

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Opfølgning på sanktion	20. december 2013	Advarsel	19. december 2016
	Skrivebordskontrol	27. maj 2013	Advarsel	26. maj 2016
	Opfølgning på sanktion	24. februar 2012	Ukendt	
	Få skader	4. november 2010	Advarsel	3. november 2013
	Opfølgning	23. oktober 2009	Godkendt	
	Skrivebordskontrol	6. maj 2009	Påtale	5. maj 2012
	Få karakterer	2. april 2008	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A - beboelse	

Tilbygning til bygning A, Ikke selvstændigt litreret	
Bygning B, Garage	
Skur/ halvtag ca. 6 m2 - ikke medtaget.	

Drivhus, ca. 8 m2 - ikke medtaget



Udhus ca. 10 m2 - ikke medtaget



Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
26-jul-13	11:09	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
26-jul-13	11:09	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
28-sep-13	17:25	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra
28-sep-13	17:25	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
04-okt-13	15:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
07-okt-13	17:10	Kontrolrapport udarbejdet	
16-okt-13	09:47	Kontrolrapport udarbejdet	
18-okt-13	21:44	Kontrolrapport udarbejdet	
21-okt-13	12:27	Høring iværksat	
05-nov-13	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
05-nov-13	11:16		Søgt ny deadline: 8. nov. 2013
05-nov-13	11:16		Ny deadline for BS kommentar: 8. nov. 2013
05-nov-13	11:17	Høring iværksat	
05-nov-13	12:43	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
06-nov-13	16:21	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
07-nov-13	12:38	Kontrolrapport godkendt af NS	
28-nov-13	13:09	Indstilling til nævn	

13-dec-13	08:11	Indkaldelse til nævnsmøde	
20-dec-13	11:23	Sagen lukket af Nævnssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2013-07-31
Ejendommen besigtiget	2013-07-29

Følgende materiale forelå

BBR	2013-06-20	
Tidligere tilstandsrapport nr.		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Det er ikke noteret, at der er en tidligere tilstandsrapport af 4.07.2013 (Udført af samme BS) Karakter: Begrundelse for fejl: Oplysning om, at der er en tidligere rapport skal angives i den senere/ nuværende rapport. Fejlens vægt: Forskellen fra den tidligere tilstandsrapport til den nuværende rapport er ændring af sælgers navn samt flere ændringer i sælgeroplysningerne. Dette burde være oplyst i en allonge til den første rapport, hvoraf det også skulle fremgå, at der på denne baggrund er udarbejdet en ny tilstandsrapport. Der er mest af alt tale om en formel fejl, hvorfor fejlen vægtes under middel i niveau A	A2
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Energimærke		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Der er udarbejdet energimærke nr. af 17.05.2009 Karakter: Begrundelse for fejl: Manglende registrering. Fejlens vægt: Da energimærkningsrapporten frit kan hentes på Boligejer.dk er der alene tale om en formel fejl, som vægtes lavest i niveau A	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Andre bygningsoplysninger	Godkendte tegninger	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus							
Hustype			1950'er-villa/1 ½ plan							
Ejendommen			Bevaringsværdig ejendom							
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	1957	1	114	76	38	38	0	
2	B	Garage	1957	1	36	0	0	0	0	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>			Beskrivelse af skade/mangel: Fejl i arealangivelse for bygning A De korrekte arealer ifgl. BBR er: Bebygget areal total: 76 m2, Kælder: 76 m2, Udnyttet tagetage: 38 m2 , Boligareal: 114 m2.							D17
			Det er endvidere anført, at ejendommen skulle være bevaringsværdig. Dette fremgår ikke af BBR-oplysningerne.							
			Efter håndbog for bygningssagkyndige bør tilbygninger særkilt litreres, særlig når de som her har anderledes byggesæt. Dette er ikke sket.							
			Skur/halvtag (værdi under kr. 10.000), drivhus (værdi under kr. 10.000) og udhus (værdi 10.000 - 25.000) er ikke medtagede og heller ikke fravalgt.							
			Karakter:							
			Begrundelse for fejl: Arealangivelserne er vildledende. 3 sekundære bygninger er ikke medtaget og heller ikke fravalgte.							
			Fejlens vægt: Vedrørende arealangivelserne er der tale fejl som er mere end blot en formel fejl. Fejlen vægtes under middel i niveau A: A2.							
			Den manglende litrering af bygning A er en formel fejl, som vægtes til A1							
			De fravalgte/ikke medtagede bygninger vægtes skur/halvtag A3, Drivhus: A3, Udhus B8.							
			Den samlede vurdering af fejl bliver således D18							
Bygningssagkyndig			Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.							

