

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Andet: Opfølgning på klagesag	2. juli 2012		
	Andet: Opfølgning på klagesag	19. april 2013	Påtale	18. april 2016
	Skrivebordskontrol	1. februar 2012	Påtale	31. januar 2015
	Hurtige besigtigelser	16. september 2010	Acceptabel	
	Skrivebordskontrol	2. november 2009	Godkendt	
	Stikprøve	15. december 2008	Godkendt	
	Stikprøve	8. august 2008	Godkendt	
	Andet	22. marts 2007	Godkendt	
	Skrivebordskontrol	22. marts 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
-------------	-------------------

Bygning A, bolig.	
Bygning B, garage/udhus.	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-jul-12	10:06	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
02-jul-12	10:06	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
30-nov-12	11:50	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra heu
30-nov-12	11:50	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
05-dec-12	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	Vejret påvirkede kontrollen: Der var sne på terræn omkring huset og på taget.
11-dec-12	20:49	Kontrolrapport udarbejdet	
07-jan-13	11:20	Høring iværksat	
22-jan-13	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
31-jan-13	14:30		Søgt ny deadline: 8. feb. 2013
31-jan-13	14:30		Ny deadline for BS kommentar: 8. feb. 2013
31-jan-13	14:31	Høring iværksat	
01-feb-13	12:46	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
05-feb-13	15:44	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
06-feb-13	15:37	Kontrolrapport godkendt af NS	
07-feb-13	11:45	Indstilling til nævn	
13-mar-13	13:45	Indkaldelse til nævnsmøde	

20-mar-13	10:11	Udsat til senere behandling	
09-apr-13	14:36	Indkaldelse til nævnsmøde	
19-apr-13	08:56	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-11-19
Ejendommen besigtiget	2012-11-16

Følgende materiale forelå

BBR	2011-12-07
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Der forelå ingen.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Patriciervilla							
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	1920	1	105	100	70	175	0
1	C	Havestue/udestue	0	1	11	0	0	0	0
2	B	Garage/udhus	0	1	83	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: AB - Gulve kan ikke besigtiges under tæpper, gangen 1. sal. Gavlen på bygning B er ikke besigtiget mod syd, idet den står i skel.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Afhængig af vejrforholdene og termorudernes renhed er fejl ikke altid synlige, derfor tages forbehold for punkterede termoruder.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afgivelser fra BBR?	Nej

Bygning A (Beboelse - 175m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.4 Hætter/Aftræk	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Isolering mangler på en del af aftræksrør i lofttrum Note: Giver nærliggende risiko for kondens skader på loft. Selvom dette ikke umiddelbart kan konstateres hos nuværende bruger af ejendommen. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er overset af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Idet nederste del af aftræksrøret er isoleret er der ingen nærliggende risiko for skade. Jeg ville give karakteren K1 for den manglende isolering.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Det skønnes at der er farer for kondensskader på loft. Fejlangivelsen fastholdes.	A3

1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Nedløbsrøret mod vest er revnet forneden ved terræn.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagnedløb ved SØ-hjørne er utæt. Note: Har karakteren K3, da tagvandet opfugter kælderydervæg, som i området er mørkfarvet af fugt. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Bygningssagkyndig	OK	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

1.8 Spær og lægter	K1: Der er en hvid belægning på flere spær.	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelse er korrekt, men der mangler en note, der beskriver hvad den hvide belægning er og skyldes og hvorfor karakteren K1 er valgt. Karakter: K1 er korrekt. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade og begrundelse for den valgte karakter.	
Bygningssagkyndig	OK	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A1

1.8 Spær og lægter	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagkonstruktionen, spær og bjælker, har områder med tegn på angreb af trænedbrydende insekter, som skønnes at være borebiller. Angrebet er bl.a. registreret i skunkrum og tagrum. Note. Konstruktionen vurderes ikke i det nuværende stade at have reduceret styrke. Behandling mod insekt angrebet bør foretages. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Det er helt normalt for ældre huse at der er borebillehuller i trækonstruktionen	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	I håndbogen under afsnit 4.01 står der også sidst i afsnittet - at selv om et skadesforhold er forventelig, så er det stadigvæk en skade der skal registreres. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3

