

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordkontrol	16. september 2013	Påtale	15. september 2016
	Skrivebordkontrol	24. september 2012	Acceptabel	
	Få skader	22. juli 2011	Ukendt	
	Skrivebordkontrol	20. december 2010	Acceptabel	
.....	Stor månedsproduktion	6. maj 2010	Acceptabel	
	Opfølgning	29. juni 2009	Godkendt	
.....	Stikprøve	23. januar 2009	Påtale	22. januar 2012
	Tidsforbrug	23. januar 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A, Beboelse set fra østsiden	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
28-jan-13	08:33	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
28-jan-13	08:33	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
23-maj-13	16:25	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra
23-maj-13	16:26	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
10-jun-13	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
17-jun-13	09:51	Kontrolrapport udarbejdet	
17-jun-13	14:13	Kontrolrapport udarbejdet	
17-jun-13	18:55	Kontrolrapport udarbejdet	
21-jun-13	14:37	Høring iværksat	
01-jul-13	19:07	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
18-jul-13	14:01	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
23-jul-13	11:05	Kontrolrapport godkendt af NS	
23-jul-13	14:43	Indstilling til nævn	
15-aug-13	15:26	Indstilling til nævn	
04-sep-13	12:29	Indkaldelse til nævnsmøde	
16-sep-13	11:34	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2013-05-15
Ejendommen besigtiget	2013-05-15

Følgende materiale forelå

BBR	2013-05-10
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Der forelå intet tegningsmateriale ved besigtigelsen.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Murmesterhus/Bedre Byggeskik							
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	1936	1	85	85	44	129	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Gulve under faste tæpper i gang og på 1. sal er ikke besigtiget. Ingen adgang til skunke.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Eventuelle synligt punkterede eller revnede termoruder fremgår af rapporten. Da vejrforhold kan gøre det vanskeligt at konstatere, om en termorude er punkteret, tages der forbehold for eventuelt yderligere punkterede ruder.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: A - Der er kælder på 81 m2.

Bygning A (Beboelse - 129m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

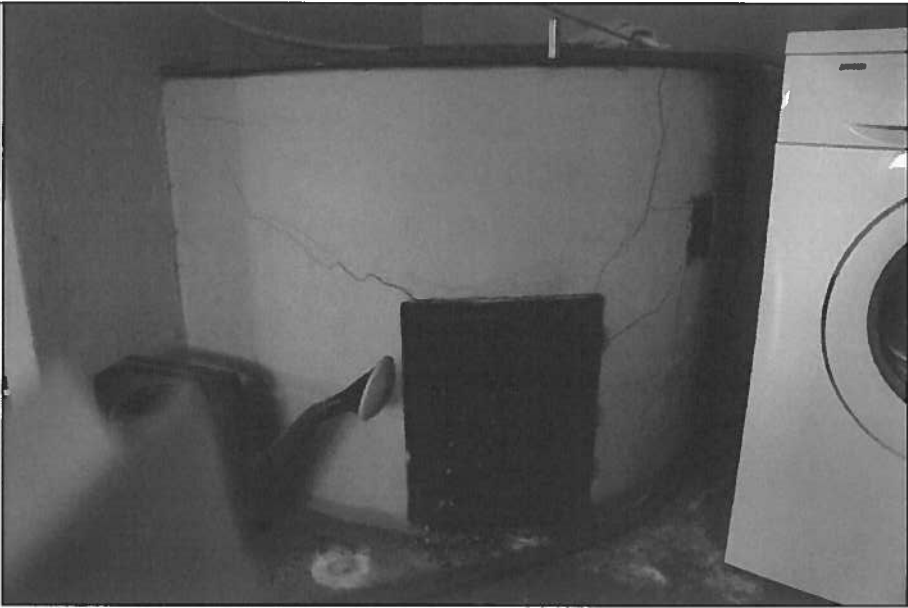
1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Nogle løse og skredne tagsten + 1 revnet ved skorsten. Noget udfaldet rygningssmørtel. Note: Der er risiko for følgeskader i underliggende konstruktioner.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
	Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelse er korrekt, men der mangler stedfæstelse af hvor skaderne kan ses. Karakter: K3 er korrekt Begrundelse for fejl: Skaderne mangler stedfæstelse med eksempel.	
Bygningssagkyndig	Retteligt gives der et eksempel på en defekt tagsten ved skorsten.	0
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes.	A1

