

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Parcelhus								
Hustype	Typehus 1960-1976								
Ejendommen									
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	1976	1	105	0	83	188	0
2	B	Carport	0	1	58	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej		
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: AB - Boligen var på besigtigelsestidspunktet normalt møbleret. Vægge bag møbler og fast inventar samt gulve under tæpper/belægninger i værelser samt overetage er ikke inspiceret. Dele af facader i skur mod syd og vest er utilgængelige pga. opmagasinering af brænde.		
Fejlangivelse <i>Nævnsekretariatet</i>	Sekretariatets administrative kontrol: Angivelsen af ikke besigtigede bygningsdele skal være konkret, da den ellers er uden værdi for en senere afklaring af en eventuel tvist om det besigtigedes omfang. Jf. HB afsnit 5.04.8 Det burde således være stedfæstet, hvor møbler, fast inventar samt tæpper/belægninger har forhindret en forsvarlig besigtigelse.		A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.		
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Eventuelle synligt punkterede eller revnede termoruder fremgår af rapporten. Da vejrforhold og snavs kan gøre det vanskeligt at konstatere, om en termorude er punkteret, tages der forbehold for yderligere punkterede ruder.		
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej		
5. Afvigelser fra BBR?	Nej		

Bygning A (Beboelse - 188m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. juli 2015 11:14		Sagen lukket	4

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.0 Tagkonstruktion/-
belægning/skorsten

Ingen bemærkninger



Foto nr. 5 Åbne samlinger i tagfladen

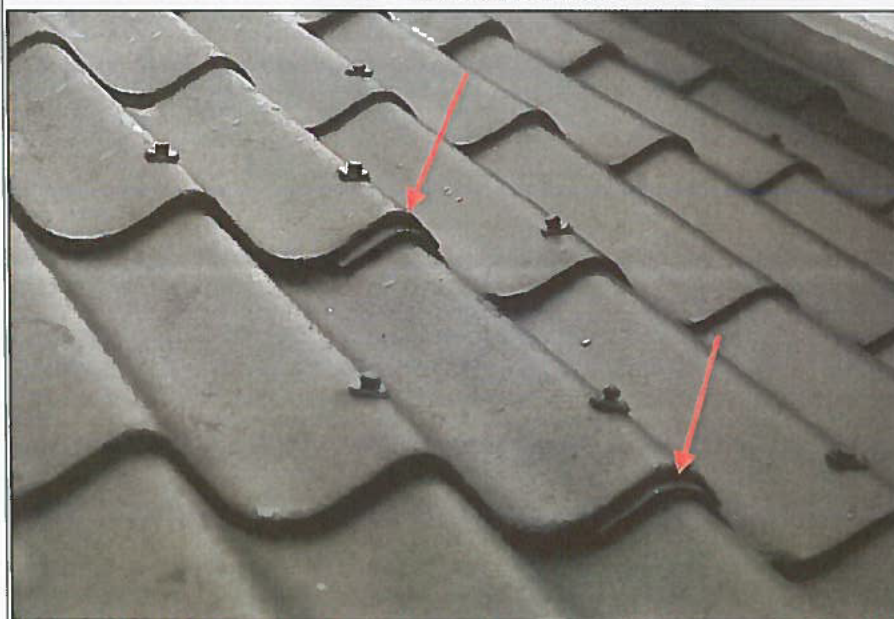


Foto nr. 3 Fortandinger i tagplader

Jf. skønserklæring:

Beskrivelse af skade: Taget er dækket af sortmalede B7-eterntplader og er gennemgribende renoveret i 2011, hvor en stor del af tagpladerne er udskiftet og tagfladen malerbehandlet.

En del plader er oplagt forkert og tander, både lodret og vandret. Der ses store forskydninger i samlingerne og enkelte plader på kvisttaget er vendt forkert.

En del plader vrider så meget, at samlingerne i overlægget ikke er tætte.

Flere åbne skruehuller uden afdækning eller tilspænding.

Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængning og opfugtning af underliggende konstruktioner.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Den mangelfulde udførelse af tagbelægningen er ikke rapporteret.