1.11 Ventilation	K1: Der er en minimal ventilation i tagrummet. Note: Der er ingen målbar fugt i konstruktionen.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: Der er ingen ventilation i tagrummet. Note: Manglende ventilation kan medføre risiko for fugtbetingede skader på andre bygningsdele, herunder være årsag til borebilleangrebet og mørkfarvningen i pletter af undertag. Ved den tekniske revision kunne der måles unormal høj fugtighed på træværket i loftrummet. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er beskrevet med for lav karakter.	
Bygningssagkyndig	På besigtigelsesdagen var der ingen målbar fugt i tagkonstruktionen, hvilket er beskrevet i noten. Derfor er karakteren K1 anvendt. Det er helt normalt for gamle huse at der er borebillehuller i træet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3

1.14 Gangbro	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler gangbro i tagrum. Note: Inspektionsmulighed i tagrum er derfor besværliggjort. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Er nævnt i tidligere rapport med K1.	A4
Bygningssagkyndig	Et tagrum kan godt besigtiges uden gangbro. Det er ikke noget krav at der skal være gangbro for huse der er fra før 1977. Gangbro er først nævnt i BR 77.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A4

1.15 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Loftlem er utæt, uisoleret og der mangler tætningslister. Note: Der trænger uhensigtsmæssigt varm og fugtig rumluft op i tagrummet og giver anledning til kondensdannelser. Har karakteren K3, da der kunne måles unormal høj fugtighed i træværket i loftrum og der kunne konstateres mørke pletter på undertaget, som skønnes at være begyndende skimmelsvamper. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Der er en ekstra loftlem over den der er i loftet, grundet dette er der ingen nærliggende risiko for utæt loftlem.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Det skønnes at den målte fugtighed i tagkonstruktionen skyldes utætheder ved loftlem. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: Revne i hjørnet ved tagedløb mod sydvest.
2.4 Altaner	K2: Nedbrudt træ i lågen under aftanen.
2.4 Altaner	K2: Betonpladen er opfugtet på undersiden.
2.4 Altaner	K2: En synlig jernbjælke er rusten.

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Terrassedøren i gavlen mod syd skraber på i bunden. Note: Bør justeres.
----------	---

4. Fundament/sokler i bygning A

4.3 Udvendige trapper	K1: Revner i siden af betonkanten til kældertrappen.	
4.3 Udvendige trapper	K1: En revnet klinke på fortrappen.	
4.3 Udvendige trapper	K1: Flere fuger ved bagtrappen er revnede og afskallede. Flere klinter er løse og skrukke. Note: Ved klæbning af fliser kan der dannes et hulrum, risiko for skrukke fliser.	
4.4 Udvendige lyskasser	K1: Der ligger blade i bunden af lyskassen mod nord og mod øst. Note: Bør oprenses.	
4.4 Udvendige lyskasser	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er revnedannelser mellem kælderydervæg og lyskasser mod nord, syd og øst. Revnerne er tidligere repareret. Note: Har karakteren K2, da revnedannelserne ikke er i ro. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS. Skaden er nævnt med K1 i tidligere rapport.	A4
Bygningssagkyndig	OK	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A4

