

**DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE**

Beskikket bygningssagkyndig



Dato: 7. december 2012

J. nr.:



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 i grænseområdet for alvorligt fejlbehæftet.

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [redacted] den 18. juni 2012.

[redacted] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 13. september 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [redacted] og afsluttet den 13. september 2012

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 28. november 2012.

[redacted], der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten, bortset fra følgende, 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 6.7 (bygning A) frafaldes fejlangivelsen A1, da det manglende rumaftræk i bryggers ikke vurderes at indebære skadesrisiko, da vindue kan åbnes.

Under punkt 11.3 (bygning A) reduceres vægten fra A3 til A1, da gulvafløbets ikke forskriftsmæssige udførelse dog er påpeget af den bygningssagkyndige.

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.

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	Igangværende		
	Stikprøve	9. december 2010	Acceptabel	

Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Bygningssagkyndig (BS)						Ja
Ledsager til syns- og skønsmand						Ja
Syns- og skønsmand						Ja
Sagsbehandler i Nævnssekretariatet						Nej

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A set fra vest.	

Bygning A set fra syd-vest.

Bygning A set fra syd-vest.

Bygning A set fra syd.

Bygning A set fra syd-øst.

Bygning A set fra øst.

Bygning A set fra nord-øst.

Bygning B set fra syd-øst.

Bygning B set fra nord-øst.

Bygning B set fra nord.

Bygning B set fra nord-vest; oppefra.

Bygning C set fra vest.

Bygning C set fra syd.

Bygning C set fra syd-vest; oppefra.

Bygning D set fra syd-vest.

Bygning E set fra syd-øst. (Fravalgt).

Bygning F set fra syd-vest.

Bygning F set fra nord-øst.

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-jul-12	13:51	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
02-jul-12	13:51	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
17-jul-12	17:41	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra ysb

17-jul-12	17:41	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
19-jul-12	11:41	Kontrolbesøget blev udsat	
19-jul-12	11:44	Kontrolbesøget blev udsat	
13-aug-12	09:20	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
22-aug-12	14:22	Kontrolrapport udarbejdet	
27-aug-12	12:53	Kontrolrapport udarbejdet	
28-aug-12	15:23	Høring iværksat	
07-sep-12	12:16	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
11-sep-12	15:52	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
13-sep-12	10:48	Kontrolrapport godkendt af NS	
25-okt-12	15:53	Indstilling til nævn	
20-nov-12	11:20	Indkaldelse til nævnsmøde	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-06-18
Ejendommen besigtiget	2012-06-12

Følgende materiale forelå

BBR	2012-06-11
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	Under udarbejdelse
Andre bygningsoplysninger	Ældre bygningstegning.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Den modernistiske villa Fritidshus af træ/med dampspærre (fugtbeskyttende lag) i ydervæggen							
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	1957	2	77	77	45	122	0
1	B	Anneks	0	1	59	0	0	59	0
2	C	Garage/udhus	1972	1	21	0	0	0	0
3	D	Havestue/udestue	0	1	10	0	0	0	0
4	E	Halvtag	0	1	13	0	0	0	0
5	F	Halvtag	0	1	25	0	0	0	0

Bemærkninger

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

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Der er skråvægge i næsten hele tagetagen. Taget er besigtiget fra terræn.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3
	Beskrivelse: Bygning C, garagen, har side i mod skel. Denne side kan ikke besigtiges! Bygning A: Vinduesparti mod syd under altanen, kan ikke besigtiges, idet der ikke kan gås på bygnings D's plastiktag. Begrundelse for fejl: Manglende undtagelse.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AB - Der tages forbehold for punkterede termoruder, da det pga. lysforhold og vejrlig ikke altid er muligt at konstatere punktering.	

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: E - E er ikke medtaget i tilstandsrapporten grundet konstruktioner, vedligeholdelsesstanden og bygningens forholdsvis ringe værdi.
5. Afvigelser fra BBR?	Nej: Arealer svarer nogen lunde til BBR. E og F er ikke nævnt i BBR.