1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Inddækninger når ikke ind over første tagsten ved vindskeder. Note: Forholdet giver risiko for skader på underliggende konstruktioner.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Inddækningen er udført korrekt med vandrende under yderste tagstensrække. Karakter: Ingen Begrundelse for fejl: Forkert vurdering	A3
Bygningssagkyndig	Tagfod er placeret så højt at forholdet er endog meget svært at besigtige. Teknisk revisor kunne kun tage foto af bygningsdelen ved at holde kamera over hovedhøjde.	A1
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes, inddækningen kunne besigtiges fra terræn og fra stige.	A3

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Noget nedbrydning i træ ved tag + uinddækkede remender.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Uinddækkede remender mod syd er nedbrudt og et kort stykke underbeklædning midt på huset mod nord er nedbrudt. Underbeklædning er løstsiddende flere steder, bl.a. ved tagnedløb på østsiden. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Manglende stedfæstelse.	A1
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer	A1
1.10 Undertage/understrygning	K3: Mange udfaldne understrygninger. Note: Den manglende understrygning giver risiko for opfugtning af tagkonstruktionen samt følgeskader på underliggende konstruktioner.	

1.10 Undertage/understrykning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: På tagfladen mod vest er der i de yderste 2m ophængt undertag. Plastundertaget har flere huller mellem armeringstrådene. Note: Ved utæt undertag kan der ved snefygning og stærk slagregn være risiko for fugtbetinget skade på loft og vægbeklædning. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer	A3

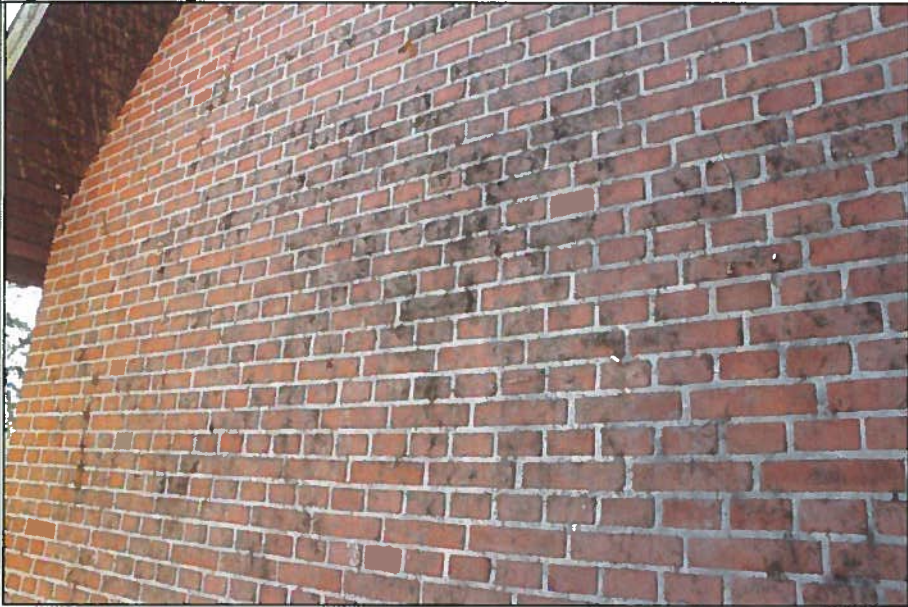
1.15 Andet	K1: Loftlem er uisoleret.	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Loftlem er utæt/uisoleret og der mangler tætningslister. Note: Der trænger uhensigtsmæssigt varm og fugtig rumluft op i tagrummet og giver anledning til kondensdannelser. Har karakteren K1, da der ikke kunne måles unormal fugtighed i træværket i loftrum. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke tilstrækkelig beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: Defekt murværk i skorsten, især i tagrum.	

1.16 Bemærkninger til skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Murværk omkring gruekedel i kælder har flere revnedannelser. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet fa BS.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer	A3

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K3: Metalrist på vestfacade har rust og skærmer ikke for fugt. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader.
-------------------	--

2.1 Facader/gavle	K2: Nogle defekte fuger og afskallede sten, bl.a. mod syd.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Skadesbeskrivelsen er korrekt, men der mangler en stedfæstelse og omfang af skaden/skaderne. Der er kun tale om et mindre område mod syd og ved gavl mod nord er der større områder ved kældertrappe og trappebygning. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke stedfæstet, og omfanget er ikke præciseret.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg har ved fejl byttet om på nord og syd.	A1

