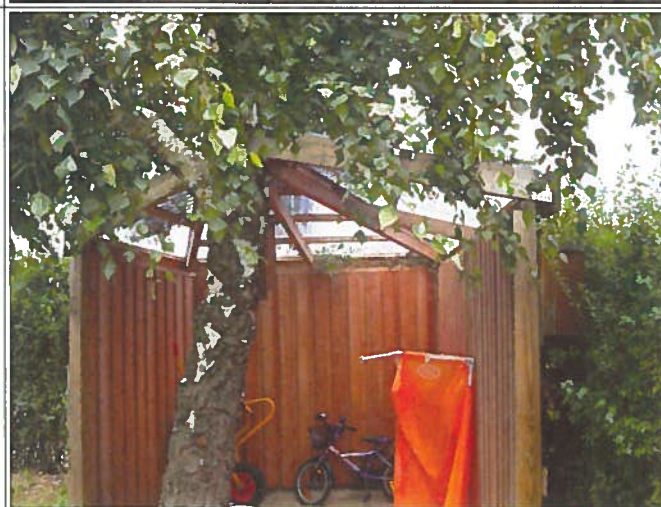
Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A, facade mod syd	

Bygning B, garagen set fra øst	
Bygning C, carport	
Bygning A, gavl mod vest	

Bygning D, overdækket hønsegård/hus



Bygning E Overdækning



Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
28-maj-14	08:18	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
28-maj-14	08:18	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
29-jul-14	10:59	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring
29-jul-14	10:59	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
11-aug-14	14:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
15-aug-14	12:21	Kontrolrapport udarbejdet	
20-aug-14	14:56	Kontrolrapport udarbejdet	
22-aug-14	08:55	Høring iværksat	
01-sep-14	16:08	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
02-sep-14	11:45	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
02-sep-14	15:15	Kontrolrapport godkendt	
16-sep-14	12:03	Indstilling til nævn	
02-okt-14	07:52	Indkaldelse til nævnsmøde	
07-okt-14	13:12	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2014-07-25
Ejendommen besigtiget	2014-07-21

Følgende materiale forelå

BBR	2014-07-23
Tidligere tilstandsrapport nr.	Søgt i Heweb.dk ingen fundet
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	BBR-ejermeddelelsens dato er en udskriftsdato. Da der ikke forelå tegninger eller beskrivelser, er konstruktioner og materialer baseret på et skøn.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Parcelhus								
Hustype	Typehus 1977-1984								
Ejendommen	Ejerbolig								
Tagets restlevetid	Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning 2A) forventes at holde 10 år eller længere.								
Note									
Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider									
Tagbelægning	10 år eller længere								
Undertag	10 år eller længere								
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	97	0	75	172	0
2	B	Carport	1988	1	34	0	0	0	0
3	C	Carport	2014	1	14	0	0	0	0
3	C	Carport	0	1	14	0	0	0	0
4	D	Carport	2014	1	15	0	0	0	0

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	1. Hustype: <u>Begrundelse for fejl:</u> Det er forkert at angivet et typehus fra 1977-1984 i et plan som Hustype. Her er tale om et 1½ plans hus fra 1981, så BS burde have valgt ejendommstypen: Individuelt hus 1970/1½ plan (opført i perioden ca. 1970-1977) som vurderes at være mere lig dette hus. Alternativt kan vælges fra rullelisten: Kan ikke beskrives generelt, da det ofte kan være vanskeligt at finde lige den type man står overfor i tabellen. <u>Fejlens vægt:</u> En fejl der vægtes sammen med nedenstående. 2. Tagets restlevetid: <u>Begrundelse for fejl:</u> Vedrørende taget er der angivet at restlevetiden vedrører bygning 2A. Efter BS oplysninger skal angivelsen omfatte Bygning A Beboelse. <u>Fejlens vægt:</u> En fejl der vægtes sammen med nedenstående. 3. Litrering af bygninger: <u>Begrundelse for fejl:</u> Bygningerne B,C,C? og D er alle registreret med samme anvendelse, Carport. Den korrekte anvendelse er: B Garage, C Carport, D Høsehus og E Overdækning Det er vigtigt at brugerne let kan genkende de literede bygninger på ejendommen. Det er ligeledes vigtigt, at der ikke senere ved en eventuel indsigelse kan opstå tvivl. Se håndbogen afsnit 4.02 herunder særligt sidste afsnit der omtaler eventuelle fejl i BBR-ejermeddelelsen. <u>Fejlens vægt:</u> De tre fejl samles og vægtes på niveau A trin 3.	A3
--	--	-----------