	Fejlens vægt: Beror på udskiftning af taget.	
Bygningssagkyndig	Skaden blev af syns og skønsmand først lokaliseret da han på stige nærundersøgte taget. Hans første kommentar var, at tagets umiddelbare tilstand forekom ok	
Nævnsssekretariatet	Fejlangivelsen fastholdes.	E23
1.3 Skotrender/inddækninge r	K1: Der mangler fugleklodser mellem i skotrender ved kvist. Note: Risiko for fygesne på loft.	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	 Foto nr. 10 Lysindfald i tagrummet. Ingen fugleklodser ved skotrenderne. Udvendigt, se foto 9 Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Som BS Note: Forholdet medfører risiko for fygesne og indtrængning af vand med skader på underliggende konstruktioner. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Karakteren er ikke i overensstemmelse med notens angivelse af følgeskaderisiko.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.3 Skotrender/inddækninge r	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse Nævnsssekretariatet		A3
	Foto nr. 9 Tilskæring langs skotrender ved kvist mod V. Næste foto viser indvendige forhold Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Tilskæringen af tagpladerne omkring skotrenderne er skævt udført og er tydeligt lavet uden den professionelle omhu, som konstruktionen kræver. Note: Forholdet medfører risiko for indtrængning af vand med skader på underliggende konstruktioner. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.4 Hætter/Aftræk	K1: Taghætter er tætnet med polyurethanskum. Note: Skum kan være vandsugende med risiko for opfugtning af spær og lægter.	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	Sekretariatets administrative kontrol: Beskrivelse af skade: Som BS. Note: Som BS Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Karakteren skal være K3 for at være i overensstemmelse med notens angivelse af risiko for følgeskader.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.4 Hætter/Aftræk	K1: Isolering mangler delvis på 1 stk. kanal i tagrum.	
1.5 Udvendtigt træværk ved tag	K2: Nedbrudt brædt i udhæng ved nedløb mod øst.	



Foto nr. 16 Nedbrudt træ i vindskeber ved tagrendens endestykke. Her mod NV.

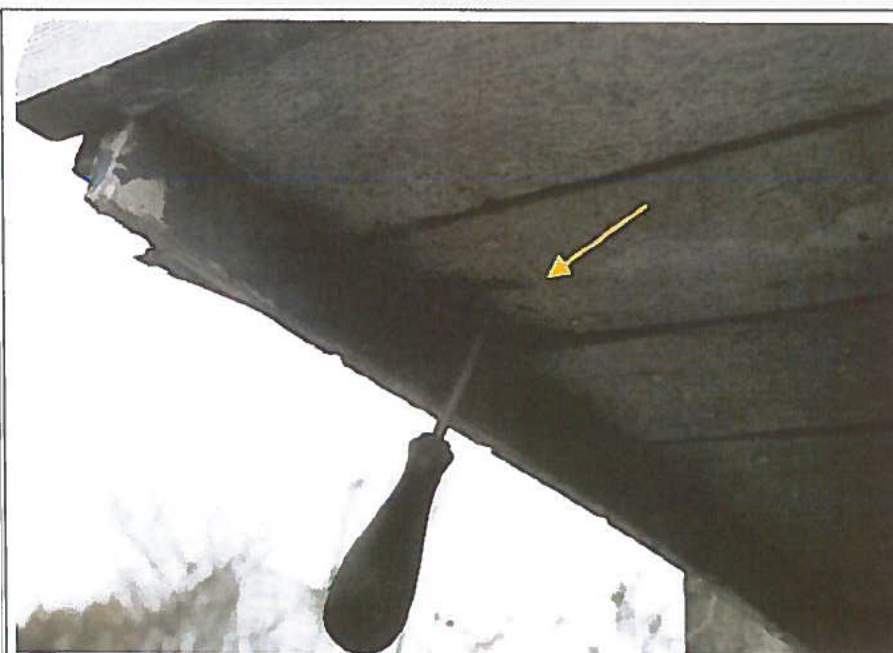


Foto nr. 15 Nedbrudt træ i udhængsbeklædning ved tagrendens endestykke. Her mod NV

Jf. skønserklæring:

Beskrivelse af skade: Udhængsbeklædningen er nedbrudt i begge udhæng, kraftigst omkring tagnedløbene og ved tagrendernes endestykker.

Vindskeber er nedbrudte, kraftigst ved tagrendernes endestykker.

Note: Nedbrydningen er en følgeskade af en skjult uoprenset tagrende evt. med diverse lækager.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Trænedbrydningens omfang er betydeligt større end angivet.

