

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordskontrol	27. maj 2013	Påtale	26. maj 2016
	Skrivebordskontrol	10. oktober 2012	Acceptabel	
	Hurtige besigtigelser	14. december 2010	Acceptabel	
	Opfølgning	11. december 2009	Godkendt	
	Opfølgning	30. marts 2009	Godkendt	
	Opfølgning	29. april 2009	Påtale	28. april 2012
	-	14. december 2006	Påtale	13. december 2009

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A set fra vej (fra nordøst)	

Litra A set fra haven (fra sydvest)	
Litra B (carport/udhus)	
Litra C (brændeskur) (drivhus tv. i billedet er lige akkurat under 4 m2)	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
09-jan-13	08:28	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
09-jan-13	08:28	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
09-jan-13	14:20	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra hei

09-jan-13	14:20	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
17-jan-13	08:40	Kontrolbesøget blev aflyst	
17-jan-13	08:40	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
17-jan-13	08:40	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
17-jan-13	09:48	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra hei
17-jan-13	09:48	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
24-jan-13	13:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
31-jan-13	09:14	Kontrolrapport udarbejdet	
31-jan-13	14:19	Høring iværksat	
12-feb-13	17:34	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
12-feb-13	23:45	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
21-feb-13	13:03	Kontrolrapport godkendt af NS	
09-apr-13	11:35	Indstilling til nævn	
13-maj-13	08:45	Indkaldelse til nævnsmøde	
27-maj-13	13:33	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-10-30
Ejendommen besigtiget	2012-10-29

Følgende materiale forelå

BBR	2012-10-29	
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ingen	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Jvnf. HB 5.04.6.2, er den bygningssagkyndige forpligtiget til at undersøge, om der er udarbejdet andre tilstandsrapporter for ejendommen inde for de seneste 6 år. Hvis der ikke er en tilstandsrapport inde for de seneste 6 år skal det oplyses, med henvisning til at det er undersøgt på HEweb, eller OIS. Bemærkningen "ingen"er for uklar til at en forbruger kan hæfte lid til om det er blevet tilstrækkeligt undersøgt. Formel fejl uden fejlangivelse	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Energimærke	Ikke forevist	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Jvnf. HB 5.04.6.3, er den bygningssagkyndige forpligtiget til at undersøge, om der er udarbejdet energimærke for ejendommen. Hvis et nyt mærke er under udarbejdelse, skal dette også fremgå, med henvisning til at det er undersøgt på boligejer.dk Bemærkningen "Ikke forevist", er for uklar til at en forbruger kan hæfte lid til om det er blevet tilstrækkeligt undersøgt. Formel fejl uden fejlangivelse.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Andre bygningsoplysninger		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Jvnf. HB kap. 5.04.6.4: Såfremt der foreligger relevante bygningsoplysninger, så som eksempelvis tegninger, skal dette fremgå under dette punkt. Tilsvarende skal det anføres såfremt der ikke findes relevant materiale. Punktet skal altid besvares. Mindre formel fejl.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype	Typehus 1960-1976								
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	1975	1	159	0	0	159	0
2	B	Carport/udhus	1976	1	22	0	0	0	0
2	C	Brændeskur	0	1	10	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Beplantning hindrede besigtigelse af facader og sokler partielt.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Forbeholdet er ikke tilstrækkelig specificeret jvnf. Håndbogen afsnit 5.02.2.3. Her fremgår det, at det helt klart og entydigt skal være stedfæstet med en uddybende kommentar, så der ikke kan rejses tvivl om hvad der ikke er besigtiget.	A1
Bygningssagkyndig	Ved købers besigtigelse af ejendommen fremgår det klart hvor beplantning hindrer besigtigelse.	
Syns- og Skønsmand	En tilstandsrapport under Huseftersynsordningen reglesæt skal kunne læses og forstås selvstændigt, uden nærmere besøg på ejendommen. Således at både potentielle købere, forsikringsselskab, samt bank og advokatrådgiver kan blive klar over hvad der ikke er besigtiget uden et besøg på ejendommen. Vurderingen fastholdes.	A1
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Eftersynet kunne ikke afsløre punkterede termoruder, men alderen og nærværende taget i betragtning kan punkterede ruder forekomme indenfor overskuelig tid. Datering af termoruder : Enkelte nyere, 1987 og ældre udaterede ruder.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: C - Oplysninger i BBR er ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold, bygning C er ikke medtaget i BBR, nærværende oplysninger om arealer er tilnærmede.	

