

Beskikket bygningssagkyndig
[redacted]

Dato: 10. oktober 2012

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] tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [redacted] den 30. maj 2012.

[redacted] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 22. august 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [redacted] og afsluttet den 22. august 2012

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde 10. oktober 2012.

[redacted] med bisidder [redacted] havde foretræde under behandlingen af sin sag og fremkom med bemærkninger i det væsentlige jf. vedhæftede bilag.

Begrundelse:

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

Nævnet har revurderet følgende fejlangivelser:

Under punkt 3.2 reduceres vægten A3 til A1, da det vurderes uden særlig betydning, at ejers oplysning om punkteret termorude ikke er kommenteret af den bygningssagkyndige.

Under punkt 3.3 frafaldes fejlangivelsen, da det findes sandsynliggjort, at den manglende fugning er normal for bygningstypen.

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes samlet set at være fejlbehæftet, og den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende. Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt andre oplysninger, som efter nævnets vurdering kan påvirke konklusionen.

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	10. oktober 2012	Påtale	9. oktober 2015
	Stikprøve	7. december 2009	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

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

Ejendommen set fra sydøst

Ejendommen set fra sydvest

Litra B Carport/udhus

Litra C, Drivhus

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-jul-12	13:05	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
02-jul-12	13:05	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
08-jul-12	11:07	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra fbo

08-jul-12	11:07	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
18-jul-12	09:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
22-jul-12	15:02	Kontrolrapport udarbejdet	
31-jul-12	15:07	Kontrolrapport udarbejdet	
07-aug-12	08:35	Kontrolrapport udarbejdet	
09-aug-12	11:56	Høring iværksat	
15-aug-12	12:56	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
21-aug-12	18:39	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
23-aug-12	09:32	Kontrolrapport godkendt af NS	
06-sep-12	14:20	Indstilling til nævn	
03-okt-12	13:17	Indkaldelse til nævnsmøde	
10-okt-12	15:35	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrporteret	2012-05-30
Ejendommen besigtiget	2012-05-29

Følgende materiale forelå

BBR	2012-05-25		
Tidligere tilstandsrapport nr.	af 29-11-2004)		
Energimærke	30-11-2004		
Andre bygningsoplysninger			
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Punktet mangler at blive udfyldt med fx "der foreligger ikke andet materiale" Se HB: 5.04.6.4 Andre bygningsoplysninger (...) <i>Hvis der ikke foreligger relevant materiale: Punktet skal altid besvares. Hvis der ikke er relevant materiale eller oplysninger, skal det fremgå entydigt. Der tilknyttes yderligere en bemærkning, hvis der er kendskab til særligt relevant materiale, der ikke kan fremskaffes.</i>		A1
Bygningssagkyndig	Der var ikke andet materiale til rådighed ved besigtigelse, så kan jeg jo ikke notere noget. Men ok efter HB		A1

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Hustype			Typehus 1977-1984						
Ejendommen									
Tagets restlevetid			Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde mellem 5 og 10 år.						
Note			Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på undertaget						
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	1979	1	158	0	0	158	0
2	B	Carport/udhus	1979	1	34	0	0	0	0
3	C	Drivhus	0	1	10	0	0	0	0
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		Ejendomsstatus mangler at blive udfyldt med fx "Ejerbolig" Se HB 5.04.7 Bygningsbeskrivelse (...) <i>Ejendommens status registreres f.eks. som:</i> ? Ejerbolig ? Ideel anpart ? Ejerlejlighed ? Nedlagt landbrug ? Landbrug, hvor landbrugspligten ophæves i forbindelse med salg ? Dødsbo ? Erhvervsbygning, der overgår til boligformål efter salg							A3
Bygningssagkyndig		Programmet indeholder ikke nævnte mulighed i drop down menuen, og det er ikke mulig selv at tilskrive. (program mangler ajourført.)							0
Syns- og Skønsmand		Helt OK Det er korrekt, at feltet er låst på nogle få valgmuligheder. Der er endnu ikke åbnet op for flere valg (HE sekretariatet er informeret om divergens mellem HB og HEweb).							0

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 punkterede termoruder, da en besigtigelse ikke altid kan afsløre om en termorude er punkteret. Forhold omkring vejrlig, temperatur og rengjorthed betyder, at kun et nærmere kendskab til forholdene kan afsløre punkterede termoruder. Evt. synlige punkterede ruder vil fremgå af rapporten.