Fejlens vægt: Da BS dog har givet K2 for et enkelt nedbrudt brædt i udhæng reduceres pointtallet med et point.

Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Frie remender mod syd og nord under nedbrydning.	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	 Foto nr. 17 Nedbrudt træ / låresvamp i frie remender. Her ved hushjørne mod NV Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Som BS + og med mindre angreb af tåresvamp. Note: Remenderne bærer de udkravende gavle, hvorfor nedbrydningen medfører risiko for følgeskader på tilstødende konstruktioner. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Karakteren skal være K3 da nedbrydningen kan få konsekvenser for andre bygningsdele.	A1
Bygningssagkyndig	Da jeg besøgtede remenderne var der ikke svamp.	
Nævnsssekretariatet	Fejlangivelsen frafaldes, da det medgives, at svampen kan være opstået efter BS's besigtigelse.	0
1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Nævnsssekretariatet

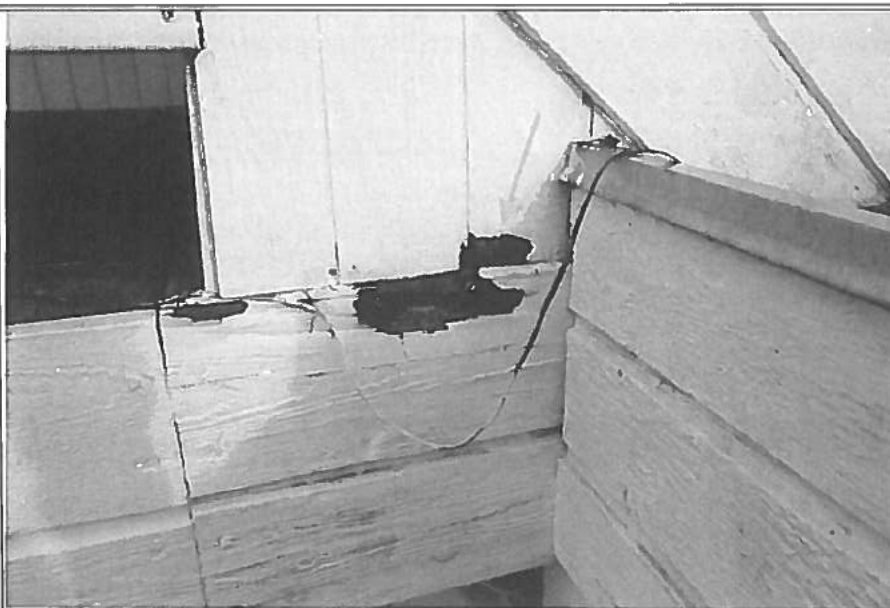


Foto nr. 14 Nedbrudt træ i gavlbeklædningen Her mod SØ

Jf. skønserklæring:

Beskrivelse af skade: Gavlbeklædningen i begge gavle er nedbrudt og ses med en del skader.

Note: Trænedbrydningen må forventes at udvikle sig.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholder er ikke rapporteret.

A3

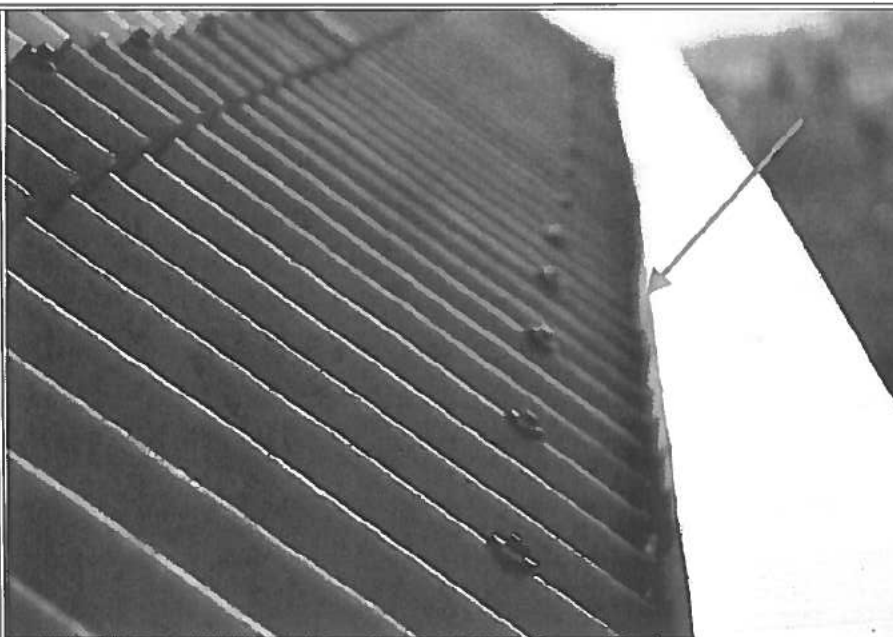
Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

