

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Opfølgning på klagesag	20. december 2013	Påtale	19. december 2016
	Skrivebordskontrol	10. juli 2013	Acceptabel	
	Hurtige besigtigelser	9. oktober 2012	Acceptabel	
	Hurtige besigtigelser	5. juli 2011	Ukendt	
	Opfølgning	28. september 2007	Godkendt	
	Stikprøve	27. februar 2007	Advarsel	26. februar 2010
	?	29. marts 2006	Godkendt	
	?	29. marts 2006	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

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

Ejendommen set fra nord

Ejendommen set fra nordøst

Ejendommen set fra sydøst

Ejendommen set fra sydvest	
Litra B set fra nordvest	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
26-jul-13	11:09	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
26-jul-13	11:09	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
18-okt-13	12:06	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra ...
18-okt-13	12:06	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
06-nov-13	15:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
07-nov-13	17:11	Kontrolrapport udarbejdet	
11-nov-13	08:43	Høring iværksat	
25-nov-13	10:20	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
25-nov-13	13:53	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
25-nov-13	14:56	Kontrolrapport godkendt af NS	
28-nov-13	13:07	Indstilling til nævn	
13-dec-13	08:11	Indkaldelse til nævnsmøde	
20-dec-13	11:22	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrappporteret	2013-10-10
Ejendommen besigtiget	2013-10-09

Følgende materiale forelå

BBR	2013-10-07
Tidligere tilstandsrapport nr.	intet at bemærke.
Energimærke	gyldigt til 16-10-2014.
Andre bygningsoplysninger	Relevante bygningstegninger var ikke til rådighed ved huseftersynet.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Typehus 1960-1976							
Ejendommen		Ejerbolig							
Tagets restlevetid		NULL							
Note		NULL							
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 / Garage	1959	1	176	0	0	160	0
2	B	Udhus/skur	1971	1	39	0	0	0	0
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>									A3
		Litreringen er ikke korrekt. Jf. BBR er opr. beboelse fra 1959 og tilbygning fra 1971. Jf. faktiske forhold, er tilbygningen af helt anden bygningstype end den oprindelige beboelse. At behandle dem under eet litra kan ikke forsvares. Der skal derfor litreres således: A- Beboelse/garage 1959 B- Tilbygning 1971 C- Udhus/skur Fejlen vægtes på A-niveau							
Bygningssagkyndig		Trods alt kun en formel fejl.							A1
Syns- og Skønsmand		Det er ikke en formel fejl, men strider mod HB. Tilstandsrapportens læsbarhed forringes væsentligt, når skadesbilledet er så forskelligt på de to bygninger.							A3

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Krybekælder er besigtiget ca. 1 meter fra adgangslem på grund af for lav frihøjde. Frihøjde målt til 0,4 meter. Den resterende del af krybekælderen er besigtiget i begrænset omfang fra adgangslemmen. Gulve under væg til væg-tæpper i værelser og gang er ikke besigtiget. Gulve under fast udlagt belægning i køkken er ikke besigtiget.

3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, vejrforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synlige skader vil fremgå af tilstandsrapporten.
---------------------------------	--

4. Fravalg af sekundære bygninger?

Ja: B - B: Undtaget grundet ringe stand, da der er flere kritiske/alvorlige skader i de primære bygningsdele, herunder facadebeklædning, tagbelægning, tagkonstruktion.

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



B8



Denne bygning kan ikke undtages pga ringe stand. Det er korrekt, at der er skader på bygningen, hovedsageligt trænedbrydning i facader og vinduer, men den er fuldt funktionsdygtig ligesom der er pålagt nyt tagpaptag indenfor de senere år (fremtræder nyere).