Bygning A (Beboelse - 159m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.3 Skotrender/inddækninger	K2: Enkelte steder mangler afdækning på vindskede og inddækning ved skotrende.
--------------------------------	--

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: Ved gavlhjørne mod nord, ved indkørsel, er der et mindre defekt på en bølgeternit tagplade, hvorved ca. 3 cm vindskede er ubeskyttet. Herudover mangler der ca. 25 cm inddækning hen over kantbrædtet foruden i venstre side på skotrende mod nord (mod carport/udhus).

Note: Der kan ses at være dannet grønalgdannelse på vindskede under den defekte tagplade. ALLE øvrige vindskeder er fint dækket af hele tagplader som fint dækker vindskederne.

Karakter: K2 (forholdet kunne have været karaktersat med K3, men i det aktuelle tilfælde, accepteres BS karaktervalg under hensyntagen til at "vindskede inddækning" Kunne

	betragtes som en komplementær bygningsdel). Begrundelse for fejl: BS skadesbemærkning er alt for uklar og diffust til at give en forbruger en reel chance for at erkende forholdets omfang og placering. Fejlens vægt: Selvom BS mener at have beskrevet forholdet, er det TR's vurdering, at BS skadesbemærkning er så uklar at skadesforholdet ikke vil kunne findes af en almindelig forbruger, hvilket findes skærpende og fejlen vurderes midt i niveau A	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrudt træ foruden i højre side på sydgavlens udhængsspær/vindskede. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A3

Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrudt træ foruden i krydsfinerbeklædning på gavltrekan på sydgavl.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Bygningen er snart 30 år og facadeplader er slidte.

Syns- og Skønsmand

Selvom skaden kunne være forventelig, adskiller denne skade sig fra en tilsvarende intakt ejendom med samme alder. Derfor skal skaden beskrives når den konstateres. Vurderingen fastholdes.

A3

1.16 Bemærkninger til skorsten

K2: Afdækning på skorsten er en smule defekt. Note: Reparation er tiltrængt.

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	A1 Beskrivelse af skade/mangel: Betonafdækning på skorstenstop er revnet og har en større afskalning i den ene side mod haven, hvor armerings jernene er blottet. Note: Der må forventes yderligere frost- og forvitringsskader på skorstenstoppen, som med tiden vil medføre at skorstenspiiben vil være mere påvirket af regn. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: BS skadebeskrivelse findes utilstrækkelig og uklar til at bibringe en ikke fagkyndig bruger, en klar opfattelse af skadesforholdets omfang og eventuelle konsekvens. Opfylder dermed ikke anvisningerne i HB afsnit 5.04.11 og 5.04.12 Fejlens vægt: Selvom BS skadestekst ikke findes fyldestgørende, vil en forbruger dog være blevet gjort opmærksom på, at der er noget galt ved skorstenstoppen. Fejlen sættes derfor som en formel fejl nederste i niveau A	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning A

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

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Der er begyndende nedbrydning især i bundrammer i skydedørsparti. Note: Reparationer / udskiftning skydedørsparti er tiltrængt indenfor overskuelig tid.
----------	--

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A1



Beskrivelse af skade/mangel: Bundrammer i skydedørspartiet ved terrassen, har nedbrudt overfladebehandling, samt delaminering (slip i limsamlinger i bundrammens lameller), hvorved der er opstået trænedbrydning - specielt i det faste partis bundramme. Herudover er der trænedbrydning i bundkarmen ud for det faste parti.

Note: Der må forventes yderligere udvikling i trænedbrydningen, blamdt andet som følge af den mangelfulde overfladebeskyttelse, samt åbningerne i bundrammens limsamlinger.

