

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Opfølgning på klagesag	21. januar 2013	Acceptabel	
	Skrivebordskontrol	22. juli 2011	Ukendt	
	Klagesag	15. august 2013	Advarsel	14. august 2016
	Hurtige besigtigelser	8. juli 2010	Acceptabel	
	Stikprøve	23. oktober 2009	Godkendt	
	Tidsforbrug	16. april 2009	Godkendt	
	Stikprøve	3. juli 2008	Godkendt	
	Mange karakterer	29. januar 2007	Godkendt	
	-	30. oktober 2006	Godkendt	
	Ekstrakontrol	29. januar 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
-------------	-------------------

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
04-jun-13	13:24	Klagesag	ScanJour journalnr.
10-jun-13	11:11	Høring iværksat	
19-jun-13	09:05	BS har afsendt høringssvar	
17-jul-13	09:59	Indstilling til nævn	
17-jul-13	12:57	Indstilling til nævn	
08-aug-13	08:00	Indkaldelse til nævnsmøde	
15-aug-13	09:44	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-01-17
Ejendommen besigtiget	2011-01-12

Følgende materiale forelå

BBR	2008-08-13	
Forsikringspolice		
Fejlangivelse	Punktet skal besvares.	A1
Nævnsssekretariatet	Vægtningen omfatter også fejlen under "Energimærke".	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Tidligere tilstandsrapport nr.		
Energimærke		
Fejlangivelse	Punktet skal besvares.	0
Nævnsssekretariatet	Fejlens vægt er omfattet under "Forsikringspolice.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Andre bygningsoplysninger	Ejendommen er under nedlægning som landbrugsejendom. Der forefandtes ikke materialer om bygningerne.	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Stuehus til nedlagt landbrug								
Typehus									
Ejendommen	Ejendommen henligger forladt								
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	1974	2	278	84	0	278	0
2	B	Staldbygning	1907	1	289	0	145	0	434
3	C	Maskinhus	1907	1	56	0	0	0	56

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Loftrum over tilbygning mod nord er ikke tilgængelig. Gulve under tæpper/vinyl kan ikke besigtiges, bl.a. 1 sal mod syd.	
Fejlangivelse <i>Nævnsssekretariatet</i>	Angivelsen af ikke besigtigede gulve under tæpper/vinyl er upræcis og kan dermed ikke lægges til grund for en afklaring af en eventuel senere tvist om det besigtigedes omfang. Fejlens vægt: Det er formildende, at det dog er anført blandt andet at være på 1. sal mod syd.	A2
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Da det ikke altid er mulig at konstatere om termoruder er punkterede, grundet dugdannelser mellem ruder kun forekommer ved bestemte klimatiske forhold, tages der forbehold for evt. oversete ruder der skulle være punkterede.	

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: BC - Staldbygning og maskinhus er udeladt i rapporten.	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	Jf. skønsmandens erklæring: Bygning B og C kan ikke undtages for besigtigelse, da de begge er byggeteknisk funktionsdygtige og i brugbar stand. Jf. BBR-skema er begge opført i 1907. Bygning B er i stueplan 289 m2. og tidligere stald og 1.sal 145 m2 er tidligere kornloft, hvoraf 50 m2 er opvarmet og der er i bygningen anført fælles "stoker og oliefyrr". Bygning C er garageanlæg på 56 m2, uopvarmet og med varmforsynings-leding fra fyranlæg til bygning A. Da bygningernes værdi skønnes at være langt over 100.000 vægtes fejlen på niveau E.	E23
Bygningssagkyndig	Bygningerne blev udeladt efter ejers ønske og man kan godt sælge et hus uden tilstandsrapport, men hæfter så selv for salget.	
Nævnsssekretariatet	Jf. Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige 4.02 omfatter huseftersynet samtlige forefundne bygninger på en ejendoms areal (som det er matrikulært defineret i tingbogen). Sælger har således ikke mulighed for at undtage bygninger fra tilstandsrapporten og dermed fra ejerskifteforsikringen. Det tilkommer alene den bygningssagkyndige i henhold til håndbogens regler, som i dette tilfælde er tilsidesat.	E23
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Fundamenter/sokler			1	1			x
2. Kælder/krybekælder/terrændæk		1					
3. Yder- og indervægge		1	2	2			
4. Vinduer og døre			1	3			x
5. Løfter/etageadskillelser			1				
6. Gulvkonstruktion og gulve			1	1			
7. Indvendige trapper	x						
8. Tagkonstruktion			2	3	1		
9. Bad/toilet og bryggers			2	1	2		x
10. VVS-installationer			1				
11. El-installationer						1	x

