

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbillede
-------------	------------------

Facade mod syd.

Facade mod syd før sanering af beplantning.

Facade mod vest.



Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
29-jun-15	10:31	Klagesag	ScanJour journalnr.
07-jul-15	13:26	Høring iværksat	
22-jul-15	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
22-jul-15	10:20		Søgt ny deadline: 26. jul. 2015
22-jul-15	10:20		Ny deadline for BS kommentar: 26. jul. 2015

22-jul-15	10:21	Høring iværksat	
26-jul-15	17:25	BS har afsendt høringssvar	
31-jul-15	10:19	Indstilling til nævn	
31-jul-15	10:28	Indstilling til nævn	
19-aug-15	09:42	Indkaldelse til nævnsmøde	
31-aug-15	13:43	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	
Ejendommen besigtiget	

Følgende materiale forelå

BBR	2013-05-14
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ingen.
Energimærke	Ingen.
Andre bygningsoplysninger	Intet modtaget.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype	Funkisvilla								
Ejendommen	Ejendommen henligger forladt								
Tagets restlevetid	Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde højest 5 år.								
Note	Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen								
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	1935	2	84	84	74	158	0
2	B	Carport	0	1	7	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	0	1	10	0	0	0	0
4	D	Brændeskur	0	1	6	0	0	0	0

Bemærkninger

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

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Hvor der er beskrevet belægninger oven på de oprindelige gulve som væg-til-væg tæpper, vinyl, kork og andet, er gulvet under belægningen ikke besigtiget. På grund af højden er lofrummet kun besigtiget fra lem. Cirka 80% af tagrummet kunne ses.	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	Jf. sekretariatets administrative kontrol: Angivelse af bygningsdele, der ikke er besigtiget, er ikke stedfæstet og er dermed uden værdi for afgrænsning af besigtigelsens omfang. Principielt skal der dog ikke tages forbehold for besigtigelse af gulve under faste belægninger, idet disse betragtes som skjulte bygningsdele. Denne fejl vægtes med A3. BS burde have angivet flere afsnit af facader som utilgængelige for besigtigelse på grund af beplantning. Denne fejl er vægtet under de respektive bygningsdele på grundlag af de skader, der er blevet synlige efter beplantningen er fjernet.	A3
Bygningssagkyndig	Placering og beskrivelse af de enkelte gulvbelægninger er angivet under materialer under de respektive konstruktioner i dette tilfælde Gulvkonstruktioner og gulbe. Ved besigtigelsen var ejendommen møbleret og der var mange effekter i ejendommen. Beplantningen omkring bygningen var meget kraftig og har skjult en del af de skader, der er påtalt nu. Ved skønsmandens gennemgang var alt fjernet og flere bygningsdele delvist adskilt. Der er således et stort forskel på ejendommen ved besigtigelsen og ved skønsmandens gennemgang.	
Nævnsssekretariatet	Omfang og placering af begrænsninger for besigtigelsen skal ikke angives under "Konstruktioner", men her under "Bemærkninger 2" jf. håndbogen 5.04.8. Faste gulvbelægninger, såsom væg-til-væg tæpper, vinyl, kork skal besigtiges, da de udgør gulvets færdige overflade. De underliggende konstruktioner betragtes som skjulte bygningsdele, og disse skal der ikke tages forbehold for. Da fejlen overvejende er formel, reduceres vægten til laveste trin.	A1
3. Bemærkninger til termoruder?	Nej	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej: Et skur (bygning C) er udført af forhåndenværende materialer. Der er ikke egentlige mangler, men skurets kvalitet og værdi er ringe.	
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: BCD - Bygning B: Carport opmålt til 13 m2. Er anført til 7 m2 i BBR. Bygning C og D: 2 små skure er ikke indeholdt.	

