

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til

Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol

Ejendommen

	Navn	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol

Billedtekst	Oversigtsbilleder

Litra A - Beboelse - set fra gade - facade mod nord.

Litra A - Beboelse - set fra haveside - facade mod syd.



Litra B - Carport/udhus - set fra haveside - facade mod syd



Litra B - Carport/udhus - set fra indkørsel - facade mod nord og gavl mod øst



Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
01-feb-16	08:55	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
01-feb-16	08:55	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
03-feb-16	14:29	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra sot
03-feb-16	14:30	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
22-feb-16	12:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
10-mar-16	14:11	Kontrolrapport udarbejdet	
22-mar-16	10:29	Høring iværksat	
06-apr-16	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
06-apr-16	10:06		Søgt ny deadline: 11. apr. 2016
06-apr-16	10:06		Ny deadline for BS kommentar: 11. apr. 2016
06-apr-16	10:07	Høring iværksat	
11-apr-16	15:59	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
02-maj-16	11:34	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
02-maj-16	13:53	Kontrolrapport godkendt af NS	
03-maj-16	11:02	Indstilling til nævn	
10-maj-16	11:00	Indkaldelse til nævnsmøde	
26-maj-16	10:07	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2015-12-13
Ejendommen besigtiget	2015-12-10

Følgende materiale forelå

BBR	2015-12-11
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	311150005 af 13/12-2015
Andre bygningsoplysninger	Der foreligger intet yderligere materiale, søgt på heweb.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Kan ikke beskrives generelt							
Ejendommen		Ejendommen henligger forladt							
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		taget er opført uden undertag							
Inddækning		10 år eller længere							
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etagér 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	1880	1	82	0	46	93	0
2	B	Carport/udhus	0	1	20	0	0	0	0
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		Da der ikke er udfyldt sælgeroplysninger er der således ikke oplysninger om tagets alder i forbindelse med en udskiftning i sælgers ejertid. Dermed kan BS ikke vide oplægningsår, så der kan slås op i en tabel i forhold til restlevetid.							A1
Bygningssagkyndig		Det er tydeligt at der her er tale om asbestholdige bølgeeternitplader og samtidigt også tydeligt i udformning og skruer at der er tale om en plade som er monteret efter 1947, hvorfor man roligt iht tabel for restlevetider kan skrive mere end 10 år restlevetid.							0
Syns- og Skønsmand		I Håndbogen for bygningssagkyndige kap. 5.04.7 "Bygningsbeskrivelse" er følgende anført: Angivelsen af restlevetiden skal alene baseres på de oplysninger, den bygningssagkyndige kan skaffe om tagets alder, og det materiale, der er anvendt til opførelse af den pågældende bygningsdel. Ud fra disse oplysninger skal den bygningssagkyndige foretage et opslag i nedenstående tabel over middellevetid på tagdækning, inddækning og undertagskonstruktioner og angive restlevetiden ved afkrydsning i HEWEB. Der indgår således ikke et fagligt skøn af levetiden for taget på den konkrete ejendom i angivelsen. Skulle der i praksis opstå den situation, at den bygningssagkyndige ikke ud fra de foreliggende baggrundoplysninger om ejendommen eller fra sælger kan få oplyst, hvornår taget er opført, vil der i HEWEB i stedet for afkrydsning af restlevetiden skulle vælges en afkrydsning af, at tagets restlevetid ikke er oplyst, da der ikke er kendskab til opførelsestidspunktet. TR fastholder sin beskrivelse og karakter.							A1

Bemærkninger

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

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Nej	A1
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	  Beskrivelse: Der tages forbehold for gulvoverflader under tæppebelægning i de tre værelser på 1. sal Begrundelse for fejl: BS bør tage forbehold for trægulve under tæppebelægning. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på laveste A-niveau.	
Bygningssagkyndig	De skader der er under gulve er beskrevet i rapport og det er ret tilgængeligt uden møbler mm. Derfor har jeg ikke behov for at tage forbehold, iøvrigt kan tæppe løftes i hjørner og en stor del af gulvet herunder besigtiges.	0