Bygningssagkyndig	Det er forkert at angivet et typehus fra 1977-1984 i et plan som Hustype. Her er tale om et 1½ plans hus fra 1981, så BS burde have valgt ejendomsstypen: Individuelt hus 1970/1½ plan (opført i perioden ca. 1970-1977) som vurderes at være mere lig dette hus. Alternativt kan vælges fra rullelisten: Kan ikke beskrives generelt, da det ofte kan være vanskeligt at finde lige den type man står overfor i tabellen. Dette er ikke korrekt huset er fra 1981 så skal da ikke gå tilbage til at vælge en ejendom fra 1970 dette er urimeligt Reviser skriver senere det er et etplans hus der er ombygget så ovenstående passer ikke ?? 2. Tagets restlevetid: <u>Begrundelse for fejl:</u> Vedrørende taget er der angivet at restlevetiden vedrører bygning 2A. Efter BS oplysninger skal angivelsen omfatte Bygning A Beboelse. Hvis man kommer til at stå i en forkert bygning som her bygning 2 er det stadig mulig at give en rest levetid for taget. dette er en urimelig fejl i pogrammet at det er muligt at lave restlevetider i andre bygninger end hovedbygningen. Da jeg kon til bygning 2 lave, jeg netop restlevetiden men troede klart det var bygning 1. derfor bør der være denne spærring i pogrammet 3. Litrering af bygninger: Sagen er oprettet efter BBR derfor disse betegnelser står i bbr som er et offentligt dokument. Jeg er med på at det kan rettes i systemet, men fejlen er overført fra bbr og ikke mit påfund	A1
Syns- og Skønsmand	Som arke type er det da ok at vælge 1½-plans huset. Om 1. salen er indrettet ved opførelsen er vel ikke så væsentligt. Læs parantesen der står at huset er opført i perioden 1970-1977, så vi er da tæt på. Det er bedre end at vise et et-planshus. Ellers vælg: Kan ikke beskrives generelt. Tagets restlevetid: Tja, så må man jo læse korrektur på sine indtastninger. Litrering: Det er BS opgave, at gøre litreringen logisk og overskuelig for brugerne således, at brugerne kan finde skaderne og man sikrer at der ikke senere opstår misforståelser. Dette uanset hvad der står i BBR. Fejlangivelsen fastholdes.	A3

