

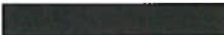
DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Beskikket bygningssagkyndig



Dato:

J. nr.:



Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten

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 13. maj 2011.

[redacted] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 7. maj 2011.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [redacted] og afsluttet den 10. maj 2012.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 20. juni 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 afvejningen er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Det er nævnets samlede vurdering at tilstandsrapporten er 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

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skribebordkontrol	Igangværende		
	Stikprøve	1. december 2010	Retvisende	
	Opfølgning	23. oktober 2009	Godkendt	
	Skribebordkontrol	3. juni 2009	Påtale	2. juni 2012
	Stikprøve	10. marts 2008	Godkendt	

Kontakt oplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Bygningssagkyndig (BS)						Ja
Teknisk Revisor						Ja
Sagsbehandler i EBST						Nej

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Huset set fra vejen, syd	

Huset set fra nord.	
Huset set fra vest.	
Overdækning mod nord-vest.	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
09-jun-11	08:13	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
21-jun-11	08:25	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
29-jul-11	09:41	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	

02-aug-11	10:30	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
09-aug-11	08:33	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
10-aug-11	14:02	QA har ikke godkendt Udkast	
12-aug-11	10:53	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
16-aug-11	15:26	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
31-aug-11	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
25-apr-12	15:06		Søgt ny deadline: 2. maj. 2012
25-apr-12	15:06		Ny deadline for BS kommentar: 2. maj. 2012
25-apr-12	15:07	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
03-maj-12	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
10-maj-12	13:03	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-05-13
Ejendommen besigtiget	2011-05-05

Følgende materiale forelå

BBR	2011-05-11	
Forsikringspolice		
Tidligere tilstandsrapport nr.	Nej	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Selvom der ikke er mange skrivefelter i rubrikken, bør nej suppleres med at der er søgt elektronisk i edb programmet.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Energimærke	Nej	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Energimærket er lovpligtigt, og har derfor brugernes klare interesse om der foreligger et gyldigt mærke, <u>eller om der er et under udarbejdelse</u> . Det er derfor en god ide at notere under udarbejdelse, når det udføres samtidig med tilstandsrapporten. Fejlen er af formel karakter, og antages ikke at rumme risiko for fejldispositioner for brugerne af tilstandsrapporten.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Andre bygningsoplysninger	Tegninger.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Det bør konkretiseres noget mere hvilke tegninger, der er tale om, så der er sporbarhed. Nævn plan, snit, facader og datering. Fejlen er af formel karakter og medtager TR's bemærkninger i de 3 forige punkter i vægtningen.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

Bygningsbeskrivelse

Bolitgtype			Enfamilieshus						
Typehus									
Ejendommen									
Nr	Bygn	Anvendelse	Ar	Etagér ud over kælder og tagelag	Bebygget areal m2 total	Bebygget areal m2 kælder	Udnyttet tagelag m2	Brutto etage areal m2 bolig	Brutto etage areal m2 erhverv
1	A	Beboelse	1947	1	107	96	0	112	0
Fejl angivelse <i>Teknisk Revisor</i>		Overdækning mod nord-vest på 6 m2, er ikke registreret. Bygningen er af relativ nyere dato, men har dog nogle defekter, bl.a. lidt nedbøjning på ondulinetagpladerne. Bygningen findes i en stand så den vil være brugbar for en køber og burde derfor både være registreret og medvurderet i tilstandsrapporten.							A3
Bygningssagkyndig		Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.							
Teknisk Revisor		BS i mail af 7. maj 2012: Overdækning mod nordvest mangler stabilitet for sne og vind. Hvis bygningen skal medtages, skal den have K2 for manglende stabilitet. TR: Alle bygninger på grunden skal medtages, idet de er omfattet af ejerskifteforsikringen. Det er korrekt, at det er BS skøn i det enkelte tilfælde om den skal gennemgås. Fejlen er, at den ikke er nævnt i skemaet. Vurdering fastholdes.							A3

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Nej
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Termoruder er kun nævnt i rapporten såfremt de var behæftet med åbenlyse fejl eller mangler ved besigtigelsen.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Nej

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Fundamenter / sokler	x	0	0	0	0	0	
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		2	0	0	0	0	x
3. Yder- og indervægge	x	0	0	0	0	0	
4. Vinduer og døre	x	0	0	0	0	0	
5. Lofter / etageadskillelser	x	0	0	0	0	0	
6. Gulvkonstruktion og gulve		0	1	0	0	0	
7. Indvendige trapper	x	0	0	0	0	0	
8. Tagkonstruktion	x	0	0	0	0	0	
9. Bad / toilet og bryggers	x	0	0	0	0	0	
10. VVS-installationer	x	0	0	0	0	0	
11. El-installationer	x	0	0	0	0	0	

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Bygningen er i god stand.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	En noget kort tekst. Selvom den er korrekt, så kunne den være mere uddybet, f.eks med at nævne det nyere tegltag, så den også var specifikt på ejendommen.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

Bygning A (Beboelse - 112m2)

2. Kælder / krybekælder / terrændæk i bygning A

2.1 Gulvkonstruktion	K0: Trægulve i kælder. Note: Risiko for destruktionskader.
----------------------	--



Der er indrettet disponible rum i den østlige del af kælderen, hvilket burde fremgå af rapporten, nævnt under Følgende materiale forelås, side 6.