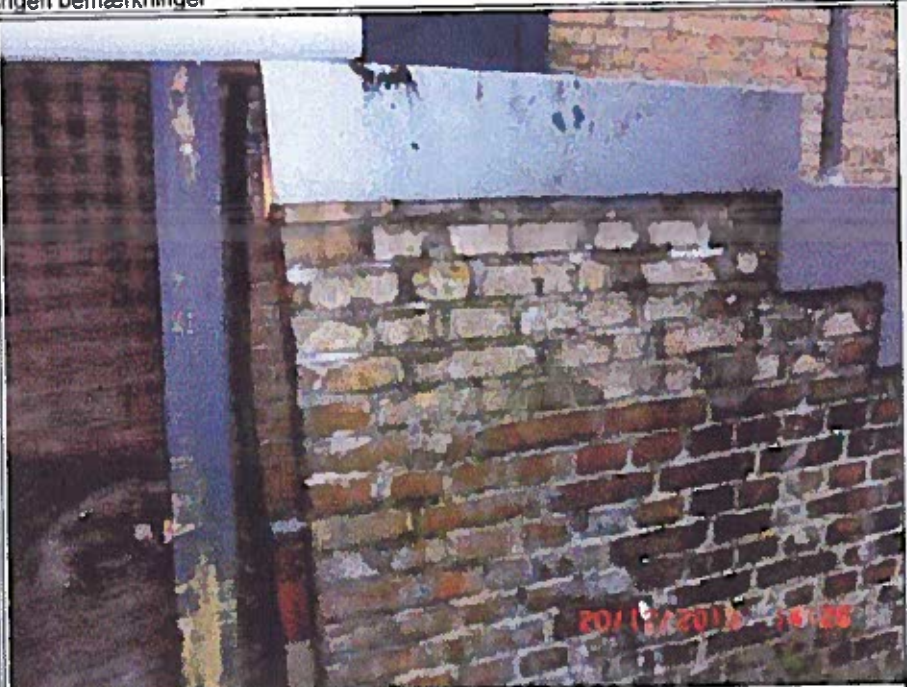
Bygning A (Beboelse - 158m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der er foretaget enkelte reparationer i taget og taget trænger til ny belægning. Note: Der er ikke konstateret utætheder.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1: Der er enkelte udfaldne fuger i skorsten mod vest ud for tagadskillelse mellem stue og 1. sal (skorsten placeret frit i gavl.)

2. Ydervægge i bygning A

2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	C13 19.Revnedannelse i hjørnesøjle. Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Langsgående revnedannelse i den murede hjørnesøjle over læmuren ved terrassen. Karakter: K3 Note: Jf. bygningstegning og efter gængs byggeskik i opførelsesåret er der indmuret en stålsøjle. Det skønnes at være tæring i denne, som medfører de synlige revner Begrundelse for fejl: Skaderne har været dækket af beplantning ved besigtigelsen og den sagkyndige burde have angivet dette facadeafsnit som utilgængelig for besigtigelse under "Bemærkninger 2". Fejlens vægt: Omkostningen til reparation er angivet til 25.000.
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger	0
Fejl angivelse Nævnsssekretariatet	 23 Nedbrudt murværk ved hovedtrappe. Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Murværk ved hovedtrappe er defekt med forvittringer og nedbrydninger. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke rapporteret. Fejlens vægt: - er omfattet under punkt 4.3.	
Bygningssagkyndig	Ejendommen var som helhed dækket af beplantning, som det også ses af billedet. Det er klart en fejl, at bevoksningen ikke er beskrevet, men de anførte skader kunne ikke ses ved besigtigelsen.	
Nævnsssekretariatet	Fejl angivelsen fastholdes jf. nævnets afgørelse i klagesagen.	0
2.1 Facader/gavle	K1: Der er mangler i fuger langs tagkant i standerskifter. Enkelte sten er knækkede.	
2.1 Facader/gavle	K2: Fuger over vindue i gavl mod vest 1. sal er faldet ud.	

2.3 Læmure Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	Ingen bemærkninger	B8
	10 Nedbrudt læmur ved terrasse. Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Læmuren ved terrassen har udvaskede fuger i stort omfang med mange frostsprængte og løse mursten. Karakter: K2 Note: Læmuren er så skadet, at en total ommuring er nødvendig. Begrundelse for fejl: Skaderne har været dækket af beplantning ved besigtigelsen og den sagkyndige burde have angivet læmuren som utilgængelig for besigtigelse under "Bemærkninger 2" Fejlens vægt: Omkostning til ommuring er angivet til 25.000, som efter fradrag for forbedring placeres på niveau A.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Nævnsssekretariatet	Fejlens vægt: (korrektion) Udbedringsomkostningen er angivet til 25.000 med en forbedringsværdi på 60 %, hvorfor fejlen vægtes på niveau A.	A3

2.3 Læmure

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse
Nævnsssekretariatet

B8



13 Nedbrudt læmur ved altan.

Jf. skønserklæring:

Beskrivelse af skade: Læmuren ved altanen er nedbrudt, især afsnittet ud mod gelænderet

Karakter: K2

Note: En del af læmuren skal ommures.

