

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Hurtige besigtigelser	25. januar 2013	Advarsel	24. januar 2016
	Stikprøve	22. januar 2010	Retvisende	
	Tidsforbrug	4. juni 2009	Godkendt	
	Karakterfordeling	29. oktober 2008	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A og B, Beboelse og garage set fra sydøst. Garagen ligger i underetagen, men har fået eget litranummer.	

Bygning C, Udhus set fra vest



Bygning D, Overdækning set fra vest



Bygning E, Drivhus set fra vest



Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-jul-12	11:56	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
02-jul-12	11:56	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
28-aug-12	15:34	Syn- og skønsmand har erklæret sig inhabil	Habilitetserklæring fra XX

19-sep-12	13:32	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
24-sep-12	14:56	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra XX
24-sep-12	14:56	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
08-okt-12	12:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
10-okt-12	11:22	Kontrolrapport udarbejdet	
25-okt-12	10:34	Høring iværksat	
02-nov-12	09:31		Søgt ny deadline: 3. dec. 2012
02-nov-12	09:31		Ny deadline for BS kommentar: 3. dec. 2012
17-nov-12	07:39	Bygningssagkyndig ønskede ikke at kommentere	
19-nov-12	15:46		Søgt ny deadline: 7. dec. 2012
19-nov-12	15:46		Ny deadline for BS kommentar: 7. dec. 2012
19-nov-12	15:47	Høring iværksat	
19-nov-12	16:23	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
20-nov-12	13:58	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
10-dec-12	11:58	Kontrolrapport godkendt af NS	
12-dec-12	13:50	Indstilling til nævn	
17-jan-13	08:41	Indkaldelse til nævnsmøde	
25-jan-13	14:20	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-08-12
Ejendommen besigtiget	2012-08-10

Følgende materiale forelå

BBR	2012-08-07
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ikke fundet
Energimærke	EM nr. XX af den 11.08.2012
Andre bygningsoplysninger	Evt. tidligere tilstandsrapport er forsøgt fremskaffet (bla. via HEWEB) og er ikke fundet. Der forelå plantegning/bygningsbeskrivelser ved besigtigelsen.
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Bemærkningen om tilstandsrapporter burde være placeret under punktet "Tidligere tilstandsrapport nr.:" Begrundelse for fejl: Upræcis placering af oplysning. Fejlens vægt: Formel fejl, der placeres i den nederste ende af niveauet.
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Hustype			Lavenergihus 2006-2011						
Ejendommen									
Tagets restlevetid			Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde højest 5 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	2010	1	167	167	126	293	0
1	B	Garage	2010	1	40	0	0	0	0
2	C	Udhus/skur	2010	1	12	0	0	0	0
3	D	Overdækning	2010	1	10	0	0	0	0
4	E	Drivhus	2010	1	12	0	0	0	0
Fejlangivelse		Beskrivelse af skade/mangel: Restlevetid burde være > 10 år Begrundelse for fejl: Ikke underbygget begrundelse for bedømmelse af restlevetid. Se punkt 1.10. Fejlens vægt: Formel fejl.							A3
Syns- og Skønsmand									
Bygningssagkyndig									
		Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.							

Bemærkninger

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

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Tagoverflader er besigtiget fra terræn p.g.a. højde.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: Der er ingen adgang til skunkrum overhovedet. Begrundelse for fejl: Manglende oplysning om adgangsbegrænsning til bygningsdele der normalt kan besigtiges.	
Bygningssagkyndig	Der er ingen skunkrum. Det er ydermuren der er ført til tag.	
Syns- og Skønsmand	Det er korrekt - beklager - fejlen fjernes.	0
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AB - Eventuelle punkterede termoruder/energiruder er ikke altid konstaterbare ved en visuel besigtigelse på grund af vejr-, lys- og temperaturforhold. Der kan derfor forekomme termoruder/energiruder, der ikke er anført i denne tilstandsrapport.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: ACDE - De arealer som er opgivet på BBR er ikke i overensstemmelse med de faktiske arealer på boligdelen. Det bebyggede areal er opmålt til 167 m2 og 1 sal er opmålt til 126 m2 det samlede boligareal er 293 m2. Der er forskel mellem de faktiske antal bygninger og de registrerede bygninger, som det fremgår af BBR-ejermeddelelse. Der er kun foretaget en vejledende opmåling til brug for tilstandsrapporten. Det er sælgers ansvar at sikre at ejendommen er korrekt registreret i BBR-registret.	