Det er risikobetonet at lægge trægulv i en kælder, der ikke er fugtsikret, og forholdet er derfor korrekt bemærket af den sagkyndige, men rapporteringen er mangelfuld og tvetydig.

Ordet "destruktionsskader" er dobbeltkonfekt og tvetydigt i forhold til karakteren. K0 betegner et forhold, der er skæmmende, men uden skadesrisiko og indflydelse på bygningsdelens / komponentens funktion.

Hvis der vurderes risiko for følgeskader skal karakteren være K3. Hvis der vurderes risiko for følgeskader skal karakteren være K3. Hvis ikke - bør forholdet dog mindst karakteriseres som K1, pga kælderen's alder.

	BS bør så i noten bemærke, at der ikke målt forøget fugt samt at gulvet er "korrekt" udført med ventilationsspalter i panelerne m.m., hvorfor der ikke skønnes nærliggende risiko for skade som begrundelse for karakteren. Begrundelse for fejl: Karakter og ordvalg svarer ikke til hinanden.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
2.2 Vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er lidt løs overfladepuds/behandling enkelte steder på indvendige kælderydervægge i fyrrum og vaskekælder. Note: Der kunne ikke ved den tekniske revision konstateres væsentlig fugt på de indvendige kælderydervægge. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke medtaget af BS.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Teknisk Revisor	BS mail af 7. maj 2012: Løs puds i kælder er af så ringe omfang, at det ikke bør betegnes som skade. TR: Afskaldningen er så tydelig, at den bør nævnes i rapporten. Vurdering fastholdes.	A1
2.4 Indvendig beklædning	K0: Indvendig beklædning i kælder. Note: Risiko for destruktionskader.	



Det er risikobetonet at opsætte organiske pladebeklædninger i en kælder, der ikke er fugtsikret, og forholdet er derfor korrekt bemærket af den sagkyndige, men rapporteringen er mangelfuld og tvetydig.

Ordet destruktionskader er dobbeltkonfekt og tvetydigt i forhold til karakteren.

K0 betegner et forhold, der er skæmmende, men uden skadesrisiko og indflydelse på bygningsdelens / komponentens funktion.

Hvis der vurderes risiko for følgeskader skal karakteren være K3. Hvis ikke - bør forholdet dog mindst karakteriseres som K1, pga kældrens alder.

BS bør så i noten bemærke at der ikke målt forøget fugt og at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade som begrundelse for karakteren, men at man altid bør være opmærksom ved anvendelsen af organisk materiale i en kælder.

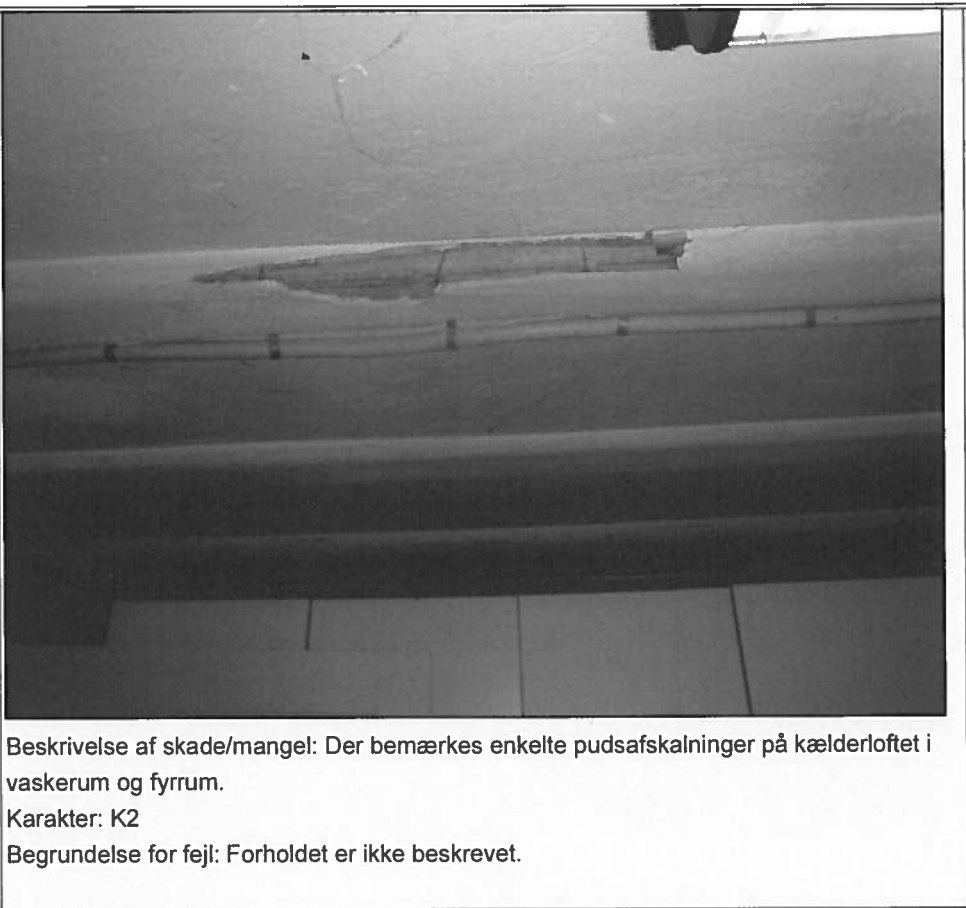
Begrundelse for fejl: Karakter og ordvalg svarer ikke til hinanden.