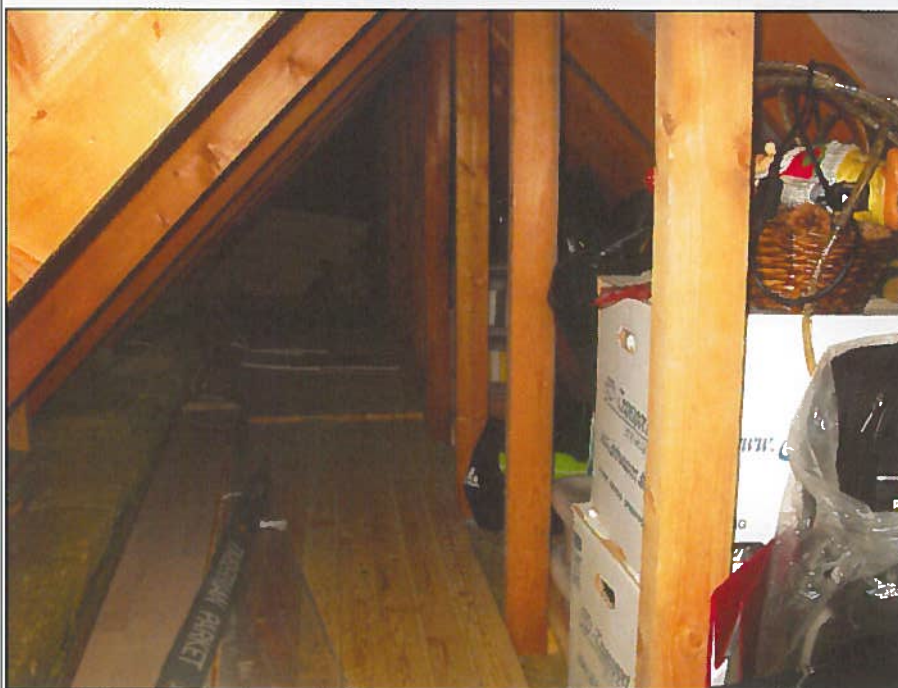
Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
---	-----

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Tagflader / belægning er besigtiget fra terræn, Så der kan forekomme områder der ikke er mulige at besigtige fra denne afstand. Der er ikke flyttet rundt på indbo så gulve og vægge bag indbo / møbler skabe og oplag mm er ikke besigtiget. Lofter er kun besigtiget fra loftlem og 1 meter pga. oplag. Træ gulve under væg til væg tæpper er ikke besigtiget.
--	---

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Begrundelse for fejl:

Det er en fejl når BS tager forbehold for besigtigelse af tagflader. Jf. håndbogen side 32 må det forventes at BS medbringer en stige ca. 3.5 meter og en kikkert, til netop besigtigelse af tagflader over tagrendeniveau og kikkert til højere oppe f.eks. skorsten og rygninger.

Der bør ikke tages forbehold vedrørende indbo mm. Jf. håndbogen midt på side 38 skal BS i rimeligt omfang være indstillet på selv at rykke rundt på mindre møbler, genstande og tæpper.

Der bør heller ikke tages forbehold overfor gulve under faste tæpper, da der er tale om en integreret del af gulvkonstruktionen (tæppe på undergulv).

Adgang til tagrummet var mulig i hele husets længde via gangbro.

BS bør derfor kun tage forbehold for en delvis besigtigelse af loftet, da indbo skjuler for besigtigelse fra loftlemmen til gavlen mod øst og ca. 4 meter fra loftlemmen mod vest.

Der forefindes en skunklem i siden mod nord, men ingen mod syd. BS burde have taget forbehold for besigtigelse af skunkrum, og i siden mod nord anført, at lemmen var skruet fast med specialskruer og derfor ikke afmonteret for besigtigelse.

Fejlens vægt:

En samlet vægtning af punkterne på niveau A

Øverste foto mod øst og næste viser forholdene mod vest. Sidste skunklem mod nord.

Bygningssagkyndig

A2





Forbehold er taget til efterretning.

Vedhæfter mine foto fra besigtigelsen som er anderledes end ved revisionen derfor mener jeg 'besigtigelsen af loftrummet forbehold er ok

Syns- og Skønsmand

Det er ikke muligt at se fotodokumentation for, at loftrummet mod vest ikke kunne besigtiges.
Fejlangivelsen fastholdes.

A3

3. Bemærkninger til termoruder?

Ja: A - Eventuelle punkteret termoruder og energiruder er ikke altid konstaterbare ved visuel besigtigelse, på grund af vejr-, lys- og temperaturforhold så der tages forbehold for dette.

