

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Opfølgning på klagesag	15. april 2013	Inddragelse	14. april 2016
	Opfølgning på sanktion	20. januar 2012	Ukendt	
	Opfølgende kontrol	4. oktober 2011	Bøde	3. oktober 2014
	Få skader	18. februar 2011	Påtale	17. februar 2014
	Antal rapporter	17. februar 2010	Godkendt	
	Stikprøve	8. august 2008	Godkendt	
	Andet	30. januar 2007	Godkendt	
	Karakterfordeling	6. november 2006	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Nordgavl mod vej	

Vestfacade	
Tilbygning til bygning A - mod syd/vest	
Bygning B - havehus.	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
29-jun-12	14:24	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
29-jun-12	14:24	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
04-jul-12	14:47	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra XX

04-jul-12	14:47	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
31-jul-12	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
01-aug-12	13:02	Kontrolrapport udarbejdet	
08-aug-12	09:41	Høring iværksat	
23-aug-12	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
24-aug-12	13:19		Søgt ny deadline: 31. aug. 2012
24-aug-12	13:19		Ny deadline for BS kommentar: 31. aug. 2012
24-aug-12	13:20	Høring iværksat	
01-sep-12	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
18-sep-12	13:49	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
28-sep-12	15:42	Kontrolrapport godkendt af NS	
08-okt-12	14:50	Indstilling til nævn	
26-nov-12	10:34	Indstilling til nævn	
26-nov-12	10:39	Indstilling til nævn	
16-jan-13	11:27	Indstilling til nævn	
06-feb-13	14:32	Indkaldelse til nævnsmøde	
12-feb-13	09:35	Udsat til senere behandling	
13-mar-13	13:45	Indkaldelse til nævnsmøde	
15-apr-13	14:27	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-06-28	
Fejlangivelse	Når der foreligger mobiltelefon nr. og mailadresse på sælger skal dette anføres i rapporten	0
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Ejendommen besigtiget	2012-06-25	

Følgende materiale forelå

BBR	2012-06-18
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	XX af 28-06-2012
Andre bygningsoplysninger	Anvendt: BBR-meddelelse af 18-06-2012. Bygning B = Havehus Påført areal for bygning B er groft skønnet og således uden ansvar. Påført areal tilbygning ca. 40 m² er jf. oplysning fra sælger og således uden ansvar. (indeholdt i bebygget- og boligareal, bygning A)

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Muremesterhus/Bedre Byggeskik							
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	1931	1	118	78	42	160	0
2	B	Andet	0	1	5	0	0	0	0
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		Bygning A skal være med flere litranr. da tilbygning er af nyere dato og udført i en væsentlig anden konstruktion. Note: Den del af taget som har lavest restlevetid skal angives - I nærværende undertaget.							A3
Bygningssagkyndig		Der er tale om en falstagsten > 45 ° taghældning, der principielt ikke kræver et undertag.							
Syns- og Skønsmand		Når der er udført undertag er dette retningsgivende for oplysningen om restlevetiden.							A2

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej		
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Tagkonstruktionen er besigtiget over hanebånd samt fra skunk.		
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Der er ingen skunklemme, så teksten er ikke korrekt.		A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.		
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der blev på besigtigelsesdagen ikke fundet synligt punkterede termoruder udover de af sælger oplyste, men der gøres opmærksom på, at termoruder kan være punkteret, uden at dette kan konstateres ved almindelig besigtigelse.		
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej		
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: A - Der er uoverensstemmelse mellem BBR-meddelelse af 18-06-2012 og faktiske forhold mht. til bebygget areal og boligareal. På BBR-meddelelsen er tillige anført en garage, som ikke forefindes. Jf. sælger pågår pt. tilretning af BBR-meddelelse.		

