

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordskontrol	3. juli 2014	Påtale	2. juli 2017
	Hurtige besigtigelser	4. marts 2013	Acceptabel	
	Stor månedsproduktion	18. januar 2012	Ukendt	
	Stor månedsproduktion	20. december 2010	Acceptabel	
	Tidsforbrug	28. januar 2010	Godkendt	
	Få skader	29. september 2008	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					
Repræsentant for ejer					
Ejendommens beliggenhed					

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Indgangsgavl fra vej	

Hovedindgang

Hus og garage set fra øst

Garage fra vej

Bygning E: udhus/skur



Bygning F: overdækket terrasse



Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
31-mar-14	08:10	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
31-mar-14	08:10	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
02-apr-14	14:05	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	
02-apr-14	14:05	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
09-apr-14	10:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
18-apr-14	15:39	Kontrolrapport udarbejdet	
23-apr-14	17:12	Kontrolrapport udarbejdet	
29-apr-14	09:06	Høring iværksat	
13-maj-14	23:05	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
14-maj-14	14:03	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
15-maj-14	12:41	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
18-maj-14	18:16	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
19-maj-14	09:54	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
19-maj-14	15:00	Kontrolrapport godkendt	
10-jun-14	11:40	Indstilling til nævn	
10-jun-14	13:31	Indstilling til nævn	
24-jun-14	11:56	Indkaldelse til nævnsmøde	
03-jul-14	12:55	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2014-02-20
Ejendommen besigtiget	2014-02-18

Følgende materiale forelå

BBR	2014-02-12
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ingen
Energimærke	Ingen
Andre bygningsoplysninger	Der er søgt efter tidligere tilstandsrapport og energimærke på hhv. www.heweb.dk , www.ois.dk og www.boligejer.dk . Her er ikke fundet tidligere udarbejdede rapporter. Plan- og snittegning.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Kan ikke beskrives generelt							
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		taget er opført uden undertag							
Inddækning		10 år eller længere							
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	1935	1	74	74	0	74	0
1	B	Beboelse - tilbygning	0	1	16	0	0	16	0
2	C	Overdækket terrasse	0	1	16	0	0	0	0
3	D	Garage	0	1	12	0	0	0	0
4	E	Udhus/skur	1958	1	12	0	0	0	0
5	F	Overdækket terrasse	10	1	10	0	0	0	0
Fejlangivelse		Iflg. BBR er tilbygning registreret udført 1956, men de 16 kvm er ikke samlet med oprindelige 74 kvm = 90 kvm.							0
Syns- og Skønsmand									
Bygningssagkyndig		Jeg har udarbejdet en allonge d. 22-04-2014 (dvs. FØR revisionen), hvor dette er præciseret. Dette ville syns- og skønsmanden have opdaget hvis han havde gjort sig den ulejlighed at tage min rapport med til besigtigelsen. Ærgerligt og dybt useriøst.							
Syns- og Skønsmand		Det er en oplysende bemærkning; ikke en fejl; derfor 0							0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Nej	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AB - Der tages forbehold for eventuelle punkterede termoruder, da disse ikke altid er konstaterbare ved visuel besigtigelse på grund af vejr-, lys- og temperaturforhold. Fundne punkterede termoruder er benævnt i rapporten.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Huset har kun én termorude. Den er nævnt som punkteret	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	D.v.s. at bygning E + F er omfattet af tilstandsrapporten. Derfor bør de være besigtigt og bemærket side 11. Med denne undladelse udgår bygningerne af forsikringsdækning. Begrundelse for fejl: Bygninger fremstår intakte og repræsenterer en teknisk værdi A. kr. 12.000.- og B. kr. 10.000.- Fejlen vægtes derfor med B8	B8
Bygningssagkyndig	Det forstår jeg slet ikke. Min opfattelse er helt klart at enhver forsikring dækker op til 50m2 småbygninger, selv hvis de ikke er anført i BBR. Det er KUN bygninger der er undtaget under pkt. 4, side 7, som ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring. Jeg har netop besigtiget disse 2 bygninger E og F, men ikke fundet fejl derved. Og jeg har netop anført materialerne for disse 2 bygninger under punktet "Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring" på side 18.	
<i>Syns- og Skønsmand</i>	Bygninger E + F skal bemærkes (tilsvarende som C) med "ingen bemærkninger", såfremt der ikke er fundet skadeforhold. Ved undladelse heraf fremgår det af rapporten, at bygninger ikke er besigtigt/vurderet; og dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikring. Fejlvurdering fastholdes	B8
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	