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: C - Bygning C er af ringe byggeteknisk værdi, og ikke medtaget i tilstandsrapporten.	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Der er ikke hjemmel til at fravælge bygningen i tilstandsrapporten. Der er tale om en nyere bygning over 4 kvm. og i god stand. Se HB: 5.04.8 Her angives de sekundære bygninger, der undtages fra besigtigelse. Undtagelsen skal være konkret begrundet med en kort beskrivelse af tilstanden i de primære bygningsdele, så det fremgår for brugerne, at tilstandsrapportering vil være meningsløs. Se nærmere kapitel 5.02.2.4 om sekundære bygninger.	
Bygningssagkyndig	Jeg har vurderet drivhuset, som iøvrigt er uden fast sokkel, til at have mindre byggeteknisk værdi i forhold til det samlede værdi på ejendommen, og derfor udeladt at medtage denne i tilstandsrapporten. Kan ikke forstå at det skulle kunne udløse minus A3 point, da der ikke er tale om skader.	0
Syns- og Skønsmand	Man må ikke fravælge bygninger over 4 kvm. uden særlig grund - se HB som jeg referer til. Karakteren A er laveste kategori og 3 er udgangspunktet for A-kategori - med mindre der er særlige skærpene eller lempende forhold. Det er der ikke her.	A3
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: C - Da vor registrering ikke svarer til arealerne i BBR-ejermeddelelsen, anbefales det, at lade kommunen omregistrere ejendommen, og medtage drivhus i bebyggede areal. De opmålte arealer er indsat i bygningsskemaet.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	BS har anslået bygningen til 10 kvm. hvorfor den skal fremgå af BBR og kommentaren er således korrekt under den antagelse. Det er ikke et krav, at BS skal opmåle bygningen. Sælger oplyste dog til SS, at bygningen faktisk kun er 8,5 kvm. Bygningen skal således ikke fremgå af BBR og noten skal under denne forudsætning ikke anvendes på denne bygning under 10 kvm. Ingen fejl	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygning A (Beboelse - 158m2)