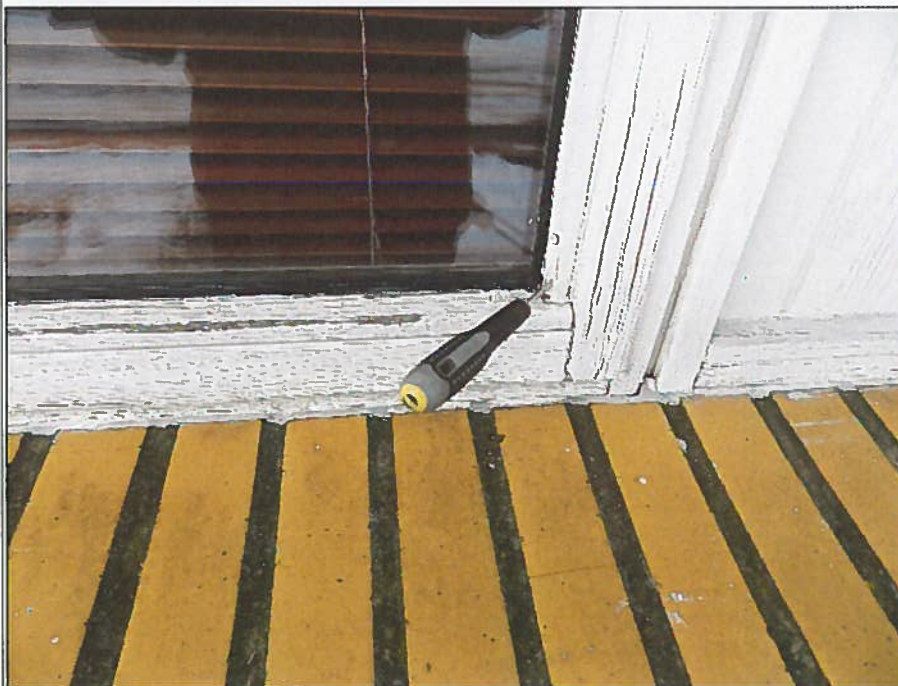
Karakter: K2

Begrundelse for fejl: BS skadestekst er for upræcis og afspejler ikke hele skadesforholdet. BS notebemærkning om "at reparationer/udskiftning er tiltrængt", er ikke en konkret konsekvens beskrivelse af den mulige skadeudvikling og opfylder dermed ikke Håndbogens anvisninger for Note beskrivelse jvnf. afsnit 5.04.11.

Bygningssagkyndig	Jeg mener at en køber er gjort opmærksom på at der skal repareres / udskiftes.	
Syns- og Skønsmand	TR's argumentation og vurdering fastholdes.	A1
3.2 Vinduer	K2: Der er nedbrydning i mange glaslister, i enkelte bundrammer, og enkelte bundkarme. Note: Reparationer / udskiftning af vinduer er tiltrængt indenfor overskuelig tid.	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A2









Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrudt træ i højre rammehjørne i værelsesvindue mod terrasse + nedbrudt træ i højre ramme og karmhjørne på venstre vindue i sydgavl + glasliste og rammehjørne i badeværelsevindue mod vej + mørning i bundglasliste i bryggersvindue + nedbrudt træ i højre rammehjørne og glasliste i stuevindue mod vej. Herudover er der trænedbrydning forneden ved træpartier mellem vinduer i sydgavl, samt midt i beklædningsparti nærmest sydgavl ud mod vejen.

Note: I husets øvrige 10 vinduer kan der ikke konstateres trænedbrydning i hverken glaslister eller vinduesrammer.