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Huset er opført traditionelt i almene materialer, tilbygget og ombygget i flere omgange, i normal vedligeholdelsesstand, der må påregnes nogle udgifter til tagdækning m.v. og de i tilstandsrapporten nævnte punkter og fremtidig vedligeholdelse.
-------------	---

Bygning A (Beboelse - 278m2)

1. Fundamenter/sokler i bygning A

1.1 Udvendigt terrænfald	K2: Flisebelægninger og terræn er placeret højt i forhold til underste skifter, ca 0 -2 cm. under nederste fuge, ved sokkel mod nord og ved terrasse ved køkken mod øst, hvilket kan give fugtsugning i nederste skifter i murværket.	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	Formelt set skal karakteren være K3, da det er terrænets beskaffenhed, der medfører følgeskader på murværk. Begrundelse for fejl: Forkert karakter. Fejlens vægt: En formel fejl der vægtes under bagatelgrænsen, idet brugerne vurderes at være oplyst om forholdet.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.2 Sokkel	K1: Enkelte mindre gamle sætningsrevner/svindrevner i soklen. Note: I henhold til husets alder, kan man forvente at fundamenternes sætninger har stabiliseret sig og ikke udvikler sig yderligere. Hvis der ikke kommer udefra påvirkninger som kloakarbejder, grundvands sænkninger, vejarbejder, tung trafik eller lignende.	

2. Kælder/krybekælder/terrændæk i bygning A

2.2 Vægge	K0: Indv. puds mangler i garage og i disponibel rum i kælderen.
-----------	---

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K1: Skråfuger er repareret i facade mod vest ved terrassedør.	
3.1 Facader / gavle	K1: Lodret sætningsrevne i murhjørne ved læmur mod nord øst.	
3.1 Facader / gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	Jf. skønsmandens erklæring: Murrevne for oven ved vindue i sydføjens sydgavl (Foto 21). Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er overset.	A3
Bygningssagkyndig	Fejlen er bemærket i TR med forkerte bygningshjørne.	
Nævnsssekretariatet	Der er ikke tilføjet nye oplysninger, hvorfor fejlansvaret fastholdes.	A3
3.2 Beklædninger	K2: Beklædninger på trægavle er forvitrede og der er ikke monteret vindpap på bagsiden, hvilket kan resultere i vand i loftrummet ved slagregn.	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	BS er tvetydig om skadens betydning, når han giver K2 og samtidig anfører risiko for følgeskader.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3.2 Beklædninger	K2: Beklædninger ved stuevinduer mod svalegang mod syd og vest er i begyndende nedbrydning i træet.	
3.6 Indvendige vægge	K0: Enkelte mindre revner ved overgang gardinkapper og murværk over vinduer.	

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	K1: Der er ikke monteret BD-30 dør fra garage til kælderrum.	
4.1 Døre	K2: Fordør og terrassedøre er i begyndende nedbrydning i træet foruden.	
4.2 Vinduer	K2: Termoruder i trappegang mod øst, stuevindue mod vest og i værelse mod nord er punkteret. Revne i termorude, stue mod vest 1 sal.	