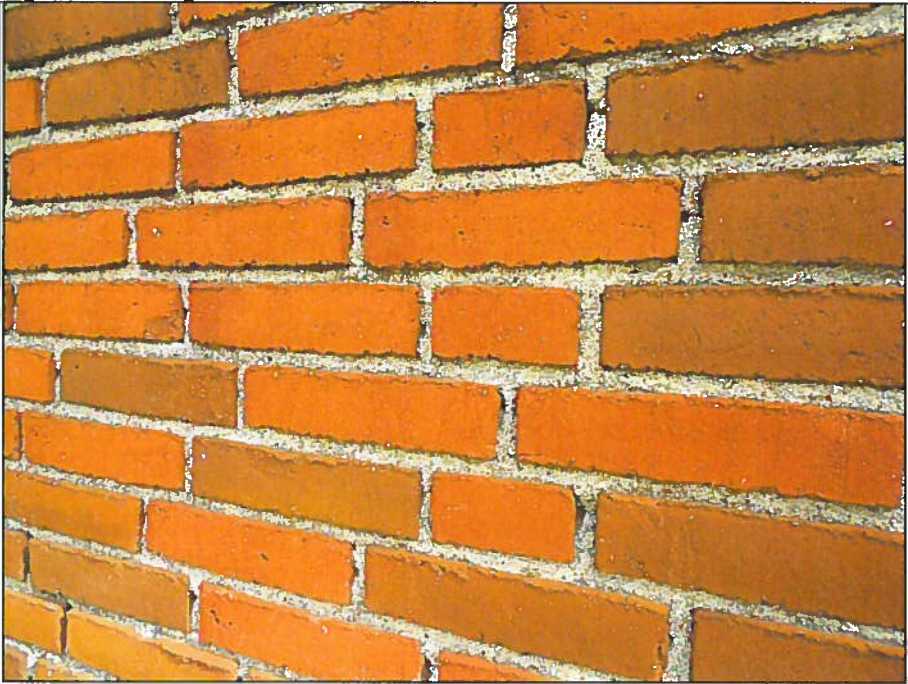
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Betontaget er med nogen mos, særlig mod nord og øst. Note: Mos holder på fugten og medvirker til nedslidning af taget.	
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Manglende registrering: K1: Enkelte tagsten ved nordvestlig skotrende er knækket i overlæg. Note: De defekte sten er placeret nederst over udhæng og der vurderes ikke risiko for vandindtrængning.	A3
Bygningssagkyndig	SS vurderer at der ikke er risiko for vandindtrængning. Jeg kan ikke forstå at en så lille afskalning på et 33 år gammelt tag skal tælle som minus A3 point for mig, burde måske være registreret som K0.	A1
Syns- og Skønsmand	Der er tale om en skade, hvorfor den skal med i tilstandsrapporten. Endvidere er der faktisk tale om flere skader, idet der er flere afskalninger.	A3

1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	A3 Manglende registrering: K1: I skotrende mod nordvest ligger enkelte tagsten ukorrekt tilskåret skotrenden. Note: Forholdet er mest af kosmetisk art, men stenene kan dog hindre korrekt afløb fx i forbindelse med snedække/tøvejr, hvorfor sten bør være korrekt tilpasset, så skotrenden har frit løb.
Bygningssagkyndig	Det ærgrer mig naturligvis hvis jeg har overset dette, hvilket det tyder på, en manglende udbedring og Karakteren K1 er vel også korrekt.
Syns- og Skønsmand	Jeg mener ikke at der er grundlag for at lempe A3 som dækker over laveste skadeskategori.
1.10 Undertage/understrykning	K3: Undertaget er med forvitring, særlig ved tagfod, og når ikke overalt ud i tagrenden. Note: Der er pr. definition risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner, men da der her er anvendt falstagsten, minimeres risikoen.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1: Stålkorsten er med rusttæninger. Note: Der må regnes med begrænset restlevetid.

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Der er revne i murværk mod syd, ved overgang mellem hus og læmur.
-------------------	---

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Manglende registrering: K1, Der er stedvist udfyldte studsfiger i murværk især i sydøstgavl og nær læmuren. Note: Da der er tale om en ventileret skalmur, vurderes forholdet ikke videre betydende.	A3
Bygningssagkyndig	SS har ret, Jeg har nok været for fukuseret på revne ved overgang til læmur	A2
Syns- og Skønsmand	Jeg mener ikke at der er grundlag for at lempe A3 som dækker over laveste skadeskategori.	A3