Bygning A (Beboelse - 293m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.5 Udvendt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Remender i 5 gavle og kviste er ubeskyttede. Fugt kan over tid påvirke og nedbryde træværket. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

1.10 Undertage/understrygning	K3: Der er flere huller i undertaget især omkring loftlem Note: Undertaget har mistet sin funktion som ekstra sikring mod indtrængning af vand til de underliggende konstruktioner.
----------------------------------	---

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

E23



Beskrivelse af skade/mangel: Det er korrekt, at der er huller i undertaget, som skønnes at stamme fra varetransport gennem loftslemmen. Skaderne kan imidlertid udbedres og det er en overreaktion at bedømme undertaget til generelt at have "mistet sin funktion". Se øverste foto. Tag og undertag er oplagt i 2010 ved husets opførelse. Undertaget består af et diffusionsåbent materiale, der på den synlige del i rummet over hanebåndene er intakt, bortset fra lokale skader i området ved loftslemmen. Det er derfor ikke rimeligt at forudsætte en restlevetid på under 5 år. Se nederste foto. **Karakter/note:** K3

Begrundelse for fejl: Forkert konklusion og ikke underbygget begrundelse for bedømmelsen af restlevetid under 5 år.

Fejlens vægt: Da bedømmelsen medfører en udskiftning af hele taget, placeres fejlen i nivenatu E, svarende til en udgift på > 100.000 kr.

Bygningssagkyndig	I og med at undertaget er defekt og skaderne ikke er udbedret har jeg lært at den skal have K3. Skaderne er opstået under opførelsen ifølge sælger. Bygningsdelen har mistet sin funktion.	
Syns- og Skønsmand	Skaderne er ikke udbedrede, så K3 er derfor korrekt, men de kan udbedres. Taget har ikke derved mistet sin fulde funktion, men kan forholdsvis let retableres. Det er for drastisk at bedømme taget til at have en restlevetid på under 5 år af den grund.	E23

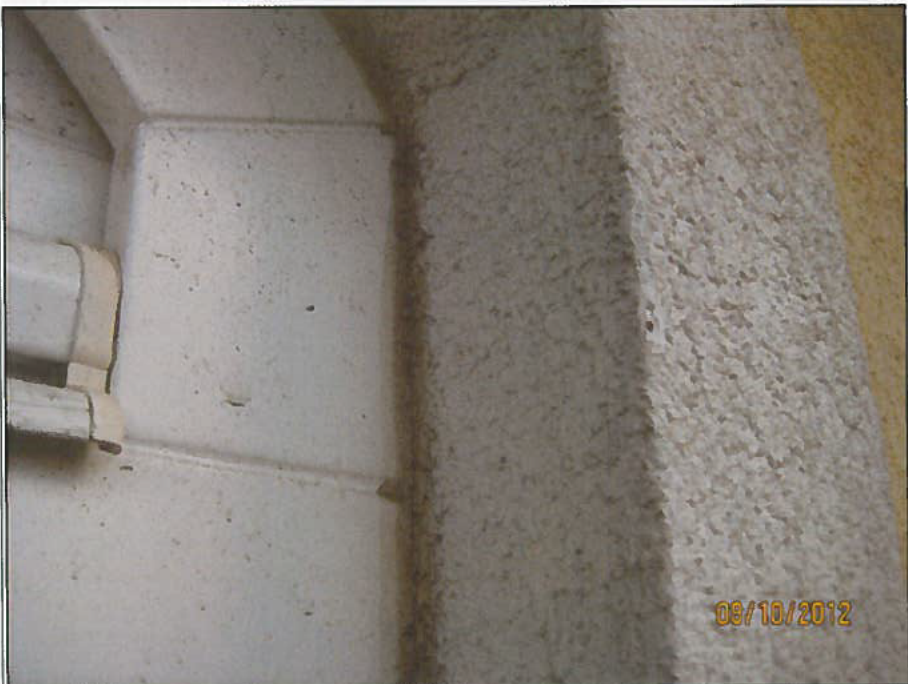
2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: I gavl modsat ende af indkørslen er der flere revner i de pudsede facader. Revnerne er især der hvor teglblokkene samles. Der er tegn på at der er trængt vand ned igennem murværket ved altan. Der er revne i murværker ved søjle foroven i gavl mod vej. Note: Revnerne er af karakter, der giver risiko for fugtindtrængning.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Hver skadetype skal beskrives og karaktergives særskilt. Her er beskrevet revner i murværk mod vest, revner over søjler mod øst og vandgennemtrængning fra altan. Karakter/note: K2, dog K3 for vandgennemtrængning fra altan. Begrundelse for fejl: Flere skadetyper under samme punkt samt forkert karakter.	A3
Bygningssagkyndig	Sælger har til mig oplyst at der er foretaget en tætning under klinkerne af altanen så der ikke kan trænge vand ned i underliggende konstruktioner.	
Syns- og Skønsmand	Sælgerens bemærkning kunne have været tilføjet i en note, men ændrer ikke ved karakteren K3 på den skade der er anført for nedsivningen.	A3
2.4 Altaner	K3: Enkelte klinker på altaner mangler vedhæftning. Note: Der er risiko for at vand kan trænge ned i underliggende konstruktioner og forvolde skader.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Døre til altan mod vej trænger til justering.
3.1 Døre	K2: Dør fra bryggers er beskadiget i dørplade foroven ved hængsel.