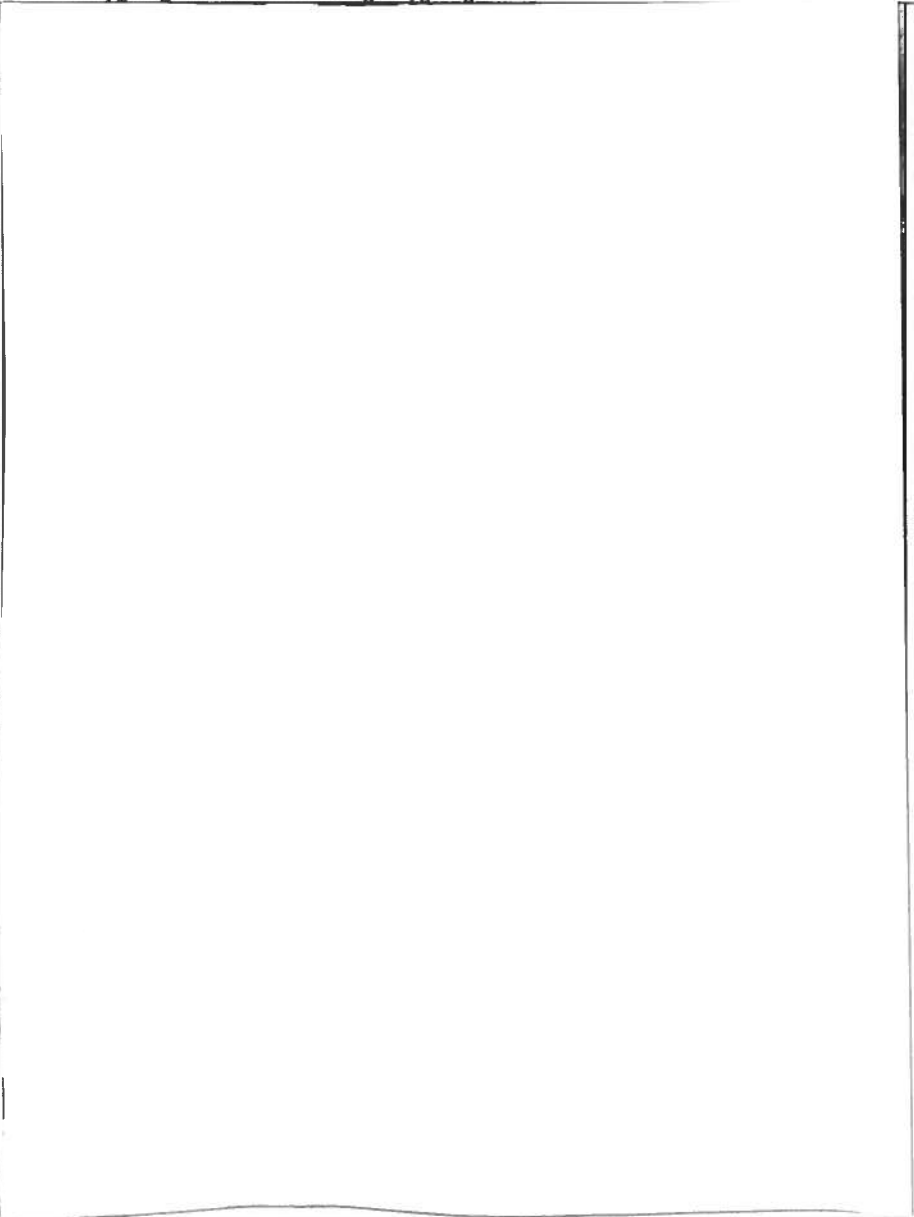
Bygning A (Beboelse - 122m²)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1: Træværk om tag er noget slidt af vejrlig
-------------------------------	--

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Puds på letbetonblokke er flere steder (eksempelvis østfacade) med mindre revner i puds, hvilket er meget almindeligt. Note: Puds og letbeton ydervæg arbejder forskelligt, og revner har tendens til at komme igen efter behandling.
2.1 Facader/gavle	K2: På sydfacade er der murskade under høje smalle vinduer
2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	A3
	Beskrivelse: Defekt mursten mod syd med riskiko for skadelige vandindtrængninger. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.
2.2 Beklædninger	Ingen bemærkninger
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	A3
	Beskrivelse: ydervægge mod øst og syd på 1. sal er beklædt med bløde plader, der ikke opfylder kravet til klasse 2 beklædning, men var lovlige indtil august 1961 (Det første landsdækkende bygningsreglement). Bortset fra brandsmidten er der også riskiko for mugdannelser bag pladerne. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold,
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

