

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	17. april 2013	Påtale	16. april 2016

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A Facade mod syd/øst	

Litra A Facade mod syd/vest	
Litra B. Facade mod nord/vest	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
01-nov-12	08:31	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
01-nov-12	08:31	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
16-nov-12	15:53	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra khb
16-nov-12	15:53	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
28-nov-12	09:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
04-dec-12	13:49	Kontrolrapport udarbejdet	
05-dec-12	09:23	Kontrolrapport udarbejdet	
06-dec-12	13:10	Høring iværksat	
19-dec-12	15:33	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
30-dec-12	20:16	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
15-jan-13	14:44	Kontrolrapport godkendt af NS	
05-feb-13	15:05	Indstilling til nævn	
09-apr-13	14:36	Indkaldelse til nævnsmøde	
17-apr-13	11:26	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrappporteret	2012-11-13
Ejendommen besigtiget	2012-11-13

Følgende materiale forelå

BBR	2012-11-06	
Tidligere tilstandsrapport nr.	ingen	
Energimærke	ingen	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Det bør fremgå om der forefindes et energimærke, eller om der evt. er et under udarbejdelse.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen ændringer.	A1
Andre bygningsoplysninger		
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Feltet må ikke stå ubesvaret. Med bygningsoplysninger menes hovedsageligt bygningstegninger og beskrivelse, som kan indeholder væsentlige oplysninger der kan have betydning for eftersynet. Ejeren vil normalt være i besiddelse af bygningstegninger, og det bør som minimum fremgå om materialet har været efterspurgt, men ikke fremlagt.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen ændringer.	A1

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Hustype			Kan ikke beskrives generelt						
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	2001	1	264	0	0	211	0
2	B	Lade	2003	1	251	0	0	0	0
3	C	Drivhus	0	1	7	0	0	0	0
Fejlangivelse		Litra A består, udover beboelse, af 53 m2 garage.							A1
Syns- og Skønsmand		Huset kan/skal beskrives som "Helårshus af træ 1995-"							.
Bygningssagkyndig		Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.							.
Syns- og Skønsmand		Ingen ændringer.							A1

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: B - Indvendige facader er dækket af oplag
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Det er ikke altid muligt at at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys-og / eller temperaturforholdene på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, det ikke er muligt at registrere.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Nej

Bygning A (Beboelse - 264m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Der ses lidt mosbegrøning på taget Note: Mosbegrøning fastholder fugt der kan forårsage frostskafer på stenene
-----------------------------	--

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger
-----------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



	 Beskrivelse af skade/mangel: der er en revnede tagsten i begge skotrender + én på tagflade mod nord. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: overset forhold	
Bygningssagkyndig	Ved besigtigelsen var begge skotrender fyldte med blade, hvilket også er anført med karakter K3	
Syns- og Skønsmand	Vægtning reduceres da det, i tilstandsrapporten, fremgår at blade i skotrender kan forårsage skader på stenene i dette område.	A1

1.3 Skotrender/inddækninge r	K3: Skotrender er fyldt med blade Note: Tilstoppede skotrender kan give vandskade på træværk i skotrende	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: gennemføringer i undertaget er ikke korrekt udført med egnede gennemføringskraver. Karakter/note: K3/ der er opfugtning på undertag omkring aftrækskanaler, især over bryggers, hvilket dog delvis kan skyldes vandindtrængning fra skotrende. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3

Bygningssagkyndig	Ved besigtigelsen, hvor der er bemærket at skotrender var fyldte med blade, kunne der ikke konstateres fugt på undertag. Fugt på undertag hidrører fra at krave fra tørretumbler er faldet af aftrækshætten. Jeg har besigtiget ejendommen d 12 december for at kontrollere dette forhold.	
Syns- og Skønsmand	Fejl vedrører alle gennemføringer i undertaget (ikke skotrender).	A3
1.5 Udvendt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: begyndende nedbrydning i sternbeklædning ved skotrende mod sydvest. Karakter/note: K3/forholdet kan skyldes utæthed i skotrende, eller overløb fra tagrende ifm. regnskyl. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen ændringer.	A3
1.6 Tagrender/tagnedløb	K0: Nedløb ved garageport er defekt i bunden	

1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: tagnedløb ved nordøst hjørne er ført til brønd/afløbsledning i terræn Karakter/note: K3/forfoldet medfører risiko for opfugtning og nedbrydning af ydervæg/beklædning. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen ændringer.	A3