Bygning A (Beboelse - 160m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: På tilbygningen henstår der en vandansamling på taget.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Til tagpapbelægningen på tilbygning skal tillige anføres at denne ikke er til almindelig persontrafik, mangler riste etc., da der er døråbning fra soveværelset. Se foto 1.11 Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Der er ikke tale om en terrasse og den er heller ikke godkendt til ophold. Fra soveværelset er der blot en dør, der kan åbnes ud til taget.	
Syns- og Skønsmand	Denne begrænsning skulle være anført i rapporten til brugers orientering.	A3
1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Blyinddækning ved frontespice mod vest mangler fastgørelse og afdækning/inddrilning og der er manglende inddækning af tagsten i dennes front - er ikke indmuret i facaden. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forhold er ikke anført.	A3
Bygningssagkyndig	Tagstenene er indmuret i murværket, og der ses ikke nogen form for utætheder.	
Syns- og Skønsmand	Tagsten er ikke indmuret men "fuget"	A3

1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Afvanding fra tilbygning til nedløbsrør er med utæt samling mv.. Karakter: K3 Forholdet er ikke anført.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
1.10 Undertage/understrykning	K0: Undertaget hænger slapt, idet der ikke er monteret aflastning af undertaget, hvilket kan medføre risiko for blafrelyde i stormvejr.	
1.10 Undertage/understrykning	K3: Undertaget har nogle rifter/huller og mangler delvist over ovenlysvindue.	
1.11 Ventilation	K3: Der er ikke udført tilstrækkelig ventilation af tagrum. Ventilationen skal svare til et samlet areal på minimum 1:500 del af loftsfladens areal jævnt fordelt over tagfladen. Note: Der bør etableres ventilation ved tagrygningen i form af ventilationsstudse i undertaget i hvert andet spærfag og ca. 50 cm fra rygningen.	

1.11 Ventilation	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Tagrum i tilbygning med flad tagkonstruktion (koldt tag) ses uden synlig mulig ventilering. Karakteren: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet og evt. skade vil være af væsentlig størrelse	C13
Bygningssagkyndig	Der er i tilstandsrapporten netop anført som K3 skade i pkt. 1.11, at der er utilstrækkelig ventilation. "Der er ikke udført tilstrækkelig ventilation af tagrum"	
Syns- og Skønsmand	Forholdet i tilbygning er ikke beskrevet i 1.11 - her er ved note henført til tagrum i den oprindelig bygning. Nærværende forhold skulle være anført under selvstændig punkt. Vægtning pga. økonomien fastholdes.	C13

1.12 Isolering	K1: Isoleringen i tagrum har defekter og bør eftergås. Se også Energimærke.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A1
	Beskrivelsen af isoleringens tilstand er underdrevet. Anden oprydning er også påkrævet. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet omfatter mere end isoleringstilretning.	
Bygningssagkyndig	Ikke enig. Forholdet hører primært under energimærkningen.	
Syns- og Skønsmand	Anførte fastholdes.	
		A1

1.14 Gangbro	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Loftsrummets sydlige ende er uden gangbro. Karakter: K1 Er ikke beskrevet	
Bygningssagkyndig	Der er almindeligvis ikke gangbro på et hanebåndsloft.	
Syns- og Skønsmand	Ikke korrekt.	
		A1

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: Facademuren har flere steder mindre revner samt pudsafskalninger. Brystningsmur samt søjler ved tagterrassen har en del frostskafer. - bliver jf. sælger udbedret -	0
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Defekt puds på facader bør stedfæstes pga. forbruger orienteringen og bemærkning om sælgers mulige eftergåelse bør udgå - og alene anføres som gjort under de generelle kommentarer.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K0: Dør mellem entre og kælder er demonteret.
----------	---