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

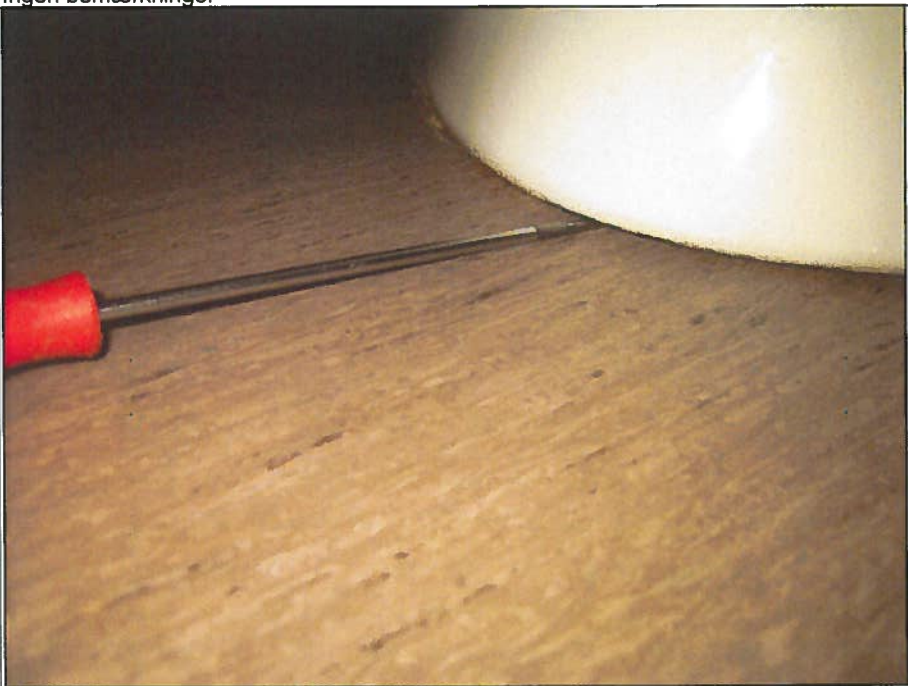
5.2 Vægge	K2: Revnede, opfugtede og afskallede kældervægge. Note: Støbt i beton, hvor der kan forekomme fugtgennemtrængning.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
	Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelse er korrekt, men er for generel. Der mangler stedfæstelse af hvor skaden kan ses. Karakter: K2 er o.k. Begrundelse for fejl: Skadebeskrivelse er for generel og er ikke stedfæstet.	
Bygningssagkyndig	Jeg mener ikke beskrivelsen er for generel, der er opfugtede, revnede og afskallede kældervægge mange steder.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A1

5.2 Vægge	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: I kælderydervægge er der opfugtning og det kan konstateres at hjørner i rum mod SØ og SV er mørkfarvet af fugt. Note.: Ved opfugtede vægge med mørkfarvning er der fare for at der opstår mug- og skimmeldannelser. Det skønnes at opfugtningen ved SV hjørne skyldes utætheder ved terrasse jf. tidligere tilstandsrapport og ved SØ hjørne skønnes det at skyldes utætheder ved tagnedløb. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke tilstrækkelig beskrevet af BS. Skaden ved SV hjørne er beskrevet i tidligere tilstandsrapport.	A3
Bygningssagkyndig	Skaden er beskrevet som opfugtede kælderydervægge.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3
5.2 Vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: I kælderydermur under gavlen mod syd i depotrum er der enkelte revner. Der er desuden lidt løstsiddende puds omkring revnerne. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS. Skaden er beskrevet i tidligere tilstandsrapport.	A4
Bygningssagkyndig	Skaden er beskrevet som revnet , opfugtet og afskallet kældervæg. I noten er beskrevet at de er støbt i beton, hvor der kan forekomme fugtgennemtrængning.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Der mangler stedfæstelse af hvor skaden kan ses. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A4

5.5 Etageadskillelse	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Synlig del af gennemgående bærende bjælke i gang og vaskerum har borebilleangreb. Note: Borebilleangreb bør bekæmpes med egnet middel. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet af BS.	
Bygningssagkyndig	I ældre huse er det normalt at der er huller i bjælker efter borebiller, men ok jeg kunne godt have taget den aktuelle med.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3

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

6.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler en vandtæt fugelukning mellem toiletskål og gulv i badeværelse på 1. sal. Note: Der kan opstå ildelugtende mikroorganismer, som følge af indtrængende smuds fra gulvvask og andet. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Gulvet har ejeren fået udført. Der står ingen steder, (og det er ikke et krav) at et toilet skal fuges ved gulvet. Især ikke ved plane gulve. Jeg har fået det bekræftet af flere VVS- installatører og gulvmontører.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Der er farer for fugtindtrængning under toiletskålen med heraf følgende skader. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3
6.7 Rumaftæk	K1: Manglende rumaftæk fra toilet- udluftning ved åbning af vindue.	