4. Fravalg af sekundære bygninger?

Nej

5. Afvigelser fra BBR?

Nej

Bygning A (Beboelse - 172m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.5 Udvendt træværk ved tag	K2: Der ses råd i tagudhæng mod nordvest Note: Der er risiko for skades udvikling.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Beskrivelse af skade:</u> Forneden ved det nordvestlige hushjørne er der nedbrudt træ i vindskeden <u>Karakter/note:</u> K2 Note: På grund af ælde er vindskeden i et mindre område forneden udtjent og nedbrudt. <u>Begrundelse for fejl:</u> Der er tale om en skade på vindskeden og ikke tagudhænget. Det bliver lidt af en triviell note, se flere nedenfor, når der anvendes den samme formulering uanset forholdet. BS bør i noter skrive uddybende kommentarer til skader og konstruktioner samt evt. udrede skadeårsager og sammenhænge til andre skader ved bygningen. <u>Fejlens vægt:</u> Da skaden er registreret vægtes på laveste trin	A1
Bygningssagkyndig	 Mener det giver god mening med tagudhænget det forstår man vindskende er fagudtryk som ikke alle ved hvor er. Se foto og også foto under dennes side referancer der passer mit foto fint ind i referancen her	0
Syns- og Skønsmand	Tja, men tagudhænget fejler jo ikke noget, og billedet viser jo tydeligt, at det er vindskeden der er tale om. Så nogle simple fagudtryk må man gerne anvende. Primært er det også noten jeg giver fejl for. Fastholder angivelsen.	A1

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K0: Træværk ved taget trænger til almindelig vedligeholdelse der ses mindre revnedannelser i træet Note: Forholdet er pt af mindre betydning.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Begrundelse for fejl: Da det ikke var muligt at påvise mangler ved vedligeholdelsen af træværket, er det SSK's vurdering, at "skaden" ikke burde være registreret. Hvilket noten også understøtter. Fejlens vægt: Vægtes på laveste niveau.	A3
Bygningssagkyndig		0
Syns- og Skønsmand	Foto viser eksempelvis gavlbeklædningen Fejlangivelsen fastholdes. Skader på gavle skal beskrives under 2.0 Ydervægge, 2.1 Facader/gavle eller 2.2 Beklædninger. Den viste skade på fotoet er registreret længere nede under 2.2 Beklædninger!	A3
1.10 Undertage/understrykning	K1: Der ses enkelte søm der ses skudt skævt i gennem undertaget Note: Forholdet er af mindre betydning.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Der ses mindre revnedannelser træ på de afdækket remender Note: Forholdet er af mindre betydning.
-------------------	--

2.2 Beklædninger	K1: Gavlbeklægninger ses med mindre revnedannelser i overfladebehandlingen og trænger til almindelig vedligeholdelse Note: Der er risiko for skades udvikling.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 <u>Beskrivelse af skade:</u> Ved gavlbeklædningen mod vest ses delaminering forneden i krydsfineren og revnedannelse i overfladen af finerpladen. <u>Karakter/note:</u> K2 Note: På grund af ælde - sol og fugt gennem mange år, er fineren begyndt at delaminere og sprække. <u>Begrundelse for fejl:</u> BS har ikke registreret delamineringen, og når der er risiko for udvikling af skaden bør karakteren være K2. <u>Fejlens vægt:</u> På niveau A	A3

Bygningssagkyndig		0
Syns- og Skønsmand	I følge mine foto må skaden have udviklet sig for den er der ikke på besigtigels tidspunktet Det er fint at have et oversigtsfoto af gavlen på huset, men det kan ikke bruges til at gennemføre et omhyggeligt huseftersyn efter. Der er 17 dage mellem huseftersynet og kontroleftersynet, så den skade vi så sammen, har næppe udviklet sig på den korte tid. Angivelsen fastholdes.	A3

2.3 Læmure	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Beskrivelse af skade:</u> Over læmuren mod vest er flere afdækningssten knækket og afdækker ikke murkronen. <u>Karakter/note:</u> K3 Note: Manglende og knækkede tagsten medfører fugt ned i murværket med risiko for frostsprængninger. <u>Begrundelse for fejl:</u> Forholdet er ikke registreret i rapporten. <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes på niveau A	A3

Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
-------------------	--	--

3. Vinduer og døre i bygning A

3.2 Vinduer	K2: Der er en defekt termorude hvor glasset er ødelagt Note: Nyt vindue er bestilt
3.2 Vinduer	K0: Der ses maling på et kvist vindue Note: Forholdet er kosmetisk.