Syns- og Skønsmand	Der henvises til Håndbogen for beskikkede bygningsagkyndige kap 5.04.08 "Bemærkninger" andet afsnit: <i>Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Hvis der på grund af unormale adgangsforskel ikke kunne foretages en forsvarlig besigtigelse og det derfor er nødvendigt at tage forbehold, skal det angives her. Beskrivelsen af det, der ikke er besigtiget skal være helt klart og entydigt stedfæstet, så der ikke kan rejses tvivl om, hvad der er besigtiget, hvis bygningsdelene på et senere tidspunkt bliver tilgængelige, f.eks. fordi indboet fjernes i forbindelse med fraflytningen. Hvis der er tvivl om, hvad der er besigtiget, kan det skabe væsentlig tvivl om parternes retsstilling. Det vil f.eks. ikke kunne afgøres, om en skade rent faktisk har været skjult af indbo, eller eventuelt er opstået på et senere tidspunkt, og i værste fald kan den forveksles med andre skader, der er registreret i tilstandsrapporten på en tilsvarende upræcis måde.</i> <i>Hvis begrænsninger giver mulighed for delvis besigtigelse skal dette skrives. Eksempelvis: "Krybekælder vurderes som utilgængelig, da frihøjden kun er på ca. 50 cm og er kun besigtiget fra inspektionslem i fyrrum, i et område op til 3 meter fra lemnen."</i> TR fastholder sine bemærkninger.	A1
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsen A1 frafaldes, da det ikke findes godtgjort, at BS's besigtigelse af gulve under tæpper er uforsvarlig.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der tages forbehold for punkterede termoruder, da en besigtigelse ikke altid kan afsløre en eventuel punktering med sikkerhed. Forhold omkring vejrlig, temperatur og rengjorthed betyder at kun et nærmere kendskab til forholdene kan afsløre punkterede termoruder. Synligt punkterede ruder vil fremgå af rapporten.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afgivelser fra BBR?	Ja: A - Bygning A er ved besigtigelsen opmålt til et noget større areal end der er i BBR. Arealer er tilrettede i skemaet.	

Bygning A (Beboelse - 93m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Taget er med mosbegrøning. Mos opfugter og bør afrenses.	
1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Inddækning / skotrende mellem mellembygning og hovedhus er primitivt udført. Note: Der er risiko for vandindtrængen med følgeskade.	
1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangelvelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Inddækning under Velux-vindue med vejen slutter ikke tæt ned til bølgeeternittaget. Note: Der vil kunne ske indtrængning af fygesne og slagregn og opfugte bagvedliggende konstruktioner. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	Inddækning slutter tæt og er kun løftet en anelse i bund. Der er ingen risiko for vandindtrængen. Den ligger helt tæt til eternit og der er da heller ingen tegn overhovedt på vandindtrængen. Kan maksimalt have kosmetisk karakter.	A1
Syns- og Skønsmand	Ejendommens tagbelægning ligger uden undertag, og tagvinduerne er relative nyisatte. Inddækningen under tagvinduer SKAL slutte tæt. Som inddækninger er på nuværende tidspunkt vil der kunne ske indtrængning af fygesne og slagregn	A3

1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Føjlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Mørhed og begyndende nedbrydning i endestykke af vindskede på sydøstlige hjørne (på hjørne indkørsel/ baggård). Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Føjlels vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	Træværk er eller intakt, der ertale móm begyndende mørhed. Stikprøve har ikke fanget dette lille stykke. Malerbehandling vil kunne bringe dette stykke i stand svarende til det øvrige altså for få hundrde kr.	A1
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere bemærkninger. TR fastholder sin beskrivelse og karakter.	A3

1.6 Tagrender/tagningeløb	Ingen bemærkninger
---------------------------	--------------------

Fejlrapport
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse: Hvor tagnedløb sammenbygges med tagnedløb på beboelsen mod baggård, fremstår nedløbet med utæthed. Ligeledes ses tagnedløbet at være revnet hele vejen ned.

Note: Utætheden på tagnedløbet vil forårsage fugt i murværk og sokkel.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.

Bygningssagkyndig	Se næste skade	0
Syns- og Skønsmand	Ingen yderlige bemærkninger. TR fastholder sin beskrivelse og karakter.	A3

1.6 Tagrender/tag nedløb Ingen bemærkninger

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse: På nordøstlig hjørne af ejendommen forekommer tagrende defekt, og tilsvarende ses rendejern, som holder tagrende at være beskadiget.

Note: Som tagrende fremstår, vil vand fra tagrenden fugtpåvirke underliggende murværk og sokkel.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.