2.3 Læmure	K2: I sammenbygning mellem læmur og hus er der lodret revne. Note: Der opstår ofte revner i sammenbygningen mellem forskellige bygningsdele.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A1
	Beskrivelse: OK. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Forkert bygning, idet der er tale om bygning F.	
Bygningssagkyndig	Bygning til venstre er bygning A som læmur støder op til.	
Syns- og Skønsmand	Hovedhuset er bygning A, men læmuren står under bygning F; den overdækkede terrasse.	0
2.7 Andet	K3: Der mangler klap foran indmurede brevsprække. Note: Der kan fyge regn og sne ind, og gøre skade på andre bygningsdele.	

3. Vinduer og døre i bygning A

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

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

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

0



Beskrivelse: Defekte kalfatringsfuger i begge sider af vindues- og dørpartiet mod vest, men under bygning F's overdækning.

Karakter: K 2.

Begrundelse for fejl: Overset forhold.- Point er givet efterfølgende.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		
	Beskrivelse: Manglende kalfatningsfuge under vindue i stueetagen mod syd. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.3 Udvendige trapper	K1: Der er et par steder med afskallet puds på kældertrappe.
-----------------------	--

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.2 Vægge	K1: Kælder fremtræder generelt ustandsatt.
-----------	--

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

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

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3
	Beskrivelse: Skillevægge i bruseniche er "kobberbeklædte trædøre" og hermed ikke fugtresistente. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

6.4 Gulv afløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Gulv afløb i bryggersrum i kælderetagen med forskudt skål / karm samt betonudstøbning og gammelt gulv afløb i fyrrum. Sidstnævnte er ikke udført efter normen, men skadesrisici er ringe. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

6.7 Rumaftæk	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse: Baderum i kælderetagen med vindue , der kan åbnes, men uden rumaftæk. manglende rumaftæk kan påvirke indeklimaet uhensigtsmæssigt. Karakter: karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold:	A3
Bygningssagkyndig	Vil det altid være K3?	
Syns- og Skønsmand	Ja, i dette tilfælde, idet risikoen er angreb af skimmelsvamp, således personrisiko. Vurderingen fastholdes.	A3
6.7 Rumaftæk	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse: Bryggersrum i kælderetagen mod nord med vindue , der kan åbnes, men uden rumaftæk. manglende rumaftæk kan påvirke indeklimaet uhensigtsmæssigt. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	A1
Bygningssagkyndig	Er der krav til mekanisk udluftning i bryggers? I moderne huse støder jeg ofte på rum med fyr og vaskemaskine i indbyggede skabe og med egen udluftning - er det et bryggers ??	
Syns- og Skønsmand	I bryggers forudsættes lejlighedsvis høj fugtighed, med risiko for angreb af skimmelsvamp. Vurderingen fastholdes.	A1

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse: Stue- og køkkengulv kniker, hvilket ikke er usædvanligt. Husk, at der er tale om forbrugeroplysning. Karakter: K0. Begrundelse for fejl: Overset forhold	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
7.2 Belægninger	K1: Entre ved hoveddør er under istandsættelse og ikke færdig.	

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

10.0 Indvendige trapper	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse: Ingen, OK. Karakter: IB, Ingen bemærkninger. Husk, at der er tale om forbrugeroplysning.. Begrundelse for fejl: Manglende indskrift, IB.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Gennemtæret vandrør i nord-vest kælderrum med betongulv, som ikke vil tage skade af lidt vand. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

