

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til

Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Bygningssagkyndig (BS)						Ja
Ledsager til bygningssagkyndig						Ja
Syns- og skønsmand						Ja
Sagsbehandler i Nævnsekretariatet	Modtagekontrolle					Nej
Repræsentant for BS						

Ejendommen

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

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

Bygning A Beboelse set fra vej	
Bygning A, beboelse set fra have.	
Bygning B Garage/udhus.	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
31-jul-14	10:57	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
31-jul-14	10:57	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
11-aug-14	19:21	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring

11-aug-14	19:21	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
27-aug-14	15:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
28-aug-14	14:05	Kontrolrapport udarbejdet	
29-aug-14	15:46	Kontrolrapport udarbejdet	
01-sep-14	16:00	Høring iværksat	
09-sep-14	12:17	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
09-sep-14	14:02	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
11-sep-14	08:57	Kontrolrapport godkendt af NS	
15-sep-14	14:29	Indstilling til nævn	
15-sep-14	15:24	Indstilling til nævn	
02-okt-14	07:52	Indkaldelse til nævnsmøde	
07-okt-14	13:11	Sagen lukket af Nævnsssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2014-08-06
Ejendommen besigtiget	2014-08-04

Følgende materiale forelå

BBR	2014-07-31
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ikke fundet, se nedenfor.
Energimærke	Udarbejdes samtidigt.
Andre bygningsoplysninger	Tidligere tilstandsrapport forsøgt fremskaffet via HEWEB ud fra følgende kriterier: Søgekriterie: [kommune, vejnavn, gadenr.], Resultat af søgning: 0. Sælger og mægler er ikke i besiddelse af tidligere tilstandsrapport. Der forelå kopi af plan-, snit- og facadetegninger fra husets opførelse, samt plan, dateret 02-12-1984 af stueetagen i forbindelse med ombygning.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Flerfamiliehus								
Hustype	Patriciervilla								
Ejendommen	Ejerbolig								
Tagets restlevetid	Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) 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	Etaget 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	1914	2	84	84	0	164	0
2	B	Garage/udhus	0	1	30	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Skunkrum er ikke besigtiget pga. isoleringsopfyld i skunklemmen. Tag/tagbelægning er besigtiget fra terræn pga. bygningens højde. Tagrum er besigtiget fra området omkring loftlem til ca. 5 m ind pga. manglende gangbro.
3. Bemærkninger til termoruder?	Nej

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: B - Bygning B, garage/udhusbygning er ikke besigtiget pga. omfanget af skader i de primære bygningsdele herunder i taget.
---	--

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

E23



	 Beskrivelse Garagen/ udhus er fravalgt. Der har været et hul i taget opstået i forbindelse med fældning af et stort træ. Dette har givet skade på loftet over udhuset. Vinduet i bagsiden er skadet. Bortset fra disse mindre skader, er bygningen stort set intakt. Bygningen er på 30 m2 iflg. BBR. fejl: Det er en fejl, at bygningen er fravalgt Fejlens vægt: Værdien af garage/ udhus er over kr. 100.000. Fejlen vægtes derfor midt i niveau E.	
Bygningssagkyndig	Byggesagkyndige begrundelse for ikke at medtage garagen: Ved besigtigelsen var vejsituationen regnvejr. Vandet løb igennem et hul i taget pga. nedvæltet træ. Tagpapbelægningen er gammel og generelt nedslidt. Nedløbsrør afsluttes over jord og opfugter sokkel og træbeklædning. Revner i formur over garageport. Skader og mangler i pudset loft. Lecafundamentsblokke fremstår upudset. Summen af skader samt, at vandet løb igennem taget, var afgørende for at bygningen blev fravalgt på besigtigelsestidspunktet. Ejendommens værdi er efter vores vurdering på mellem 50.000,- og 75.000,-, hvorfor vægtningen bør ligge i nederst i niveaue D.	D16
Syns- og Skønsmand	Det er rigtigt, at de nævnte skader var til stede ved besigtigelsen. De burde være medtaget som skader ved den pågældende bygningsdel. Men bygningen var ikke faldefærdig og nedrivningsmoden. Det er en fejl, at den er fravalgt. Bygningen har støbte fundamenter, støbte betongulve, ydervægge opført dels i trækonstruktion og dels i pudsede letbetonblokke og fladt bulit-up tag. Nyværdien af bygningen er mindst kr. 5.000 på m2 svarende til kr. 150.000. Dagsværdien skønnes til 80% af nyværdien svarende til kr. 120.000. Bemærkningerne fastholdes	E23
5. Afgørelser fra BBR?	Nej	

