

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Hurtige besigtigelser	15. april 2013	Påtale	14. april 2016
	Mange skader	19. januar 2012	Ukendt	
	Mange skader	30. august 2011	Ukendt	
	Mange skader	16. november 2010	Retvisende	
	Stikprøve	30. september 2009	Godkendt	
	Mange karakterer	5. februar 2009	Godkendt	
	Stikprøve	30. juli 2007	Godkendt	

Kontakt oplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A, beboelse	

Bygning B, carport	
--------------------	--

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
01-okt-12	09:07	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
01-okt-12	09:07	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
30-okt-12	08:09	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra heu
30-okt-12	08:09	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
07-nov-12	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
13-nov-12	22:04	Kontrolrapport udarbejdet	
22-nov-12	18:44	Kontrolrapport udarbejdet	
30-nov-12	11:23	Høring iværksat	
04-dec-12	18:53	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
10-dec-12	09:28	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
12-dec-12	15:50	Kontrolrapport godkendt af NS	
17-jan-13	12:57	Indstilling til nævn	
13-mar-13	13:45	Indkaldelse til nævnsmøde	
15-apr-13	14:00	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrporteret	2012-10-11
Ejendommen besigtiget	2012-10-09

Følgende materiale forelå

BBR	2012-10-04
Tidligere tilstandsrapport nr.	Nej
Energimærke	Nej
Andre bygningsoplysninger	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype	Individuelt hus 1970/1½ plan (arkitekttegnet hus)								
Ejendommen									
Tagets restlevetid	Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde højst 5 år.								
Note	Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på undertaget								
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etagér ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2 total	Bebygget areal m2 kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etage areal m2 bolig	Brutto etage areal m2 erhverv
1	A	Beboelse	1972	1	110	0	40	150	0
2	B	Carport	1982	1	12	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej		
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Gulve under væg til væg tæpper er ikke besigtiget i værelse mod vest og i stue. Større dele af facader, sokler mm. er dækket af bevoksning. Der er inspiceret hvor muligt. Hanebåndsloft er besigtiget fra lem i uudnyttet loftrum, der er ikke gangbro. I uudnyttet loftrum er der opmagasineret en del effekter. Her er der inspiceret hvor det er muligt.		
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der tages forbehold mod punkterede termoruder, idet punkteringer ikke altid kan ses på grund af lys og/eller temperaturforhold samt rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder det ikke er muligt at registrere.		
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: B - Benævnte litra (carport) er ikke besigtiget enten grundet dens ringe tekniske tilstand, eller grundet bygningens enkle konstruktioner.		
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Bygning B skønnes at være brugbar, selvom der bl.a. kan registreres enkelte huller i plasttaget og manglende afstand mellem beklædning og terræn. Begrundelse for fejl: BS burde ikke have fravalgt denne bygning.		B7
Bygningssagkyndig	Forholdet er kategoriseret som en B fejl, dvs. mellem 10.000 og 25.000 kr. Jeg mener dette er meget højt sat for en meget simpel carport/udhus fra 1982. Der bør som minimum foretages en værdi afskrivning som følge af alder og stand. jeg mener ikke at carport/udhus repræsenterer en værdi, der er over 10.000,- kr. På besigtigelses tidspunktet var carport/udhus i meget stort omfang dækket af plantevækst og dermed vanskelig at besigtige.		A3
Syns- og Skønsmand	Carporten og redskabsrummet er opmålt til 16 m2 og prissat til kr 16.000.- hvilket svarer til B7		B7
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: A - Der er vurderet at mindre rum i tagetagen ikke er registreret i BBR.		

Bygning A (Beboelse - 150m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Der er revner og fugeudfald i understop langs rygningstagsten.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: På steder er der tagsten der ligger skæve.	
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Øverste del af tagsten er knækket af ved skorsten på sydvestside. Note: Har K3, pga. fare for fugtskader på loft- og vægbeklædning, da det er konstateret at undertaget har mange skader. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet	A3
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger	A3
1.3 Skotrender/inddækninger	K2: Inddækninger langs stern/tagrender sidder flere steder løse og der er huller.	
1.5 Udvendt træværk ved tag	K1: Der er skjolder på underside af altan (udhæng). Note: Det anbefales at der observeres for evt. nye tegn på fugt.	