Begrundelse for fejl: Skaderne har været dækket af beplantning ved besigtigelsen og den sagkyndige burde have angivet altanen som utilgængelig for besigtigelse under "Bemærkninger 2"

Fejlens vægt: Omkostning til reparation er angivet til 15.000.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

2.4 Altaner	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet		A3
	15. Nedbrudt gelænder ved altan. Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Jerngelænder ved altanen er nedbrudt af tæring. Karakter: K3 Note: Risiko for personskade Begrundelse for fejl: Skaderne har været dækket af beplantning ved besigtigelsen og den sagkyndige burde have angivet altanen som utilgængelig for besigtigelse under "Bemærkninger 2". Fejlens vægt: Omkostningen til fornyelse er angivet til 4000 efter fradrag for forbedring.	
	Bygningssagkyndig Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2.4 Altaner	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Nævnsssekretariatet	Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Vandafledende belægning på altangulv over karnap er nær udtjent, og afslutning ved dør er mangelfuld. Karakter: K3 Note: Der er endnu ikke konstateret egentlige utætheder. Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke rapporteret. Fejlens vægt: Omkostningen til fornyelse er angivet til 4000 efter fradrag for forbedring.	A3
Bygningssagkyndig	Ejendommen var som helhed dækket af beplantning, som det også ses af billedet. Det er klart en fejl, at bevoksningen ikke er beskrevet, men de anførte skader kunne ikke ses ved besigtigelsen.	

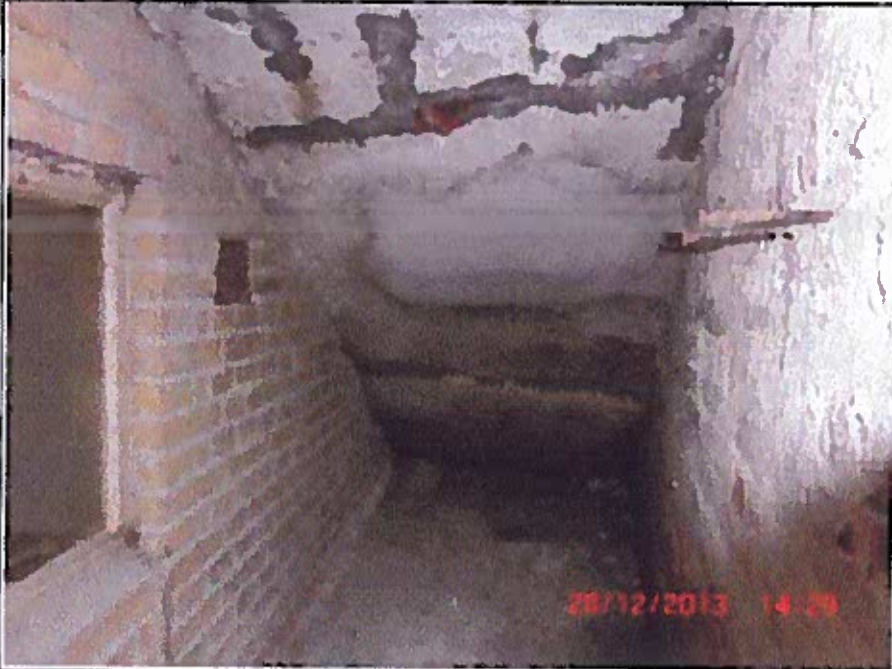
Nævnsssekretariatet	Fejlangivelsen fastholdes jf. nævnets afgørelse i klagesagen.	A3
2.7 Andet	K2: En indmuret jemplade ved kælderdoor er delamineret (lagdelt) på grund af rust. Note: Pladens funktioner ukendt.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	 Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Bagdoor er nedbrudt af råd i bunden. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke rapporteret. Fejlens vægt: Omkostningen til fornyelse er angivet til 4000 efter fradrag for forbedring.	A3
Bygningssagkyndig	En nøje granskning af døren havde jo nok vist den nedbrudte underside, men området var vanskeligt tilgængeligt på grund af henstillede effekter og beplantning.	
Nævnsssekretariatet	Fejlangivelsen fastholdes jf. nævnets afgørelse i klagesagen.	A3
3.2 Vinduer	K1: Jernvinduerne har enkelte overfladetæninger og kitten er revnet. Vinduerne trænger til en grundig malerbehandling.	
3.4 Sålbenke	K2: Sålbenk (kobber) på vindue i stueetage mod vest er presset ned i venstre side og mursten ved sålbænk er ødelagt.	
3.5 Andet	K1: Der gror en efeu op af væggen mod sydvest. Efeuen vokser ind i vinduet. Note: Efeuen skal skæres væk fra vinduer.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.1 Udvendigt terrænfald	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	 9 Murværk i terræn. Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Terræn går over sokkellinje og er i kontakt med murværk, - en del sten i det første skifte (standerskifte) er frostsprængte og afskallede. Karakter: K3 Note: Murværk opfugtes med risiko for yderligere frostsprængninger og afskalninger. Begrundelse for fejl: Skaderne har været dækket af beplantning ved besigtigelsen og den sagkyndige burde have angivet murværksafsnittene som utilgængelige og "ikke besigtiget" under "Bemærkninger 2" Fejlens vægt: Udbedring af standerskifte er angivet til 12.000 efter fradrag af forbedringsværdi.	B8
Bygningssagkyndig	Det var min vurdering ved besigtigelsen, at der var murværk til kælder og murværket går derfor helt til kældergulv. Der vil derfor ske en opfugtning af murstenene uanset hvad der bliver gjort. Dette er typisk for denne konstruktion og derfor ikke en egentlig fejl.	
Nævnsssekretariatet	Fejlangivelsen fastholdes jf. nævnets afgørelse i klagesagen.	B8
4.2 Sokkel	K2: Der er enkelte udfaldne fuger bag tagnedløb mod nord. Sokkelsten og fuger er generelt lidt afskallede.	