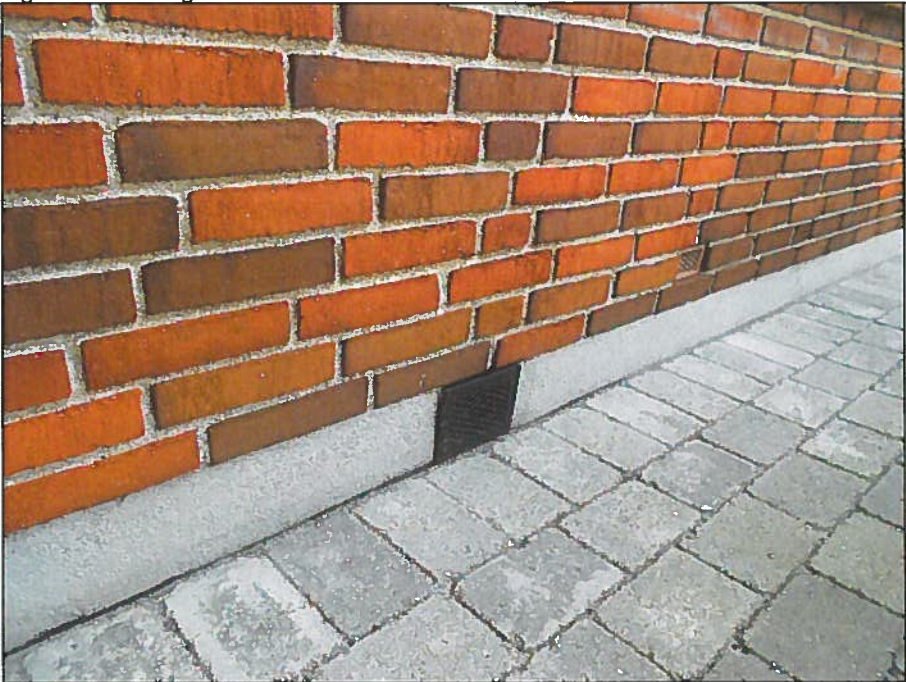
3. Vinduer og døre i bygning A

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

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Manglende skadebeskrivelse: K2: Der er konstateret en punkteret temorude i kontor mod nord. Note: Ruden er oplyst af sælger under Sælgers oplysninger. Selvom BS ikke kan se skaden pga vejrforhold eller andet, skal BS indføre skaden oplyst af sælger i tilstandsrapporten. Se HB: 5.04.14 Sælgers oplysninger om ejendommen (...) <i>"Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler".</i> Oplysninger, som sælger afgiver om skader, indgår i baggrundsmaterialet for bygningsgennemgangen, og skal kommenteres (bekræftes/afkræftes) som skadesregistrering under den respektive bygningsdel eller under <i>"Generelle kommentarer"</i>.	
Bygningssagkyndig	Ruden var ikke synlig punkteret, hverken ved tidligere eller nuværende besigtigelse, men. Ok: ifølge HB skulle jeg have noteret punkteret rude, men køber er jo informeret via. sælgeroplysninger og jeg mener forglemmelsen må være af bagatelagtig karakter.	A1
Syns- og Skønsmand	Jeg mener ikke at der er grundlag for at lempe A3 som dækker over laveste skadeskategori. Det er ikke en lempelse, at sælger selv har oplyst skaden, vel nærmest tvært imod. BS skal være opmærksom på, at overføre sælgers skadesoplysninger til skadesregistreringen som anført i HB. Ved revisionen tages ikke hensyn til, hvad en køber bliver oplyst om af sælger, men om BS gennemfører huseftersynet som anført i HB.	A3

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Manglende skade: K1: Der mangler fugning mellem karme og murværk generelt. Note: Der er tale om en ventileret skalmur, hvorfor der ikke vurderes at være videre opfugtningsrisiko. Der ses ikke tegn på skade som følge af forholdet.	A3
Bygningssagkyndig	Ejendommen er konstrueret og beregnet til at murværk går ind til vinduer og døre uden tæt gummifuge, der er stor udhæng på huset og ingen tegn på skader, eller tegn på at det til tider kan regne ind i hulmuren. Jeg kan ikke forstå hvis punktet skal fremstå som en skade.	0
Syns- og Skønsmand	Hverken BS eller SS kender de faktiske udførelsesdetaljer omkring vinduer og døre i denne ejendom. Vi bør derfor nok ikke tage for givet, at det nok er OK, men hellere anføre manglen (som det normalt vil opfattes som) - med en note som så afklarer den visuelle besigtigelse. Så har køber og ejerskifteforsikring mulighed for selv at vurdere deres respektive risiko for forholdet.	A3