1.6 Tagrender/tag nedløb

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Nævnsssekretariatet



A3

Foto nr. 8 Taget er trukket så langt ned mod tagrenden, at den ikke kan renses eller synes

Jf. skønserklæring:

Beskrivelse af skade: Tagpladerne er trukket så langt ned mod den originale, indbyggede tagrende, at denne ikke kan synes eller kan renses.

Note: Ved overløb opfugtes tagudhæng.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

1.6 Tagrender/tag nedløb

Ingen bemærkninger

Føjlangivelse
Nævnsssekretariatet

A3



Foto nr. 18 Frostsprængt nedløb ved hushjørne mod SV

Jf. skønserklæring:

Beskrivelse af skade: Et nedløbsrør ved hushjørnet mod SV er frostsprængt på bagsiden mod facademuren.

Note: Skaden medfører risiko for opfugtning af facademuren.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Skaden er ikke rapporteret.

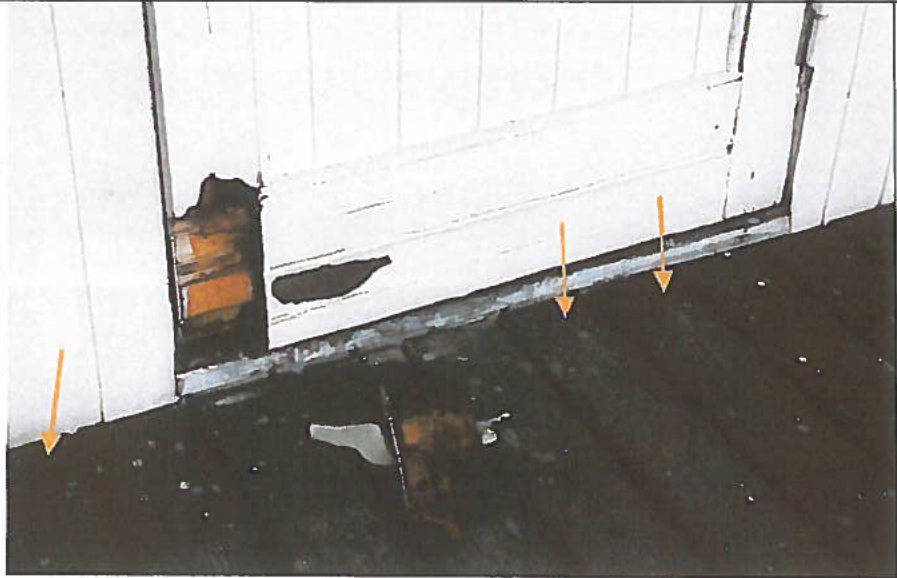
Bygningssagkyndig

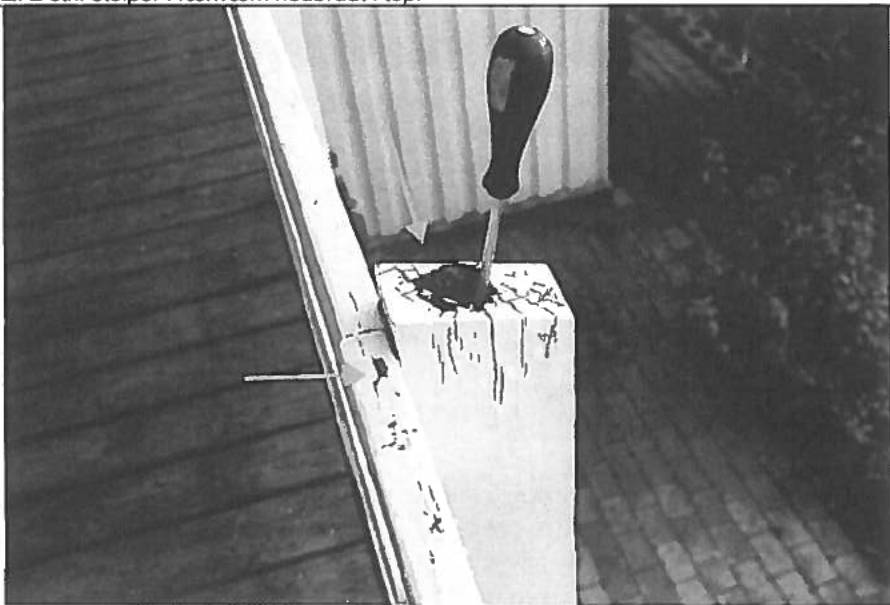
Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