1.10 Undertage/understrykning	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: undertaget er ikke afsluttet med fodblik, indtrængende vand på undertaget ledes derfor ud i udhænget. Karakter/note: K3/pga. lav taghældning ved tagfod (Kinasvej), øges risiko for fugtindtrængning i tagstenssamlinger.	
Bygningssagkyndig	Tagbelægningen er tæt hvorfor evt vand på undertaget kun kan komme fra revnede og utætte sten.	
Syns- og Skønsmand	Tagstensproducent foreskriver fast undertag ved taghældning under 20 grader, hvilket sikkert skyldes risiko for fugtindtrængning!	A3

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Træværk på terrasser er enkelte steder blottet, uden maling Note: Ubehandlet træværk er udsat for angreb af råd	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: der er opfugtning/begyndende nedbrydning i træbeklædning ved terræn flere steder. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: forkert karakter. Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er delvis nævnt.	A1
Bygningssagkyndig	manglen er bemærket som manglende udvendig malervedligeholdelse	
Syns- og Skønsmand	Fejl skyldes forkert karaktergivning	A1

2.2 Beklædninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: facadebeklædning v. vinduesparti i køkken er skadet af kradsemærker fra husdyr. Karakter/note: K0 Begrundelse for fejl: overset forhold Vægtes på laveste A niveau, da forholdet hovedsagelig er af kosmetisk karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen ændringer.	A1

3. Vinduer og døre i bygning A

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

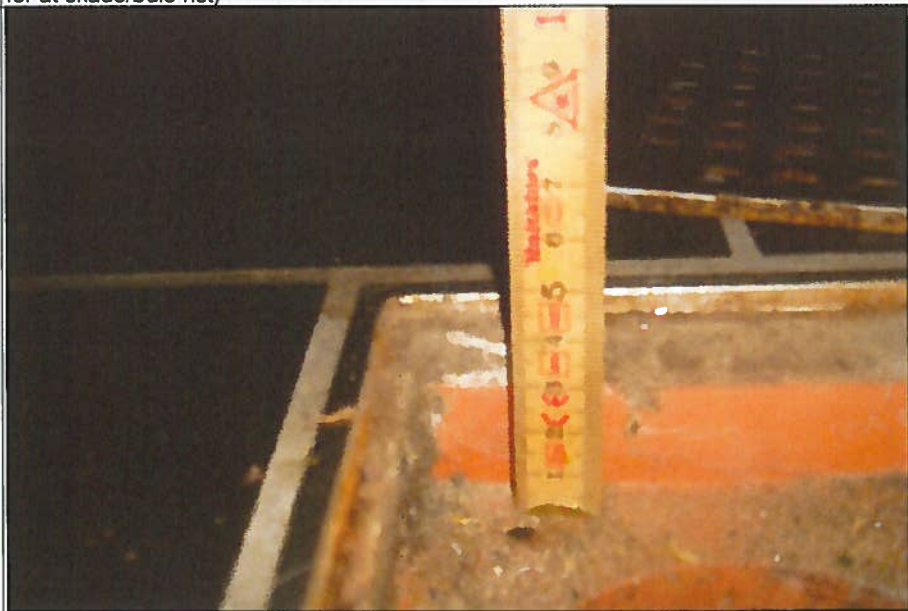
3.0 Vinduer og døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: overfladebehandling på terassedør mod øst (køkken) er med begyndende nedslidning. Karakter/note: K1/ved forsæt manglende overfladebehandling medfører forholdet risiko for opfugtning/nedbrydning. Begrundelse for fejl: overset forhold	A1
Bygningssagkyndig	er bemærket som generel manglende udvendig malerbehandling	
Syns- og Skønsmand	Forhold vedr. døre/vinduer og ydervægge, skal noteres særskilt.	A1

4. Fundament/sokler i bygning A

4.0 Fundament/sokler	IB: Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: der er revnet/løst puds på fundament ved sydøst hjørne (ved garage). Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: overset forhold.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen ændringer.	A3

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: enkelt gulvclinke i brusekabine mod nord har revnedannelse og mangelfuld vedhæftning til underlaget. Karakter/note: K3/medfører risiko for fugtindtrængning/skade på tilstødende gulve og vægge. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen ændringer.	A3
6.3 Fuger	K2: Der ses revner mellem gulv og facadeelement Note: Revnerne kan skyldes bevægelses i facadeelementet	