4. Fundament/sokler i bygning A

4.1 Udvendigt terrænfald	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Manglende registrering: K1: Fliseterrasseniveau mod sydvest ligger for højt i forhold til ventilationsriste til krybekælderen. Note: Der er risiko for lidt vandindtrængning i krybekælderen ved kraftig regn eller tøvejr her, men da krybekælderen generelt er velventileret, vurderes ikke, at være risiko for følgeskader. Der er ikke konstateret skader som følge af forholdet.	A3
Bygningssagkyndig	ØV: Forstår ikke hvorfor jeg ikke har kommenteret dette, er ellers normalt meget opmærksom, også på sokler m.m.	A3
4.2 Sokkel	K1: Sokkel er stedvis med små revner og sokkelpuds stedvis løs på underlaget, særlig under døre, skydeparti og vinduer til gulv. Note: Der er tale om små revner uden yderligere betydning.	
4.2 Sokkel	K1: Der er differenssætninger mellem hus og læmur, hvor soklen er revnet.	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

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

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		B8
	Manglende registrering: K3: Badeværelsevindue er placeret indenfor det direkte vandbelastede område i brusenichen og uden afskærmning. Note: Vinduets placering er ikke hensigtsmæssig pga vandbelastningen og dermed risiko for vandindtrængning i konstruktionen. Der er dog ikke konstateret skader som følge af forholdet.	
Bygningssagkyndig	Ejendommen er bygget således for 33 år siden, og der er stadig ingen tegn på skader, end ikke skjolder på vindues lysninge eller plader. Kan ikke se hvorfor denne skulle registreres som skade, eller nærliggende risiko for skade.	0
Syns- og Skønsmand	Det pågældende vådrum står i meget fin stand og er blevet passet godt på af de nuværende ejere. Imidlertid afhænger risikoen for skader i ydervægge og vinduer også af beboere, herunder også køberne. Det vil derfor ikke være rigtigt, at reducere skadesrisikoen på baggrund af de nuværende beboeres gode vedligehold. Jeg vurderer derfor, at der er en nærliggende skadesrisiko, når man har placeret et vindue og dermed konstruktionssamlinger vindue/væg inde i en bruseniche. Såfremt der var opsat en form for afskærmning foran vindueslysning (fx glasskydedør), ville man kunne tillade at betragte risikoen som ikke værende tilstede. Se fx Erik Brandt skriver i SBI (http://www.sbi.dk/byggeteknik/bygningsdele/vadrum/anvisning-vadrum/disponering-af-vadrum/) "(...) Døre og vinduer er ikke beregnet til at modstå vandpåsprøjtning, og vådrummet bør derfor disponeres, så der enten opnås god afstand mellem bruseniche og vindue, eller en afgrænsning af brusepladsen mod dør eller vindue med en skærmvæg – bedst med en bredde på mindst 250 mm".	B8

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulve knirker enkelte steder.
7.2 Belægninger	K1: Der er rørhuller i fliser i gulv i teknikrum.