Karakter: K2

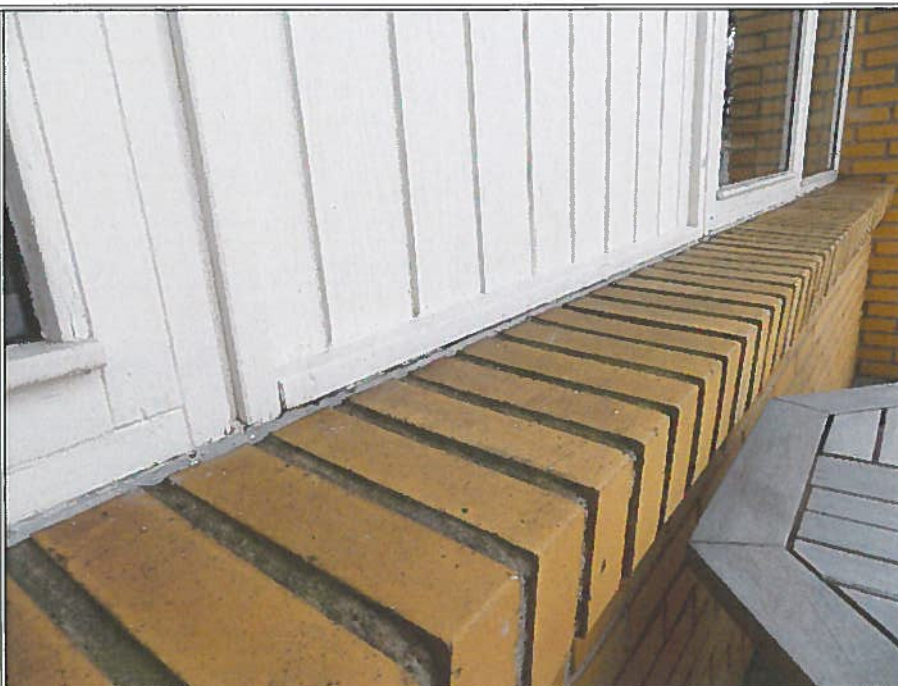
Begrundelse for fejl: Forholdet er for diffust og upræcist beskrevet til at en bruger kan blive indformet om skadeforholdets reelle omfang og palcering. specielt når det tages i betragtning, at kun 5 ud af 10 vinduer har trænedbrydning i en eller anden udstrækning.

Jvnf. HB afsnit 5.04.11: Skadesbeskrivelsen: skal være en kort og præcis redegørelse for de observerede fysiske forhold, hvor også præcisering af omfang og udbredelse fremgår. Der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre, nuværende eller senere opståede forhold. Skadens placering på bygningen/bygningsdelen skal være entydigt beskrevet, så skaderne kan genfindes på bygningen af brugerne.

Bygningssagkyndig	Jeg mener at en køber er gjort opmærksom på at der skal repareres / udskiftes. Beskrivelser kunne være bedre og måske mere detaljeret, men en køber er ikke i tvivl om at vinduer er gamle og slidte.	
Syns- og Skønsmand	Da køber er <u>deltvist</u> orienteret om skades forholdende er fejl placeret som en formel fejl i den nedre ende i niveau A. TR's argumentation og vurdering fastholdes.	A2
3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: Alle vinduespartier er uhensigtsmæssigt monteret for tæt på sålbænke, hvorved den udførte elastiske fuge ikke har kunne udføres korrekt bag bundkarmens bundnot. Der er opstået fugeslip med stedvis større revner mellem fuge og bundkarm, samt tillige stedvis manglende fuge.

Note: Diverse fugedefekter giver anledning til en uhensigtsmæssigt fugtbelastning på bundkarm, som kan føre til trænedbrydning på sigt. (Endvidere risiko for vandindtrængning i hulmur).

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Den slidte fuge har ikke givet anledning til synlige skader.
Syns- og Skønsmand	Reelt er den nedslidte/afskallet maling ved bundkarmen en indikation på uhensigtsmæssigt opfugning som følge af den fejludførte bundfuge. TR's argumentation og vurdering fastholdes.