Bygning A (Beboelse - 164m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger	
1.10 Undertage/understrykning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Undertagsdugen er revet itu i en lille område oven for loftstigen. Note: I det iturevne område er der risiko for, at vand fra undertaget kan trænge ind i loftrummet og give skade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Overset forhold Fejlens vægt: Fejlen vægtes midt i niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen.	A3

1.11 Ventilation	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Ventilationen i loftrummet vurderes som utilstrækkelig. Note: Der er synlig skimmelvækst flere steder på undertaget, hvilket indikerer, at der årstidsafhængigt er for høj fugt på undertagsdugen. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Overset forhold Fejlens vægt: Skimmelfrensning og forbedring af ventilationen skønnes at kunne udføres for 10.000 - 25.000 kr. Fejlen vægtes midt i niveau B	B8
Bygningssagkyndig	Skimmelvækst er ikke i sig selv noget problem i et tagrum jvf. gældende BSI anvisning 204/205. Derfor ser vi ingen grund til at udføre skimmelfrensning i tagrummet. Forbedring af ventilation kan efter vores vurdering gøres for ca. 10.000 kr. Fejlen burde derfor ligge nederst i niveau B.	B6
Syns- og Skønsmand	Skimmelvækst vil være bekymrende for en køber, uanset at det forekommer i et loftrum uden åben forbindelse til bebolesen. Skimmelvækstens omfang er ikke stort. Skimmelfrensningen vil kunne udføres for 2 - 3.000 kr. Hertil kommer udgiften til den øgede ventilation. Den omstændighed, at den dårlige ventilation og skimmelvæksten er overset gør, at vurderingen må fastholdes. BS (+kvalitetschefen) har tydeligvis ikke forstået pointsystemet, da de tror at pointtallet er ligefremt proportionalt med omkostningen, og derfor kan krejles ned. Det er ikke tilfældet. En omkostning mellem 10 - og 25.000 er en B-fejl, som udgangspunkt B8, der efter foreliggende skærpende eller formildende omstændigheder kan reguleres op eller ned.	B8

2. Ydervægge i bygning A

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

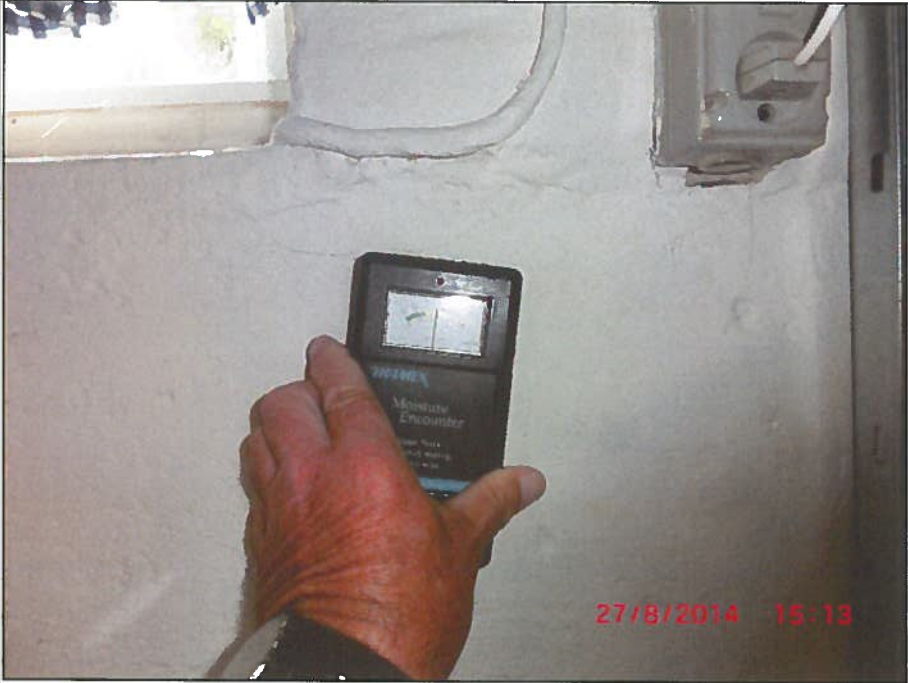
3. Vinduer og døre i bygning A

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

4. Fundament/sokler i bygning A

4.0 Fundament/sokler	IB: Ingen bemærkninger	
4.3 Udvendige trapper	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Rækværket ved kældertrappen er ikke børnesikkert. Børn kan klatre op og falde ned i kælderskakten. Note: Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Overset forhold Fejlens vægt: Afskærmningerne opfylder ikke de aktuelt gældende krav til udvendige rækværk, men at der ikke skønnes egentlig risiko for personskade, da faldmuligheden er forudsigelig. Fejlen vægtes lavest i niveau A	A1
Bygningssagkyndig	Ingen	A1