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Karm på havedør mod øst i tilbygning er defekt. Karakter: K2 Forhold er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Udv. dør i tilbygning i stueplan er uden sikring eller værn. Karakter: K3 - der mulighed for personskaade. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet og vægtning sat ift. personskaade/højden.	C13
Bygningssagkyndig	Ved pågældende højdeforskel kræves ikke nogen form for værn.	
Syns- og Skønsmand	Byggelovgivningen for enfamiliehus angiver ingen krav, men ejer har pligt til sikring, så der ikke kan ske personskaade - højden til terræn er over 80 cm.	C13
3.2 Vinduer	K1: Se sælgers oplysninger pkt. 7.1.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	BS skal her alene beskrive egne iagttagelser og ikke henvise til sælgers angivelser.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
3.2 Vinduer	K3: Vindue i værelse, 1. sal opfylder ikke gældende krav til brandredningsåbninger med en samlet fri højde + bredde på min. 1,50 m og med mindste åbning på 50 cm. Forholdet er karakteriseret som K3 skade, ider der er risiko for personskaade ved brand.	
3.2 Vinduer	K2: Enkelt gammelt vindue har revnet glas og udfalden kit. Note: Øvrige vinduer er udskiftet.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Placering skal være anført.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

3.3 Fuger	K1: Ved 2 kældervinduer mangler der fuger.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3
	Mangler skal være lokaliseret. Dør i tilbygning mod øst mangler også elastiskfuge under dørtrin. Karakter: K1 Forholdet er ikke anført.	
Bygningssagkyndig	Døren er fuget indvendig.	
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes.	A3
3.4 Sålænke	K2: Sålænke har flere steder manglende fuger i klinker.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Defekte/manglende fuger skal være angivet med deres placering.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.1 Udvendigt terrænfald	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Terræn ved kældervinduer mod øst er i for højt niveau - trods stenmateriale. Karakter: K1 Forholdet er ikke bemærket i rapporten.	
Bygningssagkyndig	Ikke enig, da stenlaget erfaringsmæssigt vil aflede regnvandet i tilstrækkeligt omfang.	A3
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes - hvad med frost og sne!	
4.2 Sokkel	K2: Soklen under terrasse fra alrummet har revner og hultydende puds, og soklen på nordsiden har pudsafskalninger. - bliver jf. sælger udbedret -. Der mangler skråkant ved den lille terrassedør samt ved terrassedørsparti mod nord.	
4.3 Udvendige trapper	K2: Den udvendige trappe har hultydende belægning. Note: Den pågældende belægning er af type, som ikke er egnet til udvendig brug.	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.2 Vægge	K2: Den nordvendte kældervæg har nogle fugtpåvirkninger/kuldebro.
-----------	---

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

6.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	  Brusekar i badeværelset på 1.sal er med gulvafløb til prop og der er ingen overløb, hvorfor der i gulvet udenfor, efter forskrifter, skal være et gulvafløb. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet kan give vandskade i etageadskillelsen mv.. Udskiftning af gulvafløbet i brusenichen er med nogen økonomi.	C13
Bygningssagkyndig	Der forefindes normaltvis ikke prop til pågældende gulvafløbstype. Der er ikke tale om et badekar, men en bruseniche, hvorfor der ikke er krav om overløb.	
Syns- og Skønsmand	Udformning er som kar med håndbruser og typen på afløb er til prop.	C13

6.4 Gulv afløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Gulv afløb mv. i/under bryggersskab i kælder er med manglende renselighed. Karakter: UN Mangelforholdet er ikke anført i rapporten og udbedring er med nogen økonomi.	A5
Bygningssagkyndig	Afløbet er det originale afløb fra husets oprindelse 1931, og der kan ikke kræves særlig renselighed, idet det har afløb til en rensenbrønd udenfor huset.	
Syns- og Skønsmand	Afløb er delvis skjult af "muret" skabsarrangement. Anførte og karakter samt vægtning fastholdes	A5
6.7 Rumaftræk	K3: Der er ikke etableret rumaftræk fra badeværelse.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K1: Fugesamling mellem køkken/entre har revne, og der er minde fugeskrade foran terrassedøren.
-----------------	--

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.0 Indervæge/skillevæge	IB: Ingen bemærkninger
-----------------------------	------------------------

