

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordkontrol	16. september 2013	Påtale	15. september 2016
	Stikprøve	20. maj 2010	Acceptabel	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A Beboelse	

Bygning B Beboelse. Bygning D overdækket terrasse.	
Bygning B Beboelse Bygning C Carport	
Overdækning 10 kvm.	

E. Udhus på 6 kvm. Arealet er således 4 kvm mindre end beskrevet i tilstandsrapporten

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
06-jul-12	10:00	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
06-jul-12	10:00	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
09-apr-13	19:30	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra ,
09-apr-13	19:30	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
03-maj-13	08:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
06-maj-13	20:30	Kontrolrapport udarbejdet	
21-maj-13	09:00	Høring iværksat	
05-jun-13	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
06-jun-13	13:16		Søgt ny deadline: 11. jun. 2013
06-jun-13	13:16		Ny deadline for BS kommentar: 11. jun. 2013
06-jun-13	13:17	Høring iværksat	
12-jun-13	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
12-jun-13	09:46	Kontrolrapport godkendt af NS	
14-jun-13	15:12		Søgt ny deadline: 21. jun. 2013
14-jun-13	15:12		Ny deadline for BS kommentar: 21. jun. 2013
14-jun-13	15:13	Høring iværksat	
15-jun-13	14:46	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
23-jun-13	12:31	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
04-jul-13	11:17	Indstilling til nævn	
08-aug-13	07:59	Indkaldelse til nævnsmøde	
12-aug-13	15:43	Udsat til senere behandling	
15-aug-13	15:24	Indstilling til nævn	
04-sep-13	12:29	Indkaldelse til nævnsmøde	
16-sep-13	11:32	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrappporteret	2013-03-13
Ejendommen besigtiget	2013-03-01

Følgende materiale forelå

BBR	2013-02-21
Tidligere tilstandsrapport nr.	14-05-2007
Energimærke	14-11-2006
Andre bygningsoplysninger	Gennemset foreliggende tegningsmateriale

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Hustype			Typehus 1960-1976						
Ejendommen									
Tagets restlevetid			Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde højest 5 år.						
Note			Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen						
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	1971	1	130	72	0	130	0
2	B	Beboelse	1979	1	62	0	0	62	0
3	C	Carport	1971	1	25	0	0	0	0
4	D	Overdækket terrasse	1979	1	32	0	0	0	0
5	E	Udhus/skur	2003	1	10	0	0	0	0
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		Ifølge huseftersynsordningens tabel for levetider har taget en levetid på over 10 år. Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen.							A1
Bygningssagkyndig		Min vurdering er, at rest levetiden højst er 5 år, hvorfor jeg ikke kan skrive 10 år							
Syns- og Skønsmand		Standard levetiderne har ikke noget at gøre med de faktiske forhold ved pågældende hus. Ovenfor anførte bemærkning fastholdes derfor, og der er ikke yderligere kommentarer til sagen.							A1

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Nej
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der tages forbehold for ikke konstaterbare punkterede ruder
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej

5. Afvigelser fra BBR?	Nej	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Overdækning er ikke angivet i BBR. Bygningen er ikke medtaget i rapporten.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg har angivet de bygninger, som jeg har registreret på stedet	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, og der er ikke yderligere kommentarer til sagen.	A1

Bygning A (Beboelse - 130m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Eternit bølge plader - malerbehandlet - ser på afstand godt ud, men ved nærmere eftersyn ses bobler i malingen, enkelte revnede plader og enkelte utætheder ved skotrenden. Note: Utæthederne bør straks lukkes. Levetiden skønnes at være fra 0- 5 år.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Der må i tilstandsrapporten i forbindelse med skader ikke angives levetider. I skadebeskrivelsen skal der også anføres, at der mange steder er kraftige afskalninger af de fiberarmerede bølgeplader i forbindelse med afskalning af maling. Der mangler en note, der angiver, at der er risiko for fugtskader/følgeskader i tilstødende bygningsdele. Utætheder ved skotrender skal angives i et selvstændigt punkt. Begrundelse for fejl: Manglende korrekt beskrivelse af skaden.	
Bygningssagkyndig	Jeg mener fortsat, at skadesbeskrivelsen er ok. Om manglende note: Det er jo konsulentens vurdering, om han mener, note skal med eller ej.	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, og der er ikke yderligere kommentarer til sagen.	A3
1.5 Udvendt træværk ved tag	K1: Begyndende råd i vindskede afdækning, stern brædder og under beklædning. Note: Råd i stern brædder og under beklædning fremmes formentlig at den skjulte tagrender periodevis render over p.g.a. manglende rensning af renderen.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Karakteren for en rådskaade skal være K2. Begrundelse for fejl: Forkert karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Anerkender jeg	
Syns- og Skønsmand	Bemærkningen er anerkendt.	A1