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrydning i karmtræet ved døren fra altanen mod øst til værelset i huset sydside på 1. sal. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	  Beskrivelse af skade/mangel: Det kan ikke konstateres om kalfatringsfuger ved vinduer og døre er udført som "knasfuger" eller der efterfølgende er udført en kosmetisk afdækning. Fugerne kan derfor ikke kontrolleres eller repareres forsvarligt. Flere steder kunne der ses forsøg på reparation med silicone, blandt andet på vedhæftede billede fra sydfacaden. Karakter/note: UN Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Sælger har oplyst at vinduer er blevet fuget inden der blev fuget omkring vinduer og døre.	

Syns- og Skønsmand	Denne bemærkning kunne være gjort til en forudsætning, hvorefter karakteren ville være K1, af hensyn til den manglende mulighed for inspektion og reparation.	A3
--------------------	---	-----------

4. Fundament/sokler i bygning A

4.0 Fundament/sokler	IB: Ingen bemærkninger	
4.5 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Terrænet omkring huset ligger i samme niveau som gulve i huset. Der kan risikeres indtrængning af vand ved døråbninger ved kraftig regn samt under fugtspærren ved ydervægge. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke registreret. Fejlens vægt: Etablering af opsamlingsrende er lagt til grund for bedømmelsen.	B8
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

5.2 Vægge	Ingen bemærkninger	A1
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er fugtskjolder og tegn på vækst af skimmelsvamp i vindueshuller i kælderum mod vest og mod syd. Årsagen skønnes dels at være kondensfugt og dels indtrængende regn- og overfladevand. Karakter/note: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er delvist beskrevet under punkt 8.1, Indvendige vægge. Her under punkt 5.2 fejlgives for mangelfuld beskrivelse af skade og omfang. Fejlens vægt: Da skaden er delvist beskrevet andet sted, placeres fejlen i den nederste ende af niveauet.	
Bygningssagkyndig	Jeg har vurderet at det er kondens da det er en massiv betonkonstruktion ifølge tegningerne.	

Syns- og Skønsmand	lagttagelserne burde være indføjet i rapporten.	A1
--------------------	---	----

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

6.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Fugen mellem gulv og væg er ikke tæt i hjørnet under bordpladen i gæstetoiletrummet. Der kan trænge vand ind bag fugen. Karakter/note: K1, da skaden befinder sig i et ikke fugtbelastet område. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

6.6 Rørgennemføringer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: I gæstetoiletrummet i stueetagen er der en ukorrekt afslutning på en afløbsstuds i væggen. Afslutningen kan ikke forventes at forblive tæt, hvilket kan medføre lugtgener. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

6.7 Rumaftæk	K1: Der er ingen rumaftæk i badeværelser, men vinduer kan åbnes.	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Aftækket mangler i det store badeværelse mod nord. I de to øvrige toilettrum er der en aftrækskanal, der dog ikke opfylder reglementets krav med hensyn til størrelse. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: Upræcis skadesangivelse.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K3: Der er kraftig skimmeldannelse ved vinduer i kælder ved lysninger. Der er mindre områder med løstsiddende pudslag, som delvist er faldet ned. Note: Skimmel kan være sundhedsskadeligt for mennesker og dyr.	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Hver skadetype skal beskrives og karaktergives særskilt. Her er beskrevet angreb af skimmelsvamp og løstsiddende pudslag. Skadesbeskrivelsen er herudover placeret forkert, idet skaderne befinder sig i kælderen og derfor skulle være beskrevet under punkt 5, Kældre. Se også punkt 5.2. Karakter/note: K3 Begrundelse for fejl: Flere skadetyper under samme punkt samt forkert placering af skadesbeskrivelse.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

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

11.3 Afløbsinstallationer	K3: Ventilationsrør fra faldstamme er ikke ført over tag men er afsluttet i tagrum. Note: Når ventilationsrør ikke er ført til det fri er der risiko for at lugt og fugt kan forvolde skader.
---------------------------	---

Bygning B (Garage - 40m2)