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
---	-----

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Skunk S/Ø	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: Skunkrum mod SØ er noteret som utilgængeligt. Det er faktisk tilgængeligt. Karakter: Begrundelse for fejl: Oplysningen er ikke korrekt. Fejlens vægt: Fejlen vægtes midt i niveau A	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Sælger oplyser, at ruderne er udskiftet til energiruder for ca. 6 år siden	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	

Bygning A (Beboelse - 114m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.8 Spær og lægter	Ingen bemærkninger
--------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Aktivt angreb af borebiller i spær i loftrum nær loftlem og i spær i skunkrum ved skunklem.

Note: Det aktuelle fugtindhold i spærene er mindre end 15%, som er grænseværdien for aktivt borebilleangreb, men på grund af utætheder ved loftlem og skunklem, vil der i den kolde årstid trænge trænge varm rumluft ud, som kondenserer og opfugter træet.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Overset forhold.

Fejlens vægt: Udbedring af fejl og årsag til fejl skønnes mindre end kr. 10.000, hvorfor fejlen vægtes midt i niveau A

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

1.12 Isolering	K1: Algebegrøning mest østsiden. Fuglemøg på rygning. Nedslidt zinkhætte på tagets østside. Der er tilsyneladende ikke efterisoleret. Note: Ventilationen kommer fra skrålofternes ventilationspalte samt tudsten. Isoleringen er skjult under gulvet på hanebåndsloftet.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: 5 K1-bemærkninger er samlet til 1 bemærkning, hvoraf bemærkningen vedr. zinkhætten er en egentlig K3 skadesbemærkning, bemærkningerne om alger og "fuglemøg" skal højst medtages som K0-bemærkninger. De sidste bemærkninger om isolering hører hjemme under energimærkningen og/eller forsikringsoplysningerne. Karakter: Begrundelse for fejl: Skader og bemærkninger skulle være anført enkelvis og ikke samlet. Fejlens vægt: Den samlede fejl vægtes over middel i niveau A.	A4
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Der er fugt i de nederste skifer - alle mure. Der er fugereparationer på nord- og sydgavl, på sydgavlen er der skjolder og pletter - måske af maling. Murvange ved hovedtrappe og på noget af øst væggen er der salt peterudslag.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: 3 skadesbemærkninger er sammenskrevet til 1 K1. Karakter: Begrundelse for fejl: Bemærkninger til forskellige bygningsdele med forskellige skadesbemærkninger må ikke sammenskrives, da det giver et forkert helhedsbillede. Fejlens vægt: Fejlen er mest af formel karakter, hvorfor fejlen vægtes lavest i niveau A	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3. Vinduer og døre i bygning A

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

3.2 Vinduer

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: Vinduerne i de 3 værelser i tagetagen opfylder ikke kravene til redningsåbninger. Den frie åbning er opmålt til 40 x 110 cm.

Note Kravene til redningsåbninger er, at bredden på den frie åbning skal være mindst 50 cm, samt at åbningens højde ved vinduer over stueplan skal være mindst 60 cm. Summen af åbningens højde og bredde skal i alle tilfælde være mindst 150 cm.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Oversete forhold. I det konkrete tilfælde skønnes reel risiko for personskader.