1.6 Tagrender/tag nedløb	Ingen bemærkninger
--------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



	 Beskrivelse af skade/mangel: I sydøstlige og sydvestlige hjørner når tagrende ikke helt ud til vindskede, og dermed kan vand fra taget løbe ned i udhæng. Note: Der er risiko for fugtskader/følgeskader i tilstødende bygningsdele Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	
Bygningssagkyndig	Jeg mener, skaden er beskrevet uddybende	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, og der er ikke yderligere kommentarer til sagen.	A3

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: Overligger i murværk over trappe nedgangen hænger - fugen revnet. Note: Overliggeren bør udskiftes og murværket reparerer.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Skaden hører under bygning B. Beskrivelsen er dog således, at man ikke kan være i tvivl om, hvor skaden er.	0
Bygningssagkyndig	Anerkender jeg	
Syns- og Skønsmand	Bemærkningen anerkendt.	0

2.1 Facader/gavle	UN: Område vis kraftig udfald af mørtel fuge - ikke fugt/frost betinget. Det bør undersøges nærmere hvad årsagen til skaden kan være. Note: Sten overfladen generelt i fin stand, men områderne med skadet fugning bør udkradses og omfuges.
-------------------	--

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A3



Der mangler en beskrivelse, som mere præcist viser, hvor skaden er samt omfang af fugeskaderne.

Beskrivelse af skade/mangel:

Der er stedvist manglende og løse fuger i murvinger ved/i gavl mod syd, specielt foroven.

Der er stedvist fine fugerevner i facade mod øst og vest, specielt under rulleskifte

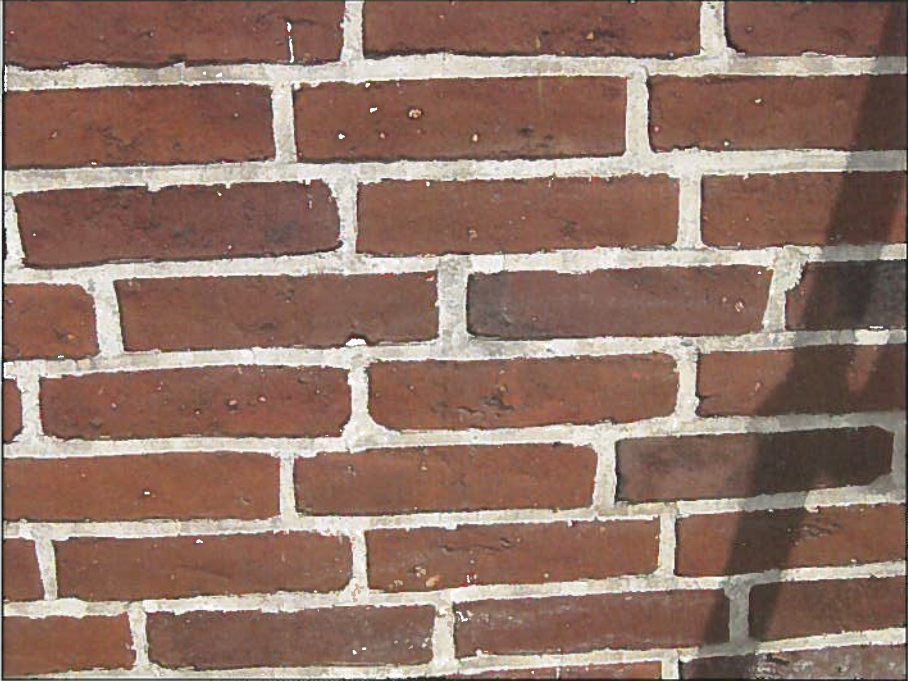
Note:

Der er risiko for, at fugeskaderne medfører yderligere skader i murværket ved påvirkning af vejrliget.

Karakter: K2.