8.0 Indervægge/skillevægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 I tidligere kælderydervæg bag tilbygning er vinduer ikke udtaget/tilmuret før udførelsen af gulvkonstruktionen her mv.. Karakter:K3 Forholdet er ikke anført i rapporten.	A3
Bygningssagkyndig	Forholdet har kun kosmetisk betydning.	
Syns- og Skønsmand	Er ikke en korrekt vurdering. Anførte fastholdes.	A3

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.1 Lofter/etageadskillelser	K1: Pudsede lofter har mindre revnedannelser.
9.4 Andet	K3: Loftslemmen er uisoleret og ikke tætsluttende. Note: Forholdet kan medføre risiko for, at fugtig rumluft kan trænge op i tagrum og give kondensdannelser/skader på træværk i tagrum.

10. Indvendige trapper i bygning A

10.1 Funktion	K0: Ved indvendig kældertrappe er der lav højde.
---------------	--

11. VVS-installationer i bygning A

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

11.2 Varmeinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Varmerør i teknik rum i kælder mangler isolering mv. Karakter: K1 Forholdet er ikke anført.	A1
Bygningssagkyndig	Forholdet hører hjemme under energimærkningen.	
Syns- og Skønsmand	Forholdet skal anføres i tilstandsrapport.	A1

Bygning B (Andet - 5m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Flere tagsten er sunket, væk mv. Karakter: K3 Forholdet er ikke beskrevet.	A4
Bygningssagkyndig	Tagstenene er blæst ned efter min besigtigelse dne 28. juni 2012.	
Syns- og Skønsmand	Dokumentation for vejrlig ses ikke - fejlangivelsen fastholdes.	A4

3. Vinduer og døre i bygning B

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Udv. dør er ikke fuget. Karakter: K1 Forholdet er ikke nævnt i rapporten	A3
Bygningssagkyndig	Forholdet kan ikke anses for nogen skade, ider der er tale et uopvarmet udhus, og forholdet giver en god tvangsventilation af rummet.	
Syns- og Skønsmand	Er en mangel som skal bemærkes.	A3

4. Fundament/sokler i bygning B

4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Terræn er liggenden over sokkel på teglfacaden. Karakter: K2 - fugtpåvirkning Forholdet er ikke nævnt.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Huset er indenfor de seneste 15 år løbende blevet total renoveret, og der er foretaget tilbygning af stue/tagterrace. Huset fremstår således i velvedligeholdet stand. På besigtigelsesdagen pågik der reparation af frostskaade på det udvendige murværk.
-------------	--

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?	15 år
	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.)?	Ja, Total renoveret og til- og ombygget løbende
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ja, Er selv faguddannet murer
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 adgangselementene 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 efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Nej
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Ja, I det oprindelige hus
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	Ja, Pga. kloakproblemer med offentlig ledning - har medført skader på trægulv i det bagerste rum
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Ja, Påvirket af grundfugt
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Ved ikke
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)?	Ja, Revnet rude i vaskerum i kælder, 4 ruder i terrassedør i køkken/alrum
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?	Ja, Fugesamling mellem køkken/entre har revne, og der er minde fugeskade foran terrassedøren.
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, Men der kan periodisk være rørstøj i varmesystemet.

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	Bjælkespær	
A	Taghældning - 0 grader	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	Glaseret
A	Tagbelægning - Tagpap/tagdug	
A	Skorsten - Muret	
B	Sadeltag	
B	Bjælkespær	
B	Tagbelægning - Tegl	Glaseret
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	Pudset
B	Massiv murværk	

B	Formur - Murværk med puds	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Kommentar	Dele af konstruktionsopbygningerne og materialebenævnelserne kan forekomme at være andre materialer end det i forsikringsoplysningerne angivne
A	Beton	
B	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
A	Muret i blok- eller teglsten	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type	Ukendt
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
B	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type	Ukendt
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
A	Klinkegulv på træ	Der kan være en vis risiko for, at klinkerne kan løsne sig
A	Andet, Type:	Beton
B	Andet, Type:	Beton
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	Pudset
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	El-varme	El-gulvvarme i badeværelse 1. sal
A	Gulvvarme, Type	I stueetagen, vandbåret
A	Andet, Type	Brændeovn