Fejlen vægtes på B-niveau

Bygningssagkyndig	Skur er med beklædning i jord og med nedbrydning. Loffer er i områder nedfaldne og med skadet spær. Vinduer og døre er med nedbrydning. Korrekt at der er ny tagbeklædning. Efter et samlet skøn er det ikke åbenlyst, at bygningen ikke kan undtages, hvilket under alle omstændigheder bør indvirke på antallet af strafpoint.	A3
Syns- og Skønsmand	Bygningen er fuldt funktionsdygtig og at der er skader på bygningen er ikke begrundelse for fravalg af bygningen jf. HB. Bygningens tekniske værdi vurderes til kr. 500/m2.	B8
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	

Bygning A (Beboelse / Garage - 176m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Tagpapbelægning er med lunke, fordybninger og vandansamlinger. Note: Lunke er af begrænset dybde, og der er ingen tegn på utætheder.
1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Tagflader er alge- og mosbegrøede på eternit. Note: Tagbelægningen vurderes at have begrænset restlevetid og være uden restlevetid.
1.2 Tagfald	K3: Taghældning på garagen er mindre end anbefalet af producenten. Note: Den lave taghældning giver risiko for fugtskader i den underliggende konstruktion.
1.4 Hætter/Aftræk	K3: Aftræk fra køkken er ikke ført til det fri. Note: Der er risiko for fugtophobning og dermed følgeskader.
1.4 Hætter/Aftræk	K1: Aftrækskanaler i loftrum er ikke isolerede i fuldt omfang. Note: Der er ved besigtigelsen ikke konstateret følgeskader.
1.5 Udvendt træværk ved tag	K2: Udhæng mod nord er løst på garagen.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Tagrender fremtræder nedslidte, især mod vest.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Tagrender på garagen er med bagfald og nedslidte.

1.8 Spær og lægter	K3: Tagflade er med skævhed og lunke på eternit mod syd. Note: Årsagen er for stor spærafstand / for lille lægtedimension i tagkonstruktionen i forhold til den nuværende tagbelægning. Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling/svigt.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Tagfladen hænger lidt i den sydlige ende af huset. Note: Årsagen vurderes, at skyldes utilstrækkelig understøtning af spærfag i denne ende, idet der her ikke er understøttende længeskillevæg. Der vurderes ikke risiko for nævneværdig udvikling af forholdet. K2 BS note med årsagsforklaring hænger ikke sammen med skadesbilledet, idet det er ikke imellem spærene, at taget hænger, men spærene som har sat sig. Vægtes på A-niveau, laveste trin, idet skaden er registreret	A1
Bygningssagkyndig	Det er muligt at revisor vurderer anderledes, hvilket imidlertid ikke bør medvirke strafpoint. Der bør levnes en vis margin i skønsudøvelsen.	0
Syns- og Skønsmand	Der er plads til konkret skøn, men det skal kunne begrundes fagligt. Der er ikke sammenhæng imellem skadesbillede og vurdering. Er spærafstand for stor eller lægtedimension for lille hænger tagdækningen mellem spærene. Det er ikke det billede der viser.	A1

1.12 Isolering	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Isolering i tagrum ligger partielt oprevet og utætsluttende. Note: Forholdet forringer isoleringsevnen betydeligt. K2 BS har ikke registreret forholdet. Vægtes på A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	Forholdet er ikke en skade i sig, men bør da nævnes af hensyn til varmespildet til trods for at forholdet alene er til stede partielt. Det er nævnt i den generelle kommentar, at den håndværksmæssige udførelse i områder er af varierende kvalitet.	A1
Syns- og Skønsmand	Venligst gennemgå skadesbegrebet som det defineres i håndbogen. Du vil da se, at det er en skade. Jf. HB: Skadesbegrebet er defineret i 5 hovedgrupper: fysiske skader, fysiske mangler, fejl, åbenlyse afvigelser fra bygningslovgivningen og forhold der medfører en risiko for personskaade	A3