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Der ses revnedannelser i hjørne sokkel mod nordøst og under terrassedøren Note: Der er risiko for skades udvikler sig og giver afskaldninger i puds overfladen.
------------	---

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A3

Beskrivelse af skade:

Ved hjørnet mod sydvest ses skrå revner i betonfundamentet.

Karakter/note:

K1

Note: Afskalningen på fundamentshjørnet skyldes forskel i temperaturbevægelsen mellem murfacaden og betonfundamentet. Forkoldet er typisk og uden konstruktiv betydning.

Begrundelse for fejl:

Der kunne ikke konstateres revner ved hjørnet mod nordøst.

"Revnen" under terrassedøren var mikro-mikro tynd, hvis det var en revne! Så den skal nødvendigvis ikke registreres som en skade.

Det er en fejl, når BS anfører, at der er risiko for at skaden udvikler sig og giver karakteren

	K1, denne bør så i henhold til definitionerne på karakterskalaen være K2. <u>Fejlens vægt:</u> Der er tale om en fejlplacering af skaden, og forkert karakter. Vægtes på niveau A.	
Bygningssagkyndig	 der var revnedannelser enten er de der eller ikke mikroskopiske kommentar duer ikke. så kan vi diskutere noten	A1
Syns- og Skønsmand	SSK forstår ikke helt BS's kommentar, så ingen yderligere bemærkninger. Fejlangivelsen fastholdes.	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Der er klinker der mangler vedhæftning til underlaget i bryggers Note: Der er risiko for skadesudvikling.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Begrundelse for fejl: Når BS vurderer, at der er risiko for skadesudvikling bør karakteren være K2 <u>Fejlens vægt:</u> Mindre fejl der vægtes på trin 1	A1
Bygningssagkyndig	Forholdet frem kommer ved banke lyd mener k2 er for meget at givet et gulv der er helt. men taber man noget og det rammer det rigtige sten der fanden løs med det er vel som at vinde i lotte derfor k1	0
Syns- og Skønsmand	Hvis fanden er løs og fliserne går i stykker, så er karakteren da K2! Og igen du skriver, at der er risiko for skadesudvikling i noten, så se lige i håndbogen side 62 om hvad formålet med noter er. Fejlangiuvelsen fastholdes.	A1
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K0: Der er opsat forskellige typer fliser / stifter i bruseområdet Note: Forholdet er kosmetisk	
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Der er flere revnet klinker i badeværelset i bruseområdet. Note: Der er risiko for fugt indtrængen og derved risiko for følgeskader.	

6.3 Fuger	K2: Der er defekte fuger i bryggers Note: Der er risiko for fugt indtrængen og derved risiko for følgeskader.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Begrundelse for fejl: Karakteren K2 er ikke i overensstemmelse med følgeskader. Hvis BS vurderer i det konkrete tilfælde, at der er risiko for følgeskader i de underliggende konstruktioner, skal karakteren være K3. Fejlens vægt: Fejlen vægtes på laveste trin da forholdet er registreret.	A1
Bygningssagkyndig	k2 for den defekte fuge. følge skade når der kommer vand på gulvet og fugten trænger ned	0
Syns- og Skønsmand	Du skriver jo, at der er risiko for fugtindtrængning og derved risiko for følgeskader, så er det en K3'er jf. definitionerne!!	A1
6.3 Fuger	K3: Der er fuge slip enkelte steder i badeværelset Note: Gulvet må forventes at være under daglig vandbelastning. Der kan derfor opstå indtrængende vand/fugt i gulvkonstruktionen, som kan forårsage tæring på skjulte rør- og gulvvarme installation.	
6.3 Fuger	K1: Der er defekte fuger mellem nogle klinter i bryggers Note: Der er risiko for skades udvikling.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Begrundelse for fejl: Skaden er også registreret ovenfor som K2 skade. Igen, hvis BS vurderer, at der er risiko for skadesudvikling i fugen, bør karakteren være K2 Fejlens vægt: På laveste trin da skaden er registreret.	A1
Bygningssagkyndig	burde være k2 som ovenstående der er risiko for skades udvikling bare ved at vaske gulvet	
Syns- og Skønsmand	set	A1
6.4 Gulv afløb	K3: Der er afstand mellem afløbsskålen og risterammen, der er synlig beton kant under rammen i bryggers Note: Der er risiko for fugt indtrængen og derved risiko for følgeskader.	
6.4 Gulv afløb	K3: Der er afstand mellem afløbsskålen og risterammen, der er synlig beton kant under rammen i bruse området Note: Der er risiko for fugt indtrængen og derved risiko for følgeskader.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K0: Der ses slidte trægulve i køkken og på 1 sal
-----------------	--