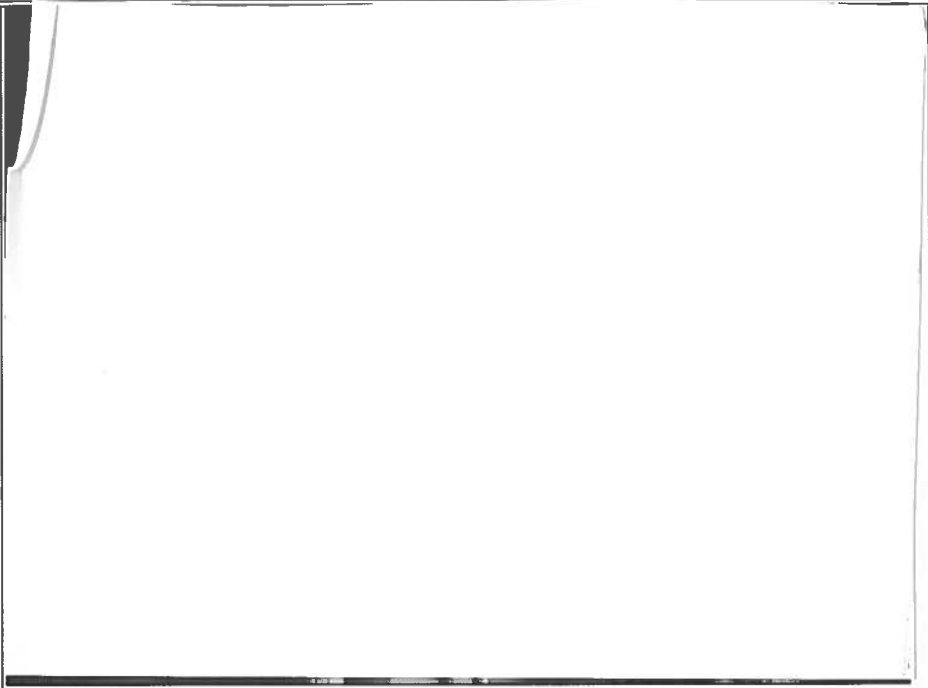
11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		
	Beskrivelse: Kobberrør tilsluttet galvaniserede vandrør uden ion-fælder. Dette vil give tæring på galvaniseringen. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
11.2 Varmeinstallationer	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		
	Beskrivelse: Læk ved radiatortilslutning i nord-vest-værelset på 1. sal. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forld.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

11.3 Afløbsinstallationer	K2: Faldstamme er noget anløben ved fyr, og formodentlig uden væsentlig restlevetid.
---------------------------	--

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

B8



	 Beskrivelse: Faldstammer er revnede, gennemtærede og udtjente. De 2 første billeder er fra wc-rum mod nord-øst i kælders og det sidste i fyrrummet mod nord. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Der er tale om generelt forhold.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

11.3 Afløbsinstallationer	K2: Afløb i kælder fra badrum er ikke udført foreskriftmæssigt.
---------------------------	---

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3

	Beskrivelse: OK, men i dette tilfælde skal være en uddybning i Note; fx. afløb fra et rum må ikke føres til afløb over gulvafløb i et andet rum. Man skal kunne se eventuelt stop af afløb, så skadesfølger kan begrænses; se afløbsnormen. Billeder: De 2 første billeder viser baderummet mod syd-øst. 3. billede viser hobbyrummet mod syd-vest, hvori afløbsrør løber i gulvkanal og det sidste billede viser udløbet over gulvafløbet i det forsænkede fyrrum. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Mangelfuld skadesbeskrivelse.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

11.3 Afløbsinstallationer	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		
	Beskrivelse: Afløb fra sikkerhedventiler skal afskæres skråt, så uhensigtsmæssig lukning hindres! Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygning B (Anneks - 59m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

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

1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger
----------------------------------	--------------------

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

		
Bygningssagkyndig	Beskrivelse: Råd i vindskede. Karkter: K2. Begrundelse for fejl: Overset forhold. Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning B

2.2 Beklædninger	K1: Eternit er delvis med afskallet overfladebehandling.
------------------	--

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

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3

Bygningssagkyndig	Beskrivelse: Malede eternitplader: Revnet plade og 2 defekte plader på østfacaden. karakter: K2. Begrundelse for fejl: Overset forhold. Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

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
----------------------	------------------------

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

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.2 Belægninger	K2: Gulve i annekset er delvis med manglende afslutninger/lister eller ufærdige gulvarbejder.
-----------------	---

