

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordskontrol	17. april 2013	Påtale	16. april 2016
	Skrivebordskontrol	17. januar 2012	Ukendt	
	Opfølgende kontrol	11. januar 2011	Acceptabel	
	Stikprøve	8. juni 2010	Påtale	7. juni 2013
	Skrivebordskontrol	3. juli 2008	Godkendt	
	Stikprøve	23. oktober 2007	Godkendt	

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					
Ejendommens beliggenhed					

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Carport/udhus set fra indgangen mod N-Ø.	

Huset set fra nord - indgangen.	
Hus, tilbygning, set fra øst.	
Hus set fra øst - oprindelig bygning.	

Hus set fra syd.	
Oprindeligt hus set fra nord.	
Hus set fra vest - nye del.	

Brændeskur/udhus set fra s-ø.	
Brændeskur/udhus set fra øst.	
Brændeskur/udhus set fra øst og lidt fra nord.	

Carport/udhus set fra s-v.	
Carport/udhus set fra nord.	
Carport/udhus set fra øst.	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
05-jul-12	15:42	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
05-jul-12	15:42	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
21-aug-12	23:44	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra pet

21-aug-12	23:44	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
28-sep-12	11:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	Vejret påvirkede kontrollen: Vejret påvirkede ikke kontrollen. Det var sol, stille og havde ikke regnet i nogle dage. Temperaturen var ca 13 gr. C.
10-okt-12	00:14	Kontrolrapport udarbejdet	
10-okt-12	19:24	Kontrolrapport udarbejdet	
11-okt-12	11:24	Kontrolrapport udarbejdet	
12-okt-12	08:23	Høring iværksat	
12-okt-12	10:22	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
12-okt-12	11:41	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
01-mar-13	09:55	Kontrolrapport godkendt af NS	
01-mar-13	13:33	Indstilling til nævn	
09-apr-13	14:36	Indkaldelse til nævnsmøde	
17-apr-13	11:31	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-07-03
Ejendommen besøgt	2012-07-03

Følgende materiale forelå

BBR	2012-07-03
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	pågår udarbejdelse
Andre bygningsoplysninger	Plan snit og facade 1:50 fra opførelsen

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Helårshus af træ 1995-							
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	1975	1	140	0	0	140	0
2	B	Carport/udhus	1975	1	23	0	0	0	0
3	C	Brændeskur	1975	1	12	0	0	0	0
4	D	Overdækket terrasse	0	1	20	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Ejendommen var beboet ved besigtigelse, det var tørvejr. Tæpper møbler og indbo/oplag er ikke flyttet for nærmere besigtigelse. Lofter synet fra loftlem, da der mangler gangbro
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Synlige punkterede termoruder fremgår af rapporten. Da vejrforhold og snavs kan gøre det vanskeligt at konstatere om en termorude er punkteret tages der forbehold for yderligere punkterede ruder.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: CD - C udhus, brændeskur ikke i BBR D overdækket terrasse ikke i BBR

Bygning A (Beboelse - 140m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Rygnings plade efterladt på taget
-----------------------------	---------------------------------------

1.10 Undertage/understrygning	Ingen bemærkninger
----------------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse:

Der var flere steder hvor der kunne ses dagslys ud mellem tagpladerne, i rygningen mod syd og i samlingen mellem gammelt og nyt tag på den østlige side.

Note:

Utæthederne kan medføre risiko for skader eller nærliggende risiko for skader på tagkonstruktionen og underliggende materialer mv., grundet opfugtning ved bl.a. fygesne og regnvejr.

Der kunne ikke konstateres fugtskader ved den tekniske revision.

Karakter:

	K3. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt.	
Bygningssagkyndig	Kontrollant utrolig, Der var ganske rigtig enkelte steder hvor der nu manglede skumbånd i rygning, der må være blæst ned siden sommer, da jeg skriver hvis der mangler rygfugning. Der var ikke ordentlig tætning et sted ved skotrende som kontrollant rigtig bemærker. Som forsvar skal siges at det er på hus på 140 m2 men en skade er en skade	
Syns- og Skønsmand	SS fastholder karakter og point. det ændere ikke noget hvis skumbånd skulle være bæst ud siden rapporten blev udarbejdet idet den store utæthed er skadesårsag nok.	A3
1.11 Ventilation	K1: Ventilation af loftrum skal være min 1/500 af gulvarealet hvilket knap skønnes opfyldt	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Der kunne ikke ved besigtigelsen findes nogen umiddelbar udluftning af loftet, ud over de konstaterede utætheder i taget, der er oplyst. Note: Udluftningen fra tagrummet skal være på minimum 1/500 af husets samlede grundareal og skal fordeles ligeligt ved tagfod og kip. Hvis udluftningen ikke er tilstrækkelig kan der opstå råd mv i tagkonstruktionen. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Forholdet er nævnt men med forkert karakter. Karakteren er nedsat grundet registreringen.	A2
Bygningssagkyndig	Kontrollant karakter på k3 er forkert da det er bølgeeternit hvor der kommer lidt ventilation over lægter hele vejen rundt ved spærfoed. Jeg meneer min karakter er rigtig ud fra dette.	
Syns- og Skønsmand	SS fastholder kommentar og karakter.	A2
1.12 Isolering	K1: Isolering ligger dårligt specielt på syd loftet	
1.14 Gangbro	K1: Gangbro mangler på begge lofter, for inspektion af loftet	

2. Ydervægge i bygning A

2.2 Beklædninger	K3: Facade beklædning ved øst hoved indgang er dækket af jord med stor risiko for opsugning af fugt i konstruktioner
------------------	--

2.2 Beklædninger	Ingen bemærkninger
------------------	--------------------

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***B6**



Beskrivelse

Der er direkte på alle vinduernes rammetræ påmonteret lister hvor facadebeklædningen er stødt op imod. Det er ikke muligt at se om der er foretaget en inddækning/lukning for vand eller fygesne kan trænge ind i den bagvedliggende konstruktion.

Vandnæsen/listen over vinduerne er monteret vandret således at regnvand ikke ledes væk fra facaden.

Dette forhold er gældende for alle vinduerne.

Note

Husets opbygning, den ældre del, er udført af gasbeton, hvor der efterfølgende er påsat en træbeklædning. Det er vigtigt at der ikke kan trænge vand og fygesne ind i de bagvedliggende konstruktioner og isolering, således at disse nedbrydes, kan medføre risiko for skade eller nærliggende risiko for skader på de bagvedliggende konstruktioner grundet opfugtning.

Karakter:

K3

Begrundelse for fejl:

Forholdet er ikke beskrevet.

Vurderingen er sat ud fra at der er flere vinduer der alle skal eftergås og have foretaget en ændring af forholdet.

Bygningssagkyndig	Skønsmand glemmer at oplyse at det var meget smukt udført håndværk i træbeklædning samt lysning, og at vinduer er placeret under stort udhæng. Skadekarakter K3 ud fra et knasthul, er nidkærhed der ødelægger forståelsen.	
Syns- og Skønsmand	SS skal gøre opmærksom på at det er de valgte løsninger der ikke er gode, bestemt ikke alene en udfaldet knast. karakter og kommentarer fastholdes.	B6

3. Vinduer og døre i bygning A

3.4 Sålbenke	Ingen bemærkninger
--------------	--------------------

Fejl angivelse*Syns- og Skønsmand***B6****Beskrivelse**

Sålbænkene er placeret helt oppe under vinduerne og med en lille hældning

Dette forhold er gældende for alle vinduerne.

Note

Sålbænken bør have en hældning på minimum 1:7, hvilket ikke vurderes at være opfyldt.

Drypnoten på bundkarmen af vinduet kan ikke fungere når sålbænken er placeret helt

	oppe under karmen. Dette kan medføre at vand fra vinduerne ikke kan afledes under vinduet hvilket kan medføre risiko for skade eller nærliggende risiko for skader på vinduernes bundstykker og sålbænke grundet opfugtning. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Vurderingen er sat ud fra at der er flere vinduer der skal have foretaget en ændring af sålbænke og beklædning under vinduerne, der blev ved besigtigelsen ikke er konstateret opfugtning.	
Bygningssagkyndig	Der var fald på sålbænk den rigtige vej(der bedre havde været dækket med mere vejrbestandig materiale). Det er meget akademisk, at være efter manglede afstand mellem karm og sålbænk når der er stort udhæng der beskytter vinduer og døre så det kun er ved slagregn at det er aktuelt ved et iøvrigt godt udført håndværk.	
Syns- og Skønsmand	SS henviser til teksten i sin helhed og ikke blot hældningen på sålbænken. Det hele skal ses i en sammenhæng. Selv om huset ser pænt ud så skal det også være korrekt opbygget. Tekster og karakter fastholdes.	B6
3.5 Andet	K0: Ved hoveddør er hele partiet tæt på terræn. Det er afvejning af handicap adgang og risiko for fugt. Note: Partiet skal holdes under skærpet opsyn.	