A3

4. Fundament/sokler i bygning A

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

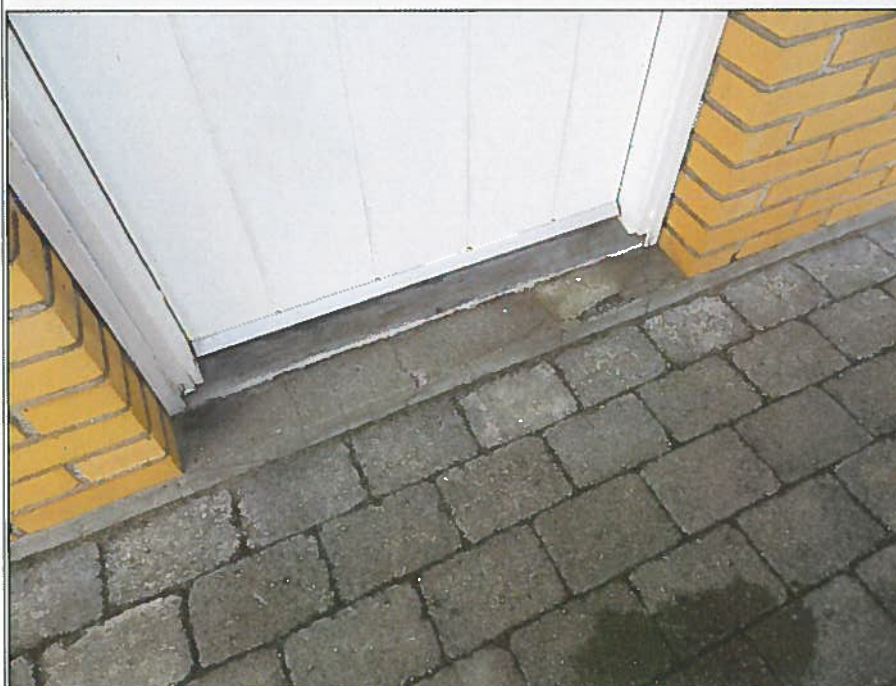
4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Omkring gavlhjørne mod syd på vinkel tilbygningen, samt ved sydgavl på hovedhuset, er terræn ført op over sokkel og op ad de nederste skifte på facademur. Note: Der sker hermed en uhensigtsmæssigt fugtpåvirkning fra overfladevand på facademur, som på sigt kan føre til fugtskader indvendigt. Hvilket dog endnu ikke kunne konstateres ved kontrolbesigtigelsen. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger
----------------------	--------------------

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: Der er en del mindre svindrevner i soklen hele vejen rundt. Specielt ved døråbninger ved hoved - og bryggersdør, er der større revnedannelser med afskalninger.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig
Syns- og Skønsmand

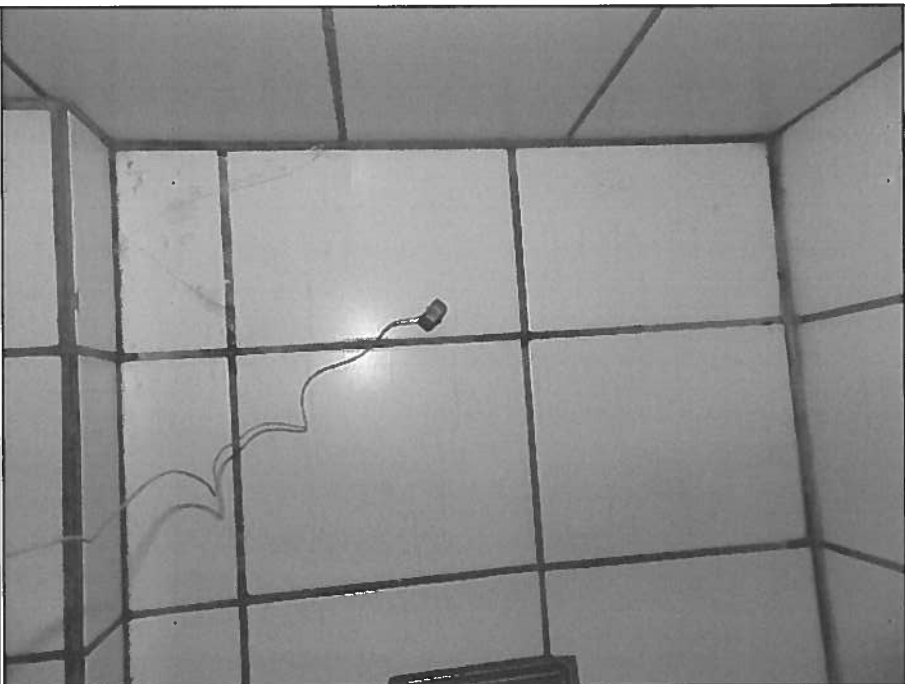
Jeg synes det er en hård bedømmelse, der er ikke fugtspor eller skader på facader!
Nej der er ikke følgeskade på facader - derfor kun K1.
(jeg kan være i tvivl om hvorvidt BS kommentering egentligt skulle have været knyttet til punktet ovenfor ? - ellers giver det ingen mening)
TR's argumentation og vurdering fastholdes.