4.3 Udvendige trapper	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	 22. Tæring og nedbrydninger ved hovedtrappe. Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Hovedtrappeløbet har begyndende tæring i bærejernene. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke rapporteret. Fejlens vægt: Omkostningen til reparation af hoved- og bagtrappe samt nedbrudt murværk under punkt 2.0 er angivet til 40.000. C13 omfatter således denne og næste fejlangivelse samt fejlen under punkt 2.0.	C13
Bygningssagkyndig	Ved besigtigelsen var ejendommen kraftigt møbleret og ikke tilgængelig som vist på billedet. Skaderne vra derfor ikke synlige.	
Nævnsssekretariatet	Fejlangivelsen fastholdes jf. nævnets afgørelse i klagesagen.	C13

4.3 Udvendige trapper

Ingen bemærkninger



24 Tæret rækværk ved hovedtrappe.



21. Tæret rækværk ved bagdør.

Jf. skønserklæring:

Beskrivelse af skade: Jernrækværket ved hovedtrappe og bagtrappe er tæret

Karakter: K3

Note: Jf. bygningstegning og efter gængs byggeskik i opførelsesåret er der indmuret en stålsøjle. Det skønnes at være tæring i denne, som medfører de synlige revner

Begrundelse for fejl: Skaden er ikke rapporteret.

Fejlens vægt: - er omfattet under forgående punkt.

Bygningssagkyndig	Igen var der megen beplantning omkring bygningen. Om trappen også var tilgængeligt kan jeg ikke huske, men bygningen var ikke så åben som billederne viser.	
Nævnsssekretariatet	Fejlangivelsen fastholdes jf. nævnets afgørelse i klagesagen.	0

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.2 Vægge	K0: Note: Alle vægge i kælder er beklædt med hessian. Der er ingen tegn på fugt.
-----------	--

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2: Der er en kraftig revne i gulv i toiletrum i stueetage og i bad 1. sal. Note: Årsagen skønnes at være tæring i et jern i etageadskillelsen.
6.4 Gulv afløb	K3: Gulv afløb i bad 1. sal er støbt op i beton. Note: Da betonen ikke lukker helt tæt mod fliserne, er der risiko for, at vand kan løbe ind mellem fliser og afløb og ind i tilstødende rum. Ingen skader konstateret.
6.4 Gulv afløb	K1: Gulv afløb i kælder er støbt op i beton. Note: Der er ikke risiko for opfugtning af organisk materiale.
6.7 Rumaflæk	K1: Der er ingen rumaftræk fra bad 1. sal. Der er en ventil i forsatsrude og vindue står på klem.
6.7 Rumaflæk	K1: Der er ingen rumaftræk fra toiletrum i stueetagen, men vinduet kan åbnes.