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	84	20%	20%	Denne ældre ejendom har undergået renoveringer af svingende kvalitet over en årrække	67
Bygningssagkyndig	0	10%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	0	10%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	83	20%	20%	Denne ældre ejendom har undergået renoveringer af svingende kvalitet over en årrække	66
Syns- og Skønsmand	0	10%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	0	10%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	0	10%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	0	10%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Sælger har udbedret en række mangler i facadepudsen ift. BS besigtigelse.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Middel	Sælger har udbedret en række mangler i facadepudsen ift. BS besigtigelse.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. april 2013 11:42		Sagen lukket	25

Endelig afgørelse

Dato: 5. april 2013

J.nr.: XX

J.nr.: XX

Afgørelse - teknisk revision af tilstandsrapporten XX samt disciplinærsag vedrørende tilstandsrapporten XX

Det er nævnets vurdering, at tilstandsrapporterne XX og XX er alvorligt fejlbehæftede.

Der foreligger to gældende sanktioner, en påtale med udløb den 17. februar 2014 og en bøde med udløb den 3. oktober 2014, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets vurdering, at disse skal indgå med skærpende virkning i nærværende afgørelse.

Det er nævnets afgørelse, at bygningssagkyndig [REDACTED], hvis beskikkelse er ophørt den [REDACTED] 2012, fratages muligheden for gen- og nybeskikkelse i en periode på tre år for gentagne alvorlige fejl i tilstandsrapporterne. Sanktionen får virkning fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt den bygningssagkyndige.

Sagsfremstilling:

Vedrørende XX

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 28. juni 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 23. august 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 20. september 2012

Vedrørende XX

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har den 25. januar 2012 behandlet klagesag J. nr. 11079 vedrørende tilstandsrapporten XX og besluttet at rejse en disciplinærsag mod [REDACTED] som følge af kvaliteten af tilstandsrapporten.

Sekretariatet har på baggrund af klagesagens skønserklæring (vedhæftet) udarbejdet en kontrolrapport med en foreløbig indstilling i disciplinærsagen som den 9. august 2012 er sendt i høring hos [REDACTED]

Disciplinærsagen er den 23. august 2012 sat midlertidigt i bero, fordi klager indbragte klagesagen for domstolene, da [REDACTED] havde meddelt ikke at ville følge nævnets afgørelse.

Efter klagesagens afgørelse ved domstolene er høringsperioden genoptaget, men ved høringsfristens udløb den 21. februar 2013 havde [REDACTED] ikke afgivet kommentarer.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet de to sager på møde den 19. marts 2013 og truffet

fet en samlet afgørelse.

██████████, der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporterne, bortset fra nedenstående, er veldokumenterede, og at afvejningen er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Nævnet har revurderet følgende fejlangivelser i kontrolrapport XX

Under "Bygningsbeskrivelse" reduceres vægten A2 til A1, da fejlen vurderes af formel karakter.

Under punkt 1.11 reduceres vægten C13 til A3, da den manglende ventilation burde være rapporteret, men ikke vurderes at indebære den estimerede skadesrisiko.

Under punkt 6.4 frafaldes fejlangivelsen A5, da gulvafløbet er oprindeligt og den manglende rensemulighed ikke vurderes at indebære en skadesrisiko.

Under punkt 11.2 frafaldes fejlangivelsen A1, da de uisolerede varmerør i teknikrum ikke anses for en skade, men kan antages at være rummets varmekilde.

Tilstandsrapporterne XX og XX vurderes at være alvorligt fejlbehæftede. De kan dermed være groft misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende.

Der foreligger to gældende sanktioner, en påtale med udløb den 17. februar 2014 og en bøde med udløb den 3. oktober 2014, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets vurdering, at disse skal indgå med skærpende virkning i nærværende afgørelse.

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