

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	15. august 2013	Påtale	14. august 2016
	Skrivebordskontrol	16. januar 2012	Ukendt	
	Stikprøve	25. juni 2010	Acceptabel	
	Skrivebordskontrol	24. oktober 2008	Godkendt	
	Stikprøve	15. marts 2007	Godkendt	
	?	20. marts 2006	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygningsoversigt	

Bygning A, Beboelse	
Bygning B, Udhus og sammenbygget garage bag carport (bygning C)	
Bygning C, Carport	

Bygning D, Overdækning	
Bygning E, Udhus/carport	
Bygning F, Skur i haven	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
01-mar-13	08:37	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
01-mar-13	08:37	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
04-jun-13	19:09	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra

04-jun-13	19:09	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
18-jun-13	13:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
24-jun-13	09:43	Kontrolrapport udarbejdet	
25-jun-13	09:37	Kontrolrapport udarbejdet	
25-jun-13	15:38	Høring iværksat	
08-jul-13	17:16	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
25-jul-13	11:17	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
26-jul-13	12:57	Kontrolrapport godkendt af NS	
26-jul-13	14:51	Indstilling til nævn	
08-aug-13	08:00	Indkaldelse til nævnsmøde	
15-aug-13	09:42	Sagen lukket af Nævnssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2013-05-14
Ejendommen besigtiget	2013-05-07

Følgende materiale forelå

BBR	2013-05-07	
Tidligere tilstandsrapport nr.	Søgt i regsiter ikke fundet.	
Energimærke	Under udarbejdelse	
Andre bygningsoplysninger		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Under dette punkt skal man skrive, hvilket skriftlig materiale om ejendommen, som er udleveret af ejer. Hvis der ikke er relevant materiale eller oplysninger, skal det fremgå entydig. Der tilknyttes yderligere en bemærkning, hvis der er kendskab til særlig relevant materiale, der ikke kan fremskaffes. Begrundelse for fejl: Punktet skal altid besvares.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	0

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Bungalow							
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	1947	1	58	58	0	58	0
2	B	Carport/udhus	0	1	5	0	0	0	0
3	C	Carport	1988	1	21	0	0	0	0
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		Bygning B, udhus bag carport er opmålt til 26 m² Bygning D, overdækning er opmålt til 21 m² Bygning E, udhus/carport er opmålt til 17 m² Bygning F, skur i haven er opmålt til 4 m² Bygning B er større end angivet. Bygning D, E og F mangler registrering. Begrundelse for fejl: Bygning B er oplyst med for lille areal. Bygning D, E og F mangler registrering af BS							A3
Bygningssagkyndig		Ja det er jo lidt af et gætteværk hvor de enkelte bygninger hører til, og der er jo ingen facitliste på det. Så min vurdereing, kan jo være lige så god som tekrev.'s Jeg har forudsat at B D E er én bygning, carport/udhus. Der er samme taghældning, samme tagbelægning og samme konstruktion - ydervægge af stolpekonstruktion med træbeklædning, og bjælkespær. Så de kan godt betragtes som en bygning. Og jeg har gjort opmærksom på at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold.							
Syns- og Skønsmand		Det skønnes ikke at være svært at adskille de forskellige bygninger. Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.							A3

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Boligen var på besigtigelses tidspunktet normalt møbleret. Vægge bag møbler og fast inventar , gulve under væg-til-væg tæpper i stuer, værelser og trappegang i kælder, samt gulve under fast belægning er ikke besigtiget. Møbler og tæpper er ikke flyttet ved gennemgangen, og der henvises til sælgers oplysninger. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere. Gulv og vægge i rum mod sydvest i kælder kun delvist besigtiget grundet opmagasinering. Tagrum kun besigtiget fra lem, på grund af manglende gangbro og lav højde. Ydervægge undtaget i trapperum, er alle plade beklædte, underliggende overfalder er ikke besigtiget. Der var ingen af varmekilderne der var i drift på besigtigelses tidspunktet.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Det er ikke altid mulig at konstatere dugruder/punkterede ruder, da det er afhængig af lysforhold, temperaturforhold, og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede ruder der ikke er muligt at registrere.

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: BC - Bygning B & C er ikke gennemgået på grund af dårlig stand. Bygningerne er lavet af for hånden værende materialer, er ikke lavet færdig, spær er underdimensioneret, er ikke afstivet, er ude af lod, vinduer - døre i dårlig stand.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Bygning B, C, D og E skønnes at være brugbare, selvom der kan registreres skævheder ved carporten og manglende afstand mellem beklædning og terræn. Der var ikke umiddelbart farer for at bygningerne kunne vælte. Begrundelse for fejl: BS burde have medtaget bygningerne B, C, D og E, da disse er over 4m ² jf. Håndbogen afsnit 5.02.1. Fejlen er vurderet i B-niveau, svarende til 64 m ² af kr 300 pr. m ² , da der er afvigelser i de registrerede bygningers størrelse og manglende registrering af 3 bygninger.	B9
Bygningssagkyndig	Jeg vil fastholde at de ikke skal gennemgås. <i>Den byggetekniske værdi er ubetydelig. Det vil typisk være en primitiv mindre konstruktion, udført af forhåndenværende materialer, på kort tid og uden særlige omkostninger.</i> Håndbogen punkt. 5.02.2	
Syns- og Skønsmand	Begrundelse og fejlangivelse fastholdes. Bygningerne skønnes ikke at være opført med forhåndenværende materialer og bygningerne skønnes at have en god brugsværdi, i bygning C er der indlagt varme, bygningen bruges til opbevaring og hobbyarbejder.	B9
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: ABC - Bygning A, B & C, arealer er større end angivet i BBR	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Bygning D, E og F mangler registrering. Begrundelse for fejl: Bygning D, E og F mangler registrering af BS	0
Bygningssagkyndig	Se under bygningsbeskrivelse	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	0