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Nordgavlen ved trappe har planterester og efterladenskaber efter vinplante. Note: Har karakteren K1, da plantedelene er groet ind i murværket. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Hvori består skaden? Planterester er ikke i sig selv skadelige for murværk. Teknisk revisor beskriver ikke en skade og planterester er kun set "på" murværket (kosmetisk).	0
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes. Planteresterne og plantespore, som er groet ind i murværket, skal fjernes før en eventuel facadebehandling kan udføres.	A3

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: På sydgavlen er der over begge vinduer vandretgående revnedannelse over vinduesoverliggerne. Fra vinduesoverliggerne er der en revne gående skråt op mod taget. På østsiden ved sydgavlen er der vandretgående revne over vinduesoverligger. Ved fordør er der revnedannelse i murværket, gående fra døroverligger skråt op mod taget. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke beskrevet af BS	B8
Bygningssagkyndig	Der er tidligere nævnt defekte facadefuger, hvilket også gælder dem som er nævnt her. Retteligt burde der nok være henvist til en eller flere af de aktuelle i den angivne skadesbeskrivelse.	A2
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes. Der mangler korrekt beskrivelse af revnerne.	B8
2.4 Altaner	K2: Altan på 1. sal har lidt nedbrydning i gulv + løs rækværk.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Fordør binder.
----------	--------------------

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Indvendige døre i kælder kan ikke lukkes pga. fugtskade. Fyldningerne har udvidet sig og beskadiget dørrammerne ved samlingerne, hvilket bl.a. kan ses ved dør mellem trapperum og rum mod øst Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer.	A3

3.2 Vinduer	K2: Nogle vinduer har nedbrydning, bl.a. i kvist.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er registreret nedbrydning i følgende vinduer: kvistvindue mod vest, kældervinduer mod øst er nedbrudt i bundkarm og midterste ramme i det midterste kældervindue mod vest er nedbrudt. Skader skal være så entydige beskrevet som muligt, både med hensyn til omfang og placering. Dette gælder især når skaden medfører følgeudgifter, som køber og sælger skal kunne forholde sig til. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Upræcis stødfasthed og omfangsbeskrivelse	A3
Bygningssagkyndig	Nedbrydning i vinduer er registreret, men der kunne formentligt med fordel være nævnt kældervindue.	A1
Syns- og Skønsmand	Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger		
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Glasmonteringsbånd ved skydedør mod syd er krøbet og generelt ligger glasmonteringsbånd langs nederste glasliste lavt på øst- og vestfacade og der forekommer revner / utætheder ved glaslisten. Note: Der er fare for fugtindtrængning, med heraf følgende skade. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.		A3
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer		A3

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er punkterede termoruder i vinduerne mod øst i kælder. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	De punkterede ruder var ikke synlige da jeg lavede tilstandsrapport på grund af vejrforhold. Ved denne kontrol var der høj solskin og derfor var det nemmere at se de var punkterede. Bør ikke give point.	0
Syns- og Skønsmand	Skadeangivelsen fastholdes. Det vurderes at skaderne har været der gennem længere tid.	A3

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Generelt ligger fugen mellem vinduers bundkarm og sålbænk så langt ude at fugen lukker for funktionen af bundkarmens drypnot, hvorved drypnotens beskyttende funktion er virkningsløs. Der kan ved køkkenvindue mod vest konstateres fugeslip ved bundfugen. Note: Der er nærliggende risiko for fugtbetingede skader i bundkarm, med tiden. (Trænedbrydning som følge heraf, kan dog endnu ikke konstateres.) Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Vinduerne er min. 40 år gamle og der er endnu ikke opstået endog tegn på nedbrydning. Således kan man konstatere at der er tale om en velfungerende konstruktion.	0
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes. Der er fare for nedbrydning og det kan ikke udelukkes at flere vinduer er nedbrudt som følge af ovenstående fejlangivelse.	A3

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Nogle ældre revner i sokkel, bl.a. mod syd. Lidt puds mangler delvis nederst.	A1
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Soklerne er pudsede og har revnedannelser flere steder over kældervindue/overligger på østsiden, på sydgavl midt for og ved SV-hjørne, på vestsiden ved vinduesafslutninger samt mellem vinduer i sydenden. Skadestyper skal beskrives og karaktergives hver for sig. Her er der beskrevet både revner og pudsskader. Herudover skal skader stedfæstes bedst muligt. Karakter: K1 er OK Begrundelse for fejl: Flere skader under samme punkt	
Bygningssagkyndig	Se punkt 4.2 nedenfor.	
Syns- og Skønsmand	Skadevurderingen fastholdes.	
		A1