4. Fundament/sokler i bygning A

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	IB: Ingen bemærkninger
--	------------------------

6.5 Fald mod gulvafløb	Ingen bemærkninger
------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse

I det store badeværelse, i den nye del af huset, kunne det konstateres at faldet på gulvet ikke er stort nok og med 2 lunke i hhv venstre og i højre side ved væggen foran linedrænet.

Note:

Faldet på gulvet i et bruseområde, vådzone, skal være mellem 1 til 2% mod afløbet op til ca. 1,3 m fra dette.

Det er ikke tilfældet her, idet der er bagfald i højre side mod væggen op mod linedrænet hvor der er en lunke.

Der er ligeledes en lunke i venstreside lige foran linedrænet.

Vandet skal ledes væk for ikke at trænge ned i gulvkonstruktionen og for ikke at virke som en personsikkerhedsrisiko.

Her er badeværelset nyt og antages udført med vådrumsmembran.

Karakter

K3.

Begrundelse for fejl:

Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Hvis skønsmand havde været loyal havde han vist de billeder langs afløbsrende på sydvæggen der viser det store fald der er langs renden øst vest. Der er fald på gulvet til afløbsrenden som disse billeder viser. Der kan ikke være forsætning i fliser ved bruser, men kun jævnt fald da baderummet har været udført og brugt til vask af lam patient.	
Syns- og Skønsmand	SS er videnden om at BS og SS ikke er enig. SS fastholder tekst og karakter, idet gulvet har 2 lunger lige ved renden - hvilket ikke blev afvist ved gennemgangen ligesom det ikke blev afvist at der langs væggen var et stykke med vandret - svag bagfald - væk fra renden. Sikkerhedsmæssigt må der ikke stå vand på gulvet, og det var ikke specielle skridsikre fliser der var anvendt. Sælger bekræftede at der var 2 steder hvor vandet står og fordamper efter brug. Der var kalkaflejringer på stederne og de kunne ses på waterpasset.	A3

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K1: Klinker i hall mangler vedhæftning til underlaget i sydende
-----------------	---

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.2 Vægbeklædninger	K1: I teknik rummet er afslutninger ikke pænt udført overalt.
---------------------	---

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: Overløb fra sikkerhedsventil løber ikke til afløb	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Forholdet er korrekt beskrevet. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Forholdet er nævnt med forkert karakter. Vurderingen er mildnet da den er registreret og angivet, men med for lav karakter.	A2
Bygningssagkyndig	Som en af få beskriver jeg når der mangler afløb fra sikkerhedsventil men det er forkert karaktergivning fra kontrollant side. Skaden kan kun opstå hvis der kommer defekt sikkerhedsventil og hvis vandet der så løber hen over klinkegulvet til gulvafløbet, kan skade noget på sin vej. Meget akademisk karaktergivning og ødelæggende for et ellers godt system som tilstandsrapporter er blevet til.	
Syns- og Skønsmand	SS fastholder karakter.	A2
11.2 Varmeinstallationer	K2: Tæring af rør bøjninger ved veksler på ydervæg i teknik rummet	

Bygning B (Carport/udhus - 23m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse På midten af taget af carporten/udhuset er der flere buler og lunke, således at regnvand ikke uhindret kan løbe til tagrenden på midten af taget. Note: Opsamlinger - lunke - med vand kan medføre at vand kan trænge ind i pladesamlinger og dryppe ned på terræn i carporten. Tagpladerne vil blive nedbrudt hurtigere. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse Der mangler inddækninger mellem tagpladerne og stern- og inddækningsbrædderne, hele vejen rundt på taget. Note: Den manglende inddækning kan medføre at der vil trænge fygesne og vand ind, med risiko for skade eller nærliggende risiko for skader på træværket og evt. bagvedliggende konstruktioner og materialer samt bohave. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Ved carport har jeg beskrevet at træværk tag, ved carport og udhus er i ringe tilstand K2 Jeg beskriver normalt ikke bi-bygninger andet end meget kortfattet da de følger med, men det er ikke det man giver penge for. Savner en formulering hvor man kort beskriver bi-bygninger men med en anden vægtning	