4.2 Vinduer	K2: Stuevinduer 1 sal mod syd, stuevinduer i pejsestue mod syd og vinduer i trappegang er nedbrudt i træet forneden. Note: Generelt er gamle trævinduer en del forvitrede.
-------------	--

5. Loftet/etageadskillelser i bygning A

5.2 Loftbeklædning	K1: Enkelte loftbrædder har mindre fejl og er gået fra i feder og not, skyldes at brædderne er tørret ind med tiden. Revnet loftbrædt i stue mod vest. Gammel fugtskade ved faldstamme i bryggers.
--------------------	--

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.1 Gulvkonstruktioner	K2: Flere sætningsrevner i forgang ved overgange til forskellige gulv konstruktioner og enkelte skrukke klinker og mindre overfladeskader.	
Fejlangivelse <i>Nævnsekretariatet</i>	Der er sammenskrevet tre forskellige skadestyper under samme punkt: 1 Sætningsrevner 2 Klinker med mangelfuld vedhæftning 3 Mindre overfladeskader Alle forhold har fået karakteren K2. Begrundelse for fejl: Sammenskrivning af forskellige skadestyper samt manglende noter med vurdering af udviklingsrisikoen ved de tre forhold som begrundelse for karakteren K2.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
6.2 Belægninger	K1: Enkelte store samlingsrevner og skjolder i parketgulv i pejsestue.	

7. Indvendige trapper i bygning A

7.0 Indvendige Trapper	IB: Ingen bemærkninger
------------------------	------------------------

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.0 Tagkonstruktion	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	Jf. skønsmandens erklæring: Tagkonstruktionen er lidt usædvanligt udført med synlige langsgående trædragere og med parallelloft. Der er et synligt let svaj i tagets kip, der indikerer at konstruktionen er underdimensioneret. I sydgavlen ses drager-ender over vinduer, hvilket skaber usikkerhed om vederlaget (foto 19 i skønserklæring). Karakter: UN Note: Der er ingen synlig skade i tagfladen udover den mindre sætning i kip, men stabiliteten i den bærende tagkonstruktion og dens vederlag mv. bør undersøges nærmere. Begrundelse for fejl: Forholdene er overset. Fejlens vægt: Stabilisering af tagkonstruktionen vægtes på niveau C.	C13
Bygningssagkyndig	Bygningen er fra 1974 og har modstået de ekstreme snemasser der har været siden. jeg mener ikke at spær er under dimensioneret, men at rundtømmeret har sat sig og er udtørret med tiden, dette giver den lille nedbøjning. Under sagen burde skønsmanden have oplyst om spær dimension, spærafstand og spændevide, så var det enkelt at efterregne konstruktionen og det kunne bevises at dimensionen er rigtig. Skønsmanden har ikke undersøgt sagen fuldt ud og draget sine konklusioner uden bevis.	
Nævnsssekretariatet	Jf. skønserklæringen har skønsmanden ud fra sine angivne observationer konkluderet, at tagkonstruktionen burde være bemærket i tilstandsrapporten med karakteren UN. En sådan nærmere undersøgelse af tagkonstruktionen skal afklare det konkrete behov for udbedring og stabilisering og vil være "destruktiv", hvilket ligger uden for de rammer, der normalt gælder for beskikkede bygningssagkyndiges (herunder også syns- og skønsmændenes) arbejde i huseftersynsordningen.	C13
8.1 Tagbelægning/rygning	K3: Tagdækningen bærer præg af tidens tand, overflader er forvitret/afskallet og lettere mos- og algebegroet. Afskalninger på tilbygning tyder på forsøgsplader. reparation af revnet tagplade under stålskorsten.	