1.5 Udvendt træværk ved tag	K2: Sternbeklædning er ældre og vrider i samlinger.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: BS kunne ved gennemgangen ikke umiddelbart finde steder med nedbrudt stern eller vridninger Karakter: Ingen Begrundelse for fejl: Skaderne er overvurderet og ikke stedsfæstet med beskrivelse af, hvor skaden bl.a. kan ses	A3
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	A3

1.5 Udvendt træværk ved tag	K2: Der er opfugtet træ i udhæng mod nordøst. Note: Skønnes at være pga. skjulte tagrender.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er opfugtet træ i udhæng mod nordøst og der kan konstateres nedbrydninger ved de opfugtede områder bl.a. ved tagnedløb Note: Opfugtning og nedbrydning skyldes at tagrenden er fyldt op pga. tilstopning. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Karakteren er korrekt, men der mangler beskrivelse af det nedbrudte træ i underbeklædningen.	A1
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	A1

1.6 Tagrender/tagnedløb	K3: Der er bagfald i tagrende og tegn på tilstoppet nedløb mod nord.	A1
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Skaden er korrekt beskrevet, men der mangler note om følgeskaderisikoen. Karakter: K3 er korrekt angivet. Begrundelse for fejl: Manglende note.	
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	A1
1.10 Undertage/understrykning	K3: Undertag er skadet flere steder langs afslutning ved tagrender. Note: Dette medfører risiko for vandindtrængen i udhænget.	
1.10 Undertage/understrykning	K3: Der er flere steder større skader i undertaget, bl.a. ved skorsten og i skunk. Note: Dette medfører risiko for vandindtrængen. Undertagets levetid anses for at være udløbet.	
1.11 Ventilation	K3: Ventilation ned langs skråvægge i loftrummet er for lille. Note: Der skal være min. 50 mm fri luftpassage ned mellem mineraluld og undertag/lægter.	
1.12 Isolering	K1: I loftrummet er der løs isolering.	

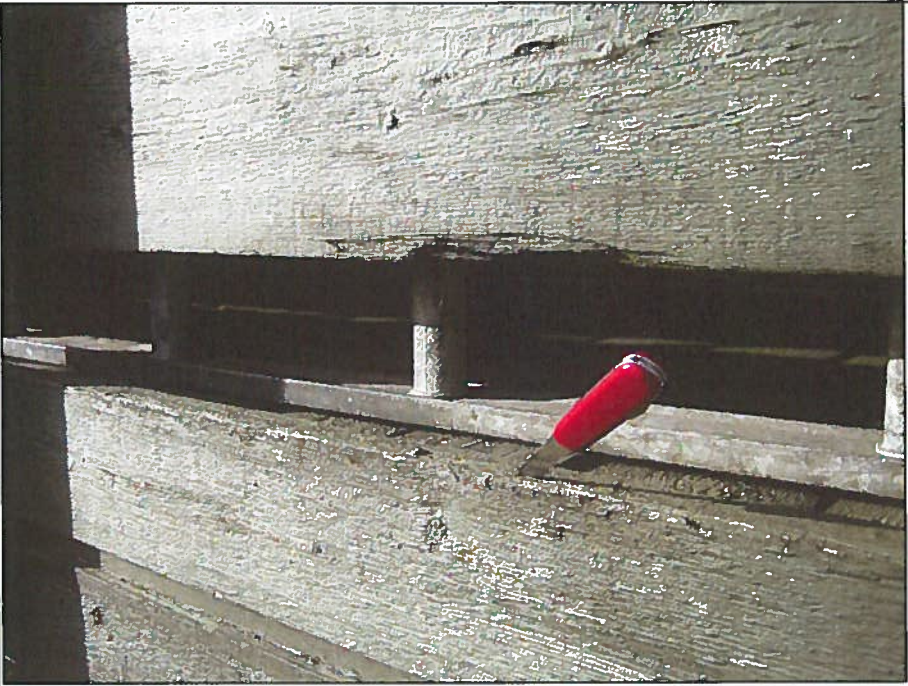
1.14 Gangbro	Ingen bemærkninger	A3
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler gangbro i tagrum. Note: Inspektionsmulighed i tagrum er derfor besværliggjort. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Korrekt at forholdet ikke er beskrevet under skader, det er dog nævnt under forbehold at der ikke er gangbro. Det bør være en formildende omstændighed.	
Syns- og Skønsmand	OK.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: Der er fugeudfald og mangler enkelte mursten i den ene skorsten.	
		A1
		A1

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: Ved bagdør er der en revne i facademur.
-------------------	---

2.2 Beklædninger	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: PÅ NV gavl mangler et stykke af et beklædningsbrædt ved hjørne mod nord. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet af BS.	
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	
2.3 Læmure	K2: Der er en større revne i læmur ved sammenbygning med bolig. Note: Vurderes at skyldes sætning.	A3
2.3 Læmure	K2: Der er løse fuger i læmur.	