Bygningssagkyndig	Tagnedløb og tagrende. Se også forrige skade. Der er tale om et forhold som samlet kan udbedres for under 2000 kr, og som jeg nævnte for revisor, måske er opstået efter min besigtigelse. Samlet burde det være en skade. det bør ligeledes tages i betragtning at huset havde været uden opsyn inden min besigtigelse og at den meget kraftige frost indtraf herefter, det er derfor slet ikke usandsynligt at frostskaederne ER opstået efter eftersynet.	A2
Syns- og Skønsmand	De skader, som ses på tagrender, vurderes at være af ældre dato, hvilket de vedhæftede fotos også viser. De to skader kan ikke samskrives. De to skader er to forskellige skader og to forskellige steder. TR fastholder sin beskrivelse og karakter.	A3
1.13 Dampspærre	K3: Dampspærre er udført til tagfod, men ligger nogle steder løst ovenpå gulvbrædder i skunk (set i skunk mod syd) Note: Der er risiko for fugtskade på konstruktioner.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K3: Skorsten revner fra huset Note: Der vil ske opfugtning med skade til følge mellem hus og skorsten.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K3: Der er opstigende fugt i indvendige vægge, se eksempelvis mod indvendigt i nordvestligt hjørne.	A1
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Som BS Note: Ejendomme er en ældre ejendom, hvor der sandsynligvis ikke forekommer fugtspærre mellem fundament og overliggende murværk. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, men en K3 skade skal altid følges op med en note-beskrivelse. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på laveste A-niveau.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere bemærkninger.	A1
2.1 Facader/gavle	K1: Der er en del revner og afskalninger i facaderne generelt.	
2.1 Facader/gavle	K2: Der er en zig-zag revne i facade mod øst - over vindue.	
2.1 Facader/gavle	K1: Der er flere små kondensspor indvendigt i vægge. Note: Det tyder på at ejendommen har stået hen uden tilstrækkelig tilsyn og opvarmning.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	  Beskrivelse: I stuevindue mod vest registreres der nedbrydning til glaslisten, samt begyndende fugtophobning i bundstykket til henholdsvis karm og rammetræet til vinduet. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	Huseftersyn beror til dels på stikprøvekontrol, og jeg stikker ikke i alle vinduer. Da der ikke er tale om et højrisikorum, som fx et vådrum, og denne glasliste fremstår i overflade som de øvrige har der ikke været en særlig anledning til at stikke i netop denne glasliste.	0

Syns- og Skønsmand	Grundlæggende fremstår vinduerne mod vest med manglende vedligeholdelse, hvilket bør skærpe BS's opmærksomhed, så han derved er ekstra opmærksom på, hvilken stand træ i vinduer er i. TR fastholder sin beskrivelse og karakter.	A3
--------------------	--	-----------

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger
-----------	--------------------

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse: Der mangler afsluttende fuger mellem karm og murværk omkring badeværelse, galvvindue mod øst (mod indkørsel) og over yderdør fra køkken mod baggård.

Note: Fugen omkring vinduer og yderdør er afsluttet med mineraluld, og der vil derved kunne ske indtrængning af fugt med risiko for fugtopvirkning af murværk, vinduesplader m.m.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.

Bygningssagkyndig	Ja - som jeg nævnte, det er ikke til at overse. Havde det i mine notater, men fik det ikke skrevet.	A2
Syns- og Skønsmand	Mener at det er en skade der kan udbedres for få tusinde kr (4 timer - + fuge) Ingen yderligere bemærkninger. TR fastholder sin beskrivelse og karakter.	A3
3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Silikonefuge omkring vindue mod baggård slutter ikke tæt ud til murværk og ned til sålbænk. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	A3 Vi er i 200 kr klassen	A1
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere bemærkninger. TR fastholder sin beskrivelse og karakter.	A3
3.4 Sålbænke	K2: Der er en del afskalninger i sålbænke generelt og frostsprængning, se 1 sal mod øst.	
3.5 Andet	Ingen bemærkninger	

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse: Vinduesplade under stuevindue mod nord (mod vej) er defekt.
Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.