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.2 Vægbeklædninger	K1: Der ses sorte aftegninger bag skab i kontor. Der er ikke foretaget yderligere undersøgelse af skaden. Note: I følge ejer er der ingen udvikling sket gennem årene
---------------------	---

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: Afløb fra sikkerhedsventil ved varmtvandsbeholder er direkte forbundet med afløbsinstallationen. Note: Der er risiko for bakterier i rør installationen samt øget vandforbrug i forbindelse med defekt ventil.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade: Som i rapporten Karakter/note: K1 Note: I henhold til gældende regler for afløb fra sikkerhedsventiler, skal afløbsrøret være afskåret skråt og være synligt over afløbsrøret for inspektion. Begrundelse for fejl: I noten antyder BS, at der er en defekt sikkerhedsventil, hvilket ikke var tilfældet. At undersøge om sikkerhedsventilen fungerer korrekt, er i øvrigt ikke en del af huseftersynet. Hvis BS vurderer, at der er risiko for bakterier i brugsvandsinstallationen bør karakteren være K3. Der er således uoverensstemmelse mellem karakter og note. SSK mener dog, at K1 og ovennævnte note er dækkende for forholdet. Fejlens vægt: På laveste trin, da skadeforholdet er oplyst overfor brugerne.	A1
Bygningssagkyndig	NEJ der er ingen induktion omkring defekt sikkerhedsventil. forholdet er gældende da at naturlige trykudvidelser ved opvarmning af brugsvandet	0
Syns- og Skønsmand	Ja, forstået.	A1
11.3 Afløbsinstallationer	K1: Der ses en smule bagfald på faldstamme fra 1 sal bag toiletet Note: Forholdet kan medføre forstoppelse	
11.5 Andet	K1: Der ses fugeskum ved rørgennemføring til varmeunit Note: Fugeskum er vandsugende så der er risiko for følgeskader.	

Bygning B (Carport - 34m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K0: Der er begyndende aflejringer på tagflader af mos Note: Forholdet er pt af mindre betydning.	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Bemærkning: Det bliver mere forståeligt og retvisende hvis BS i stedet for "aflejringer" anvender betegnelsen "begroninger".	0
Bygningssagkyndig	Den danske ordbog begroninger (tæt) bevoksning eller belægning, fx af ukrudt, snylteplanter eller skaldyr aflejringer De øverste jordlag vil ofte bestå af aflejringer med et indhold af organisk stof	
Syns- og Skønsmand	Så fik vi styr på det.	0