6.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: gulvafløb i bryggers er udført med betonudstøbning mellem ramme og afløbsskål. Karakter/note: K1/gulvafløbets er placeret i område hvor betonkanten ikke udsættes for nævneværdig vandpåvirkning, hvorfor risiko for følgeskader er minimal. Begrundelse for fejl: overset forhold (BS oplyser at rist ikke kunne demonteres uden risiko for at skade/bule rist)	
Bygningssagkyndig	 skålen er ført op til overkant betongulv, der er en slidlagskant på ca 10mm som er glat	A3
Syns- og Skønsmand	Gulvafløb er fejludført, hvilket medfører risiko for fugtindtrængning = uændret pointgivning.	

6.4 Gulvafløb

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

Ingen bemærkninger

B8



Beskrivelse af skade/mangel: gulvafløb i begge bruserum er udført med betonudstøbning mellem rist/ramme og afløbsskål.

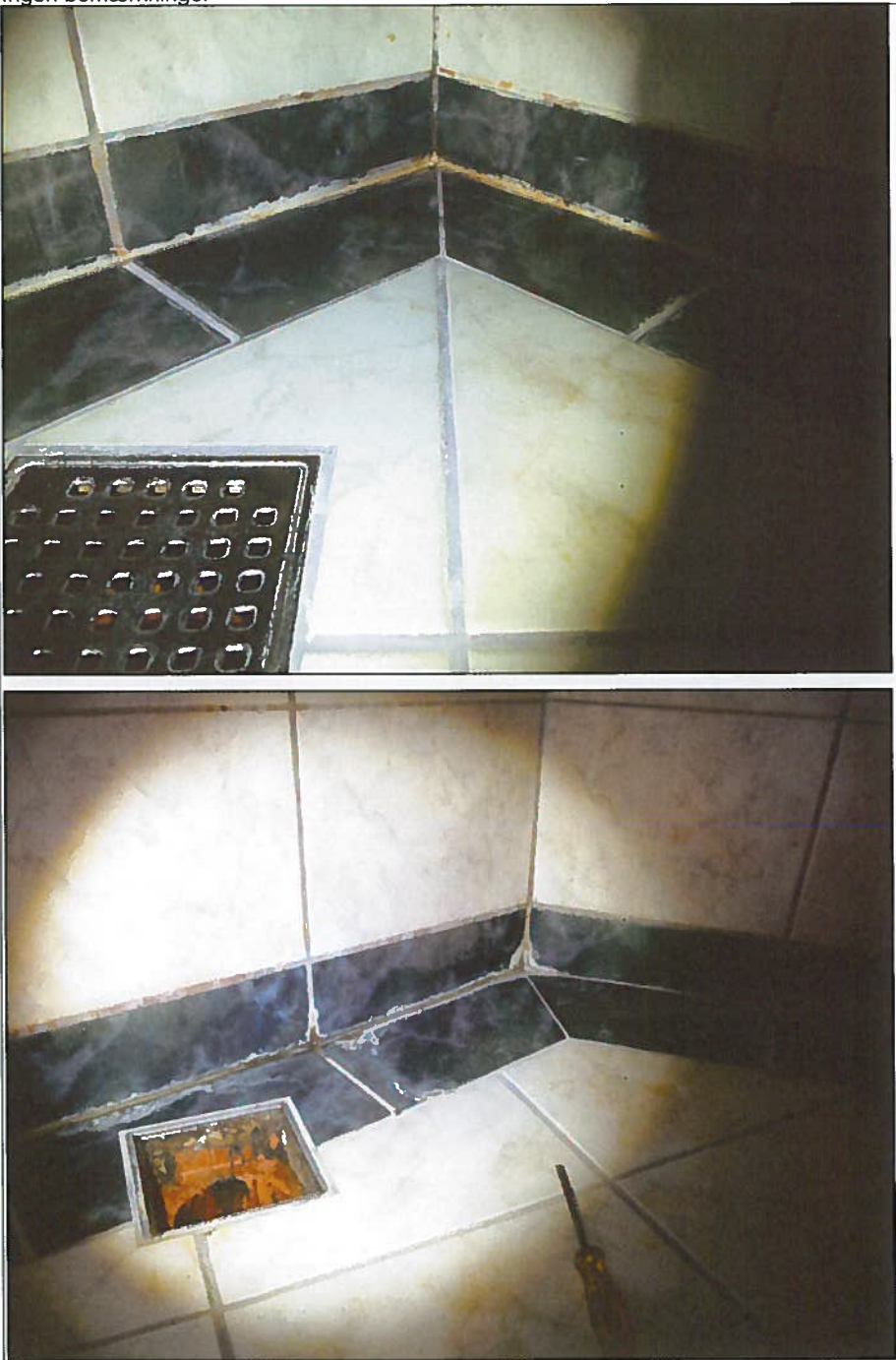
Karakter/note: K3/ forholdet medfører risiko fugtbetingede skader på omkringliggende konstruktioner og installationer.