2.3 Læmure	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Zinkindsud under rulleskifte mangler ved afslutning mod have. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger ud over at der allerede er angivet en K2 skade på læmuren, hvilket bør have formildende omstændighed.	A1
Syns- og Skønsmand	OK.	A1

2.4 Altaner	K2: Der er nedbrudt træ i altanværn.	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelse er korrekt, men der mangler stedfæstelse af hvor skaden kan ses, idet der kan registreres nedbrydning midt i planke ved altangulv og del af planke herover. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke stedfæstet med beskrivelse af, hvor skaden kan ses.	
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	A1

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Der er finerskader i dør i badeværelse.
3.1 Døre	K2: Der er generelt ældning og forvitring i døre, bl.a. i skydedørsparti. Der er nedbrudt træ i altandør.

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Fineren på nederste del af døren mellem stue og forgang er løstsiddende. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke beskrevet af BS.	A3
Bygningssagkyndig	På et hus af denne stand, bør dette forhold anses som en bagatel.	A1
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes	A3

3.2 Vinduer	K2: Der er generelt forvittringer og ældning i vinduer.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Ved gennemgangen kunne der ikke konstateres nogle nedbrudte vinduer. Der kunne dog konstateres, at glasmonteringsbånd langs nederste glasliste ligger generelt lavt på bl.a. sydvestfacade og der forekommer revner / utætheder ved glaslisten. Note: Der er fare for fugtindtrængning, med heraf følgende skade. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Upræcis omfangsbeskrivelse og stedfæstelse.	A1
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	A1

3.3 Fuger	K2: Der er ældede og slidte fuger omkring vinduer og døre samt ved lette facadepartier.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelse er korrekt, men der mangler stedfæstelse af hvor de beskrevne skader kan ses, f.eks. ved glasparti ved fordør. Karakter: K2 er korrekt. Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke stedfæstet med beskrivelse af, hvor skaden bl.a. kan ses.	A1
Bygningssagkyndig	Dette er et generelt forhold og det er derfor ikke beskrevet hvor præcist der er slidte og ældede fuger.	0
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes og er på laveste niveau.	A1
3.4 Sålænke	K2: Sålænk mod nordvest er skadet.	
3.5 Andet	K2: Der er punkteret rude mod sydvest og mod nordøst samt over altan.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K3: Ved bagdør er der en større revne i sokkel. Ved læmur er der tegn på sætning. Note: Revnerne er vurderet som sætningsrevner, det kan ikke siges om de er i ro og om de fortsat vil medføre bevægelser og yderligere revnedannelse. Såfremt dette ønskes afklares skal der udføres en geoteknisk jordbundsundersøgelse.
4.2 Sokkel	K1: Der er tynde pudsrevner i sokkel.
4.3 Udvendige trapper	K2: Der er løse og afskallede klinker på trapper ved for- og bagdør.

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	K2: I bryggers er der klinker uden fuld vedhæftning til underlaget.	
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2: I toilet er der fliser uden fuld vedhæftning til underlaget.	
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: I badeværelse er der enkelte fliser uden fuld vedhæftning til underlaget omkring badekaret.	
6.3 Fuger	K3: I badeværelse er der fugerevner i hjørnesamlinger ved skråvægge. Note: Utætte/revnede fuger medfører risiko for vandindtrængen.	
6.3 Fuger	K2: I toilet er der fugerevner i hjørnesamlinger væg/væg.	
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 i stueetage og på 1. sal. Note: Der kan opstå ildelugtende mikroorganismer, som følge af indtrængende smuds fra gulvvask og andet. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg mener ikke at dette er fejl og såfremt det er, bør det anses som en bagatel.	A1
Syns- og Skønsmand	Ikke alle vil synes at det er en bagatel. Fejlangivelsen fastholdes.	A3