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.2 Vægge	K1: Der er lidt løst og afskallet puds i kælderrum mod sydøst. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.	
5.2 Vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er flere steder målt let forhøjet fugt i kældervæggene og kældergulvet. Note: Forhøjet fugt i gulv og vægge i kældre er normalt for bygninger af denne årgang og med dette byggesæt. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Delvis ubemærket forhold Fejlens vægt: Fejlen er delvis beskrevet. Fejlen vægtes lavest i niveau A.	A1
Bygningssagkyndig	Ingen	A1

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

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Der er enkelte revnede flisefuger samt vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget omkring vindue mod øst i badeværelse på 1. sal. Note: Forholdet er konstateret udenfor normalt vandbelastet område og vurderes ikke at medføre følgeskader.
--------------------------------	--

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: Trægulvene er stedvis let knirkende. Note: Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Overset forhold. Fejlens vægt: Fejlen vægtes midt i niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Forholdet anses for at være almindelige forekommende i en ejendom fra 1914. Punktet accepteres dog.	A3

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K2: Der er registreret en mindre bevægelsesrevne i gavlvæggen mod øst i badeværelse på 1. sal.
----------------------	--

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

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

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er ikke monteret vandstop (aquastop) ved tilslutningen af opvaskemaskinen i køkkenet. Note: I tilfælde af rørbrud er der risiko for skade på såvel køkkenskabe som trægulve i tilstødende rum. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Overset forhold. Fejlens vægt: Følgeskaden skønnes i størrelse under kr. 10.000 Fejlen vægtes midt i niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen.	A3

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		
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	30 1/2 år.
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	Siden november 1983, - 30 1/2 år.
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, Udskiftet tag 2002. Renoveret badeværelse 2003. Renoveret køkken 1984.
	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:	
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- tage	Nej

	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- gulve?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ja, Vandskade på vestgavl i 2002. Ikke alvorligt. - Nyt tag i 2003.
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, Ved etablering af nyt tag blev to skunkrum inddraget til isolering.
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	En lem i store soveværelse på 1. sal. Stort skunkrum/garderobe i skunk i lille værelse 1. sal.
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)?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Ja, Mindre revne i østvæg/-gavl.
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	Ja, Grundvand i 1983 og cirka 2000. Grundvandspumpe installeret i brønd i store kælderlokale.
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?	Ja
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, Huset har ikke termoruder.
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, Dør mellem gang og køkken er lidt skæv.
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)?	Ja, Kloakvand i kælder d. 3. juli 2014, - ingen større skade.
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

11. VVS-installationer

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	Sadeltag
A	Hanebåndspær
A	Taghældning - >35 grader
A	Tagbelægning - Tegl
A	Skorsten - Muret

2.0 Ydervægge

A	Hulmur
A	Formur - Tegl/kalksandsten
A	Formur - Murværk med puds
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten

3.0 Vinduer og døre

A	Træ
---	-----

4.0 Fundament/sokler

A	Beton
---	-------

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk

A	Kælder
A	Støbt i beton

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

A	Vægkonstruktioner, uorganisk
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk

7.0 Gulvkonstruktion og gulve

A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type:	Terrazzo

8.0 Indervægge/skillevægge

A	Inder-/skillevægge - Murværk
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion

9.0 Lofter/etageadskillelser

10.0 Indvendige trapper

11.0 VVS-installationer

A	Fjernvarme	
A	Andet; Type:	Brændeovn

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	42	15%	15%	Huset er gammelt, men velholdt, men alderen alene begrundet en øget reduktion for kompleksitet.	35
Bygningssagkyndig	33	15%	15%	Pga. husets alder og kompleksitet.	28
Syns- og Skønsmand	42	15%	15%	Jvf. den tidligere ansatte reduktion.	35
Syns- og Skønsmand	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Tilstandsrapporten er mindre end 1 måned gammel. Usikkerheden bedømmes derfor som lav.
Bygningssagkyndig	Lav	Ingen.
Syns- og Skønsmand	Lav	Der er ingen ændringer.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
14. oktober 2014 13:40		Sagen lukket	17

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 tildeles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig XX den 6. august 2014.

XX har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 10. september 2014.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 10. september 2014.

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

XX der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

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

Nævnet har frafaldet følgende fejlangivelser:

Under punkt 5.2 bygning A frafaldes A1, da det anses for rapporteret, at kælderen er fugtig.

Under punkt 11.1 bygnings A frafaldes A3, da der ikke kan afvises at være vandstop i opvaskemaskinenmaskinen.

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.