Bygningssagkyndig

Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

2.5 Etageadskillelse

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der bemærkes enkelte pudsafskalninger på kælderloftet i vaskerum og fyrrum. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.7 Vægbeklædninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse: Den indvendige vægbeklædning i værelserne i den østlige ende af huset består af blødeplader af en art. Beklædningen skønnes at være den oprindelige fra huset opførelse (Formentlig tidligere sommerhus), og den vurderes ikke at overholde dagens brandkrav. I køkken/alrum m.m., mod vest er beklædningen ændret til gipsplader eller lign. Karakter K1, idet der ikke målttes fugt eller skønnes risiko herfor. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke bemærket og placeres i A niveau idet det skønnes at være den oprindelige beklædning og derfor ikke så åbenlys et forhold samt at fugt risiko/skimmel er minimal. Beklædningen er ikke selvantændende, men det er en god forbrugeroplysning at bemærke forholdet. Forholdet burde ligeledes noteres under Bygningskonstruktioner på side 14.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Teknisk Revisor	BS i mail af 7. maj 2012 Det er betænkeligt at oplyse, at der er bløde plader, når der ikke er udført destruktive indgreb. TR: Det er ikke et destruktivt indgreb at mærke / banke på en væg. Den byggesagkyndige skal bl.a. vurdere skader ud fra husets oprindelige konstruktion. Vurdering fastholdes.	A3

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse: Der mangler den afsluttende indvendige fuge omkring den nyere kælderdoor. Karakter K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke bemærket, det placeres på A-niveau og er klart synligt for alle	A2
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

4.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse: Der konstateres nedbrudt træ, nederst i højre hjørne af gavlvindue, vestgavl, i sideliste og bundstykke. Karakter K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke bemærket og det placeres i A-niveau, idet det er en reparation til et par tusinde kroner.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

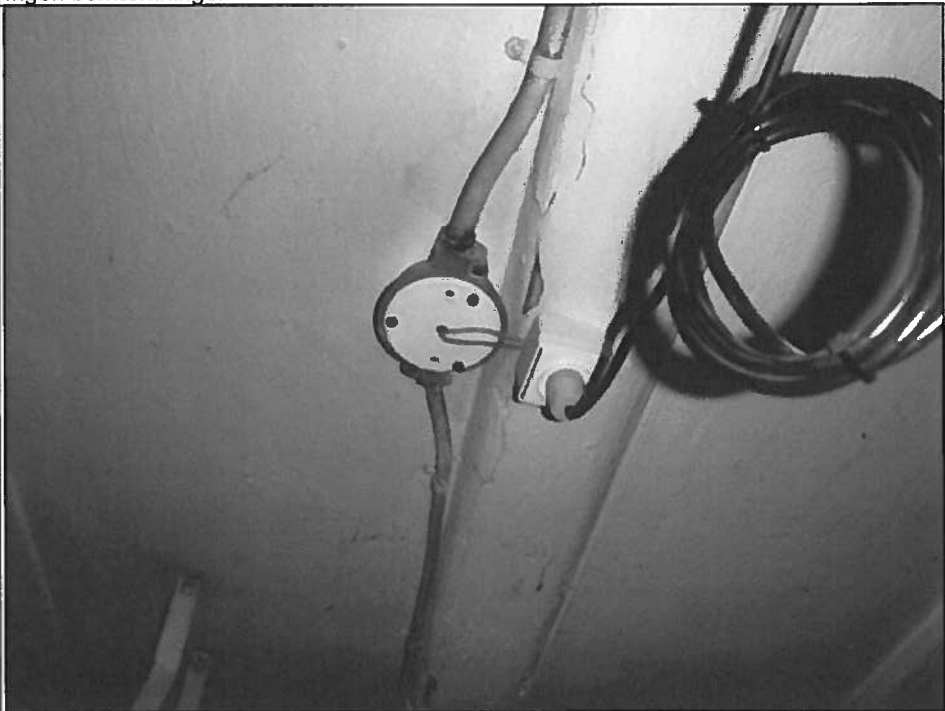
6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.2 Belægninger	K1: Gulvlak ukomplet.	A1
Fejlangivelse Teknisk Revisor		
	Teksten er lidt kort og upræcis, samt den kunne være uddybet med at der var noget overflade slidtage og hakker/lidt afflækkere, især i køkken/alrum.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