6.4 Gulvafløb	K1: I toilet er der isat afstandsringe i samling mellem afløbsskål og risteramme. Note: Afstandsringe er ikke VA-godkendt som en tæt samling. Vandbelastning anses kun for at være lille.	
6.4 Gulvafløb	K2: I bryggers er der ubeskyttet beton i gulvafløb. Note: Ubeskyttet beton i gulvafløb skyldes at afløbsskål er placeret for lavt i forhold til risteramme. Samling mellem risteramme og afløbsskål skal udføres så den er tæt uden risiko for fugt indtrængen i omkring liggende konstruktioner.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelse er korrekt, men der mangler en note der beskriver hvorfor karakteren K2 er valgt. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Manglende begrundelse for valgte karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	A1

6.4 Gulv afløb	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Mellem gulvbelægning og afløbsskål i bruseniche i badeværelse på 1. sal er der fri synlig beton, hvorpå der er påført et lag belægning/maling. Note: Risiko for opfugtning / tæring i tilstødende bygningsdele / gulvkonstruktion – herunder rørinstallationer. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS.	
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K2: I pejsestue er gulv under udbedring. Note: Det er oplyst at der er tale om en forsikringsskade og at forholdet bliver udbedret.
------------------------	---

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: I stue er der skævheder i gulvet.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	A1 Beskrivelse af skade/mangel: I stue og værelse ved bryggers er der skævheder i gulvet. Note: Det skønnes at skævhederne har sammenhæng med de konstaterede sætninger i skillevæggen mellem stue og værelse. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er delvist beskrevet men med for lav karakter og der mangler stedfæstelse af skade og en note.	
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	A1

7.2 Belægninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvfliser ved dør mellem pejsestue og køkken mangler stedvis fuld fastklæbning til underlaget, der er revnedannelser samt fugeudfald. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS	A3
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	A3

7.2 Belægninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: I forgang ved dør til bryggers er der enkelte fliser der mangler fuld fastklæbning til underlaget. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS	A3
Bygningssagkyndig	Ved stikprøvekontrol bankes der på gulvklinter, derfor er der stor sandsynlighed for ikke at ramme de enkelte der ikke har fuld vedhæftning.	A1
Syns- og Skønsmand	Der var en del fliser og næsten hele fliserækken ved døren der manglede fuld fastklæbning til underlaget - der bør bankes hvor der erfaringsmæssigt er klinker der mangler fastklæbning til underlaget. - fejlangivelsen fastholdes.	A3

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

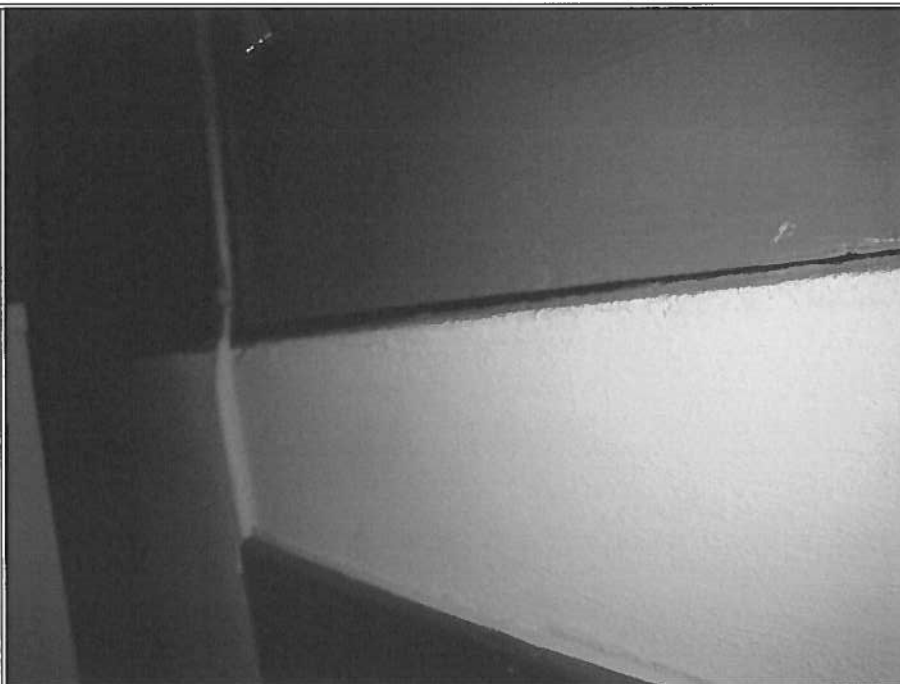
8.1 Indvendige vægge	K1: I tagetage er der enkelte fugtløbere på indvendige vægge. Note: Dette kan skyldes utætheder/fygesne fra taget.
----------------------	--