2. Ydervægge i bygning B

2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Relevante bygningsdele skal kommenteres med et "Ingen bemærkninger", hvis der ikke er andre bemærkninger. Begrundelse for fejl: Registreringen er ikke foretaget for litra B og E. Fejlens vægt: Fejlen gælder for litra B og E, og placeres nederst i niveau A, da fejlen er formel.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.2 Belægninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Flisebelægningen i garagen har ikke fuld vedhæftning til underlaget flere steder, primært omkring parkeringsområder. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Der var en del oplagret bohavet i garagen ved besigtigelsen, så jeg kunne kun kontrollere der hvor der ikke var bohavet og der var ingen klinker der manglede vedhæftning. Derfor gik jeg ud fra at alle sad fast.	
Syns- og Skønsmand	Manglende inspektionsmulighed skal fremgå af punkt 2 under Bemærkninger.	A3

11. VVS-installationer i bygning B

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger
-------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Varmeanlægget er udstyret med en veksler mellem anlæg og forsyning. Der kunne konstateres en permanent slangeforbindelse mellem det interne kredsløb og vandforsyningen, formentlig af hensyn til let efterfyldning af vand i kredsen. Af hensyn til risikoen for tilbagesugning, må der ikke være en fast forbindelse mellem vand i varmeanlægget og vandforsyningen, med mindre der indskydes en kontraventil, hvilket ikke er tilfældet her.

Karakter/note: K3

Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.

Fejlens vægt: Personrisikoen opfattes til at være ringe, hvorfor fejlen placeres i niveau A.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

Bygning C (Udhus/skur - 12m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Bygningen er opført uden tagrende. Note: Manglende tagrender (kan) medføre opfugtning af facadebeklædningen.
-------------------------	--

2. Ydervægge i bygning C

2.2 Beklædninger	K1: Facadebeklædning i træ er for tæt på terræn med risiko for opfugtning. Note: Afstand mellem beklædning og terræn bør være 10-15 cm. Der er ingen tegn på skader.
------------------	--

3. Vinduer og døre i bygning C

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Døren slæber på flisebelægningen. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Ikke ved besigtigelsen, men var rigtigt meget tæt på	
Syns- og Skønsmand	Baseret på denne oplysning fjernes fejlkarakteren.	0

Bygning D (Overdækning - 10m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Bygningen er opført uden tagrende. Note: Manglende tagrender (kan) medføre opfugtning af facadebeklædningen.
-------------------------	--

2. Ydervægge i bygning D

2.2 Beklædninger	K1: Facadebeklædning i træ er for tæt på terræn med risiko for opfugtning. Note: Afstand mellem beklædning og terræn bør være 10-15 cm. Der er ingen tegn på skader.
------------------	--

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Bygningen fremstår som ved opførelsen, og der er ikke foretaget ændringer af indretning og konstruktioner. Vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes.
-------------	--

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?	Siden 2008
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Siden 2008
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?	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?	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?	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
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)?	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)?	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?	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	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Skorsten - Elementer	
B	Sadeltag	
B	Hanebåndspær	
B	Taghældning - >35 grader	
B	Tagbelægning - Tegl	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
D	Ensidigt fald	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
E	Sadeltag	
E	Andet; Type	Glas- Alu drivhus
E	Taghældning - >35 grader	
E	Tagbelægning - Andet; Type:	Glas
2.0 Ydervægge		
A	Massiv murværk	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Massiv murværk	
B	Formur - Murværk med puds	
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
C	Træ	
C	Formur - Træ	
D	Træ	
D	Formur - Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Plast	
B	Plast	
B	Metal	Porte
C	Træ	
D	Træ	
E	Metal	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Andet; Type	Træstolper i jord
D	Andet; Type	Træstolper i jord
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Ukendt

B	Kælder	
B	Støbt i beton	
B	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type	Ukendt
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Klinkegulv på beton	Overalt
B	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
B	Inder-/skillevægge - Murværk	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Pudsede lofter og gipslofter
B	Kommentar	Pudsede lofter
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Trætrappe
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme, Type	Vandbåret overalt
A	Vandstop	
A	Andet, Type	Træpillefyr i stuen

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	73	2%	ikke angivet	ikke angivet	71
Bygningssagkyndig	0	2%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	0	2%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	67	2%	ikke angivet	ikke angivet	65
Syns- og Skønsmand	0	2%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Flere detaljer i samlinger og tagkonstruktion er ikke udført med gængse løsninger.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Ingen bemærkninger
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Beskikket bygningssagkyndig

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

Dato: 25. januar 2013

J.nr.: XX

Afgørelse - teknisk revision af tilstandsrapporten XX

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten XX er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som alvorligt fejlbehæftet.

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig [REDACTED] tildes en advarsel for alvorlige fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 12. august 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 17. november 2012.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 27. november 2012.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde 21. januar 2013.

[REDACTED], der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten 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.

Tilstandsrapporten XX vurderes samlet set at være alvorligt 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.