7. Indvendige trapper i bygning A

7.2 Konstruktion	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse: Der er ikke opsat værn eller rækværk ved kældertrappen i hjørnet af alrummet. Der er således tale om personrisiko. Karakter K3. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke bemærket og placeres kun i B-niveau, idet man normalt er øget opmærksom ved færdsel på/ved trapper	B8
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

11. El-installationer i bygning A

11.1 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse: Der bemærkes en ikke godkendt mindre ledningsføring under loft i kældergang Karakter K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke bemærket og det placeres i A-niveau, idet der ikke skønnes umiddelbart brandrisiko eller risiko for personskade (under loft)	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	15
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?	Nej
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	Nej
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	Nej
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Nej
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	Nej
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	Nej
1. Fundamenter / sokler		
1.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet?	Nej
1.2	Er huset efterunderet?	Nej
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	Nej
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		
2.1	Er der kælder?	Ja
2.2	Er der krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
2.3	Er der adgang til krybekælder?	Nej

2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen / ventileret hulrum?	Nej
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	Nej
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
2.8	Er der kloakpumpe?	Nej
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	Nej
2.10	Er der grundvandspumpe?	Nej
3. Yder- og indervægge		
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	Nej
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler?	Nej
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	Nej
4. Vinduer og døre		
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Nej
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Fungerer alle vinduer?	Ja
4.4	Fungerer alle døre?	Ja
5. Lofter /etageadskillelser		
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?	Nej
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
7. Indvendige trapper		
7.1	Har der været skader ved trapper?	Nej
8. Tagkonstruktion		
8.1	Har taget været utæt?	Nej
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	Nej
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?	Nej
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	Nej
8.5	Er der adgang til skunkrum?	Nej
8.6	Er der adgang til tagrum?	Ja
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9. Bad / toilet og bryggers		
9.1	Er der problemer med afløb?	Nej
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskaader (vandskader)?	Nej
11. El-installationer		
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	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 Fundamenter / Sokler			
A	Beton		
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk			
A	Kælder		
A	Støbt i beton		
3.0 Yder- og indervægge			
A	Træ		
A	Formur - Træ		
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion		
4.0 Vinduer og døre			
A	Træ		
5.0 Lofter/etageadskillelser			
6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
A	Gulv på strøer eller bjælker		
Fejlangivelse		Der mangler kryds i "Klinkegulv på beton" (Badeværelser)	A1
<i>Teknisk Revisor</i>			
Bygningssagkyndig		Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
7.0 Indvendige Trapper			
8.0 Tagkonstruktion			
A	Sadeltag		
A	Gitterspær		
A	Taghældning - 15-35 grader		
A	Tagbelægning - Tegl		
A	Skorsten - Muret		
9.0 Bad/toilet og bryggers			
A	Vægkonstruktioner, uorganisk		
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk		
10.0 VVS-installationer			
A	Gas/centralvarme		
A	Gulvvarme, Type:	Vandbåret i 2 bad	
11.0 El-installationer			

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Teknisk Revisor	35	0%	ikke angivet	ikke angivet	35
Bygningssagkyndig	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	35	0%	ikke angivet	ikke angivet	35

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Lav	Huset var pænt og velholdt, simpel i konstruktioner og generelt god tilgængelighed, hvorfor der kun er lav usikkerhed i TR's vurderinger.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Lav	Huset var pænt og velholdt, simpel i konstruktioner og generelt god tilgængelighed, hvorfor der kun er lav usikkerhed i TR's vurderinger.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	
Bygningssagkyndig	
Teknisk Revisor	