8.1 Indvendige vægge

K2: Der er tværgående revner i indvendig mure i værelse mod vest samt mindre i bryggers.

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

D20





Beskrivelse af skade/mangel:

I bryggers er der mellem bjælke og væg en stor revne begyndende over dør til værelse og ind i niche ved fjernvarmeinstallation.

Ligeledes i bryggers er der revnedannelser i væg mod entre og toilet. Revnerne er gående vandret nederst i væggen mellem yderdør og entredør, vandret fra overkant entredør og videre i væg mod toilet.

I værelse mod vest er der revnedannelse i væg mod stue. Revnedannelserne kan ses over fodliste i hjørne mod facade.

Note: Det skønnes at revnerne er opstået som følge af sætninger i sokkel og gulv under skillevægge. Har karakteren K3 da sætningerne medfører skader på andre bygningsdele og det skønnes at sætningerne ikke er i ro.

	Karakter: K3	
	Begrundelse for fejl: Manglende præcisering og omfangsbeskrivelse af skaden.	
Bygningssagkyndig	Det er fuldt ud korrekt at skader i indvendige vægge ikke er beskrevet korrekt, hvilket jeg absolut ikke er særlig stolt over. Skaderne er prissat til mellem 50.000 og 100.000 kr. og karakteren er givet som den øverste i niveau D. Der er dog forhold jeg gerne vil påpege som bør ses som formildende omstændighed: Skader i vægge er registreret som K2 skader, hvilket vil sige alvorlige skader. Det vil igen sige at der er delvist gjort opmærksom på forholdet. Udgifter til udbedring af de nævnte forhold bør trækkes fra den samlede omkostnings vurdering. Yderligere er der under sokkel gjort opmærksom på at der er sætninger i huset, hvor det anbefales at der foretages geoteknisk undersøgelse. Sidst vil jeg påpege at da besigtigelsen blev foretaget var der meget indbo i huset, der vanskeliggjorde besigtigelsen.	C13
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes.	D20
8.1 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er revnedannelse i væg mellem pejs og skorsten og der er enkelte smårevner i området ved spjældhåndtag. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS	A3
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	A3

8.3 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Indvendig dør til toilet binder. Dør mellem forgang og bryggers har sat sig, så der er fremkommet en åbning for oven mellem dør og karm. Dør mellem bryggers og værelse har ligeledes sat sig og kan ikke lukkes. Note: Dørenes sætninger følger sætningerne i væggene. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS	A3
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	A3

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

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

10. Indvendige trapper i bygning A

10.2 Konstruktion	K1: Der er løse trin på trappe.
-------------------	---------------------------------

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	K2: Det er oplyst at varmvandsbeholder er defekt.
-------------------------	---

11.3 Afløbsinstallationer	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløb fra sikkerhedsventil i bryggers ved varmtvandsanlægget skal føres til afløbsinstallation, hvilket ikke er tilfældet ved den aktuelle installation. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	A3
11.4 Olietanke	UN: Ifølge BBR er der en nedgravet olietank på grunden. Det kan ikke ses om den er sløjfet/tømt. Huset opvarmes nu med fjernvarme. Note: Det bør sikres at olietank er tømt, rensat og aflændet.	