A3

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: Enkelt klinke er revnet.	A2
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er revner i 2 gulvklinter i bunden af brusenichen op mod ydervæg i badeværelse mod entre. Note: På baggrund af efterlimning af klinkerne, samt revnernes begrænset omfang, skønnes der ikke risiko for følgeskader. Der kan ikke konstateres revnede klinker andre steder. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Da der forekomer klinkegulde flere steder i huset, er BS skadesbeskrivelse utilstrækkelig til at en bruger kan genfinde skaden. BS Skadesbeskrivelse opfylder dermed ikke Håndbogens regelsæt for skadesbeskrivelse.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

6.4 Gulvafløb	K3: Gulvafløbsskåle er generelt ikke bindige med underside klinker, konstruktionen er ikke forskriftsmæssig.
---------------	--

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A1



Beskrivelse af skade/mangel: De to afløbsskåle i det store badeværelse i henholdsvis bruseniche og under håndvasken, er ikke monteret korrekt med en tæt forbindelse med gulvrist, hvorved der fremkommer en rå og utæt betonstøbning på op til ca. 5 cm.

Note: Trods utætheden i afløbsinstallationen, kan der ikke måles unormal opfugtning i bagvedliggende gulv og vægge.

Afløbsskål i bruseniche i det lille badeværelse er udført med forhøjeringer mellem afløbsskål og gulvrist og forekommer umiddelbart tæt.

Karakter: K3

	Begrundelse for fejl: Skaden er for diffust og generelt beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af denne. Herudover mangler der en forklarende note som overfor lægmand kan beskrive skadens mulige konsekvens. Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

6.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger
---------------	--------------------

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Tilslutningshuller i siden på gulvafløbet i brusenichen i det lille badeværelse, mangler korrekt tilpropning i alle sidehuller. Der foregår hermed direkte udsivning af vand til undergrunden.

Note: Der kan ses blød porøs og opfugtet mørtel/grus helt ud i skålen. Indstik med skruetrækker indikere at der er direkte udløb ud i undergrunden. Der har dog ikke kunne måles unormal opfugtning i bagvedliggende gulv eller væg. Hvilket indikere at udsivende vand trænger direkte ned under huset. Der kan dog ikke udelukkes, at en forøget brug af badeværelset vil kunne resultere i større følgeskader i omkringliggende konstruktioner.

Karakter: K3

	Begrundelse for fejl: forholdet er ikke beskrevet. (der er tale om en anden skadetype end den af BS andets sted beskrevet) - Da BS imidlertid tildels har gjort en forbruger opmærksom på et problem omkring afløbene (blot ikke dette) placeres fejlen midt i niveau A (Fejlen ville normalt skulle placeres midt i niveau B = 8)	
Bygningssagkyndig	Jeg er ikke enig i at skaden ikke er beskrevet, ved reparation vil også denne sjade blive repareret.	
Syns- og Skønsmand	Såfremt køber vælger at foretage en interimistisk udbedring af afløbet med forhøjeringe, vil de utætte tilslutninger ikke blive udbedret - medmindre bemærkninger om forholdet er givet i tilstandsrapporten. TR's argumentation og vurdering fastholdes.	A3