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

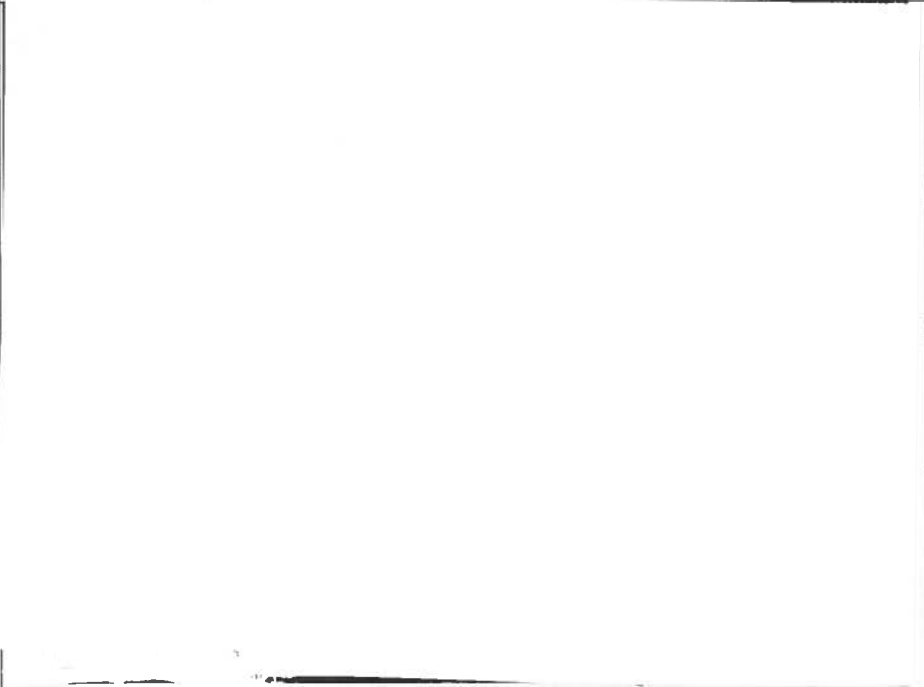
8.1 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		
	Beskrivelse: Lodret revne over jernovnen. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

11. VVS-installationer i bygning B

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

Bygning C (Garage/udhus - 21m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger	
1.2 Tagfald	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3
	Beskrivelse: Bølgeeternittag B6 med meget lille hældning, hvilket giver risiko for vandskader. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning C

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

3. Vinduer og døre i bygning C

3.0 Vinduer og døre	IB: Inden bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		
	Beskrivelse: Udtjent sidedør med defekt rude. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

A3

Bygning D (Havestue/udestue - 10m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

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

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3
	Beskrivelse: Tagkonstruktionen er for spinkel. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger
--------------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3

--	--	--	--

Bygningssagkyndig	Beskrivelse: Svigtende inddækning mellem tagdækning og bygning A's facade har givet rådskade i spær og træparti. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Overset forhold. Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning D

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

3. Vinduer og døre i bygning D

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

Bygning F (Halvtag - 25m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning F

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

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

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3

Bygningssagkyndig	Beskrivelse: Overdækningens hjørne mod syd-vest er uden understøtning og da spærene er overskrammet med halvdelen skønnes konstruktionen ikke holde i henhold til belastningsnormen (fuld snelast). Karakter: UN Begrundelse for fejl: Overset forhold.	

1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Beskrivelse: Fugning over indskuddet over bygning F's venstre hjørne mod bygning A, d. v. s. mod nord-vest mangler. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning F

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

3. Vinduer og døre i bygning F

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Bygningerne på grunden er opført i forskellige materialer og på forskellige tidspunkter. Det oprindelige hus, som her er benævnt som anneks, er sammenbygget med arkitekttegnet helårshus fra 1957. Bygningerne fremstår overvejende uden væsentlige fejl eller skader og i rimelig god stand.
-------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dig selv
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Nej
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	10 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Hele perioden
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad / toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	Nej
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Nej
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Ja
	- vinduer / døre?	Ja
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Nej
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?	Nej
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 gulv afløb)?	Nej
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Ved ikke
5.6	Er der en grundvandspumpe?	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)?	Nej
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	Nej
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	Nej
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Nej
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Andet; Type:	Drager på tværs i tagkonstruktionen
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Muret	
B	Sadeltag	
B	Ensidigt fald	
B	Hanebåndspær	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 15-35 grader	
B	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
B	Skorsten - Muret	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Andet; Type:	Drager på tværs i tagkonstruktionen
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
D	Sadeltag	
D	Hanebåndspær	
D	Taghældning - 15-35 grader	
D	Tagbelægning - Plastplader	
F	Ensidigt fald	
F	Bjælkespær	
F	Taghældning - 1-15 grader	
F	Tagbelægning - Plastplader	