Begrundelse for fejl:

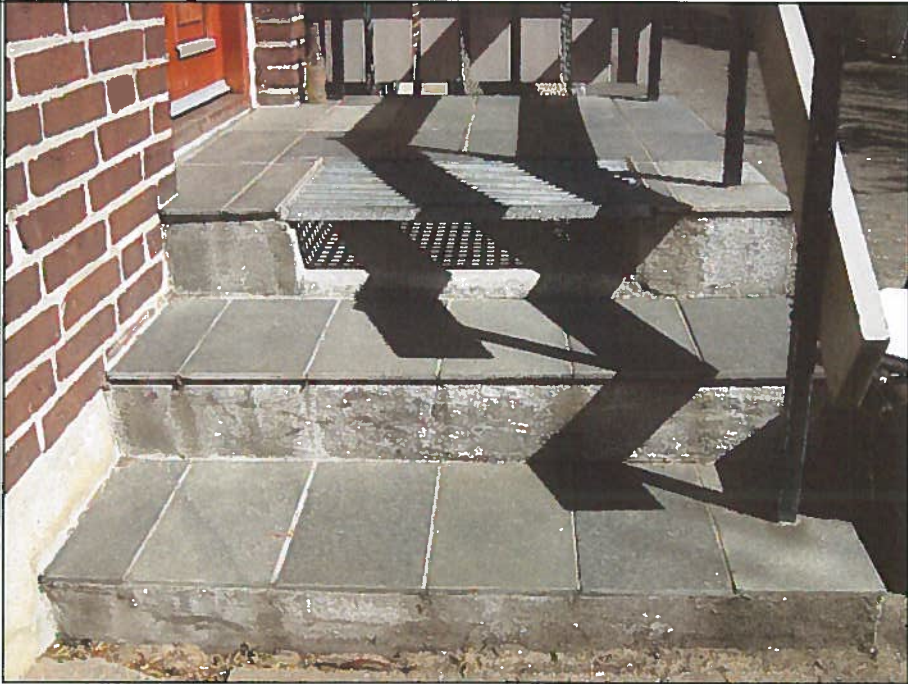
Manglende mere præcis beskrivelse af skaden.

Bygningssagkyndig	Da skaden forekommer områdesvis/stedvis, vil en præcis angivelse af skadens placering ikke kunne lade sig gøre.	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, og der er ikke yderligere kommentarer til sagen.	A3
2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Fuger i facader har stedvist nuancer i farverne. Karakter: K0. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse angående fejl.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg mener ikke, at denne skade findes	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, point rettes til 0.	0

3. Vinduer og døre i bygning A

3.2 Vinduer	K2: Begyndende råd i glaslister Note: Det anbefales at skifte glaslister - bundlisten til alu.	
3.3 Fuger	K2: Fuger omkring døre og vinduer stedvis gummifuge - hård og defekt - stedvis mørtel fuger - revnet udfald. Note: Al fugning bør udskiftes.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Der må ikke gives anvisninger/rådgivning vedr reparationer af skader. Begrundelse for fejl: Der er flere steder givet anvisninger/rådgivning om reparation af skader.	A3
Bygningssagkyndig	Er ikke rådgivning, da det kun anbefales at skifte fugen	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, og der er ikke yderligere kommentarer til sagen.	A3
3.3 Fuger	K1: Stedvis udfald af gummi liste i glas indfatning Note: Lister eftergås	