Bygning A (Beboelse - 74m2)

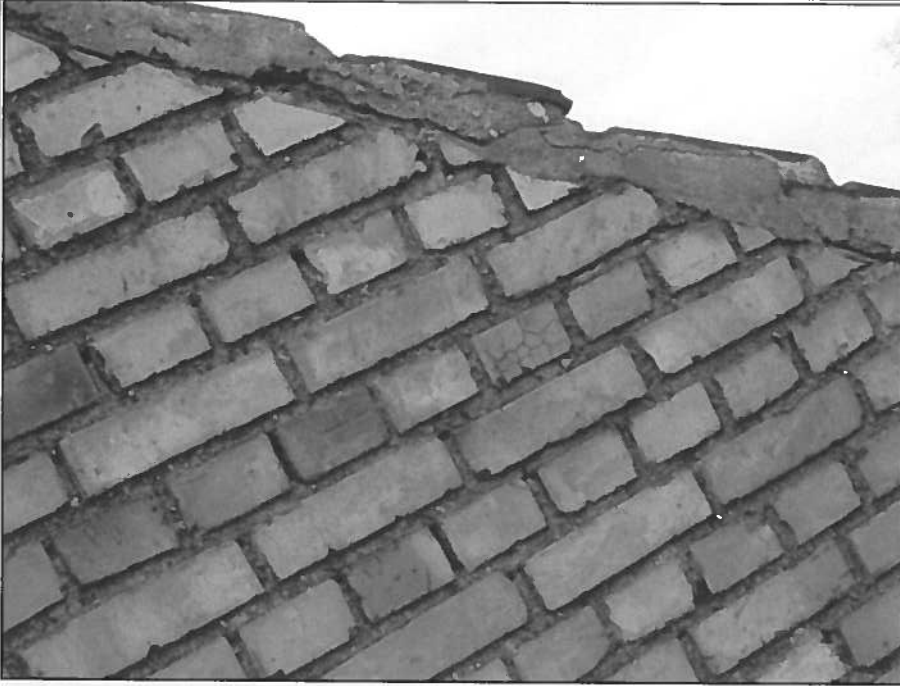
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Der er ingen bindere til at fastholde tagsten. Note: Nutidens krav er, at hver 2. tagsten skal være fastgjort. Forholdet er ikke kritisk, men medfører risiko for kortere levetid for understrykning.
-----------------------------	---

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

B8



	 Skade/mangel: Forskællingsmørtel i rygning og afslutning ved gavle er partielt revnet/udfaldet, frostskaadet. Risiko for fugt- og stormskade. Skade: K3 - med bemærkning om risiko for skader ned i bygningen. Begrundelse for fejl: Forhold er ikke nævnt. Pga. højde fra terræn skønnes reparation incl. stillads > kr. 10.000.-	
Bygningssagkyndig	Jeg kan desværre ikke kommentere omfanget af dette punkt, da jeg ikke var til stede. Af billederne vil jeg medgive at defekt mørtel i rygning er K3, mens forskelling i gavle ikke ligner mere end K1.	
Syns- og Skønsmand	Tilstedeværelse af skader, samt risiko for skade på andre bygningsdele = K3. Fejlvurdering fastholdes	B8
1.9 Vindafstivning	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Skade/mangel: Huset er opført uden anvendelse af vindkryds. Teoretisk risiko for stormskade, men kan medvirke til udfald af understrykningsmørtel.