Bygningssagkyndig

A3

For det første ligger pladestumpen ved siden af og det er da tydeligt at det er sket efter ejers fraflytning og måske efter mit eftersyn

Det kan limes på med et par skruer for under 500 kr, så såfremt revisor fastholder, må det være laveste A trin

A1

Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere bemærkninger. TR fastholder sin beskrivelse og karakter.	A3
--------------------	--	-----------

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K2: Sokkel er med en del smårevner og afskalninger.
------------	---

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.6 Ventilation	Ingen bemærkninger
-----------------	--------------------

Føljangivelse

Syns- og Skønsmand

A5



Beskrivelse: I sokkel mod gade ses ventilationsristen til ventilation under gulvbrædderne ned mod krybekælderen at være afblændet med flamingoplader.

Note: Trægulve i køkken og stue ses at krumme svagt, hvilket kunne indikere, at gulvbrædderne bliver fugtpåvirket på undersiden ned mod krybekælderen som følge af manglende ventilation af hulrummet mellem gulvbrædderne ned mod terræn (krybekælderen).

Karakter: UN

Begrundelse for fejl: BS har reelt forholdt sig til problemet vedr. gulvbrædderne, som krummer i stue og køkken, men ikke undersøgt nærmere, hvorvidt der var ventilation eller ej under gulve. Det er der ikke, fordi ventilationsristen i soklen er tillukket. Dette burde BS have undersøgt i forbindelse med gennemgangen for udarbejdelse af tilstandsrapporten

	Fejlens vægt: BS har svigtet fagligt ved ikke at forfølge årsagssammenhængen hvorfor forholdet skærpes til A5 niveau.	
Bygningssagkyndig	Jeg forstår det ikke. Vi havde en dialog ved revisionen. Jeg har oprettet en UN netop til hensigt at vurderer dette. Se 5.7, det var jo netop for at få undersøgt 1. hvorledes er konstruktionen, er der utilstrækkelig ventilation. Når det jeg kræver undersøgt er undersøgt er dette forhold udredt. Vi må huske at vi er til for forbrugerens skyld. Det giver ikke mening at skrive om det samme forhold to steder, det vil give forvirring og ikke hjælpe forbrugeren.	0
Syns- og Skønsmand	BS har grundlæggende IKKE forholdt sig til eller helt måske reelt helt overset, at der forekommer ventilationsriste i sokkel. BS's bemærkning i kap. 5.7 "Andet" med karakter UN kunne været undgået, hvis der var undersøgt, hvorvidt der forekom ventilationsriste i soklen, og om disse var afblændet.	A5
Nævnets afgørelse	Der findes ikke grundlag for at skærpe fejlens vægt A3 til A5, da BS under næste punkt har angivet, at krybekælderens ventilationsforhold bør undersøges nærmere.	
5.7 Andet	UN: Gulvbrædder i stueetage har let vaskebræt effekt som tyder på fugt opå bagside. Tidligere tilstandsrapport nævner forhold omkring evt kælder og utilstrækkelig ventilation af krybekælder. Note: Konstruktionen bør undersøges for at fastlægge om der er konstruktionsfejl.	

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

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse: Under stikkontakt ved håndvask i badeværelse forekommer der hul i væggen- Note: Det vurderes, at væggen, hvor hullet forekommer i badeværelse, med store sandsynlighed ikke er væsentlig fugtopvirket. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere bemærkninger. TR fastholder sin beskrivelse og karakter.	A3
6.7 Rumaftæk	K2: Badeværelse er uden rumaftæk. Note: Bad er nyligt istandsat og der skal etableres rumaftæk.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K2: Gulve på 1 sal er skæv og lettere fjedrende.
7.2 Belægninger	K1: Trægulv på 1 sal er med flere reparationer.
7.2 Belægninger	K2: Der er enkelte klinker med hul klang i baggangen.
7.3 Andet	K1: Der mangler fodpaneler

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.0 Indervægge/skillevægge	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------	------------------------

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.0 Lofter/etageadskillelser	IB: Ingen bemærkninger
---------------------------------	------------------------

10. Indvendige trapper i bygning A

10.2 Konstruktion	K3: Der mangler værn til den ene side af trappe til 1 sal. Note: Der er risiko for personskade.
-------------------	---