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: I gang er der i flisebelægning en tværgående revne ved bagdør og ved dør til gæstetoilet. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS. Skaden er i tidligere tilstandsrapport nævnt med K1.	A4
Bygningssagkyndig	OK	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A4

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.0 Indervægge/skillevægge	IB: Ingen bemærkninger				
8.3 Andet	Ingen bemærkninger				
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3			
	Beskrivelse af skade/mangel: Alle indvendige døre i kælder er nedbrudt og her borebilleangreb nederst i karm, bundstykker og indfatninger. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.				
Bygningssagkyndig	OK, dørtrinene var mørnet på flere døre i kælderen.				
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.				
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.			A3	

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.1 Lofter/etageadskillelser	K1: Der er en ujævnhed på gulvet i gangen foran værelser mod syd.
---------------------------------	---

9.1 Lofter/etageadskillelser	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvet er skævt og hælder mod SV i værelse mod SV på 1. sal. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Det var ujævnheden i gangen der havde min bevågenhed, idet den var meget tydelig. Den ene gang jeg var inde på værelset var der ikke noget der tydede på at gulvet var skævt. På revisionsdagen var vi derinde flere gange.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Syns- og Skønsmand

A2



Gulvet hælder meget.
Skadeangivelsen fastholdes men pointtallet sænkes.

10. Indvendige trapper i bygning A

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

10.3 Andet	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: På kældertrappe er der enkelte klinker på flere trin, der mangler fuls fastklæbning til underlaget. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	
Bygningssagkyndig	Jeg har banket på enkelte trappetrin på vej ned i kælderen, men har åbenbart ramt ved siden af de enkelte hultlydende klinker der er. Hvilket jeg også påpegede for revisoren.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3

11. VVS-installationer i bygning A

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

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er synlige rustdannelser og tæring på vandrør i kælder, ved rørsamling i gang og 2 steder i vaskerum bl. a. over vask. Note: Har karakteren K3 da der er farer for utætheder ved rustdannelserne. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt.	A3
Bygningssagkyndig	OK	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	Ingen yderligere kommentarer.	A3

Bygning B (Garage/udhus - 83m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Flere tagplader med revner i oversiden og et hvidt udtræk.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelse skønnes korrekt (taget er snedækket), men der mangler en note der beskriver, hvorfor karakteren K3 er valgt. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Manglende begrundelse for valgte karakter.	A1
Bygningssagkyndig	OK	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A1
1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Flere tagplader er revnet.	
1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Cement inddækningen er revnet. Note: Risiko for vandindtrængen.	
1.6 Tagrender/tag nedløb	K2: Defekt tagrende mod øst.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: Afskallet puds på skorstenen.	

1.16 Bemærkninger til skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Røgrøret til brændeovn og renselem til skorstenen er rustent og gennemtæret flere steder. Note: Har karakteren K3, da der er hul i skorstensrøret og der vil være personfare ved brug af brændeovnen. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Fejlen er ikke registreret af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg mener ikke det er relevant at medtage en brændeovn der tilsyneladende ikke har været anvendt i flerer årtier.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Nedbrudt og utæt røgrør skal medtages uanset alder. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K2: Revner og afskaldninger på gavl mod nord.
-------------------	---

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K2: Nedbrudt træ i døren mod vest.
3.2 Vinduer	K2: Generelt nedbrudt træ i vinduerne.

4. Fundament/sokler i bygning B

4.2 Sokkel	K2: Revnet og afskallet sokkel på hjørnet mod nordøst.
------------	--

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Enkelte revner i cementgulvet.
------------------------	------------------------------------

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.0 Indervægge/skillevægge	IB: Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Indvendige vægge er flere steder revnet bl.a. over vinduer og indvendig dør. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	OK	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3

10. Indvendige trapper i bygning B

10.0 Indvendige trapper	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Trappe til 1. sal er meget slidt i trinnene og har stedvis borebilleangreb. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	En trappe der er solid, men med slidte trin efter årelang brug, og ellers fuldt funktionsdygtig, mener jeg ikke skal nævnes.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Det er korrekt at nedslidningen i dette tilfælde ikke behøver at blive medtaget i tilstandsrapporten men insektangreb i trækonstruktioner bør nævnes. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3

Bygning C (Havestue/udestue - 11m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Revne ved terrassedøren. Note: Risiko for vand indtrængen.
1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Der er revner i tag folien mod vest. Note: Risiko for vand indtrængen.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Nedløbsrøret ved karnappen er revnet.