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.2 Vægbeklædninger	K2: Fliser over køkkenbord er revnet i fuger. Enkelte fliser er løse/mangler vedhæftning. 1 flise er revnet.
---------------------	--

8.3 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	 Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Tre vinduesplader i natursten er revnet. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke rapporteret. Fejlens vægt: Omkostningen til udskiftning er angivet til 6000.	A3
Bygningssagkyndig	Huset vr møbleret ved besigtigelsen med en del urtepotter i vinduerne. Forholdet har derfor været skjult af henstillede effekter.	
Nævnsssekretariatet	Fejlangivelsen fastholdes jf. nævnets afgørelse i klagesagen.	A3

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.1 Lofter/etageadskillelser	K0: Der er mærker efter en vandskade i værelse mod sydøst 1. sal. Utætheden i taget er udbedret og området var tørt ved besigtigelse.
9.1 Lofter/etageadskillelser	K1: Der er fine revner i de pudsede lofter. Note: Loftet kan påsættes glasfilt i forbindelse med maling af loftet. Det vil mindske revnerne, men formentlig ikke fjerne dem fuldstændig.

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

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

Bygning B (Carport - 7m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Der er hul i tag i carport. Hullet er lukket med gaffatape, men ikke tæt. Note: Spær under hul er nedbrudt.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Spærender og enkelte steder er nedbrudt af råd.

4. Fundament/sokler i bygning B

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

Bygning C (Udhus/skur - 10m2)

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
---------------	------------------------

4. Fundament/sokler i bygning C

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

Bygning D (Brændeskur - 6m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

2. Ydervægge i bygning D

2.1 Facader/gavle	K2: De nederste cirka 20-30 cm af rafterne er nedbrudte.
-------------------	--

4. Fundament/sokler i bygning D

4.0 Fundament/sokler	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	3			x
3. Vinduer og døre			2	1			x
4. Fundament/sokler	x			1			
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		1					x
6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			3	1	1		x
7. Gulvkonstruktion og gulve	x						
8. Indervægge/skillevægge				1			
9. Loftet/etageadskillelser		1	1				x
10. Indvendige trapper	x						
11. VVS-installationer	x						

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen er overordnet i god stand, men har ikke været vedligeholdt i en del år og trænger generelt til istandsættelse og vedligeholdelse. Ejendommen kan efter en grundig istandsættelse bevares ved regelmæssig løbende vedligeholdelse.
-------------	--

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:
	- kældre / krybekældre / 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	Ejerne er kommet på plejehjem og er ikke i stand til at udfylde sælgeroplysningerne.
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sæddetag	4 sidedt fald
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 1-15 grader	
A	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	Der er ingen tagrende på carport.
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Plastplader	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Andet, Type:	Diverse - primært plast.
D	Ensidigt fald	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Andet, Type	Undoline.
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Teglkalksandsten	
A	Bægmur - Teglkalksandsten	
C	Træ	Diverse materialer
D	Træ	Rafter
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	Forstærkning.
A	Metal	Jernvinduer.
4.0 Fundament/sokler		
A	Teglsten	
B	Andet, Type:	Søjler i jord.
C	Andet, Type:	Søjler i jord.
D	Andet, Type:	Punktfundament.
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kælder	
A	Muret i blok- eller teglsten	
A	Drænfag/kapillarbrydende lag, Type	Ikke oplyst. Formentlig intet.
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	Vægge i bad i kælder er beklædt med træfiber med prægende fliser.
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Tæppe på beton	Kælderrum undtagen vaskerum.
A	Klinkegulv på beton	Toiletrum (terrazzo).
A	Andet, Type:	Der er mange større tæpper. Tæpperne er søgt trukket væk for besigtigelse, men ikke alle gulve er besigtiget 100%. Vinyl i køkken.
Fejlansøgelse Nævnsekretariatet		Begrænsninger for besigtigelsen skal angives under "Bemærkninger 2" 0

Bygningssagkyndig	Begrænsningen er anført under bemærkninger 2. Omfanget og placeringen under bygningsdelen.	
Nævnsssekretariatet	Omfang og placering af begrænsninger for besigtigelsen skal angives under "Bemærkninger 2" jf. håndbogen 5.04.8.	0
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Indervægge - Murværk	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Pudsede lofter
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Træ
11.0 VVS-installationer		
A	Olie/centralvarme	
A	Andet, Type:	Brændeovn