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

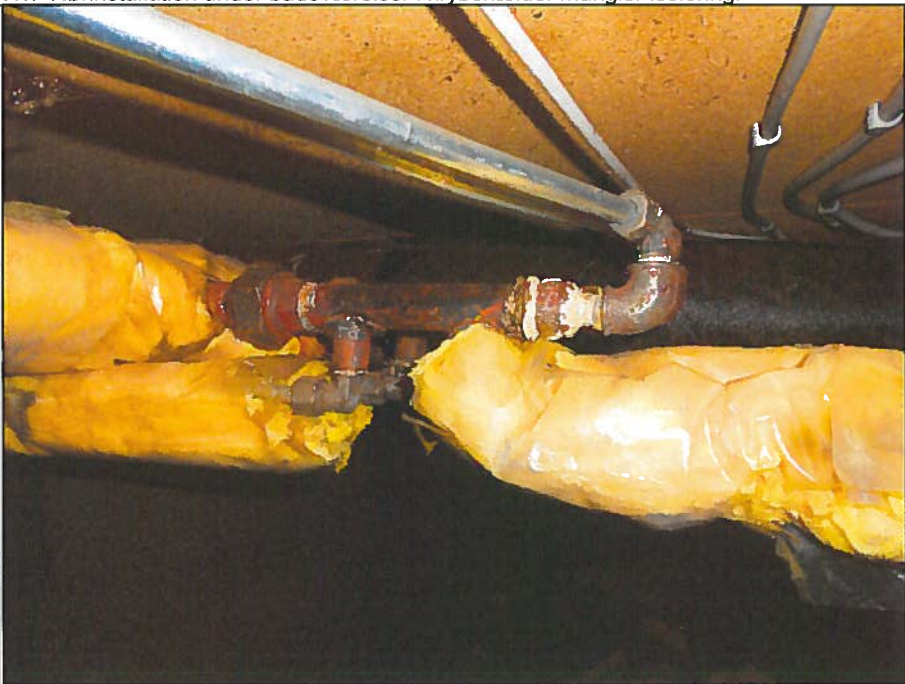
9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

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

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	K1: Rørinstallation under badeværelser i krybekælder mangler isolering.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
	Utilstrækkelig skadesbeskrivelse: K1: Rørinstallation i krybekælder mangler flere steder rørisolering - herunder under badeværelser. Reduceret fejlpoint, idet BS delvist har anført skaden og korrekt karakter.	
Bygningssagkyndig	ok	A1

Bygning B (Carport/udhus - 34m²)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Betontaget er med nogen mos. Note: Mos holder på fugten og medvirker til nedslidning af taget.
1.5 Udvendt træværk ved tag	K2: Remende ved SV hjørne er med råd. Note: Der må regnes med udskiftning af nedbrudt træværk.

2. Ydervægge i bygning B

2.2 Beklædninger	K1: Facadebeklædning er med opfugtning i bunden.
------------------	--

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K1: Dør til hobbyrum er med begyndende delaminering.
----------	--

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen er opført i 1979. Der er i tilstandsrapporten nævnt skader og mangler, som skal udbedres, inden almindelig vedligehold er tilstrækkelig. Tilstanden vurderes over middel i forhold til andre ejendomme af samme alder.
-------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Andre
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ja
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	7 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Hele perioden
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad / toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	Ja, Begge badeværelser er renoveret
	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:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja, Renovering af stort badeværelse
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Ja, Renovering af stort badeværelse
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Ja, Renovering af stort badeværelse
	- tage	Ja
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?	Ja, Ved hoveddør og hjørne på terrasse (Er udbedret).
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej
	Hvis nej, hvor er adgangsløbene 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?	Ved ikke
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Ved ikke
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	Ja, Er udbedret med afløb ved indgang
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Ja
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, Kontor ved nordside
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)?	Ja, Radiator i stuen (spisestuen) Ved renovering af badeværelse. Lauland, Bellinge