8.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	Jf. skønsmandens erklæring. Taghældningen på den nordlige fløj er væsentlig under den mindste hældningsgrad på 15 grader, som foreskrives af tagmaterialets leverandør. Karakter: K3 Note: I regnvejr ved særlige vindforhold er der risiko for vandindtrængning igennem samlinger i pladernes overlæg, hvorved den underliggende tagkonstruktion kan opfuges. Begrundelse for fejl: Forholdet er overset. Fejlens vægt: Omkostningen til en forskriftsmæssig tagdækning ved den lave hældning, ligger på niveau E. Da BS under forgående punkt har givet K3 for tagpladernes generelt nedslidte tilstand, vægtes fejlen alene på grundlag af den ekstra udbedningsomkostning ved tagfladerne med lav hældning.	B8
Bygningssagkyndig	For lige at rette. Etrnitfabrikken anbefaler en taghældning på min 14 Grader. I det første oplæg fra hus køber var der en rapport der angav at at taghældningen var 3-4 grader under 15 grader d.v.s. at taghældningen er ca 2-3 grader under de 14 grader. dette resulterer i at kippen ca er 8-9 cm lavere. Så er spørgsmålet om det er rimeligt at kunne bedømme dette fra jordehøjde. Hvorfor har skønsmanden ikke målt taghældningen ???? Hvilket vel var nærliggende når han blev bedt om at undersøge problemet nærmere.	
Nævnsssekretariatet	I den visuelle gennemgang af en ejendom er det et grundvilkår for beskikkede bygningssagkyndige, at aflæsning af dimensioner, proportioner, hældninger etc. i vidt omfang er skønsmæssig og beroende på den erfaring, der indgår som forudsætning for beskikkelsen. I tvivlstilfælde er det den sagkyndiges /skønsmandens ansvar, at foretage eksakte målinger. Efter sekretariatets vurdering af klagesagens akter, findes dette dog ikke nødvendigt for at afklare det aktuelle spørgsmål.	B8
8.4 Hætter / aftræk	K1: Enkelt aftrækskanal i tagrum er ikke isoleret op til tagdækningen, dette kan give kondensfugt på ydersiden af kanalerør og skade loftbeklædningen.	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	BS er tvetydig om skadens betydning, når han give K1 og samtidig anfører risiko for følgeskader.	A3
Bygningssagkyndig	Der var ikke konstateret skader på lofter. hvis der er mekanisk udsug er der ikke så stor risiko for skader.	
Nævnsssekretariatet	Jf. Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige 5.04.12 skal der altid være overensstemmelse mellem karakteren og noten.	A3
8.5 Udv. træværk ved tag	K2: Sternbrædder er forvitrede og nedbrudt i træet bl.a. ved hjørne mod nord vest.	
8.6 Tagrender / tagnedløb	K1: Flere tagrende samlinger er repareret med butylbånd	
8.10 Undertage / understrykning	K2: Der mangler tætningklodser under rygninger og ved tagfod enkelte steder, dette gør at der er risiko for fygesne og indblæsning af flyvende planterester m.v.	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	BS er tvetydig om skadens betydning, når han giver K1 og samtidig anfører risiko for følgeskader.	A3
Bygningssagkyndig	Der var ikke synlige skader eller indblæste plante rester i tagrummet. Det er vel også et spørgsmål om kippens placering i forhold til vest der er den mest risikofyldte hjørne.	
Nævnsssekretariatet	Jf. Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige 5.04.12 skal der altid være overensstemmelse mellem karakteren og noten.	A3
8.16 Skorsten	K2: Fuger på muret skorstenspipe er forvitret.	

9. Bad/toilet og bryggers i bygning A

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3: Gulvbelægning i badeværelse på 1 sal er ikke godkendt til vådrum. Fuger revnede ved vægge/gulve. Note: Der er ikke gulv afløb i den tørre del af rummet.
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Enkelte gulvfliser/klinker, i badeværelse og bryggers er skrukke, binder ikke fuldt til underlaget. Bryggersgulv har ikke klikebelægning på hele gulvet.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Flere vægfliser i badeværelser er skrukke, binder ikke fuldt til underlaget.
9.3 Fuger	K2: Indv. hjørne fuger i badeværelse 1 sal mod nord er revnede foroven.
9.4 Gulv afløb	K3: Der konstateredes synlig beton i gulv afløb, hvilket ikke er hensigtsmæssig da beton suger fugt, der forplanter sig til omliggende konstruktioner og installationer.

10. VVS-installationer i bygning A

10.2 Varmeinstallationer	K1: Der mangler termostatventiler på enkelte radiatorer.
--------------------------	--

11. Elinstallationer i bygning A

11.1 Andet	UN: Der er elinstallationer der ikke er udført efter normer og regler i kælderen. Note: Ejer oplyser at installationerne bliver skiftet.
------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	20 år
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?	Ja, 1990-1991 Angående kloak og rådden trækonstruktion
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	Ja, 2008 & 2010
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejetid?	Ja, Skalmuring, ny afstivning i stald, gulv m.v. i 1997/1998. Nyt ladetag. Udvidelse af pejsestue med garage under.
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Nej
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	Nej
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	Nej
1. Fundamenter/sokler		
1.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet?	Nej
1.2	Er huset efterunderet?	Ja, Staldbygning i 1997
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	Nej
2. Kælder/krybekælder/terrændæk		
2.1	Er der kælder?	Ja
2.2	Er der krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
2.3	Er der adgang til krybekælder?	Nej
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen / ventileret hulrum?	Nej
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	Nej
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