Karakter/note: K2 - Trods husets alder en risiko for stormskade

Begrundelse for fejl: Forhold er ikke nævnt.

Bygningssagkyndig

Jeg er ikke enig. Der er ingen tegn på følgeskader. Bygningen kan være konstrueret med anden form for afstivning og har stået der siden 1935, og overlevet mange storme, så det er ikke et problem.

Vi skal anføre skader eller forhold der giver nærliggende risiko for skade..

Syns- og Skønsmand	Det fremgår af håndbog og rapport-skemaet, at der skal tages stilling til emnet "vindkryds". Der ses i tagrum ikke udført anden form for sikring af tagets stabilitet.	A3
1.10 Undertage/understrygning	K3: Stedvis defekt understrygning. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen. Understrygning skal løbende eftergås/vedligeholdes.	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

B8





Skade/mangel: Manglende understrygningsmørtel er partielt i større omfang end oplyst. Pletvis forsøg på udbedring med foam-produkt er "uheldigt".

Årsagssammenhæng med pkt. 1.1 + 1.9.

Karakter: K3 - med bemærkning om betydning af de manglende bindere

Begrundelse for fejl: Forholdene er nævnt, men er nedtonet, derfor nedsat.

Bygningssagkyndig

Jeg er lodret uenig.

Jeg har netop skrevet "K3 Stedvist defekt understrygning." Hvordan i alverden kan det være nedtonet??

Syns- og Skønsmand

Det er vægtning i fejlbedømmelsen, der er nedsat. Men det skal indrømmes, at det kan forsvares med A3.

A3

1.14 Gangbro

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Skade/mangel: I stedet for gangbro er der udlagt enkelt løse brædder. Risiko for "at træde ved siden af".

Skade/note: K2 - med opmærksomhed på risiko ved at betræde brædder.

Begrundelse for fejl: Forhold er ikke nævnt. Huskøber bør være opmærksom på risikoen.

Bygningssagkyndig

???

Jeg kommenterer ikke på hvordan husejere vælger at "møblere" deres loftrum. I nærværende tilfælde er der ingen gangbro. At husejer har udlagt løse brædder vil jeg ikke begynde at kritisere i en tilstandsrapport, som en risiko for at nogen kommer til skade! Det er ikke forbrugeroplysning!

Syns- og Skønsmand	BB skal iflg. håndbog forholde sig til pkt. 1.14 "Gangbro". I dette tilfælde er der søgt etableret en mulighed for at "bekravle" loftsrummet ved udlæg af brædder. Da disse ligger løse, er der grund til at frygte skade på underkonstruktion og evt. på person! Huskøber bør derfor advares. Fejlvurdering fastholdes	A3
1.16 Bemærkninger til skorsten	K3: Defekte fuger, mursten og betonafdækning.	
Fejlangivelse	Der mangler en oplysning om, hvorfor det er en K3-skade.	A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Stedvis udvaskede fuger i murværk samt mindre revner.
-------------------	---

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Skade/mangel: Stik over køkkenvindue (gavl mod vej) og stuevindue (mod N) har sat sig; revner i vandrette fuger og på hver side af vinduer.

Udfald/udvask af fugemørtel er både på nord- og sydside, samt mindre grad på gavl mod vej.

Karakter: K2 - med bemærkning til de pågældende steder.

Begrundelse for fejl: Forhold til fuger i facader er nævnt, men ikke stedfæstet. Skader over vinduer er ikke nævnt og er af større betydning.

Bygningssagkyndig

Jeg er uenig.

Jeg fastholder karakteren K1, da skadernes omfang og type er helt almindelige (og uden særlig betydning) i huse af denne type og alder.