2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Murværk med puds	Letbeton
A	Formur - Letbetonblokke	
A	Formur - Træ	Under vinduesparti
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Andet:	Eternitplader på let væg
B	Bagmur - Let pladekonstruktion	
C	Andet:	Eternitplader på let væg
D	Træ	
F	Træ	

3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	
D	Træ	
F	Træ	

4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Beton	
D	Beton	
F	Beton	Stolper i jord

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1

Bygningssagkyndig	Bygning B er et tidligere sommerhus, hvor entre, stue og køkken er på stolpesten i henhold til gammel tegning. Gulvbelægning er klinker sandsynligvis lagt på plademateriale i henhold til lyden, men ellers intakt. Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Skærver og slagges iht. tegning
A	Ingen adgang til krybekælder	
B	Krybekælder	
B	Støbt i beton	
C	Terrændæk	
D	Terrændæk	
F	Andet; Type:	Fliser

6.0 Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
B	Vægkonstruktioner, uorganisk	
B	Gulvkonstruktioner, uorganisk	

7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
B	Gulv på strøer eller bjælker	
B	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Inder-/skillevægge - Træ	
B	Inder-/skillevægge - Murværk	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Gas/centralvarme	
A	Gulvvarme, Type	Vandbåren
B	Andet; Type:	Brændeovn Varmepumpe monteret på sydfacade nedkøler soveværelse i varme perioder.

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***A1**

Beskrivelse: Oliefyret kedel og centralvarme. Begrundelse for fejl: Overset forhold.		
Bygningssagkyndig	Afkrydsningsfejl - har udført energimærke med den korrekte varmekilde.	
Syns- og Skønsmand	OK	A1

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	73	25%	25%	Beskrivelse: Mange ændringer, tilbygninger og selvbyg!	54
Bygningssagkyndig	0	2%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	72	25%	25%	Beskrivelse: Mange ændringer, tilbygninger og selvbyg!	54

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Forhøjet	Beskrivelse: Der er tale om kompliceret husbyggeri
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Forhøjet	Beskrivelse: Der er tale om kompliceret husbyggeri

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Der er tale om kompliceret husbyggeri
Bygningssagkyndig	Dette er min 2. tekniske revision, og meget rig på eksempler på sammenbygninger og øvrige bygninger. Efter gennemgang med teknisk revisor kan se se, at jeg generelt ikke har har ofret sekundære bygninger den opmærksomhed som kræves. I udhuse, ældre garager er der ofte trænedbrydning i højere eller i mindre grad eller som her - en tydeligvis ikke istandsat dør i garage, hvilket jeg har vurderet er åbenlys for evt. køber, og derfor ikke nævnt skade i rapporten. Jeg kan stadig være i tvivl om hvor grænsen går for man tillade sig at udlade bygningsgennemgang af udhus/bygning på grund af ringe kvalitet og økonomisk værdi mv. Garage og bygning D burde måske ikke være omfattet af rapport, men et det acceptabelt? Tilsvarende har jeg generelt nok været for ukritisk overfor stabilitet af udhuse og hjemmegjorte overdækninger, som man jævntligt støder på. Generelt kunne jeg godt tænke mig en højere grad af mulighed for at diskutere grænseflader og tvivlstilfælde med teknisk revision. Der er begrænset læring og sparing med kollegaer, uanset om man er mindre selvstændig eller ansat i større firma (har været i EBAS i en periode). Rør er ikke mit naturlige fagområde og eksempelvis fejl vedr. rør med skrå afskæring og ion-fælder, er nye for mig - tæring burde jeg have være mere opmærksom på, det er dog nævnt ved faldstamme.
Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger.

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
22. november 2012 10:00	1	Indkaldelse til nævnsmøde	64