2. Ydervægge i bygning C

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

3. Vinduer og døre i bygning C

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

4. Fundament/sokler i bygning C

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning C

5.7 Andet	K2: Isoleringen i krybekælderen under karnappen hænger, er delvis faldet ned.
-----------	---

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	I forhold til alder og bygningstype må ejendommen betegnes som værende af god standard, men med behov for lidt istandsættelse inden normal vedligeholdelse kan påregnes.
-------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dig selv
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ja,
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	5½ år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Hele perioden
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?	Nej
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, I baghuset
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Ja, Afskaldninger på skorstenen på baghuset.
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Ja, Bliver udbedret.
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Ved ikke
	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?	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 vinduet ved køkkenet på vestvendt mur og flere mindre revner ved vinduer. Udført af muremester
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	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?	Ved ikke
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)?	Ved ikke
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	Nej

	utætte over for nedbør)?	
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?	Nej
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 ikke udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet
--------------	---

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
B	Sadeltag	
B	Taghældning - >35 grader	
B	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
B	Skorsten - Muret	
C	Built-up	
C	Taghældning - 0 grader	
C	Tagbelægning - Andet: Type	Betonplade
C	Skorsten - Muret	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Massiv murværk	
B	Formur - Murværk med puds	
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
C	Massiv murværk	
C	Formur - Murværk med puds	
C	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	Termoruder er fra 1980 og nogle er uden årstal
B	Træ	
C	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Beton	

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
B	Kommentar	
C	Kælder	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	Gangen 1. sal.
A	Klinkegulv på beton	
A	Klinkegulv på træ	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
B	Inder-/skillevægge - Murværk	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	64	19%	ikke angivet	ikke angivet	51
Bygningssagkyndig	0	24%	24%	Jeg mener der er en større sværhedsgrad i denne type bolig	0
Bygningssagkyndig	0	19%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	63	19%	ikke angivet	ikke angivet	51
Syns- og Skønsmand	0	19%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Usikkerheden er middel.
Bygningssagkyndig	Middel	OK
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Middel	Usikkerheden er middel.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Dato: 16. april 2013

J. nr.: [REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]

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

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

Der foreligger en gældende påtale med udløb den 31. januar 2015, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets afgørelse, at denne ikke skal have skærpende virkning for den aktuelle påtale.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 19. november 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 22. januar 2013

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 6. februar 2013

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde 15. april 2013.

[REDACTED] med bisidder [REDACTED] havde foretræde under behandlingen af sin sag og fremkom med bemærkninger i det væsentlige jf. vedhæftede bilag.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten bortset fra nedenstående er veldokumenterede, og at afvejningen er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Nævnet har revurderet følgende fejlangivelser

Under punkt 1.14 reduceres A4 til A2, da den manglende gangbro skal nævnes og fremgår af tidligere tilstandsrapport, men ellers er uden videre betydning.

Under punkterne 5.2 (1) og (3) reduceres vægten A1 og A4 til et samlet A1, idet skaderne er nævnt, men også burde være stedsfæstet.

Under punkt 6.3 frafaldes A3, da den manglende rapportering af manglende fugning under toiletskål, er en fejl der i sin aktuelle sammenhæng vægtes under bagatelgrænsen.

Under punkt 7.2 frafaldes A4, da fejlen i sin aktuelle sammenhæng vægtes under bagatelgrænsen.

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 en gældende påtale med udløb den 31. januar 2015, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Da denne påtale er af middel til lav vægt, og da den aktuelle påtale er af middel vægt og uden betydelige fejl over A-niveau, er det nævnets vurdering sanktionen ikke skal skærpes til en advarsel.

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