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Murværk har i områder har revnedannelse. Note: Der er tale om fine revner. Overligger vurderes ikke at være udsat for fugt på nuværende tidspunkt.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Murværk har enkelte steder revnedannelse, herunder ved overligger over værelsevindue mod nord samt øverst på nordøstligt hushjørne. Note: Der er tale om mindre revner og der vurderes ikke risiko for følgeskader. K1 BS mangler at stedfæste skaden. Vægtes på A-niveau, laveste trin, idet skaden er registreret.	A1
Bygningssagkyndig	Da skaden er generelt forekommende huset rundt er den indledningsvise generelle stedfæstelse i kombination med den konkret stedfæstelse af de værste steder en praktisk og gangbar løsning.	0
Syns- og Skønsmand	Der er jo netop ikke angivet eksempler på konkret stedfæstelse som du selv skriver vil være praktisk gangbart. "I områder" er ikke en stedfæstelse!	A1

2.2 Beklædninger	K2: Gavlbeklædning er med udtørring, vindridser og nedbrudt overfladebehandling, samt manglende vindpap. Note: Skaden er af et sådant omfang, at der er væsentlig øget risiko for trænedbrydning.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Træbeklædning på overgavl mod syd, fremstår udtørret med vindridser og nedslidt overfladebehandling. Der mangler vindpap bag beklædnigen. Note: Der vil være risiko for vandindtrængning igennem konstruktionen og følgeskade på underliggende bygningsdele. K3 BS mangler at stedfæste skaden til en konkret gavl. SS vurderer risiko for følgeskade ved bræddebeklædninger uden vindpap. Karakteren skal derfor være K3. Vægtes på B-niveau, laveste trin, idet skaden er registreret.	B6
Bygningssagkyndig	Forholdet er beskrevet med K2 - alvorlig skade. Ejendommen er fra 1959 og der er ikke følgeskader pt., hvorfor det er meget teoretisk at der skulle være nærliggende risiko herfor.	A1
Syns- og Skønsmand	Det er korrekt, at du har registreret skaden og jf din beskrivelse, har du konkret ikke vurderet risiko for følgeskade på andre bygningsdele. Fejlpoint skal derfor nedsættes til A-niveau og stadig laveste trin idet skaden er registreret. Der mangler endvidere stadig stedfæstelse af skaden	A1
2.3 Læmure	K2: Afdækning på læmur er defekt og med revner mod vest. Note: Skaden indebærer risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K3: Der er ikke udført brandklassificeret dør mellem garagen og beboelsesdelen. Note: Der var ikke krav herom på opførelsestidspunktet, men forholdet er uhensigtsmæssigt, da der er risiko for brandspredning.
----------	---