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1: Der ses uafdækket remender af træ. Note: Der er risiko for trænedbrydning og derved nedsat levetid for konstruktionen.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 <u>Beskrivelse af skade:</u> Som i rapporten <u>Karakter/note:</u> K2 Note: Som i rapporten. <u>Begrundelse for fejl:</u> Der er tale om forkert karakter. Når BS vurderer i noten, at der er risiko for trænedbrydning, bør karakteren være K2 <u>Fejlens vægt:</u> På laveste trin, da forholdet er registreret.	A1
Bygningssagkyndig	Der er pt ingen nedbrydning derfor k1 ikke k2 risiko ja træ/vand giver risiko for nedbrydning. mener ikke dette er forkert pga. noten	0
Syns- og Skønsmand	Jeg må anbefale BS at læse på side 8 i tilstandsrapporten om, hvad der er oplyst til brugerne om karaktergivningen og i øvrigt til håndbogen. Igen, igen, der skal være sammenhæng mellem karakter og note. Hvis ikke skal det beskrives tydeligt i noten jf. side 62 i håndbogen. I det konkrete tilfælde (se foto) mener jeg det er tydeligt, at der er nogle store sprækker som giver nærliggende risiko for rådskader, det er jo det, der skal vurderes! Angivelsen fastholdes.	A1

1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 <u>Beskrivelse af skade:</u> Ved sternbeklædningen mod øst er der risiko for nedbrydning af træet i sternbeklædningen på grund af kraftig mosbegrøning. <u>Karakter/note:</u> K2 Note: På grund af kort afstand mellem tagrende og stern samler der sig en del mos som opsamler fugt og som medfører risiko for nedbrudt træ i sternbeklædningen. <u>Begrundelse for fejl:</u> Forholdet er ikke registreret i rapporten. <u>Fejlens vægt:</u> På niveau A	A3
Bygningssagkyndig	Så gås der vel i lige for små sko der, mos ja skal dette nedbrydes af mos før den almindelige nedbyrdning. det er vist teori at høj karakter k2 der er ingen nedbrydning træet er hårdt og fint	A1
Syns- og Skønsmand	SSK forstår ikke BS's kommentar. Der er nærliggende risiko for skade på sternbræddet. Fastholder angivelsen.	A3

1.6 Tagrender/tag nedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 <u>Beskrivelse af skade:</u> Tagrenden mod øst er fyldt op med mos og snavs. <u>Karakter/note:</u> K3 Note: Der er nærliggende risiko for overløb og opfugtning af træværket. Se skaden under 1.5 Udvendigt træværk ved tag. <u>Begrundelse for fejl:</u> Forholdet er ikke registreret. <u>Fejlens vægt:</u> På niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K1: Der er nedgravet tryk indpreneret stolper Note: Der er risiko for opfugtning af konstruktionen og derved nedsat levetid.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Bemærkning:</u> Der er tale om nedgravede trykimprægnerede stolper. <u>Begrundelse for fejl:</u> Noten læner sig op ad en K2-er, men konkret vurderet er det ok med K1. <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes ikke	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3. Vinduer og døre i bygning B

3.2 Vinduer	K1: Der er vinduer med et lag glas der mangler top forsegling mellem ramme og glas. Note: Der er risiko for skades udvikling.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Beskrivelse af skade:</u> Som i rapporten <u>Karakter/note:</u> K2 Note: Som i rapporten. <u>Begrundelse for fejl:</u> Der er tale om forkert karakter. Når BS vurderer i noten, at der er risiko for skadesudvikling, bør karakteren være K2 <u>Fejlens vægt:</u> På laveste trin, da forholdet er registreret.	A1
Bygningssagkyndig	 se under referancer der tales kun om k2 og k3 i forbindelse med nedbrugt træværk det er der ikke her. Her er der mulighed for vandet kan løbe ned ingen nedbrydning foto viser eksemplet fra ejendommen	0
Syns- og Skønsmand	BS skriver i noten, at der er risiko for skadesudvikling, hvad er så det?? Angivelsen fastholdes.	A1

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Terrændækket ses med revnedannelser og slidt overflade mm Note: Der er risiko for skades udvikling.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Beskrivelse af skade:</u> Som i rapporten <u>Karakter/note:</u> K2 Note: Som i rapporten. <u>Begrundelse for fejl:</u> Der er tale om forkert karakter. Når BS vurderer i noten, at der er risiko for skadesudvikling, bør karakteren være K2 <u>Fejlens vægt:</u> På laveste trin, da forholdet er registreret.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygning C (Carport - 14m2)