Syns- og Skønsmand	Udvaskning/udfald af fugemørtel i stik over vinduer giver risiko for skader i profiljern = K2. Skadesudbedring af facader kan således blive betydelige. Fejlbedømmelse fastholdes.	A3
2.1 Facader/gavle	K2: Defekt murværk/løse sten, over terrassedør i stue.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.2 Vinduer	K1: Revnet rude i vindue i værelse.	
Fejlangivelse	Det bør præciseres hvilkeet værelse, der har en lille flækrude.	A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3.2 Vinduer	K1: Vinduer og døre trænger generelt til overfladebehandling.
-------------	---

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



	 Skade/mangel: De oprindelige vinduer med koblede rammer. Vinduer i værelse og stue (S) og værelse (N) har let mørnede bundglaslister; løsnede stifter, krakeleret/udfaldet kit og mosbevoksning mod glas. Karakter/note: K2 - risiko for nedbrydning i rammetræ/bundlister. Begrundelse for fejl: Forhold er overfladisk nævnt, ej stedfæstet og undervurderet i karakter og tekst.	
Bygningssagkyndig	Jeg er uenig. Hvis der vitterlig var risiko for nedbrydning, så var det nok sket for længst. Vinduer er lavet af solidt træ, som kan bevares i mange år, hvis de jævnligt overfladebehandles. Og det er netop det jeg har skrevet at de mangler.	
Syns- og Skønsmand	Den angivne karakter og generelle bemærkning er alt for overfladisk til at give huskøber forståelsen af, hvad der er vigtigt, at forholde sig til. Fejlvurdering fastholdes	A3
3.2 Vinduer	K2: Termorude i køkken er punkteret.	
3.3 Fuger	K2: Lidt defekte fuger omkring vinduer.	
3.4 Sålbenke	K2: Defekt sålbænk mod øst.	
Fejlangivelse	Det er kun den ene skiferplade af ialt 2 stk.	0
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Enkelte revner samt lidt defekt puds.	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Skade/mangel: Finrevne i puds fra kældervindue op under køkkenvindue (gavl mod vej). Tilsvarende over kældervindue (S), men ikke i fuger. Skade/note: K1 - skønnet uden konstruktiv betydning. Begrundelse for fejl: Forhold er nævnt, men ikke præciseret. Det skal stå klart for huskøber, hvor reverb er observeret af hensyn til evt. fremtidig forsikringssag.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4.4 Udvendige lyskasser	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Skade/mangel: Lyskassen mangler rist. Karakter K3 - Risiko for personskade. Begrundelse for fejl: Forhold er ikke nævnt. Risiko for personskade skønnes alvorlig	B8
Bygningssagkyndig	Jeg er uenig. Der er hverken krav om dette i Bygningsreglementet, eller nævneværdig risiko for personskade. Vi taler om en simpel lyskasse hvor der er 30-40cm mellem terræn og bund i lyskasse. HVIS der vitterlig var risiko for personskade, som TR skriver og betegner som "alvorlig", så tror jeg nok at nogen havde lagt en rist på for længe siden..... Vi ser tit disse løsninger uden rist, og der er ingen fare herved.	
Syns- og Skønsmand	Jeg er delvis enig med BB. Imidlertid er der en risiko for personskade. Dermed skal det angives jfr. håndbogen. Fejlvurdering fastholdes	B8

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.2 Vægge

K1: Stedvis puds med manglende eller ringe vedhæftning og defekt puds.

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





	 Skade/mangel: Grundfugt i blotlagte vægflader i kælder"værelse" (ved dør); i bund af skab, over flisevæg i baderum, i mellemgang. Stor skimmelplet i fyrrum. Karakter: K2 - med bemærkning om periodevis grundfugt i ældre kældre bl. m. henvisning til forord i tilstandsrapporten. Begrundelse for fejl: Forhold er delvis nævnt, men ikke præciseret og bemærket tilstrækkeligt.	
Bygningssagkyndig	Helt uenig. Grundfugt i kældre i bygninger af denne type og alder, er helt almindeligt og derfor ikke nærmere beskrevet. Jeg foretager ALTID fugtmålinger, og har i nærværende tilfælde IKKE skrevet noget om fugt. Dermed er der ikke nævneværdig forhøjet fugt i dette hus.	
Syns- og Skønsmand	Beskrivelsen af vægges tilstand er misvisende. Selv om det er synligt for enhver, skal skader beskrives; evt. med note om fugtmåling etc. Fejlvurdering fastholdes	A3
5.4 Indvendig beklædning	K1: I værelse er der monteret indvendige forsatsvægge på ydervægge. Note: Beklædning/efterisolering på indvendig side af kælderydervægge i en kælder er uhensigtsmæssigt, da der kan ophobes fugt bag beklædningen.	