3.1 Døre	K2: Der er trænedbrydning i terrassedør og garageport.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
	Der er trænedbrydning i tilbygningens terrassedør (ses indvendigt) samt i bund af garageportens karm. K2 BS mangler at stedfæste trænedbrydning i terrassedør, idet der er to terrassedøre. Vægtes på A-niveau, laveste trin, idet skaden er registreret.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3.2 Vinduer	K2: Der er trænedbrydning i vinduer generelt.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Vinduer og døre fremstår generelt med nedslidt/ afskallet overfladebehandling og vindridser. K2 Der er ikke fundet trænedbrydning i nogen vinduer, men alene i overfladebehandlingen. Vægtes på B-niveau, laveste trin, idet BS har registreret skaden.	B6
Bygningssagkyndig	Der er konstateret trænedbrydning i enkelte lister (ender).	A3
<i>Syns- og Skønsmand</i>	Der er meget stor forskel på, om vinduerne har trænedbrydning generelt - eller blot trænger til vedligeholdelse. Fejlpoint er lige store som hvis det var omvendt beskrevet. Derfor er de givne fejlpoint korrekte	B6
3.3 Fuger	K2: Fuger omkring døre og vinduer mod vest har fugeslip og fuger er udfaldne/revnede.	
3.3 Fuger	K2: Fuger under vinduer ligger glat med forkant karm.	
3.5 Andet	K2: Der er punkterede termoruder mod vest og syd.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Der er konstateret punkterede termoruder i tilbygningens 2 vinduespartier mod vest. Jf. sælger er tillige en punkteret rude i soveværelsevindue mod vest. K2 BS forholder sig alt for ukonkret til, hvilke og hvor mange ruder der er punkteret. Vægtes på A-niveau, reduceret, idet skaden er registreret	A2
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.1 Udvendigt terrænfald	K1: Der er for højt terræn mod nord.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Terrasseniveau mod vest ligger for højt i forhold til sokkel samt riste til krybekælder. Note: Der er risiko for vandindtrængen igennem ventilationsriste til krybekælderen. Endvidere er der risiko for opsprøjt på ydervægge. K3 BS bør anføre en forklarende note, ikke mindst, når et forhold som normalt må påregnes at kunne medføre følgeskader, i det konkrete tilfælde ikke vurderes at gøre det. SS mener, især pga ventilationsriste, at forholdet bør karakteriseres som K3. Vægtes på B-niveau. Uanset at forholdet delvist er beskrevet er det klart forkert vurderet.	B8
Bygningssagkyndig	Der henvises til K3-skaden under punkt 5.6.	0
Syns- og Skønsmand	Enig, forholdet er tillige registreret under pos. 5.6	0
4.2 Sokkel	K1: Sockelpuds er i områder med revner afskalninger og mangelfuld vedhæftning mod syd. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel.	
4.3 Udvendige trapper	K2: Klinker på hovedtrappe er revnede, med afskalninger og med mangelfuld vedhæftning.	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.6 Ventilation	K3: Ventilationsriste mod vest er placeret under terrænniveau. Note: Der er risiko for indtrængning af overfladevand, der kan medføre skader i gulvkonstruktion over krybekælder.
-----------------	---

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Bryggersgulv er ikke retableret/ intakt under gasfyr, hvor rørgennemføring sker. Der er uhensigtsmæssigt åben forbindelse mellem bryggers og krybekælder dette sted. K1 BS har ikke registreret forholdet Vægtes på A-niveau	A3
Bygningssagkyndig	Bryggersgulv var på besigtigelsestidspunktet delvist dækket af køleskab og vasketøj.	0
Syns- og Skønsmand	I så fald kan skaden ikke konstateres, men som det fremgår sidst i rapporten har SS indlagt forhøjet usikkerhed (=reduktion af fejlpoint) med baggrund i de mange effekter som der måtte have ligget ved BS besigtigelse. Derfor er der taget højde for dette i samlet pointgivning.	A3
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bruseniche. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader. Der er målt forhøjet fugt i væg bag bruseniche.	

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Bruseniche i badeværelse er indrettet uden forsvarlig afskærmning. Note: Pga. lavt vægfliseniveau vil være risiko for vandindtrængning i omgivende vægge. Tilsvarende risiko vil være tilstede omkring vindueslysning, når der ingen afskærmning er her. K3 BS har ikke registreret forholdet. Vægtes på B-niveau	B8
Bygningssagkyndig	Normal byggeskik fra 1959 og der er ingen synlige følgeskader.	A1
Syns- og Skønsmand	Byggeskik har ikke indflydelse på vurdering af skadesrisiko. Hvorvidt der har været følgeskader tidligere vides heller ikke - heller ikke af BS. Det kan derfor heller ikke lægges til grund. Viden om udførelse af vådrum og skadeserfa kan derimod lægges til grund ved risikovurderingen. Fejlpoint fastholdes	B8
6.4 Gulvafløb	K3: Samlingen mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i brusenichen er ikke tætsluttende. Note: Der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist. Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og følgeskader.	