2. Ydervægge i bygning C

2.3 Læmure	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Begrundelse for fejl: BS registrerer alle bygningsdele i samtlige sekundære bygninger. Det er kun de bygningsdele bygningerne består af, der skal registreres. Det er overflødigt og giver ingen mening at registrere altaner, vådrum, vvs-installationer m. fl. i en carport f.eks. Fejlens vægt: En mindre formel fejl der samlet vægtes på laveste trin.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

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.	Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig
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?	16 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Dec 1997 til d.d
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, 1 sal udnyttet i 1999. Tag undertag mv. udskiftet i 2007/2008. Vinduer i stueetage udskiftet i 2008. Carport opført i 2007. Gavle udskiftet i 2007. Køkken - stue ombygget til køkken / alrum i 2009
	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?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Ja, Murværk repareret - fuger fyldt op
	- 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?	Nej
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	I soveværelse
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?	Ved ikke
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Ved ikke

4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Ja, Ved overtagelsen i 1977 en mindre skade under badeværelsesvinduet udbedret af murer i 1998
	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?	Ved ikke
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)?	Ja, Køkken / alrum - Loftshøjde 2.26 m
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?	Ja, 2-3 stk revnet
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej, El varme
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	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
B	Gitterspær	
B	Taghældning - 15-35 grader	
C	Bjælkespær	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Taghældning - 1-15 grader	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Bemærkning:</u> BS mangler at udfylde hvilken tagbelægning der er på bygningerne. <u>Fejlens vægt:</u> En samlet vægtning for alle nedenstående fejl under konstruktioner på niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
B	Træ	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Bemærkning:</u> BS mangler at udfylde hvilke materialer ydervæggen er udført af, formur og bagmur. Og materialerne på bygningerne C og D. <u>Fejlens vægt:</u> Er samlet øverst under konstruktioner	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Bemærkning:</u> BS Har ikke angivet at væg og gulv på 1.sal er udført af organiske materialer. <u>Fejlens vægt:</u> Er samlet øverst under konstruktioner	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
A	Klinkegulv på træ	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		

10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	
11.0 VVS-installationer		
A	El-varme	
A	Gulvvarme, Type	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	37	16%	16%	Den beregnede reduktion er vurderet og ikke givet anledning til ændring.	31
Bygningssagkyndig	5	16%	ikke angivet	ikke angivet	4
Syns- og Skønsmand	37	16%	ikke angivet	ikke angivet	31
Syns- og Skønsmand	0	16%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Flere skader var udbedret af sælger, blandt andet skader omkring vådrum med nye fuger og reparation af skader på slidte gulve. Men ellers var forholdene som ved huseftersynet.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Ingen yderligere kommentarer
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
14. oktober 2014 13:39		Sagen lukket	37

Dato: 7. oktober 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.

Der foreligger en gældende påtale med udløb den 22. juni 2015, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets afgørelse, at denne påtale af middel vægt ikke skal have skærpende virkning for den aktuelle sanktion.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig XX den 25. juli 2014.

XX har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 2. september 2014.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 2. september 2014.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 6. oktober 2014.

XX havdemforetræde under nævnets behandling af sagen og fremkom med bemærkninger i det væsentlige jf. vedhæftede fremmødebilag.

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 "Bygningsbeskrivelse" har nævnet frafaldet fejlangivelsen på valg af hustype, da det medgives at kriterierne ikke er entydige.

Nævnet finder det skærpende, at den bygningssagkyndige under flere punkter i tilstandsrapporten samt i høringssvaret demonstrerer en manglende forståelse af den grundlæggende systematik for karakterernes anvendelse.

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
14. oktober 2014 13:39		Sagen lukket	38