11. VVS-installationer i bygning A

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

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Brugsvandsinstallationerne under køkkenvask er løstsiddende. Note: Løstsiddende rørinstallationer i skabe skal være fastgjort. Som rør forefindes under køkkenskabet, er der risiko for, at rør fysisk kan rives fra hinanden og derved give fugtskader i skab og underliggende gulvkonstruktion. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg mener ikke der er risiko - det er komplet umuligt at rive rør ned. Og bor du i huset og har din faglige gang i området er der slet ingen risiko. Der er her tale om en rør føring hvor fastgørelse er mulig i skabsbeklædning. HusCompagniet forsøger sig med at fastgøre i skabe i denne situation og det giver mere skade end gavn. Jeg har for en sikkerheds skyld drøftet det med en aut VVS-installatør og det er helt i orden at udføre installationen således. Der kan højst være tale om et K0 forhold - og hvor mange point giver det ?!	0
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere bemærkninger. TR fastholder sin beskrivelse og karakter.	A3

Bygning B (Carport/udhus - 20m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Tagkonstruktion er åben ved rygning Note: Der er risiko for vandindtrængen med skade til følge.	
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Taget på udhuset er et ældre bølgeeternittag, som pga. alderen fremstår en del misfarvet og med begyndende porøsitet i overfladen. Både på tagfladen mod nord og syd ses der en del mosdannelse. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på laveste A-niveau, fordi udhuset er en sekundær bygning.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere bemærkninger. TR fastholder sin beskrivelse og karakter.	
		A1

1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Føjlangivelse Syns- og Skønsmand	  Beskrivelse: I tagudhæng til baghuset ser den mørhed og nedbrudt træ i såvel underliste og spærrender. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Føjlens vægt: Forholdet vægtes på laveste A-niveau, fordi baghuset er en sekundær bygning.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere bemærkninger. TR fastholder sin beskrivelse og karakter.	A1

1.6 Tagrender/tagnedløb	K3: Taget er uden tagrende nedløb - se sydøst. Note: Der er risiko for følgeskade.
1.8 Spær og lægter	K2: Der er flere steder med synlig nedbrud i tagkonstruktion.

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K2: Murværk er opfugtet flere steder, værst mod sydøst.
2.2 Beklædninger	K3: Ydervægge har delvis indvendig påføring (halvfærdigt arbejde) og der er ikke monteret dampspærre. Note: Det er tydeligt at rummet er tænk opvarmet og der er risiko for fugtskader i konstruktioner.

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlanslgivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: I ældre dør i facade mod syd (mod have) forekommer der mødhed og nedbrudt træ i den nederste del af dørpladerne. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på laveste A-niveau, fordi baghuset er en sekundær bygning.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere bemærkninger. TR fastholder sin beskrivelse og karakter.	A1
3.2 Vinduer	K2: Der er flere revnede ruder i vinduer.	

3.3 Fuger

Ingen bemærkninger

Fejlangelvelse
Syns- og Skønsmand

A1



	 Beskrivelse: Manglende tætsluttende fuge mellem yderdør og murværk i østvendt facade i mellembygning mellem beboelsen og udhuset. Note: Fugen omkring vinduer er afsluttet med mineraluld, og der vil derved kunne ske indtrængning af fugt med risiko for fugtpåvirkning af murværk m.m. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på laveste A-niveau, fordi baghuset er en sekundær bygning.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere bemærkninger. TR fastholder sin beskrivelse og karakter.	A1