Fejlens vægt: De 3 vinduer kan ændres til godkendte redningsåbninger for lidt mindre end kr. 10.000. Fejlene vægtes midt i niveau A

Bygningssagkyndig	Forhold som var godkendt på opførelsestidspunktet.	
Syns- og Skønsmand	Vinduerne er skiftet på et tidspunkt, hvor reglerne om redningsåbninger var gældende. Uanset dette, er mangelfuld redningsåbning en øget personrisiko.	A3

4. Fundament/sokler i bygning A

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

4.3 Udvendige trapper	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Rækværket ved terrasse og ved kældertrappen opfylder ikke de krav, som fremgår af håndbogens afsnit om trapper. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Oversete forhold Fejlens vægt: Afskærmningerne opfylder ikke de aktuelt gældende krav til udvendige rækværk, men at der ikke skønnes egentlig risiko for personskade, da faldmuligheden er forudsigelig og markeret jf. gældende konventioner.	
Bygningssagkyndig	Forhold som var godkendt på opførelsestidspunktet.	

Syns- og Skønsmand	Kravene til værn kan findes i håndbog>oversigt over byggeskik og byggeteknik>10. Trapper>værn. Selv om kravene ikke har været gældende på opførelsestidspunktet har senere erfaringer vist, at der er øget risiko for personskader, hvis nugældende krav ikke er opfyldte.	A1
--------------------	---	----

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Kældergulve i (1957)bygningen - har fugt. Gulv i (1993)bygningen - er tørt.	
5.2 Vægge	K1: Kælderydervægge har fugt.	
5.2 Vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Opstigende fugt i skillevgæ i kælderen. Note: Skadebilledet tyder på, at der mangler fugtspærre nederst i skillevæggen Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Overset forhold Fejlens vægt: Forhøjet fugt i kældervægge er normalt for bygninger af denne årgang. Fejlen er delvis medtaget i rapporten, hvorfor fejlen vægtes lavest i niveau A	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

5.2 Vægge	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	  Beskrivelse af skade/mangel: Der er fugtskjold og afskalninger i terrænniveau i kælderydervæggen under tilbygningen. Note: Skadebilledet kan tyde på en utæthed ved tagnedløb/ tagbrønden uden for kælderen Karakter: UN Begrundelse for fejl: Overset forhold Fejlens vægt: Fejlen vægtes midt i niveau A, da en udbedring skønnes under kr. 10.000.	A3
Bygningssagkyndig	Ad. 5.1 - 5.2 Min rapport giver fyldige oplysninger om husets fugtproblemer.	
Syns- og Skønsmand	Skadebilledet tyder på, at der er utæthed ved det udvendigt afløb for tagvand. Dette er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.	A3

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Stiftmosaikbelægningen i badeværelset i kælderen har stedvis svigtende vedhæftning. Der er ikke observeret revnedannelser i fliser eller fuger og der er ikke observeret løstliggende mosaikfliser. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Overset forhold Fejlens vægt: Fejlen vægtes lidt under middel i niveau A	A2
Bygningssagkyndig	Ad. 6.1 - Forhold som var godkendt på opførelsestidspunktet.	
Syns- og Skønsmand	Senere erfaringer har vist, at der ved stiftmosaikbelægning med svigtende vedhæftning er øget risiko for, at belægningen løsnes. Da der ikke er aktuelle skader ændres vægten af karakteren til lavest i niveau A	A1

6.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Hjørnefugerne i vådzoneområdet i badeværelset i kælderen er ikke udført som bløde fuger. Note: Når hjørnefuger ikke er udført som bløde fuger er der øget risiko for revnedannelse, udsivning og følgeskader. Der er ikke observeret aktuelle revnedannelser og følgeskader, og risikoen for følgeskader vurderes som lav. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Overset forhold Fejlens vægt: Da der ikke er aktuelle skader, vægtes fejlen lavest i niveau A	A1
Bygningssagkyndig	Ad. 6.3 - Forhold som var godkendt på opførelsestidspunktet.	
Syns- og Skønsmand	Vurderingen fastholdes.	A1
6.7 Rumafræk	K1: Gæstetoiletet, stuen, samt bad i tagetagen mangler rumaftræk.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Det bør tilføjes, at der er oplukkelige vinduer.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K0: Trægulve knirker - der er åbninger mellem nogle parketstave.
------------------------	--