Syns- og Skønsmand	SS fastholder kommentarer, karakter og point. SS er opmærksom på at der er forskel på SS's opfattelse og BS. Begrundelsen er kort, når der medtages en bygning så skal denne behandles på lige fod som andre bygninger og ikke lempeligere eller andet.	A3
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Træværk ved carport og udhus er i ringe tilstand, slidt og nedbrudt.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse Tagnedløbet på carport/udhus, placeret på den n-ø'lige stolpe, er ikke ført til afløb/faskine eller kloak. Vand ledes direkte ud på terræn. Note: Tagvand skal føres fra tagrender mv. direkte til tagbrønde, således at fundamenter og facader, i dette tilfælde bærende træsøjle sat i jord, ikke unødigt bliver opfugtet af vand, dette kan medføre risiko for skade eller nærliggende risiko for skader på træværket. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning B

2.2 Beklædninger	K2: Slidte beklædninger og organiske materialer er i tæt kontakt med terræn
------------------	---

4. Fundament/sokler i bygning B

4.5 Andet	Ingen bemærkninger
-----------	--------------------

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***A3****Beskrivelse**

Carport/udhus har nedgravede stolper i jorden, som bærende system for tag og vægge.

Note

Nedgravede stolper i terræn er udsat for jordens fugtighed og har derfor en noget kortere levetid end træværk over terræn.

Det kunne ikke konstateres om der er anvendt trykimprægnerede stolper, grundet den påførte maling.

Stolpen ved tagnedløbet bliver opfugtet af vand fra taget under regn mv.

Der skal holdes opsyn med stolperne.

	Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Ved ydervægge har jeg kort beskrevet at der er slidte beklædninger og organisk materiale i tæt kontakt med terræn K2. Som ved taget savnes kort vægtning af bi-bygninger. Det øger troværdighed grundig at beskrive hovedhus og lettere bi-bygninger da det svarer til virkeligheden. Kontrollant må være provisionslønnert når et godt hus med ringe bi-bygninger skal trækkes i sølet.	
Syns- og Skønsmand	Her henviser SS til samme bemærkninger som under pos 1.3 skotrende/inddækninger.	A3

Bygning C (Brændeskur - 12m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger	
1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse Tagnedløbet på brændeskur/udhusder er placeret på den n-v'lige side, er ikke ført til afløb/faskine eller kloak. Vand ledes direkte ud på terræn. Note: Tagvand vurderes at skulle føres fra tagrender mv. direkte til tagbrønd, således at fundamenter og facader, ikke unødigt bliver opfugtet af vand, dette kan medføre risiko for skade eller nærliggende risiko for skader på træværket. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning C

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

2.2 Beklædninger	Ingen bemærkninger
------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



A3



Beskrivelse

Brændeskur/udhus har nedgravede stolper og træfacader ført til terræn.

Note

Nedgravede stolper i terræn er udsat for jordens fugtighed og har kortere levetid end træværk over terræn.

Træfacaderne er ført til terræn og er udsat for fugt og vandpåvirkning ved opsprøjt i regn og almindelig jordfugt.

Det kunne ikke konstateres om der er anvendt trykimprægnerede trævarer, grundet den påførte maling.

Der skal holdes opsyn med konstruktionerne.

Karakter:

K2

Begrundelse for fejl:

Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

3. Vinduer og døre i bygning C

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse Dør til brændeskur/udhus hænger og har vanskeligt ved at åbne og lukke. Note Dørens ophæng i hængslerne vurderes at være skæve grundet skurets opbygning og bevægelser. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Vurderingen er nedsat da forholdet gælder for et vurderet sekundært skur.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygning D (Overdækket terrasse - 20m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