4. Fundament/sokler i bygning B

4.2 Sokkel	K2: Der er flere revner og afskalninger i påpudset sokkel.
------------	--

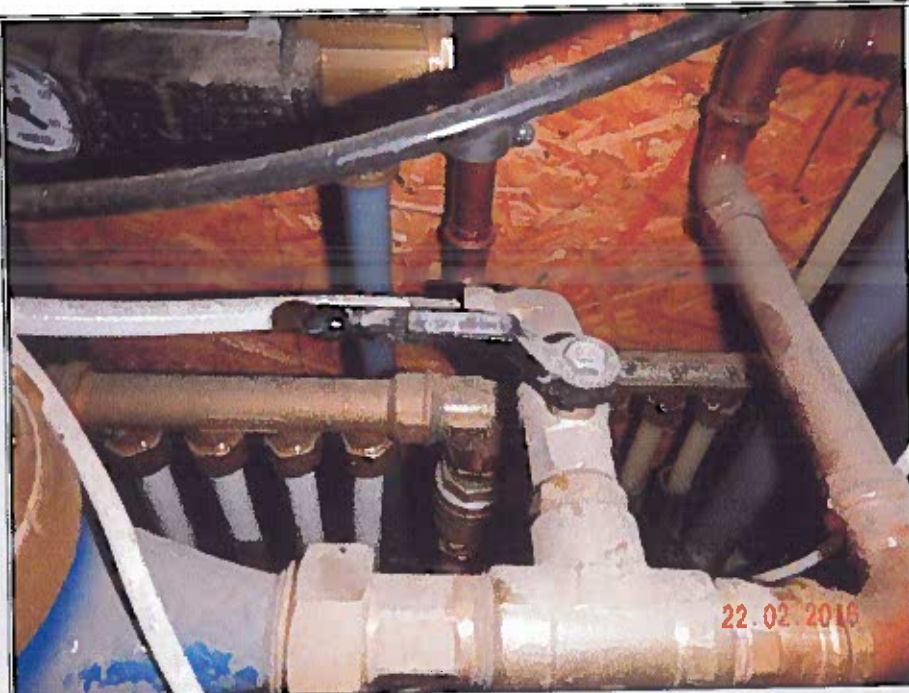
11. VVS-installationer i bygning B

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger
-------------------------	--------------------

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse: Ved kedelanlæg i udhus ses der direkte forbindelse mellem centralvarmeanlægget og brugsvandsinstallationen ved påfyldning til centralvarmen.

Note: Der kunne ikke registreres kontraventil til hane ved påfyldning til centralvarmeanlægget, og der er risiko for tilbageløb fra centralvarmeanlægget til brugsvandet.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Fejlens vægt: Forholdet vægtes på laveste A-niveau, fordi baghuset er en sekundær bygning.

Bygningssagkyndig	Det er svært at se på foto, men min regle (og installationsnormens regel) er at såfremt der er monteret kontraventil, er det helt OK. Jeg er Ingeniør og har projekteret en del varmecentraler. Havde revisor nævnt dette ved kontroleftersynet havde, vi løst det på stedet.	0
Syns- og Skønsmand	Der er ingen kontraventil på installationen. TR fastholder sin beskrivelse og karakter.	A1

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.
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?
1. Generelle oplysninger	
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?
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.)?
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:

	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
	- yder- og indervægge / skillevægge?	
	- vinduer / døre?	
	- lofter / etageadskillelser?	
	- gulve?	
	- tage	
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	
5.6	Er der en grundvandspumpe?	
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	
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)?	
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	
10. VVS-Installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	
11. VVS-Installationer		

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

Bemærkninger	Sælger var ikke tilstede Sælger havde ikke udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet
--------------	--

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	Huset sælges af Nordea Kredit
--------------	-------------------------------

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sædelæg	
A	Hanebåndspær	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede belæglader	
A	Skorsten - Muret	
B	Sædelæg	
B	Hanebåndspær	
B	Taghældning - >35 grader	
B	Tagbelægning - Fiberarmerede belæglader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Massiv murværk	
A	Fornur - Teglkalksandsten	
A	Bægmur - Teglkalksandsten	
B	Massiv murværk	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
B	Metal	
4.0 Fundament/sokler		
A	Teglsten	
B	Teglsten	
5.0 Kældre/krybekælder/terrændæk		
A	Terrændæk	I den lille mellembygning og bad.
A	Krybekælder	Ventileret hulrum
A	Støbt i beton	
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
Fejlanslgivelse Syns- og Skønsmand		Der ikke adgang til krybekælder. Begrundelse for fejl: BS skal under dette afsnit anføre, at der ikke har været adgang til krybekælder. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på laveste A-niveau.
Bygningssagkyndig		Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.
Syns- og Skønsmand		TR fastholder sin beskrivelse og karakter.
A1		
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	Væg-til-væg løppe	I gavlværelser på 1 sal.
A	Klinkegulv på beton	