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

8.1 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er ikke udført branddør mellem kælder og stueetage. Note: Efter nugældende regler, skal kælderen eller tagetagen udgøre en selvstændig brandcelle. Dette vil f.eks. indebære, at der mod kælderen skulle udføres en branddør BD30. Kravet var imidlertid ikke gældende ved husets opførelse, men kravet bør følges ved en senere udskiftning. Den manglende branddør skønnes ikke at medføre personsikkerhedsrisiko. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Overset forhold Fejlens vægt: Da der ikke stilles krav til udskiftning, vægtes fejlen lavest i niveau A.	
Bygningssagkyndig	Ej et gældende krav på opførelsestidspunktet.	
Syns- og Skønsmand	Vurderingen fsatholdes.	
		A1

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

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

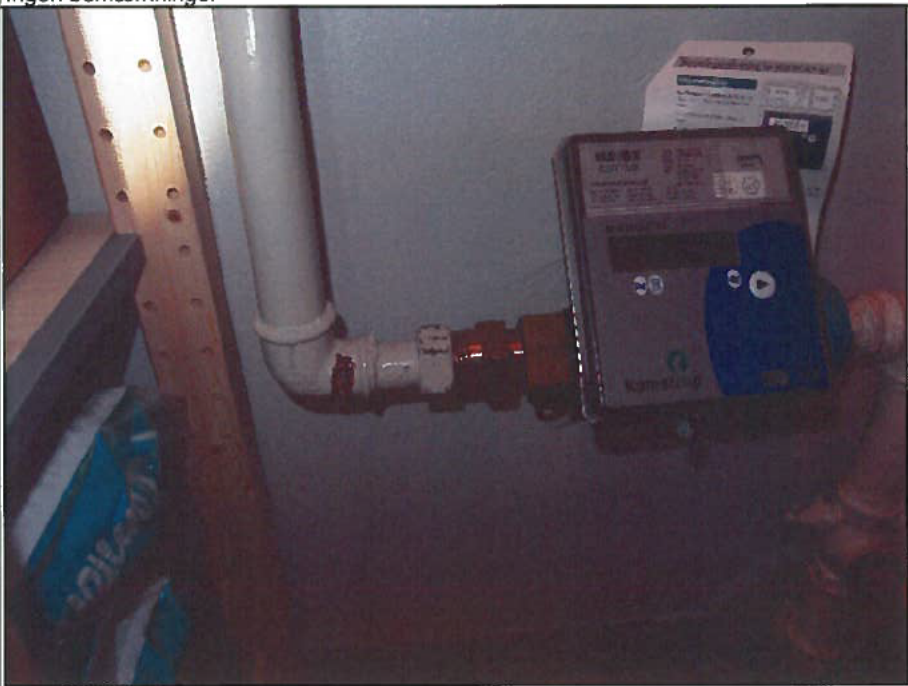
10. Indvendige trapper i bygning A

10.1 Funktion	K0: De to trapper knirker.
---------------	----------------------------

11. VVS-installationer i bygning A

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

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløb fra vandinstallationens sikkerhedsventil er ikke ført til afløbsanlæg, men udmunder frit over kældergulvet Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Overset forhold Fejlens vægt: Da risikoen for følgeskader er lille, vægtes fejlen lavest i niveau A	A1
Bygningssagkyndig	Ad. 11.1 - meget sædvanligt for husets alder.	
Syns- og Skønsmand	Fjernvarmeinstallationen er ikke oprindelig. Metro-vandvarmeren skønnes installeret i 1970'erne, hvor det var god byggeskik at afløbet fra vandvarmerens sikkerhedsventil blev ført til afløbsanlæg. Vurderingen fastholdes.	A1