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Nævnsssekretariatet	65	0%	0%	I disciplinær- på klagesager beror fejlangivelserne på skønserklæringen over klagepunkterne samt på administrativ kontrol af tilstandsrapporten. Kontrolrapporten kan således ikke påregnes at omfatte samtlige fejl ved tilstandsrapporten, hvorfor ejendommens kompleksitet ikke indgår som reduktionsfaktor for pointtallet.	65
Bygningssagkyndig	0	11%	ikke angivet	ikke angivet	0
Nævnsssekretariatet	65	0%	0%		65
Nævnsssekretariatet	58	11%	ikke angivet	ikke angivet	51

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Nævnsssekretariatet	Ikke angivet	
Nævnsssekretariatet	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Bygningssagkyndig	
Bygningssagkyndig	
Nævnsssekretariatet	
Nævnsssekretariatet	

Nævnets afgørelse

Afgørelse - disciplinærsag i

på klagesag

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten
omfang, at den må betegnes som alvorligt fejlbehæftet.
Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig

er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant
t tildeles en advarsel for alvorlige fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har den 24. november 2015 behandlet klagesag .
vedrørende tilstandsrapporten Efter nævnets afgørelse i klagesagen har nævnet besluttet at rejse en discipli-
nærsag som følge af kvaliteten af tilstandsrapporten.

Sekretariatet har udarbejdet en kontrolrapport med en foreløbig indstilling i sagen som den 7. juli 2015 er sendt i høring hos .
der har afgivet kommentarer den 26. juli 2015.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 24. august 2015.

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 over-
ensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Tilstandsrapporten i 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.

Deltagere i nævnsmødet:

Baggrund:

Det fremgår af § 14, i bekendtgørelsen nr. 1262 af 14. december 2012 om huseftersynsordningen, at "bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige". Nævnet vurderer kvaliteten af de sagkyndiges arbejde gennem rutinemæssig kontrol af tilstandsrapporterne, jf. § 12 i bekendtgørelsen nr. 20 af 12. januar 2011 om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og kan, jf. § 7, af egen drift indlede en disciplinærsag mod en beskikket bygningssagkyndig.

Der er fastlagt retningslinjer for de sagkyndiges arbejde i "Håndbog for de beskikkede bygningssagkyndige" og i ordningens obligatoriske nyhedsbreve, jf. § 11, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 18.

Fejl i tilstandsrapporterne vurderes i relation til de konsekvenser, der kan være for brugerne, i form af økonomiske fejldispositioner, personskaderisiko, mv. Disciplinær- og klagenævnet har udarbejdet en vejledende skala for fejlenes alvor. Skalaen kan ses på sekretariatets hjemmeside, www.husklage.dk.

Hvis en tilstandsrapport efter nævnets samlede vurdering af revisionsmaterialet findes fejlbehæftet, alvorligt fejlbehæftet eller uacceptabel, vil det som udgangspunkt medføre en sanktion overfor den sagkyndige jf. § 3, stk. 1, eller 2, i lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v. I værste fald, jf. stk. 3 vil den sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen blive inddraget.

Konsekvenser af afgørelsen:

En advarsel gælder i 3 år fra det tidspunkt den meddeles den bygningssagkyndige. Så længe advarslen er gældende, kan en yderligere påtale eller advarsel som følge af teknisk revision medføre, at beskikkelsen inddrages, eller at der pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr.

En advarsel kan endvidere få betydning for, om den sagkyndige vil kunne genbeskikkes efter § 8, stk. 5, i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, når den indeværende beskikkelsesperiode udløber.

Disciplinær- og Klagenævnet offentliggør advarslen på en liste med navn og virksomhedstilknytning på nævnets hjemmeside www.husklage.dk og på Ministeriet for By- Bolig og Landdistrikters hjemmeside www.boligejer.dk Offentliggørelsen sker tidligst 4 uger efter, at advarslen er meddelt. Efter 3 år slettes advarsel, navn og firmatilknytning igen. Der henvises til § 19, stk. 1-3, i bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, samt § 14, i lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

Efter en advarsel udtages yderligere en af den beskikkede bygningssagkyndiges tilstandsrapporter til teknisk revision. Rapporten skal være dateret efter, at advarslen er meddelt den bygningssagkyndige.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse om en advarsel til en beskikket bygningssagkyndig kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 10 i lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

Afgørelsen kan jf. lov om beskikkede bygningssagkyndige, § 11, indbringes for domstolene efter dansk rets almindelige regler. Indbringelsen skal i givet fald ske inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende bygningssagkyndige.

Hvis sagen indbringes for domstolene, kan offentliggørelse af advarslen med navn og firmatilknytning ikke ske, før der er faldet endelig dom i sagen.