Begrundelse for fejl: overset forhold (BS oplyser at riste ikke kunne demonteres uden risiko for at skade/bule ristene)

Vægtes på B niveau, da sælger i sælgeroplysninger oplyser at der tidligere er trængt fugt fra badeværelset ud i gulv i værelse.

Bemærk: allonge af 22.11.12: K2/vægbeklædning på væg til bruseniche er slået fra udvendig ved sokkel, på grund af fugt fra bruseniche.

Bygningssagkyndig	skålen er ført op til overkant betongulv. jøv foto. Slidlag ca 10mm er pudset glat mellem ramme og skål	
Syns- og Skønsmand	Gulvafløb er fejludført, hvilket medfører risiko for fugtindtrængning = uændret pointgivning.	B8

6.5 Fald mod gulvafløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: manglende/mangelfuld fald mod gulvafløb i brusekabiner. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: overset forhold. Vægtes på laveste A niveau, da forholdet hovedsagelig er af kosmetisk karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen ændringer.	A1

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K2: Der kan konstateres løse klinker i bryggers, ved dør til garage Note: Vandnedsivning kan forøge omfanget	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: der er samtidig enkelte gulvklinter omkring gulv afløb med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Begrundelse for fejl: overset forhold. Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er delvis nævnt.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen ændringer.	A1
7.2 Belægninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: i køkken er der revnede klinker foran terrassedør, samt enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Karakter/note: K2. Begrundelse for fejl: overset forhold.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen ændringer.	A3
7.3 Andet	K1: Termostat for gulvvarme i lille toilet virker ikke	

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K1: Generelt er der mindre svindrevner mellem skillevægge og facader Note: Revnerne hidrører fra bevædelser i træelementerne	
8.1 Indvendige vægge	K1: Der ses revner mellem skillevægge og facadeelement Note: Revnerne hidrører fra bevægelser i træelementerne	

8.2 Vægbeklædninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: indvendig væg i garage er skadet af kradsemærker fra husdyr. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: overset forhold Vægtes på laveste A niveau, da forholdet hovedsagelig er af kosmetisk karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen ændringer.	A1

9. Loft/etageadskillelser i bygning A

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

9.2 Loftbeklædning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: misfarvning på loft omkring aftrækskanal i bryggers Karakter/note: K1/forholdet skyldes sandsynligvis fugtindtrængning omkring taghætte, se pkt. 1.3. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Aftrækket er ikke længere aktiv da taghætten er tilsluttet aftræk fra tørretumbler. Bemærk at aftræksrøret fra tumbleren er faldet fra hætten	
Syns- og Skønsmand	Forholdet skal under alle omstændigheder nævnes i tilstandsrapporten. Vægtningen reduceres, da forholdet hermed er af kosmetisk karakter.	A1

10. Indvendige trapper i bygning A

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

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

2. Ydervægge i bygning B

Side
25

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K1: Der kan generelt konstateres råd i alle vinduer	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: o.k. for trævinduer (rådskaide i træ/alu. vinduer mod nord?) Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: forkert karakter Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er nævnt	A1
Bygningssagkyndig	I min besigtigelse er vinduerne i Litra B afært som angrebet af råd. Vinduerne er provisorisk isat.	
Syns- og Skønsmand	Fejlen skyldes forkert karaktergivning!	A1
3.1 Døre	K1: Døren i sydfacaden er i nedbrydning med råd i karmene	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: o.k. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: forkert karakter Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er nævnt	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen ændringer.	A1

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: der mangler inddækninger omkring alle vinduer og døre. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: overset forhold	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen ændringer.	A1

4. Fundament/sokler i bygning B

4.2 Sokkel	K2: Soklen er ikke pudses Note: Manglende sokkelpuds kan give vandindtrængning i fugerne, som kan nedbryde fugerne.
------------	---