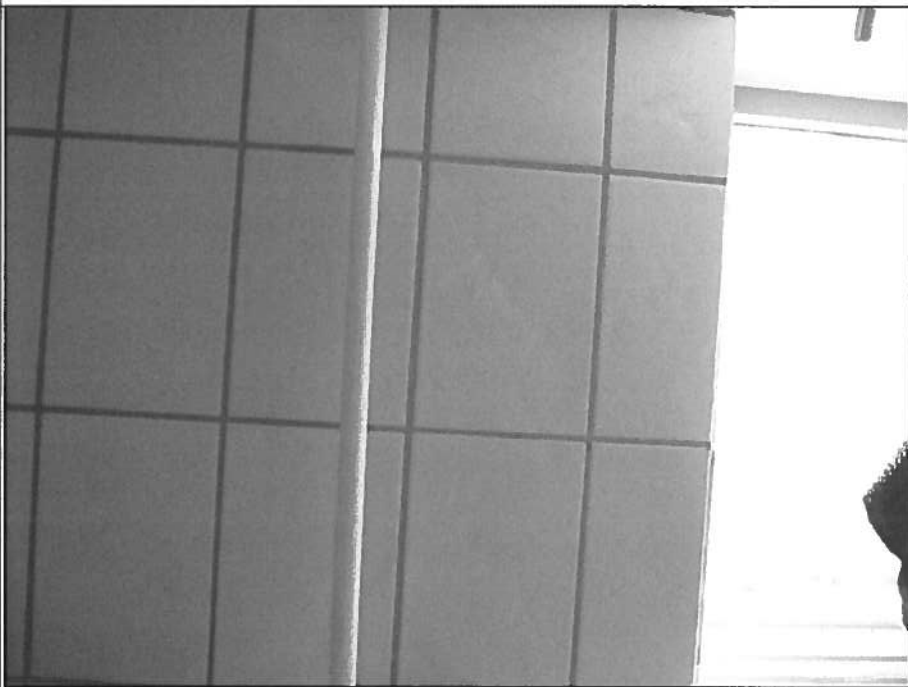
4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K0: Stedvis fine revner i sokkel/sokkel puds Note: Revnerne er uden betydning for soklernes vedligeholdelsesmæssige tilstand	
4.3 Udvendige trapper	K1: Defekt slidlag i trappe hals ved kælder indgang.	
4.3 Udvendige trapper	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Fliser ved fortrappe har manglende vedhæftning nærmest overalt. Note: Såfremt der opstår fugerevner, vil fliserne løsne sig, idet de kun holdes af fugerne. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A3
Bygningssagkyndig	Anerkendes	
Syns- og Skønsmand	Bemærkningen anerkendes	A3
4.4 Udvendige lyskasser	K1: Revne i lyskasse vange Note: Revne i lyskasse vange bør repareres - fortsat vand indtrængning vil resultere i frostskaade	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Enkelte klinker i bryggers har ikke fuld hæftning			
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger			
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3		
	Beskrivelse af skade/mangel: Fliser i vaskerum i kælder har områder med manglende vedhæftning. Note: Såfremt der opstår fugerevner, vil fliserne løsne sig, idet de kun holdes af fugerne. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.			
Bygningssagkyndig	Anerkedes			
Syns- og Skønsmand	Bemærkningen anerkendes.			
			A3	

6.4 Gulv afløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Ramme for gulvrist i vaskerum i kælder er ikke gjort fast. Afløbet ved risten er ikke monteret korrekt. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A1
Bygningssagkyndig	Anderkendelse	
Syns- og Skønsmand	Bemærkningen anerkendes.	A1

6.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er mindre betonkant under gulvrister i bruserum i badeværelse mod øst længst mod nord. Note: Beton i afløb under gulvrister har en tendens til at blive utæt. Således er der risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	
Bygningssagkyndig	Anderkendes	A3
Syns- og Skønsmand	Bemærkningen anerkendes.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

9. Loft/etageadskillelser i bygning A

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

10. Indvendige trapper i bygning A

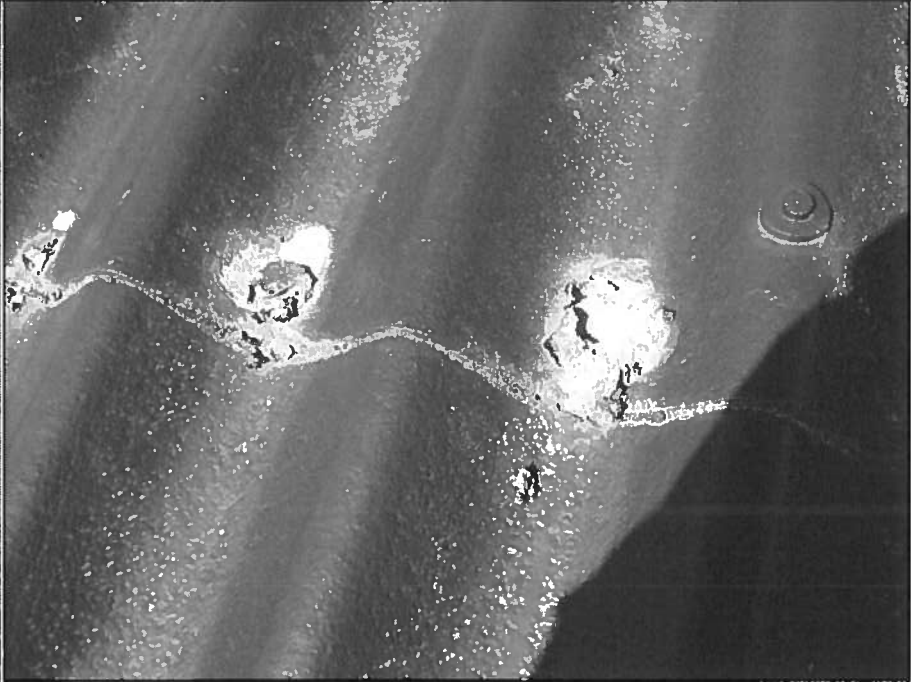
10.0 Indvendige trapper	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------	------------------------