1.10
Undertage/understrygning

Ingen bemærkninger

2. Ydervægge i bygning A

2.4 Altaner	K2: 1 stk. beklædningsbrædt ved altandæk nedbrudt.	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	 Foto nr. 19 Råd i terrassebrædder ved dør Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Der er nedbrudt træ i terrassebrædderne og de 2 yderste bjælker. Note: Risiko for personskade ved kollaps. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Trænedbrydningens omfang er betydeligt større end angivet, og personskaderisiko er ikke rapporteret. Fejlens vægt: Da BS har rapporteret trænedbrydning i et enkelt brædt, reduceres med et point.	B7
Bygningssagkyndig	Der var kun 1 brædt da jeg besigtigede	
Nævnsssekretariatet	Fejlangivelsen fastholdes, idet det fremgår af skønserklæringen at "Forholdene har været fuldt synlige ved huseftersynet".	B7

2.4 Altaner	K2: 2 stk. stolper i rækværk nedbrudt i top.	A1
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	 Foto nr. 21 Nedbrudt træ i stolper og brædder på værn Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Der er nedbrudt træ i stolper og brædder på værnet. Note: Trænedbrydningen må forventes at udvikle sig, men giver ikke nærliggende risiko for personskade inden for overskuelig tid. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skadesbeskrivelsen er mangelfuld, da omfanget af trænedbrydning i terrasseværn er betydeligt større end angivet. Fejlens vægt: Reduceres med to point da der er rapporteret om nedbrydning i to stolper.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Altandør samt vinduer ved altan på 1. sal under nedbrydning pga. råd.
----------	---

4. Fundament/sokler i bygning A

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	IB: Ingen bemærkninger	
6.7 Rumaftæk	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Nævnsekretariatet</i>	Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Saunaen er opført uden ventilation til - og frisklufttilførsel fra adgangsrummet. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret.	A3
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

8.2 Vægbeklædninger	K0: Partielt bulet tapet over køleskab i køkken.
---------------------	--

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.1 Lofter/etageadskillelser	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	 Foto nr. 24 Jerndrager. Isoleringen er opfugt. I træværk (ved blå pil) måles 40 % fugt. Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Skjolder og ujævnheder i stueloft langs hovedskillevæg. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret. Fejlens vægt: Tillægsfejl til næstfølgende fejlangivelse.	A1
Bygningssagkyndig	Skade først konstateret, da lofter blev fjernet	
Nævnsssekretariatet	Fejlangivelsen frafaldes.	0

9.2 Loftbeklædning	K2: Loftbeklædning i værelser mod øst samt bryggers i stueetagen har nedbøjning ved facade samt revner/afskalninger i samlinger.	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	 Foto nr. 25 Misfarvet isolering, her værelse mod Ø Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Loftbeklædning har nedbøjning samt revner/afskalninger langs alle facader i stueplan. Karakter: UN Note: Nedbøjningens årsag bør klarlægges. Begrundelse for fejl: Skadens omfang er betydeligt mere omfattende end angivet. Fejlens vægt: Som udgangspunkt på niveau C, men reduceres til niveau B da BS har påpeget skaden to steder i huset.	B8
Bygningssagkyndig	Skade først konstateret, da lofter blev fjernet	
Nævnsssekretariatet	Ifølge skønserklæringen har forholdet med overvejende sandsynlighed kunnet konstateres som ujævnheder og eventuel opfugtning ved huseftersynet, men da lofterne var fjernet ved skønforretningen frafaldes fejlangivelsen af principielle grunde.	0

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	K1: Tæring på rør ved vandur i bryggers.
-------------------------	--