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	Gas/centralvarme	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	44	14%	14%	Ejendommen fremstod fuldt tilgængelig. Der er sket en del ombygninger af ejendommen, men de anvendte byggeprincipper er alm. kendte. Det er en ældre ejendom, som på flere punkter fremstår lidt slidt, men de skader, som er anført i denne tekniske revision, er let tilgængelige og alm. kendte fejl og mangler. Der skal ikke foretages ændring i reduktionsprocenten.	37
Bygningssagkyndig	0	14%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	8	20%	20%	Der er jo netop stor usikkerhed. Både revisor og jeg har stor usikkerhed omkring gulvenes opbygning og der blev brugt endda noget tid under revisionen på at drøfte forholdet og vi blev da enige i at det var fornuftigt at skrive en UN for at klarlægge netop dette forhold.	6
Syns- og Skønsmand	44	14%	14%	Ingen yderligere bemærkninger.	37
Syns- og Skønsmand	0	14%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Der forekom varme på ejendommen i forbindelse med teknisk revision. BS kunne oplyse, at der ikke forekom varme på ejendommen i forbindelse med gennemgangen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Herudover er det TR's vurdering, at ejendommen er uændret og fremstår i samme stand ved gennemgangen for teknisk revision som i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Forhøjet	Og alligevel henstår ejendommen nærmest uden opsyn og der er 3 punkter hvor der er risiko for at skader er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse., så i hvert fald over middel.
Syns- og Skønsmand	Middel	Ingen yderligere bemærkninger.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Dato: 26. maj 2016

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten i omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet.

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig

7 er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant

tildeles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig

den 13. december 2015.

har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 6. april 2016.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand :

og afsluttet den 2. maj 2016.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 23. maj 2016.

, 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.

Under "Bemærkninger 2" frafaldes fejlangivelsen A1, da det ikke findes godtgjort, at BS's besigtigelse af gulve under tæpper er uforsvarlig.

Under punkt 5.6 bygning A revurderes fejlangivelsen A5 til A3, idet der ikke findes grundlag for at skærpe fejlens vægt, da BS under næstfølgende punkt har angivet, at krybekælderens ventilationsforhold bør undersøges nærmere.

Tilstandsrapporten ... 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.

Deltagere i nævnsmødet:

Baggrund:

Det fremgår af § 14, i bekendtgørelsen nr. 1262 af 14. december 2012 om huseftersynsordningen, at "bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige". Nævnet vurderer kvaliteten af de sagkyndiges arbejde gennem rutinemæssig kontrol af tilstandsrapporterne, jf. § 12 i bekendtgørelsen nr. 20 af 12. januar 2011 om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og kan, jf. § 7, af egen drift indlede en disciplinærsag mod en beskikket bygningssagkyndig.

Der er fastlagt retningslinjer for de sagkyndiges arbejde i "Håndbog for de beskikkede bygningssagkyndige" og i ordningens obligatoriske nyhedsbreve, jf. § 11, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 18.

Fejl i tilstandsrapporterne vurderes i relation til de konsekvenser, der kan være for brugerne, i form af økonomiske fejldispositioner, personskaderisiko mv. Disciplinær- og klagenævnet har udarbejdet en vejledende vægtskala for fejlenes alvor. Skalaen kan ses på sekretariatets hjemmeside, www.husklage.dk.

Hvis en tilstandsrapport efter nævnets samlede vurdering af revisionsmaterialet findes fejlbehæftet, alvorligt fejlbehæftet eller uacceptabel, vil det som udgangspunkt medføre en sanktion overfor den sagkyndige, jf. § 3, stk. 1, eller 2, i lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v. I værste fald, jf. stk. 3, vil den sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen blive inddraget.

Konsekvenser af afgørelsen:

En påtale gælder i 3 år fra det tidspunkt den meddeles den bygningssagkyndige. Så længe påtalen er gældende, kan en yderligere påtale som følge af teknisk revision medføre en advarsel. En tredje påtale kan derefter medføre, at den sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen inddrages, eller at den sagkyndige pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr.

Hvis der foreligger en påtale, og en senere teknisk revision i sig selv indebærer en advarsel, kan det ligeledes medføre, at beskikkelsen inddrages, eller at der pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr.

Efter en påtale udtages der yderligere en af den beskikkede bygningssagkyndiges tilstandsrapporter til teknisk revision. Denne tilstandsrapport skal være dateret efter, at påtalen er meddelt.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse om en påtale til en beskikket bygningssagkyndig kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 10 i lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

Afgørelsen kan, jf. § 11 i lov om beskikkede bygningssagkyndige indbringes for domstolene efter dansk rets almindelige regler. Indbringelsen skal i givet fald ske inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den bygningssagkyndige.