11. VVS-installationer i bygning A

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

Bygning B (Beboelse - 62m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Eternit bølge plader - malerbehandlet - ser på afstand godt ud, men ved nærmere eftersyn ses bobler i maler laget, enkelte revnede plader og enkelte utætheder ved skotrenden. Note: Utæthederne bør straks lukkes. Levetiden skønnes at være fra 0- 5 år.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Der må i tilstandsrapporten i forbindelse med skader ikke angives levetider. I skadebeskrivelsen skal der også anføres, at der mange steder er kraftige afskalninger af de fiberarmerede bølgeplader i forbindelse med afskalning af maling. Der mangler en note, der angiver, at der er risiko for fugtskader/følgeskader i tilstødende bygningsdele. Utætheder ved skotrender skal angives i et selvstændigt punkt. Begrundelse for fejl: Manglende korrekt beskrivelse af skade.	A3
Bygningssagkyndig	Mine bemærkninger som ved byg A pkt. 1.1.	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, og der er ikke yderligere kommentarer til sagen.	A3

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er større ujævnhed på tag ved sammenbygning med A ved tilbygning mod nord. Note: Det vurderes at fejlen er af mindre betydning. Ujævnheden forekommer ved tilbygning. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af fejlen.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg mener, at skaden er beskrevet fuldt ud.	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, og der er ikke yderligere kommentarer til sagen.	A1
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1: Begyndende råd i vindskeafdekning, sternbrædder og underbeklædning. Note: Råd i stern brædder og under beklædning skyldes formentlig at den skjulte tagrender periodevis render over p.g.a. manglende rensning af renderen.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Karakteren for en rådskafe skal være K2. Begrundelse for fejl: Forkert karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Anderkendes	
Syns- og Skønsmand	Bemærkningen anerkendes.	A1

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	UN: Område vis kraftig udfald af mørtel fuger - ikke fugt/frost betinget. Det bør undersøges nærmere hvad årsagen til skaden kan være. Note: Sten overfladen generelt i fin stand, men områderne med skadet fugning bør udkradses og omfuges.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Skader af denne art forefindes ikke. Begrundelse for fejl: Skaden eksisterer ikke.	A3
Bygningssagkyndig	Jo, skaden findes områdevis	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, og der er ikke yderligere kommentarer til sagen.	A3
2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er stedvist nedbrydning i gavl mod vest. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg mener, at skaden er beskrevet tilstrækkeligt	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, og der er ikke yderligere kommentarer til sagen.	A3

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Fuger i facader har stedvist nuancer i farverne. Karakter: K0. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse angående fejl.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg mener ikke, at denne skade findes	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, point rettes til 0.	0

3. Vinduer og døre i bygning B

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

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er utæthed i hjørner ved glasbånd ved skydedør under overdækket terrasse. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg mener, at skaden er beskrevet tilstrækkeligt	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, og der er ikke yderligere kommentarer til sagen.	A1

3.4 Sålbenke	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	  Beskrivelse af skade/mangel: Der er revne i flise og lidt manglende fuger i sålbænk ved dør mod vest. Der er hjørne gået af flise ved vindue mod nord. Note: Skaderne har ingen betydning for andre bygningsdele. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	
Bygningssagkyndig	Jeg mener, at skaden er beskrevet tilstrækkeligt	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, og der er ikke yderligere kommentarer til sagen.	A1