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

Genereret	HE-nr	Kontrollrapport status	Side
16. juli 2015 11:14	7918-2014-00001	Sagen lukket	20

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Råd i stern mod vest.	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	Foto nr. 26 Nedbrudt træ i stern på garage, her mod N Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Som BS + og mod nord. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Mangelfuld omfangsbeskrivelse.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

1.6 Tagrender/tag nedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	Foto nr. 30 Nedløb i garage, samlet med tape Jf. skønserklæring: Beskrivelse af skade: Indvendigt tag nedløb fra garagetag er udført af forhåndenværende materialer og tætnet med tape. Note: Konstruktionen er ikke stabil og indebærer risiko for lækager. Karakter: K3	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning B

2.2 Beklædninger	K2: Nedbrudt bræddebeklædning nederst ved port.
------------------	---

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K2: Dør i skur mod syd delvis nedbrudt pga. råd.
----------	--

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.1 Indvendige vægge	K2: Nedbrudt brædt nederst ved dør i skur.
----------------------	--



Foto nr. 27 Nedbrudt vægbeklædning i garage udvendigt se foto 28



Foto nr. 28 Defekt inddækning i garage, indvendigt se foto 27

Jf. skønserklæring:

Beskrivelse af skade: Manglende inddækning mellem sokkel og ydervæg samt trænedbrydning i bræddebeklædning langs terrændækket til venstre for døren i sydfacade.

Note: Skaden skyldes, at terrændækket i udhuset er udstøbt efter, at bræddebeklædningen er opsat og i et højere niveau end denne.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Mangelfuld beskrivelse af skade samt omfang.

Fejlens vægt: Reduceres med et point, da en lille del af skaden er beskrevet

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Huset fremstår delvis renoveret og i fin stand. Der er mindre reparationer, der skal udføres. Ellers kræves kun normal vedligeholdelse.	
Fejlangivelse Nævnsekretariatet	Jf. skønserklæring: Huset fremstår med en række skader på de primære bygningsdele og taget og det udvendige træværk er i en ringe stand. Der må derfor påregnes væsentlige reparationer, før der kan forventes en løbende vedligeholdelse i et for hustypen normalt omfang i den nærmeste periode. Ejendommen bærer præg af selv- og medbyg, udført uden den nødvendige håndværksmæssige erfaring. Begrundelse for fejl: Sammenfatningen undervurderer husets reelle skadesbillede. Fejlens vægt: Sættes til 0, da fejlene er vægtet enkeltvis.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

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?	Nej
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	11 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	11 år
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, 2002: køkken, bad, tagisolering mv. 2010: nyt bad i stueplan.
	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:	
	- kældre / krybekældre / 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)?	Ja, Ved bad på 1. sal

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?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
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)?	Ja, Terrassedør 1. sal
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 - Fiberarmerede belægeplader	
A	Skorsten - Stål	
B	Built-up	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 0 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
2.0 Ydervægge		
A	Træ	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type	Ukendt
B	Terrændæk	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Trægulv på beton	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Tæppe på beton	
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
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	78	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.	78
Bygningssagkyndig	0	7%	ikke angivet	ikke angivet	0
Nævnsssekretariatet	78	0%	0%	Som ovenfor	78
Nævnsssekretariatet	68	7%	ikke angivet	ikke angivet	63

Revisionens usikkerhed

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

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Nævnsssekretariatet	
Bygningssagkyndig	
Nævnsssekretariatet	
Nævnsssekretariatet	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. juli 2015 11:14		Sagen lukket	29

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

Dato: 22. juni 2015

Afgørelse - teknisk revision af tilstandsrapporten I

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 beskikkede bygningssagkyndig [REDACTED] tildeles en advarsel for alvorlige fejl i denne tilstandsrapport.

Der foreligger en gældende advarsel med udløb den 24. marts 2018, som skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets afgørelse, at denne sanktion ikke skal have skærpende virkning for den aktuelle advarsel.

Sagsfremstilling:

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har den 31. marts 2014 behandlet klagesag [REDACTED] i 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 18. maj 2015 er sendt i høring hos [REDACTED] [REDACTED] der har afgivet kommentarer den 2. juni 2015.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 18. juni 2015.

[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 alvor 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.

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.

✓

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. juli 2015 11:14		Sagen lukket	31

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. juli 2015 11:14		Sagen lukket	32