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Enkelte hulltydende klinker i badeværelse i kælder.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Stedvis klinker med manglende eller ringe vedhæftning i gæstetoilet. Note: Skaden er udenfor vådzone.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2: Klinker, specielt på ydervæg i bruseniche i badeværelse i kælder, mangler vedhæftning.
6.7 Rumaftæk	K1: I badeværelse er der kun udluftningsmulighed via oplukkeligt vindue. Note: Der bør etableres udluftningsventil (med eller uden motor) med aftæk til det fri.
6.8 Andet	K3: Håndvask i gæstetoilet er løs. Note: Forholdet medfører risiko for vandskader på øvrige bygningsdele.

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------	------------------------

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.2 Vægbeklædninger	K2: På ydervægge er der flere steder monteret bløde plader som celotexplader eller lignende. Note: Celotex-plader/bløde træfiberplader lever ikke op til nutidens brandforskrifter pga. øget antændelighed og bør derfor fjernes. Træbeklædningsplader skal mindst have en rumvægt på 600 kg/m ³ .	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Ok, det er alle ydervægge i stueetagens boligrum.	0
Bygningssagkyndig	Nej, det mener jeg ikke.	
Syns- og Skønsmand	Det skal præciseres, hvilke vægflader og i hvilke rum, der er beklædning med "bløde" plader.	0
8.2 Vægbeklædninger	K1: Flere klinker med manglende eller ringe vedhæftning i viktualierum i kælder.	

8.2 Vægbeklædninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Skade/mangel: På ydervæg i opholdsstue er der 2 steder skjolder ned fra loftet; skønnes fra tidligere utæthed i tag. (Der måles ikke aktuel fugt). Karakter: K1 - med oplysning om risiko for nedbørskader gennem tagdækning. Begrundelse for fejl: Forhold er ikke nævnt; (ligesom pkt. 9). Det kan have betydning for huskøber at blive opmærksom på den samlede risiko for skader pga. tagdækningen.	A3
Bygningssagkyndig	Helt uenig. Ubetydelig og kosmetisk forhold. Jeg har jo netop skrevet K3 på utætheder i taget.	

Syns- og Skønsmand	Forholdet er ikke nævnt. Bemærkning og note med henvisning til risiko for nedbørskade mangler. Fejlvurdering ændres hermed	A1
--------------------	---	-----------

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.0 Lofter/etageadskillelser	IB: Ingen bemærkninger	
9.2 Loftbeklædning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Skade/mangel: Ældre fugtskold i loft i køkken. Der måles ikke aktuel fugt. Karakter: K1- med henvisning til øvrige forhold i forbindelse med tagets tilstand. Begrundelse for fejl: Forhold er ikke nævnt. Indgår i den samlede opmærksomhed vedrørende tagets tilstand.	A1
Bygningssagkyndig	Forholdet er givetvis opstået efter min besigtigelse d. 18 februar.	
Syns- og Skønsmand	Det forekommer ikke sandsynligt, at der - alene her - er trængt nedbør ned. Fejlvurdering fastholdes	A1

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	K2: Tæring på rør under loft i værksted.
11.2 Varmeinstallationer	K1: Afskallet maling på radiator i badeværelse.