4. Fundament/sokler i bygning B

4.2 Sokkel	K0: Stedvis fine revner i sokkel/sokkelpuds. Note: Revnerne er uden betydning for soklernes vedligeholdelsesmæssige tilstand.	
4.2 Sokkel	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel. Fliser under skydedør har manglende vedhæftning og er nærmest helt løse. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A3
Bygningssagkyndig	Anerkendes	
Syns- og Skønsmand	Bemærkningen anerkendes.	A3

4.3 Udvendige trapper	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Enkelte fliser ved trappe mod øst har manglende vedhæftning. Note: Såfremt der opstår fugerevner, vil fliserne løsne sig, idet de kun holdes af fugerne. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg mener, at skaden er beskrevet tilstrækkeligt	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, og der er ikke yderligere kommentarer til sagen.	A3
4.3 Udvendige trapper	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Enkelte fliser på trappe mod vest har lidt kantskader. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg mener, at skaden er beskrevet tilstrækkeligt	
Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, og der er ikke yderligere kommentarer til sagen.	A1

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 (Carport - 25m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

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

2. Ydervægge i bygning C

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

3. Vinduer og døre i bygning C

3.1 Døre	K1: Revledør hænger
----------	---------------------

4. Fundament/sokler i bygning C

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

Bygning D (Overdækket terrasse - 32m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

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

1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler inddækning mod bolig. Note: Der kan sive vand ned mellem stern og tag. Det vurderes ikke at kunne medføre skade på andre bygningsdele. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Manglende beskrivelse af skade.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg mener, at skaden er beskrevet tilstrækkeligt	

Syns- og Skønsmand	Ovenfor anførte bemærkning fastholdes, og der er ikke yderligere kommentarer til sagen.	A1
--------------------	---	-----------

4. Fundament/sokler i bygning D

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

Bygning E (Udhus/skur - 10m2)

2. Ydervægge i bygning E

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

3. Vinduer og døre i bygning E

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

4. Fundament/sokler i bygning E

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ingen yderligere bemærkninger
-------------	-------------------------------

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?	6 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Siden 2007
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?	Nej
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 / krybekældre / 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?	
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 gulvafløb)?	Nej
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Ved ikke
5.6	Er der en grundvandspumpe?	Nej
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	Nej
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	Nej
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Nej, I køkken og værelse mod syd
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?	Ja, Afløb fra bruserniche
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Stål	
B	Sadeltag	
B	Gitterspær	
B	Taghældning - 15-35 grader	
B	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
C	Ensidigt fald	
C	Built-up	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
D	Ensidigt fald	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Plastplader	
E	Sadeltag	
E	Bjælkespær	
E	Taghældning - 1-15 grader	
E	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
2.0 Ydervægge		
A	Kommentar	
A	Hulmur	
A	Træ	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Hulmur	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Letbeton	
C	Massiv murværk	
C	Formur - Tegl/kalksandsten	
C	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
E	Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	
E	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Beton	
D	Andet; Type	Betonpunktfundament
E	Andet; Type	Betonpunktfundament
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kommentar	Terrændæk på 20 cm grusdrænlæg

A	Terrændæk	Terrændæk i kælder på 20 cm grus.
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	20 cm grus
B	Kommentar	Terrændæk på 15 cm grusdræn
B	Terrændæk	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Kommentar	Indervæg i ydervæg er organisk
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Trægulv på beton	
A	Klinkegulv på beton	
B	Trægulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Træ	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme, Type:	Gulvvarme stålør
B	Fjernvarme	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	48	6%	ikke angivet	ikke angivet	45
Bygningssagkyndig	0	6%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	0	6%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	0	6%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	46	6%	ikke angivet	ikke angivet	43
Syns- og Skønsmand	0	6%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	0	6%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Ingen bemærkninger.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Ingen bemærkninger.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
24. september 2013 13:23		Sagen lukket	36

Endelig afgørelse

Dato: 16. september 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 13. marts 2013.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 5. juni 2013

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 27. juni 2013

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 9. september 2013.

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

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten bortset fra nedenstående er veldokumenterede, og at afvejningen er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Nævnet har frafaldet A1 i fejlangivelsen under punkt 1.1 bygning A, da fejlens vægt anses at være omfattet i fejlangivelsen under punkt 1.6 bygning A.

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.

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
24. september 2013 13:23		Sagen lukket	38