11.2 Varmeinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Gennemtæring på varmerør nær varmemåleren. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Overset forhold. Fejlens vægt: Udbedring kan ske for under kr. 10.000, hvorfor fejlen vægtes midt i niveau A	A3
Bygningssagkyndig	Ad. 11.2 - tæret, men langt fra utæt.	
Syns- og Skønsmand	En synligtæring på et jernrør opstår ikke uden at der er en gennemtæring og dermed en utæthed. Vurderingen fastholdes.	A3

11.3 Afløbsinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Gennemtæring på støbejernsfaldstamme. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Overset forhold Fejlens vægt: Der er ikke tryk på faldstammen, hvorfor gennemtæringen ikke vil give egentlige følgeskader. Det skønnes, at fejlen kan udbedres for knap kr. 10.000, hvorfor fejlen vægtes midt i niveau A	A3
Bygningssagkyndig	Ad. 11.3 - langt hen kun kosmetisk.	
Syns- og Skønsmand	Tæringen skal under alle omstændigheder bemærkes. Vurderingen fastholdes.	A3

Bygning B (Garage - 36m2)

2. Ydervægge i bygning B

2.2 Beklædninger	K1: Træbeklædning ved terræn har svindrevner efter fugt.
------------------	--

3. Vinduer og døre i bygning B

3.2 Vinduer	K1: Råd i vindue mod syd.
-------------	---------------------------

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Garagegulv er revnet.
----------------------	---------------------------

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Bygningen er renoveret og vedligeholdt løbende - derfor i fin stand.
-------------	--

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		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	Fire år.
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	1. september 2009 til dato.
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 2009. Bad i tagetagen 2009.
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
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
	- 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?	Nej
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene 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?	Ved ikke
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Ved ikke
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)?	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?	Ved ikke
5.6	Er der en grundvandspumpe?	Ved ikke
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)?	Ja, Køkken (tv.)
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Ved ikke
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, Vaskerum i kælder.
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, Få steder - rør i kælder.
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 ikke 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	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Skorsten - Muret	
B	Åskonstruktion	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Massiv murværk	
B	Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type	Ukendt
B	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type	Ukendt
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strær eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	Stue i tilbygning
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Træ	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
B	Inder-/skillevægge - Træ	
B	Inder-/skillevægge - Murværk	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Træbjælkelag
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Trætrapper
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***A1**

Beskrivelse af skade/mangel: **Det er ikke noteret, at der er en brændeovn**

Karakter:

Begrundelse for fejl: Ubemærket forhold

Fejlens vægt: Der er tale om en formel fejl, hvorfor fejlen vægtes lavest i niveau A

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	51	10%	10%	Huset er kompliceret i let grad.	45
Bygningssagkyndig	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	50	10%	10%		45

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerheden er lav.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerheden bedømmes stadig som lav.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	
Bygningssagkyndig	
Bygningssagkyndig	Tilgængelighed til skunk kan skifte med ny ejer. "Teknisk revision" gør meget ud af, at bemærke forhold som er typiske for huse af pågældende alder og type (se rapportens side 3).
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere bemærkninger.

Nævnets afgørelse

Beskikket bygningssagkyndig

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dato: 20. december 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] en påtale for fejl i denne tilstandsrapport.

Der foreligger en gældende advarsel med udløb den 26. maj 2016, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets vurdering, at denne advarsel skal have skærpende virkning for den aktuelle påtale, der er af høj vægt.

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig [REDACTED] tildeles en advarsel, for gentagne alvorlige fejl i tilstandsrapporterne.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 31. juli 2013.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 5. november 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 7. november 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 17. december 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 følgende er veldokumenterede, og at afvejningen foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Nævnet frafalder fejlangivelsen (A1) under bygning A punkt 6.3, idet hjørnefugernes udførelse var godkendt på opførelsestidspunktet og aktuelt ikke skønnes at indebære skadesrisiko.

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 en gældende advarsel med udløb den 26. maj 2016, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets vurdering, at denne advarsel skal have skærpende virkning for den aktuelle påtale, der er af høj vægt.

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
6. januar 2014 15:05		Sagen lukket	29

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

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
6. januar 2014 15:05	2014-0000000000	Sagen lukket	30