4.2 Sokkel	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Beskrivelsen af den manglende puds er korrekt, men karakteren er for lav. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Flere skader under samme punkt og karakteren er vurderet for lavt	A1
Bygningssagkyndig	Revner og manglende puds er registreret samlet da der er tale om almindelige mindre skader i forbindelse med sokler. At manglende puds her er K2 er vi ikke enige i.	0
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes. Sikkelpudslaget mangler i et område langs terræn, den manglende pudslag kan være årsag til opfugtning af kælderens.	A1

4.2 Sokkel	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Sokkelpudslaget er revnet fra sokkel og der er åbentstående sprække langs facademuren på østsiden ved NØ-hjørne og ved kældervindue ved SØ-hjørne. Note: Der er fare for skader i sokkel og bagvedliggende konstruktioner som følge af vandindtrængning. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet af BS.	
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer.	A3
4.3 Udvendige trapper	K2: Kældertrappe har revner og afskalninger i trappe, gulv og vægge. Fortrappe har revner og afskalning i beton, enkelte revnede klinker + manglende vedhæftning.	
4.5 Andet	K2: Kælder- og fortrappe har rust i gelænder.	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.2 Vægge	K2: I kældervægge er der let opfugtning samt løst/afskallet puds i.
-----------	---

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Nogle gulvklinter i bad 1. sal mangler vedhæftning, ingen løse.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvfliser i badeværelse på 1. sal mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget, er bl.a. konstateret på ca. halvdelen af gulvet ved toilet. Note: Der er fare for fugtindtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fliser, dels yder fliser med mangelfuld vedhæftning ikke en tilstrækkelig vådrumstæt overflade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er beskrevet med for lav karakter.	A3
Bygningssagkyndig	Forholdet er korrekt beskrevet. Der er nogle klinker med mangelfuld vedhæftning, men ingen er løse. Klinkerne er uden for vådzone og der er ikke opstået skader, derfor er karakteren K1 givet.	0
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes, da hele gulvet i et badeværelse er vådzone.	A3

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvfliser i badeværelse/bruseniche i stueetagen mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget, er bl.a. konstateret ved 3 fliser i bruseniche. Note: Der er fare for fugtindtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fliser, dels yder fliser med mangelfuld vedhæftning ikke en tilstrækkelig vådrumstæt overflade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Fliser/klinker kan ikke altid forventes at have 100% vedhæftning til underlag. Dette understreges af det forhold at der ikke er krav om dobbeltklæbning. Producenter af fliselim oplyser at de forventer 70-80% vedhæftning (i Tyskland er der ved lov krav om min. 66% vedhæftning). Mindre områder med begrænset vedhæftning er altså indenfor almindelige tolerancer.	0
Syns- og Skønsmand	Manglende fastklæbning til underlaget bør altid nævnes i tilstandsrapporten. Fejlangivelsen fastholdes.	A3

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Nogle vægfliser i bad 1. sal mangler vedhæftning, ingen løse.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Vægfliser over badekar i badeværelse på 1. sal mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget, er bl.a. konstateret på ydervæg ved vindue. Note: Der er fare for fugtindtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fliser, dels yder fliser med mangelfuld vedhæftning ikke en tilstrækkelig vådrumstæt overflade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er beskrevet med for lav karakter.	A3
Bygningssagkyndig	Vægfliser med begrænset vedhæftning, men ingen er løstsiddende. Fliserne har siddet der i mange år, uden der er sket skader derfor K1.	0
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes.	A3

6.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler en vandtæt fugelukning mellem toiletskål og gulv i badeværelse på 1. sal og i stueetage. Note: Der kan opstå ildelugtende mikroorganismer, som følge af indtrængende smuds fra gulvvask og andet. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	0
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer.	
Syns- og Skønsmand	Ingen kommentarer.	0
6.4 Gulvafløb	K3: Der er betonkant under rist i bruseniche. Note: Da beton ikke er vandtæt kan der trænge fugt ind i underliggende konstruktioner, som f.eks. kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg samt nedbrydninger af organisk materialer.	
6.7 Rumaftæk	K2: Ingen rumaftæk fra badeværelser, kun oplukkelige vinduer. Note: Der er risiko for kondensdannelse og dermed følgeskader på omkringliggende konstruktioner.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K2: Trægulv i stue har nedbrydning i cirkel mod nord.
7.2 Belægninger	K2: Enkelte revnede klinker i entre + manglende vedhæftning og defekt fuge indenfor dør.