11.5 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er ikke monteret aut. vandstop på udtag til vaskemaskine i bryggers. Note: Har fået karakteren K1, da der er gulvaflob i bryggers. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Overset forhold	A1
Bygningssagkyndig	Jeg mener ikke dette er en fejl. Der findes vaskemaskine med indbygget vandstop, hvorfor det ikke kan ses om der er vandstop.	0
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelse fastholdes og er på laveste niveau.	A1

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Huset bærer præg af at der ikke er udført vedligehold i de sidste år. Der er en del forskellige forhold, der anbefales udbedret eller undersøgt nærmere.	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af mangel: Beskrivelsen er meget generel og afspejler ikke de konstaterede skader ved bl.a. sætningsskader på sokkel og at sekundære bygning er undtaget fra gennemgang. Begrundelse for fejl: Generel formulering, der ikke tager udgangspunkt i den konkrete ejendom og konstaterede skader.	A1
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger	A1

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		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	
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.)?	
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
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?	
	- yder- og indervægge / skillevægge?	
	- vinduer / døre?	
	- lofter / etageadskillelser?	
	- gulve?	
	- tage	
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?	
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
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. Lofter/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	Huset sælges som dødsbo.
--------------	--------------------------

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Skorsten - Muret	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Andet	Let facadekonstruktion
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Formur - Træ	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	Molersten ifølge tegning
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	

3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Tæppe på beton	
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type:	Vinyl
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	Fjernvarme	
A	Gulvvarme; Type:	Vand
A	Andet; Type	Pejs med indsats

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	75	29%	ikke angivet	ikke angivet	53
Bygningssagkyndig	52	29%	29%	Ingen bemærkninger ud over at der i rapporten er registreret en del fejl og mangler.	36
Syns- og Skønsmand	71	29%	ikke angivet	ikke angivet	50
Syns- og Skønsmand	0	29%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Usikkerheden er middel
Bygningssagkyndig	Forhøjet	På grund af bevoksning omkring bygningerne og samt meget indbo, der var taget ud af skabe mv.
Syns- og Skønsmand	Middel	Usikkerheden er middel
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	BS oplyser at flere rum var fyldt med bohaver bl.a. værelse ved bryggers.
Bygningssagkyndig	Som nævnt ovenfor under usikkerhed, var der en del indbo placeret langs gulve og vægge i huset. Dette var placeret af arvinger, der var ifærd med sortering og oprydning i boet. Det er nævnt at jeg er udtrykt til kontrol pga. hurtige rapporter. Det mener jeg er en fejl angivelse idet, jeg normalt altid bruger den fornødne tid på en gennemgang og samtalerne med sælger. Det er korrekt at jeg har lavet mange rapporter i 2012, dette skyldes dog til dels at jeg ofte laver firmaets forlængelser af allerede udarbejdede rapporter, med henblik på kvalitets sikring. Som nævnt ovenfor er jeg absolut ikke stolt over at have overset omfanget af revner/sætninger i de indvendige vægge ved bryggers og værelse. Disse sætninger samt undtagelse af bygning B er også hovedårsagen til det høje antal point der er givet. Jeg er klar over at at jeg har begået fejl, men er af den mening at det primært forholder sig til et enkelt punkt, som delvist er nævnt i rapporten og at dette ikke i sig selv bør medføre en advarsel.
Syns- og Skønsmand	Ingen kommentarer
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. april 2013 11:39		Sagen lukket	32

Endelig afgørelse

Dato: 22.marts 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 11. oktober 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 10. december 2012.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 10. december 2012.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 19. marts 2013.

[REDACTED] havde foretræde under nævnets behandling af sagen, og frekom med bemærkninger i det væsentlige jf. vedhæftede bilag.

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 "Bemærkninger 4" reduceres vægten B7 til A3, da værdien af carport med udhus vurderes at være under 10.000 kr.

Under punkt 3.1 bygning A reduceres vægten A3 til A1, da forholdet skønnes uden særlig betydning.

Under punkt 3.2 bygning A frafaldes A1, da fejlen vurderes under bagatelgrænsen.

Under punkt 6.3 bygning A frafaldes A3, da fejlen vurderes under bagatelgrænsen.

Under punkt 8.1 bygning A reduceres vægten D20 til D18, da den bygningssagkyndige under punktet "sokkel" har bemærket, at der er sætninger i bygningen og anbefalet en geoteknisk undersøgelse.

Under punkt 11.5 bygning A frafaldes A1, da det ikke er godtgjort, at vaskemaskinen er uden vandstop.

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes samlet set at være fejlbehæftet, og den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende.

Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt andre oplysninger, som efter nævnets vurdering kan påvirke konklusionen.

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. april 2013 11:39		Sagen lukket	33

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. april 2013 11:39		Sagen lukket	34