2.8	Er der kloakpumpe?	Nej
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	Nej
2.10	Er der grundvandspumpe?	Nej
3. Yder- og indervægge		
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	Nej
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler?	Nej
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	Nej
4. Vinduer og døre		
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Ja, Trappegang og værelse mod nord 1 sal. Stue mod vest og mod syd vest.
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Fungerer alle vinduer?	Ja
4.4	Fungerer alle døre?	Ja
5. Lofter/etageadskillelser		
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?	Nej
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
7. Indvendige trapper		
7.1	Har der været skader ved trapper?	Nej
8. Tagkonstruktion		
8.1	Har taget været utæt?	Ja, Over kældernedgang mod nord
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	Nej
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?	Nej
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	Ja, Nødtørstig repareret.
8.5	Er der adgang til skunkrum?	
8.6	Er der adgang til tagrum?	Ja, Loftlem i udhæng over terrasse mod syd
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1	Er der problemer med afløb?	Nej
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
11. Elinstallationer		
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Fundamenter / Sokler		
A	Beton	
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
A	Muret i blok- eller teglsten	
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Formur - Træ	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
4.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
A	Plast	
A	Metal	Garageport i kælderen
5.0 Lofter / etageadskillelser		
A	Kommentar	Loftrum over tilbygning mod nord er ikke tilgængelig
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Trægulv på beton	
A	Væg-til-væg tæppe	Tæpper og vinyl 1.sal mod syd
A	Tæppe på beton	
A	Klinkegulv på beton	
7.0 Indvendige Trapper		
A	Kommentar	Ståltrappe med træ trin, helsvingstrappe til 1 sal. Trætrappe til kælder
8.0 Tagkonstruktion		
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Bjælkespær	
A	Taghældning - 1-15 grader	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Muret	Benyttes ikke
A	Skorsten - Stål	Tilsluttet brændeovn
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, organisk	badeværelse 1 sal.
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Andet, Type:	Stoker- og fastbrændselsfy i staldbygning, Brændeovn i stue.
11.0 El-installationer		
A	Kommentar	Elfordelertavle med HFI relæ er placeret i bryggers

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Nævnsssekretariatet	62	0%	0%	I disciplinær- på klagesager beror fejl angivelserne ikke på et totalt kontroleftersyn, men på skønserklæringen over klagepunkterne samt på administrativ kontrol af tilstandsrapporten. Ejendommens kompleksitet indgår derfor ikke som reduktionsfaktor for pointtallet.	62
Bygningssagkyndig	0	18%	ikke angivet	ikke angivet	0
Nævnsssekretariatet	62	0%	0%	Som ovenfor.	62
Nævnsssekretariatet	62	0%	0%	.	62
Nævnsssekretariatet	62	0%	0%	.	62

Revisionens usikkerhed

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

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Nævnsssekretariatet	
Bygningssagkyndig	
Nævnsssekretariatet	
Nævnsssekretariatet	
Nævnsssekretariatet	

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Beskikket bygningssagkyndig

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

Dato: 15. august 2013

J.nr.: [REDACTED]

Afgørelse - disciplinærsag [REDACTED] beroende på klagesag J. nr. 11101:

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten [REDACTED] 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:

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har den 14. november 2012 behandlet klagesag J. nr. 11101 vedrørende tilstandsrapporten [REDACTED]. Efter nævnets afgørelse i klagesagen har nævnet besluttet at rejse en disciplinærsag som følge af kvaliteten af tilstandsrapporten.

Sekretariatet har udarbejdet en kontrolrapport med en foreløbig indstilling i sagen som den 7. august 2012 er sendt i høring hos [REDACTED] der har afgivet kommentarer den 19. juni 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 12. august 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 henhold til den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Tilstandsrapporten [REDACTED] 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.