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

9. Loft/etageadskillelser i bygning A

9.1 Lofter/etageadskillelser	K1: Nogle svindrevner i pudsede lofter + ved loftbjælker i kælder.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelse er korrekt, men der mangler stedfæstelse af, hvor skaden kan ses, f.eks. på loft i stue. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke stedfæstet med beskrivelse af, hvor skaden bl.a. kan ses.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg har nævnt ved loftbjælker i kælder.	0
Syns- og Skønsmand	OK.	0

10. Indvendige trapper i bygning A

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

10.3 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Trappe i kælder er nedbrudt i trappevange mod væg ved gulv Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer.	A3

11. VVS-installationer i bygning A

11.2 Varmeinstallationer	K2: Radiator i badeværelse 1. sal mangler termostat.
--------------------------	--

11.3 Afløbsinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløb fra sikkerhedsventil ved varmtvandsbeholder skal føres til afløbsinstallation, hvilket ikke er tilfældet ved den aktuelle installation. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer.	A3

11.5 Andet	K2: Lidt isolering mangler ved rør over hanebånd.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: I kold loftrum er der uisolerede varmerør på et kort stykke ved loflem. Note.: Der er fare for frostskeer på rør med heraf følgende skader på lofter og skillevægge. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er delvis beskrevet, men karakteren er vurderet for lavt.	B8
Bygningssagkyndig	Rørinstallationen ved loflem er ikke tilsluttet ejendommens faste installationer "ude af brug" hvorfor de ikke er beskrevet.	0
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes. Rørene er en del af varmeinstallationen med varmefordeling på loft.	B8

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen fremstår i en stand, som grundet alder og nedslidning, har et behov for reparationer som grundlag for forlænget levetid.
-------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	
1. Generelle oplysninger		
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
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.)?	
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?	
	- lofter / etageadskillelser?	
	- gulve?	
	- tage	
	- yder- og indervægge / skillevægge?	
	- vinduer / døre?	
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?	
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	
5.6	Er der en grundvandspumpe?	
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	

7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	
8. Loftet/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?	

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	Udfyldes ikke på grund af aktieselskab.
--------------	---

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Ensidigt fald	
A	Hanebåndspær	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Tagbelægning - Metalplader	
A	Skorsten - Muret	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
A	Metal	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Kælder	
A	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	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type:	Linoleum
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	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	68	14%	ikke angivet	ikke angivet	58
Bygningssagkyndig	28	14%	ikke angivet	ikke angivet	24
Syns- og Skønsmand	67	14%	ikke angivet	ikke angivet	57
Syns- og Skønsmand	0	14%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	0	14%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Usikkerheden er middel.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Middel	Usikkerheden er middel.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Ingen.
Bygningssagkyndig	Det vurderes at de væsentligste forhold som har betydning for køber er nævnt. Under (generelle kommentarer til bygningernes tilstand), er nævnt: Ejendommen fremstår i en stand, som grundet alder og nedslidning, har et behov for reparationer som grundlag for forlænget levetid. Kommentarer vedr. bedre eksempler på hvor skader kan findes er taget til efterretning.
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
24. september 2013 13:24		Sagen lukket	33

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 i grænseområdet for alvorligt 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 15. maj 2013.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 19. juli 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 19. juli 2013.

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

[REDACTED] med bisidder [REDACTED] havde foretræde under nævnets behandling af sagen og fremkom med bemærkninger i det væsentlige relateret til skadeseksemplerne i vedhæftede (i herev) fremmødebilag.

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 revurderet følgende fejlangivelser:

Under punkt 2.1 bygning A reduceres vægten A3 til A1, da forholdet overvejende vurderes, at være af kosmetisk betydning.

Under punkt 11.5 reduceres vægten B8 til B6, da den bygningssagkyndige dog har rapporteret varmerørens mangelfulde isolering, men ikke risikoen for frostskafer. Nævnet fastholder, at under de daværende omstændigheder burde forholdet være rapporteret, selvom det efterfølgende er konstateret ved en destruktiv undersøgelse, at rørene er frakoblet husets varmesystem.

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes samlet set at være fejlbehæftet i grænseområdet for alvorligt 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.