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

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

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	IB: Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
	Beskrivelse af skade/mangel: svindrevner i betongulv. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: overset forhold Vægtes på laveste A niveau, da forholdet hovedsagelig er af kosmetisk karakter.	
Bygningssagkyndig	Ved besigtigelsen var gulvet fyldt med halmballer. Der er lavet en allonge med revnedannelsen ved en senere besigtigelse	
Syns- og Skønsmand	Er bygningsdele utilgængelige, skal dette noteres i tilstandsrapporten. Allonge udarbejdet efter indkaldelse til teknisk revision, indgår ikke i bedømmelse af tilstandsrapporten.	A1

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.1 Indvendige vægge	K0: Vægge omkring depot og fyrrum er provisorisk opført Vægge og lofter i fyrrum er kraftig sodsværtet
----------------------	--

9. Lofter/etageadskillelser i bygning B

9.1 Lofter/etageadskillelser	K0: Loft i fyrrum er kraftig sodsværtet
------------------------------	---

10. Indvendige trapper i bygning B

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

11. VVS-installationer i bygning B

11.5 Andet	K0: Pillefyr og fastbrændselfyr er meget snævsede og sodsværtede
------------	--

Bygning C (Drivhus - 7m2)

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	K0: Een rude i dør er itu	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: o.k. Karakter/note: K2. Begrundelse for fejl: forkert karakter. Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er nævnt.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen ændringer.	A1

4. Fundament/sokler i bygning C

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

4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: begyndende nedbrydning i bundrem (sokkel) Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: overset forhold	
Bygningssagkyndig	bundremmen er trykimprægneret og konstruktionen er helt normal for drivhuse.	
Syns- og Skønsmand	Uanset konstruktionen skal begyndende nedbrydning nævnes i tilstandsrapporten.	A1

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning C

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

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

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning C

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning C

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning C

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

10. Indvendige trapper i bygning C

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

11. VVS-installationer i bygning C

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Boligen, litra A er vel vedligeholdt, og kan vedligeholdes med en normal vedligeholdelse. Laden, litra B er i normal stand
-------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dit forsikringsselskab evt. via din ejendomsmægler
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?	11 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.)?	Nej

	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Nej
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej, Der er trængt fugt fra badeværelset ud i gulv i værelse. Skaden er repareret i badeværelset, men byggefirmaet fik aldrig repareret gulvet i værelset
	- 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?	Ja, Lidt ved indgang og terrasse på grund af blade i skotrender
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej
	Hvis nej, hvor er adgangselementene 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?	Nej
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	Nej
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Nej
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, gulv i det ene værelse er skadet, men er ikke dækket af møbler
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
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)?	Ja, Når septiktanken skal tømmes
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja, Ved indgang fra garage i bryggers
10. VVS-installationer		

10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Ved ikke, Tjekker jævnlig, fylder efter behov. 1-2 gange årlig
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?	Nej
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Ja, Lille toilet Termostat for gulvvarme virker ikke

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Betonsten	
B	Sadeltag	
B	Åskonstruktion	
B	Taghældning - 15-35 grader	
B	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
B	Skorsten - Elementer	
C	Sadeltag	
C	Taghældning - 15-35 grader	
2.0 Ydervægge		
A	Træ	
B	Formur - Andet; Type:	Facade på lade er stålplader
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Andet; Type:	Sokkel på drivhus er trykimpregneret træ
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
B	Terrændæk	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Trægulv på beton	
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Træ	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		

11.0 VVS-installationer			
A	Olie/centralvarme		
A	El-varme		
A	Vandstop	Der er el varme til supplement til kedel	
Fejlangivelse	Opvarmning er pille/fastbrændselkedel!		0
<i>Syns- og Skønsmand</i>			
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.		
Syns- og Skønsmand	Ingen ændringer.		0

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	54	8%	ikke angivet	ikke angivet	49
Bygningssagkyndig	0	8%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	50	8%	ikke angivet	ikke angivet	46
Syns- og Skønsmand	0	8%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Ukonpliceret bygning = lav usikkerhed
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Ingen ændringer.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Dato: 17. april 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] tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 13. november 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 11. januar 2013

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 11. januar 2013

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 15. april 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.

Under "Følgende materiale forelå" har nævnet reduceret pointtallet fra 2xA1 til A1.

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.