6.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Gulvafløb i bryggers er ikke afsluttet korrekt. Note: Gulvet er hævet i forbindelse med ny flisebelægning uden at gulvafløbet er ført korrekt med op til ny gulvoverflade. Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og følgeskader. K3 BS har ikke registreret forholdet Vægtes på A-niveau	A3
Bygningssagkyndig	Gulvafløbet af formentlig været skjult af vasketøj i forbindelse med besigtigelsen.	A1
Syns- og Skønsmand	Måske har gulvafløbet været skjult af en vasketøjspose - måske ikke. Men BS bør vide, at der sandsynligvis er et gulvafløb, når der er en bruser! og da søge dette undersøgt - selv om en pose vasketøj måtte stå her!	A3

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K1: Gulve under væg til væg-tæpper og fast belægning er ujævne. Note: Der er risiko for partiel nedslidning af belægning.
-----------------	---

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.2 Vægbeklædninger	K2: Der er fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget, nedfaldne fliser, revnede fliser og defekte fuger i bryggers. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
---------------------	---

9. Loftet/etageadskillelser i bygning A

9.2 Loftbeklædning	K1: Loftbeklædning er udført i bløde træfiberplader (Celotexplader) i garagen. Der er defekte plader. Note: Beklædningen var lovligt på opførelsestidspunktet, men er uhensigtsmæssig, da denne giver risiko for en hurtigere brandudvikling.	
9.2 Loftbeklædning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Bryggersloft er ikke retableret/ intakt over gasfyr, hvor tidligere rørgennemføring har været. Der er uhensigtsmæssigt åben forbindelse mellem bryggers og tagrum dette sted. K1 BS har ikke registreret forholdet Vægtes på A-niveau	A3
Bygningssagkyndig	Der henvises til den generelle kommentar omkring den håndværksmæssige udførelse.	A1
Syns- og Skønsmand	Skader kan ikke opsamles i generelle kommentarer, men skal registreres under respektive litra og bygningsdele.	A3

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Huset er udført i materialer i varierende kvalitet. Der er foretaget flere ændringer i den oprindelige bygning. Den håndværksmæssige udførelse er i områder af varierende kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er middel. Der er dog konstateret flere skader i primære bygningsdele, blandt andet taget, badeværelse og vinduer. Der er niveauforskelle i gulve grundet alder.
-------------	--

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.	Via anden internetside
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?	11
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Fra 2002 til 2013
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:	
	- kældre / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	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?	ingen skunkrum
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	Nej
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	Ved ikke
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Nej
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
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)?	Ja, Punkteret termorude i værelse mod vest
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	Nej
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Ja, Køkken
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?	Ved ikke
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 udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet
--------------	--

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Ensidigt fald	
A	Gitterspær	
A	Bjælkespær	
A	Taghældning - 1-15 grader	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
Manglende registrering: A- Massiv mur -cellesten i oprindeligt hus		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		

A	Terrændæk	
A	Krybekælder	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag Type	Ukendt

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

7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type:	Vinyl på træ

Fejlangivelse	Manglende registrering:	0
<i>Syns- og Skønsmand</i>	Laminatgulv på beton	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	

Fejlangivelse	Manglende registrering:	0
<i>Syns- og Skønsmand</i>	Let væg	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Gips

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

11.0 VVS-installationer		
A	Gas/centralvarme	
A	Andet; Type:	Brændeovn

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	57	25%	25%	Der er tale om en relativt kompleks ejendom med mange forskelligtartede bygningsdele.	42
Bygningssagkyndig	12	17%	ikke angivet	ikke angivet	9
Syns- og Skønsmand	44	25%	25%	Der er tale om en relativt kompleks ejendom med mange forskelligtartede bygningsdele.	33

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Forhøjet	Der var opmagasineret mange effekter på gulve mv. som formentligt ikke var ryddet ved BS besigtigelse, herunder i bryggers.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Forhøjet	Der var opmagasineret mange effekter på gulve mv. som formentligt ikke var ryddet ved BS besigtigelse, herunder i bryggers.

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Dato: 20. december 2013

J. nr.: [REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten [REDACTED] er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet.

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 10. oktober 2013.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 25. november 2013

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 25. november 2013

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 17. december 2013.

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

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten 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.

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.