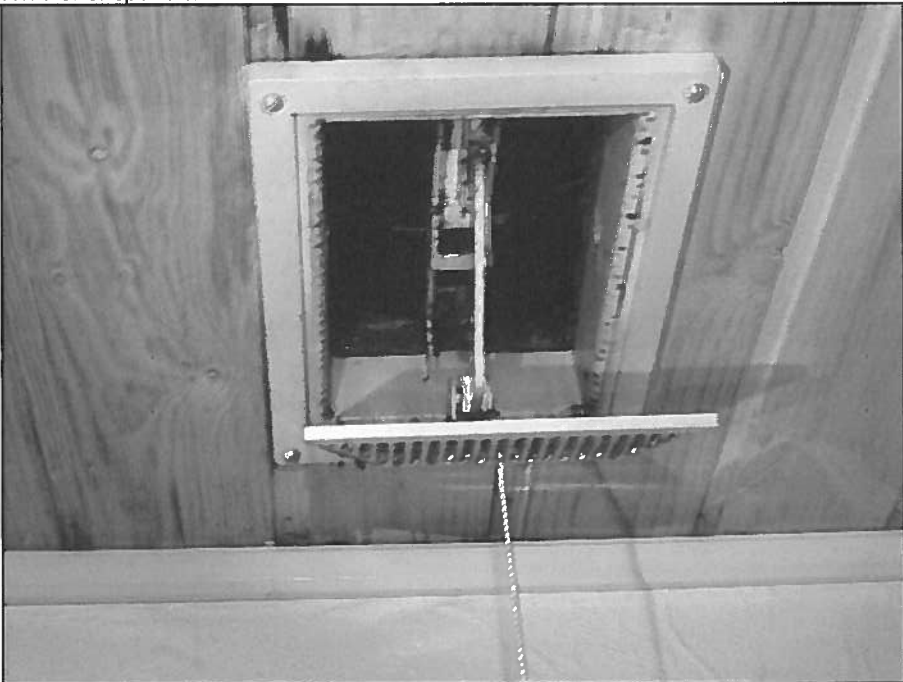
7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

9. Loftet/etageadskillelser i bygning A

9.2 Loftbeklædning	K1: Der er spor efter kondens ved aftræk i badeværelse. Note: Skønnes at være kondens.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Rumaftæk i loft i lille badeværelse ved entre mangler en tæt overgangsstykke mellem aftræksrør og loftventil. Der forekommer en åbning på ca. 2 cm, hvor fugtig rumluft trænger ud i loftsisoleringen og danner kondens, som har givet fugtskjolder på loftbrædder op mod ventilen.. Note: Aftræksrøret har korrekt kondensisolering i tagrum. fugtskjolder skønnes derfor alene at stamme fra den utætte samling mellem aftræksrør og ventil. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: BS har beskrevet fugtskjolden på loftet, men har ikke fået undersøgt årsagen, som i det aktuelle tilfælde skal have karakteren K3. Desuden mangler stedfæste af skaden.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

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 (Carport/udhus - 22m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.3 Skotrender/inddækninger	K2: Inddækning imellem bygning B og C er ikke ok. Ligeledes er inddækning imellem vindskeder og tagbeklædning ikke monteret. Note: Forskriftsmæssig reparation/udskiftning er tiltrængt.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
	Beskrivelse af skade/mangel: Inddækning mellem tagflader på udhus og brændeskur er interimistisk udført med en stump pvc tagplade. Note: Den interimistiske udførelse af inddækningen må forventes at have en reduceret levetid i forhold til en håndværksmæssig udført zinkinddækning. Inddækningen virker dog intakt ved kontrolbesigtigelsen. Men snelag begrænser kontrolbesigtigelse. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: BS-tekst "er ikke ok" er ikke en klar, præcis og entydig skadebeskrivelse af forholdet. BS skadestekst er derved ikke i overensstemmelse med retningslinjerne i Håndbogen jvnf. afsnit 5.04.11. Mindre formel fejl.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning B