11.4 Oliekanke	K2: I kælder forefindes gammel oliekanke. Note: Overjordiske oliekanke af stål (både inden- og udendørs) fra før år 2000 skal tages ud af brug senest 30 år efter fabrikationsåret, jf. Miljøstyrelsen.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Skade/mangel: Der spores ikke tegn på skader = olieudslip ved gammel afbrudt kældertank. Iflg. BBR er den udendørs oliekanke fra 2008, (hvilket også er markeret på tanken). Såfremt BB er i tvivl om, hvorvidt den gamle oliekanke er problematisk, bør dette markeres med UN. Begrundelse for fejl: Forholdet er nævnt, men ikke tilstrækkeligt til brug for huskøber.	A1
Bygningssagkyndig	??? Jeg giver karakteren K2 og skriver jo netop at den gamle oliekanke er for gammel.....?	
Syns- og Skønsmand	Skønnes misvisende info til huskøber. Såfremt der er skade (K2) ved eller fra den afmonterede kældertank, skal det nævnes. Hvis der ikke er fundet tegn på skade, men der kan være mistanke om olieudslip, bør det anføres med UN. Den aktive oliekanke er fra 2008 og ikke fra før 2000. Fejlvurering fastholdes	A1

Bygning B (Beboelse - tilbygning - 16m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
4. juli 2014 13:35		Sagen lukket	33

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Skade/mangel: Paptag har en enkelt lunke samt mindre begyndende folder. Karakter/note: K3 - risiko for skade i underkonstruktion. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Huskøber har behov for at få oplyst risiko, omend den i dette tilfælde ikke er "nærliggende".	A3

Bygningssagkyndig	Helt uenig. Det er en ubetydelig lunke. Jeg har tidligere sat mig grundigt ind i, hvad kravet for at rette en "lunke" op er. Vi skal helt op på ca. 20mm dybde vand i lunke før de betegnes som et forhold der bør udbedres af hensyn til risiko for nedbøjning eller brud på tagkonstruktion, eller slip i samlinger i tagpap pga. frostskafer.	
Syns- og Skønsmand	Der er lokal lunke og mindre folder. Dette er ikke bemærket. *Huskøber er således ikke gjort opmærksom på det. Fejlvurdering fsthoides	A3

2. Ydervægge i bygning B

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

3. Vinduer og døre i bygning B

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

4. Fundament/sokler i bygning B

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------	------------------------

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning B

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

11. VVS-installationer i bygning B

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

Bygning C (Overdækket terrasse - 16m²)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

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

3. Vinduer og døre i bygning C

3.2 Vinduer	K2: Løse og nedbrudte glaslister.
-------------	-----------------------------------

Bygning D (Garage - 12m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Enkelte defekt rygningsssten samt defekt tætningsmørtel i rygning. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen med følgeskader på underliggende konstruktioner.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1: Tagnedløb forekommer utæt.

2. Ydervægge i bygning D

2.1 Facader/gavle	K2: Udvaskede fuger i murværk mod øst.
2.1 Facader/gavle	K1: Revne i murværk over vindue.

3. Vinduer og døre i bygning D

3.3 Fuger	K2: Defekt fuge omkring vindue.
-----------	---------------------------------

4. Fundament/sokler i bygning D

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning D

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

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 adgangslømmene 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 gulvafløb)?	
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	Der forelå ingen udfyldte sælgeroplysninger, da ejendommen sælges som et dødsbo.
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Plastplader	
D	Sadeltag	
D	Gitterspær	
D	Taghældning - 15-35 grader	
D	Tagbelægning - Tegl	
E	Ensidigt fald	
E	Bjælkespær	
E	Taghældning - 1-15 grader	
E	Tagbelægning - Plastplader	
F	Ensidigt fald	
F	Bjælkespær	
F	Taghældning - 1-15 grader	
F	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Træ	
B	Formur - Træ	
D	Massiv murværk	
D	Formur - Tegl/kalksandsten	
D	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
E	Træ	
E	Formur - Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
D	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Andet; Type	Træstolper i beton/jord
D	Beton	
E	Andet; Type	Træstolper i beton/jord
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kælder	

A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type	Ukendt - ej angivet på tegning
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
B	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type	Ukendt - ej angivet på tegning
D	Terrændæk	
D	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	
B	Gulv på strøer eller bjælker	

Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Korkbelægning på trækonstruktion i køkken Korkbelægning på beton i "værelse" i kælder Væg-væg belægning på trægulv i vindfang og gangen	A1
	Begrundelse for fejl: Det skal sikres, at der ikke senere kan opstå tvivl om, hvilken fast belægning, der er på husets gulvarealer.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	

9.0 Lofter/etageadskillelser		
------------------------------	--	--

10.0 Indvendige trapper		
-------------------------	--	--

11.0 VVS-installationer		
A	Olie/centralvarme	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	61	19%	ikke angivet	ikke angivet	49
Bygningssagkyndig	0	19%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	54	19%	ikke angivet	ikke angivet	43
Syns- og Skønsmand	0	19%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	0	19%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Ingen bemærkning
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Intet usædvanligt
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	BB måtte afbryde deltagelsen pga. sygdom i familien.
Bygningssagkyndig	Nej, den rigtige historie er, at jeg var dybt dybt skuffet over at møde op til en besigtigelse hvor Teknisk Revisor overhovedet ikke havde forberedt sig på opgaven. Så jeg tog derfra fordi det var formålsløst at deltage. Teknisk Revisor havde IKKE medbragt min tilstandsrapport til gennemgangen. Vi havde dermed ikke et sammenligningsgrundlag. Useriøst. Alle de foregående gange jeg har deltaget i sådanne Teknisk Revision, har teknisk Revisor og jeg gennemgået ejendommen sammen og diskuteret de fundne skader i forhold til min tilstandsrapport. Jeg troede oprigtigt at denne ordning var tænkt som en kontrolinstans der havde til formål at højne kvaliteten af tilstandsrapporter, men jeg må efter denne her omgang tilstå at jeg er ovenud skuffet over Teknisk Revisor. Jeg bliver af andre betragtet som en person der går meget højt op i at lave et solidt arbejde og gode, oplysende tilstandsrapporter. Men jeg føler et direkte angreb på min faglighed, når jeg modtager sådan en "kritik", som denne her revisionsrapport er. Hvis min fremtid som Beskikket Bygningssagkyndig skal bestemmes af nærværende oplevelse, så er jeg dybt rystet, og agter at bringe sagen videre til Ministeriet.

Syns- og Skønsmand	Denne skønsmands fremgangsmåde er følgende: Gennemgang af rapport, BBR, tegninger etc. hjemmefra. Gennemgang af huset ud fra den fremgangsmåde, han som BB ville benytte. Herefter sammenholdes materialet med den udførte tilstandsrapport. Undervejs i proceduren gør skønsmanden opmærksom på, hvad han observerer. BB har her lejlighed til at kommentere og sammenholde med, hvad han selv har beskrevet i rapporten; (som han naturligvis har taget med!). I denne sag tilkendegav BB straks fra begyndelsen, at han måtte køre pga. datters sygdom. Der er således ikke foregået noget afvigende eller usædvanligt.
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
4. juli 2014 13:35		Sagen lukket	44

Dato: 3. juli 2014

J. nr.: XX

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten XX

Det er nævnets vurdering, at beskikket bygningssagkyndig XX indsigelse mod syns- og skønsmandens arbejds-
metode, ikke giver grundlag for at afvise kontrolrapportens gyldighed.

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 20. februar 2014.

XX har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 19. maj 2014.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 19. maj 2014.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 30. juni 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 af-
vejningen 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 "Bemærkninger 4" reduceres vægten B8 til A3, idet de manglende angivelser af IB til bygning E og F anses for en formel
fejl.

Under punkt 4.4 bygning A frafaldes fejlangivelsen B8, da der ikke skønnes at være egentlig risiko for personskaade ved den
manglende afdækning af lyskassen.

Under punkt 1.0 bygning B frafaldes fejlangivelsen A3, da tagkonstruktionen ikke skønnes at indebære risiko for skadesudvikling
inden for overskuelig tid.

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.

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
4. juli 2014 13:35		Sagen lukket	45