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 - Betonsten	
A	Skorsten - Stål	
B	Sadeltag	
B	Gitterspær	
B	Taghældning - 15-35 grader	
B	Tagbelægning - Betonsten	
Fejlangivelse	Manglende registrering af litra C:	0
Syns- og Skønsmand	C, sadeltag, rammekonstruktion, over 35 grader, metal/glas Ingen fejlpoint, idet fejlen er bedømt samlet - se under fravalgte bygninger.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Træ	
B	Formur - Træ	
Fejlangivelse	Manglende registrering af litra C: Drivhuskonstruktion, metal/glas.	A1
Syns- og Skønsmand	Ingen fejlpoint, idet fejlen er bedømt samlet - se under fravalgte bygninger. Delvis manglende registrering af litra B: Massiv mur, Formur-tegl, Bagmur-Tegl.	
Bygningssagkyndig	Øv. Ja mur mod nabo	A1
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
Fejlangivelse	Manglende registrering af litra C: Drivhuskonstruktion, metal/glas	0
Syns- og Skønsmand	Ingen fejlpoint, idet fejlen er bedømt samlet - se under fravalgte bygninger.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
Fejlangivelse	Manglende registrering af litra C: Trærem på sokkelsten.	0
Syns- og Skønsmand	Ingen fejlpoint, idet fejlen er bedømt samlet - se under fravalgte bygninger.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Krybekælder	

B	Terrændæk	
C	Terrændæk	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Manglende registrering af materiale: A, Muret i blok- eller teglsten B, støbt i beton C, betonfliser	A3
Bygningssagkyndig	Kan ikke lige forstå logikken i at et krybekælder er muret i blok eller teglsten, at jeg har glemt at krydse af i betondæk i udhusdel bygning B ok og bygning C er jo udeladt	A1
Syns- og Skønsmand	Det skal anføres hvorledes krybekælder er opført. Der kan vælges som anført eller skrives under Andet; hvilken nærmere konstruktion der er tale om. Se HB 5.04.15 Bygningskonstruktioner, oplysninger til ejerskifteforsikring (...) Der skal anføres: ? Bygning ? Bygningsdel og positionsnummer ? Materiale og konstruktion ? Kommentarer til materialer eller konstruktioner, herunder kommentarer til specielle materialer eller konstruktioner. Jeg mener ikke at der er grundlag for at lempe A3 som dækker over laveste skadeskategori. Bygning C tæller ikke med under dette punkt, idet den alene omfattes under litringen.	A3

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Manglende registrering af vådrumsgulvtype: A, Gulvkonstruktioner, organiske	A1
Bygningssagkyndig	Øv. ja der er noget vådrum med trægulv og lenoleum.	A1

7.0 Gulvkonstruktion og gulve

A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
A	Klinkegulv på træ	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A1
	Manglende registrering af gulvbelægninger: A, Laminatgulv på træ, Lamelgulv på træ, Væg-væg tæppe, B, Tæppe på beton	
Bygningssagkyndig	Der er da registreret at der er gulv på strøer eller bjælker, klinkegulv på beton, og klinkegulv på træ i bygning A. At jeg også skulle have registreret et gulvtæppe på et betongulv i udhus bygning B er vist lidt skudt over mål	0
Syns- og Skønsmand	Jeg har vurderet, at der her er grundlag for at lempe til laveste A1 som dækker over laveste fejlpoint. Bemærk at Tæppe i udhus kan også være vigtigt for BS, idet der kan vise sig skader på betongulvet som ikke kan konstateres når der er tæppebelægning.	A1
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Træ	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Inder-/skillevægge - Træ	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Manglende registrering: A, Gulvvarme, Vandbaseret A, andet-Ventilationsanlæg A, andet-Brændeovn	A1
Bygningssagkyndig	Ok: det må jeg huske	A1

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	41	3%	ikke angivet	ikke angivet	39
Bygningssagkyndig	14	3%	ikke angivet	ikke angivet	13
Syns- og Skønsmand	38	3%	ikke angivet	ikke angivet	36
Syns- og Skønsmand	0	3%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Der er ikke forhold som medfører forhøjet eller reduceret usikkerhed
Bygningssagkyndig	Lav	Der er tale om rimelig simpel bygning (typehus) og usikkerhed på vurdering af skader vurderes lav.
Syns- og Skønsmand	Middel	Der er ikke forhold som medfører forhøjet eller reduceret usikkerhed
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Intet at bemærke
Bygningssagkyndig	Intet at bemærke
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. januar 2013 11:24		Sagen lukket	21