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

3. Vinduer og døre i bygning B

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

4. Fundament/sokler i bygning B

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning B

9.2 Loftbeklædning	K1: Der er fugtspor på loftsbeklædning i udhusdelen. Note: Det skønnes at være en gammel skade.
--------------------	---

Bygning C (Brændeskur - 10m2)

2. Ydervægge i bygning C

2.2 Beklædninger	K2: Facadebeklædning er ikke friholdt af terræn, der er begyndende nedbrydning.
------------------	---

4. Fundament/sokler i bygning C

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				3			x
2. Ydervægge	x			1			
3. Vinduer og døre	x			2			x
4. Fundament/sokler	x						
5. Kælder/krybekælder/terraændæk	x						
6. Vådum (badeværelse, toilet, bryggers)			1		1		
7. Gulvkonstruktion og gulve	x						
8. Indervægge/skillevægge	x						
9. Lofter/etageadskillelser			2				x
10. Indvendige trapper	x						
11. VVS-installationer	x						

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Bygning A er alderen taget i betragtning i god stand med få alvorlige mangler.
-------------	--

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?	Ja
1. Generelle oplysninger		
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	I alle årene.
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	28 år
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
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.)?	Ja, Tilbygning i 1987 + opførsel af brændeskur.
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Nej, Tilbygning i 1987 + opførsel af brændeskur - medbyg.
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- tage	Nej
	- gulve?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	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, Afdækning er en smule skadet.
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej, Der er ikke skunk.
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)?	Ved ikke
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	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, Dog er vinduer og døre ældre og slidte.
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?	Ja, Enkelt flise i bad er revnet.
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej, Der er el-varme, brændeovn og varmepumpe.
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)?	Ja, Rørskade i badeværelse ved soveværelse blev repareret af forsikring for 15-20 år siden.
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	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Metalplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Træ	
B	Formur - Træ	
B	Bagmur - Let pladekonstruktion	
C	Træ	
C	Formur - Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Andet; Type	Punktfundamenter
C	Andet; Type	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
B	Terrændæk	Betonfliser
C	Terrændæk	Plader på underlag
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Trægulv på beton	
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type:	Laminat
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		

10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Kommentar	Installationer og afløbsledninger er generelt ikke afprøvet for funktion og lovlighed, ej heller el-installationen. Overløb fra varmtvandsbeholder er ikke ført til afløb
A	El-varme	Loft og gulvvarme.
A	Gulvvarme, Type	
A	Andet; Type	Varmpumpe Brændeovn.

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	34	0%	ikke angivet	ikke angivet	34
Bygningssagkyndig	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	34	0%	ikke angivet	ikke angivet	34
Syns- og Skønsmand	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Der vurderes ikke forhold, som giver anledning til usikkerhed i TR's bedømmelser.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Som ovenfor
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Snedække hindrede fuld besigtigelse af vandrette flader. BS generelle notebemærkninger "<i>Reparationer/udskiftning er tiltrængt</i>", bære præg af rådgivning og afviger dermed fra gældende retningslinjer for notetekster i henhold til Håndbogen for bygningssagkyndige, hvor der under afsnit 5.04.11 står: Noten: kan anvendes til flere formål. Hvis en beskrevet skade kan udvikle sig (K2) eller give en risiko for følgeskade (K3), vil der i langt de fleste tilfælde være behov for, at disse risici bliver specificeret i en note, da de ikke kan forventes, at være åbenbare for en ikke sagkyndig bruger. Ligeledes gælder, at hvis en skade normalt gives K3, men i det pågældende tilfælde er vurderet til K1, så vil der være behov for at specificere denne faglige vurdering i en note som begrundelse for karakteren. I noten kan den bygningssagkyndige endvidere skrive uddybende kommentarer til skader og konstruktioner samt udrede skadesårsager og sammenhænge til andre skader ved bygningen.
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Dato: 27. maj 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 30. oktober 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 21. februar 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 21. februar 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 17. maj 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 fejlangivelsen (A1) under punkt 1.3 bygnings B, da de anførte mangler ved skadesbeskrivelsen vurderes under bagatelgrænsen.

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.