2. Ydervægge i bygning D

2.7 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse Der vurderes at stolperne der bærer taget på den overdækkede terrasse, er nedgravede i terræn. Note Nedgravede stolper i terræn er udsat for jordens fugtighed og har derfor en noget kortere levetid end træværk over terræn. Det kunne ikke konstateres om der er anvendt trykimprægnerede stolper, grundet den påførte maling. Der skal holdes opsyn med stolperne. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen fremtræder i en god tilstand i forhold til sin alder
-------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dit forsikringsselskab evt. via din ejendomsmægler
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?	Fra 2000
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Fra 2000
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, Nyt køkken 2003, bad 2003+2005, nye vinduer 2005, tilbygning 2005, nye tagplader 2003 og 2005, solfanger 2005
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ja, Udvidet styew mod syd 2003, nyt køkken og renoveret bad
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, ja ved tilbygning, er udbedret
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?	
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
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	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, Stue og gang
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, i gang (lille mellemgang)
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Ja, ½ minut, 1 gang om måneden
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	Ja, Køkkenvask selvbyg
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	Gitterspær	
A	Taghældning - 1-15 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Tagbelægning - Tagpap/tagdug	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Plastplader	
D	Ensidigt fald	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Træ	
A	Formur - Træ	lærketræ på gasbeton mod syd
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Træ	
B	Formur - Træ	
C	Træ	
C	Formur - Træ	
D	Træ	
D	Formur - Træ	
3.0 Vinduer og døre		
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
5.0 Kældre/krybekælder/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Krybekælder	Sælger oplyser der er krybekælder men riste for ventilation ikke opdaget
A	Støbt i beton	
A	Ingen adgang til krybekælder	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Trægulv på beton	
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	plan loft i stue og gang øvrige brædder
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	El-varme	
A	Gulvvarme, Type:	vandbåret i et bad
A	Andet, Type:	Solfanger til varme spiral for vand båret radiator varme

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	44	10%	10%	TR vurderer at reduktionen skal sættes op, idet huset med tilhørende carport/udhus, brændeskur/udhus og overdækket terrasse er anderledes end standard byggede enheder. Den oprindelige del af huset er et gasbetonhus med påsat ny træfacade.	39
Bygningssagkyndig	0	0%	0%	Forstår ikke hvad reduktion er efter point givning. Har udført en retvisende rapport på hovedhuset, men taget bi-bygninger lettere men ikke undladt. Enhver køber kan se at det er ringe bi-bygninger der kort har fået et ord med på vejen.	0
Syns- og Skønsmand	44	10%	10%	SS fastholder kommentar.	39
Syns- og Skønsmand	0	2%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	TR vurderer at usikkerheden er lav, idet forholdene stort set er de samme nu, som ved udarbejdelse af rapporten.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Samme kommentar som tidligere.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Ved besigtigelsen blev bl.a. præcise henvisninger og anvendelsen af noter diskuteret, og der var enighed om at dette kunne have været gjort bedre også ved anvendelsen af noter. Generelt blev de grundlæggende normer diskuteret der ligger til grund for vurdering og karaktergivningen af de registrerede forhold. SS og BS var på nogen punkter ikke helt enige om, om at man skulle følge de grundlæggende beskrivelser/vejledninger, idet BS var af den opfattelse at man måtte anlægge en særlig vurdering i den aktuelle situation. BS var enig i de forskellige opfattelser.
Bygningssagkyndig	Ved revisions usikkerhed kan jeg ikke gemme, men ved rygning er jeg uenig i at det er samme situation som ved besigtigelsen i sommer. "Andre forhold" er det svært at læse hvad SS skriver og det er ikke genkendelig som konklusion
Syns- og Skønsmand	SS's supplerende kommentarer i svarene sammenholdt med BS kommentarer burde belyse den første tekst, idet bygningerne forskelsbehandles efter et skøn og ikke efter byggemetoder, stand og udseende.
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Dato: 17. 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 bygnings sagkyndig [REDACTED] tildeles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Der foreligger en gældende påtale med udløb den 7. juni 2013, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets indstilling, at denne påtale ikke skal have skærpende virkning, dels fordi den aktuelle påtale ligger under middel vægt, og dels fordi den gældende påtale står for sit snarlige udløb.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygnings sagkyndig [REDACTED] den 3. juli 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 12. oktober 2012.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 28. februar 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige har behandlet sagen på møde den 15. april.

[REDACTED] 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 revurderet følgende fejlangivelser:

Under punkt 11.1 bygning A frafaldes A2 da der ikke er godtgjort at være følgeskaderisiko ved den ureglementerede sikkerhedsventil.

Under punkt 1.6 bygning C reduceres vægten A3 til A1, da den manglende afledning fra tagnedløb vurderes uden særlig betydning.

Under punkt 2.7 bygning D frafaldes A3, da det ikke er konstaterbart, om stolperne er jordgravede.

Nævnet har oprettet en fejlangivelse (A3) under "Bygningsbeskrivelse" idet litra A burde være opdelt i to selvstændige litra, da der er tale om to bygningsafsnit af væsentlig forskellig konstruktion og alder.

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

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes samlet set at være fejlbehæftet, og den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende.

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