Bygning A (Beboelse - 58m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Underlag for tagpap bærer præg af at have været opfugtet flere steder, bl.a omkring skorsten, men også andre steder på øvrige tagflader. Note: Vurderes at være en ældre skade	
1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Ved skorsten er der ikke udført indskud. Pap er kun fuget til skorsten. Note: Der er ikke tegn på utætheder.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagrendejern og rørholdere til tagnedløb er stedvis rustne. Kan bl.a. ses ved NV hjørne. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Ok malingen/belægningen skaller af. Men der er stadig masser af gods tilbage i materialet, så der er ingen fare for at "bygningssdelen vil svigte inden for overskuelig tid" Hvis den i det hele taget skal have en bemærkning bliver det da max. en K0	
Syns- og Skønsmand	En nedbrudt bygningsdel som denne rørholder bør have karakteren K2 Fejlangivelsen fastholdes.	A3
1.8 Spær og lægter	K1: Spær er oprindelige der er udført af noget spinkelt tømmer/lasker. Tagflade hænger lidt, og loft i stue hænger.	
1.12 Isolering	K1: Isolering er dårlig stand, er revet op i overfalde, ligger ujævnt. Note: Forringer isoleringsevnen	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: Der er løbesod i skorsten.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: Facade mod vest, flere studsfuger der ikke er helt udfyldte.
-------------------	--

3. Vinduer og døre i bygning A

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler tilstrækkelig redningsåbning fra vindue i kælderværelse som er indrettet til soveværelse. Lysningsbredden er 46 cm og -højden er 55 cm. Note: Et af kravene er en samlet mål af bredde + højde på i mindst 1,5 m. Desuden bør hverken bredde eller højde være under 0,5 m. Har karakteren K3, da der er fare for personskaade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	B8
Bygningssagkyndig	Det er korrekt. Men det er et kælderum, og i følge Huseftersyns info 02.04 " <i>Er en kælder kun beregnet til kælderbrug det vil sige fyrrum, vaskerum, hobbyrum og opbevaring</i> " Det er korrekt der står en seng i rummet, men jeg kan jo ikke vide om den bliver brugt, det kan jo være den kun bliver brugt når svigermor er på besøg. Og da det er et dødsbo kan jeg jo ikke spørge nogen.	
Syns- og Skønsmand	Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes, da det er den eneste rum i ejendommen som er indrettet til soveværelse og selv svigermor skal have chance for at komme ud ved evt. brand.	B8

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er stedvis nedbrydning i kældervinduer mod syd og vest, er bl.a. konstateret i midterste vinduesramme mod syd og venstre lodpost samt i bundkarm ved vindue mod vest i sydsiden. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3
3.3 Fuger	K2: Fuger ved kælder vinduer, er flere steder udtørrede og med begyndende fugeslip.	

3.3 Fuger Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger  Beskrivelse af skade/mangel: Generelt ligger fugen mellem vinduers bundkarm og sålbænk så langt ude at fugen lukker for funktionen af bundkarmens drypnot, hvorved drypnotens beskyttende funktion er virkningsløs. Der kan ved sydvindue til stuen konstateres fugeslip ved bundfugen. Note: Der er nærliggende risiko for fugtbetingede skader i bundkarm, med tiden. (Trænedbrydning som følge heraf, kan dog endnu ikke konstateres.) Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	 Der ER ingen drykant på vinduerne i huset. Så det har ingen relevans hvor fugen er placeret. Det kan tydeligt ses på køkkenvinduet hvor fugen ligger langt tilbage. Vedhæfter foto.	

Syns- og Skønsmand	Det er næsten utænkelig af vinduerne er fremstillet uden drypnot. Noten kan nogle gange være anbragt et stykke inde under vinduet. Såfremt vinduet er fremstillet uden drypnot, burde det havde været nævnt i rapporten. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3
--------------------	--	-----------

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Flere mindre revner, typisk under vinduer. Note: Vurderes uden konstruktiv betydning.
4.2 Sokkel	K1: Flere steder med afskallet overfladebehandling, bl.a. under vinder og ved aftræk gasfyr. Samt løst afskallet puds på facade mod vest.
4.3 Udvendige trapper	K1: Skårede klinker. Flere har ikke fuld vedhæftning til underlag.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Oprindelig gulve i fyrrum står med brugsspor og mindre revner.
5.2 Vægge	K2: Fugt gennemslag i kældervæg, bl.a. ved vindue trappegang, og i fyrrum bag vaskemaskine. Note: Årsag til pudsafskallingerne m.m. skønnes at være normal grundfugt, der trænger igennem fundamenterne, idet der jo er tale om en kælder. Det anbefales at holde kælderen godt ventileret og opvarmet for at minimere forholdet. Der må påregnes løbende vedligeholdelse af overflader og pudslaget.

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3: Revne i gulv udfor badekar. Note: Risiko for indtrængen af fugt i gulvkonstruktion.
---------------------------------	---

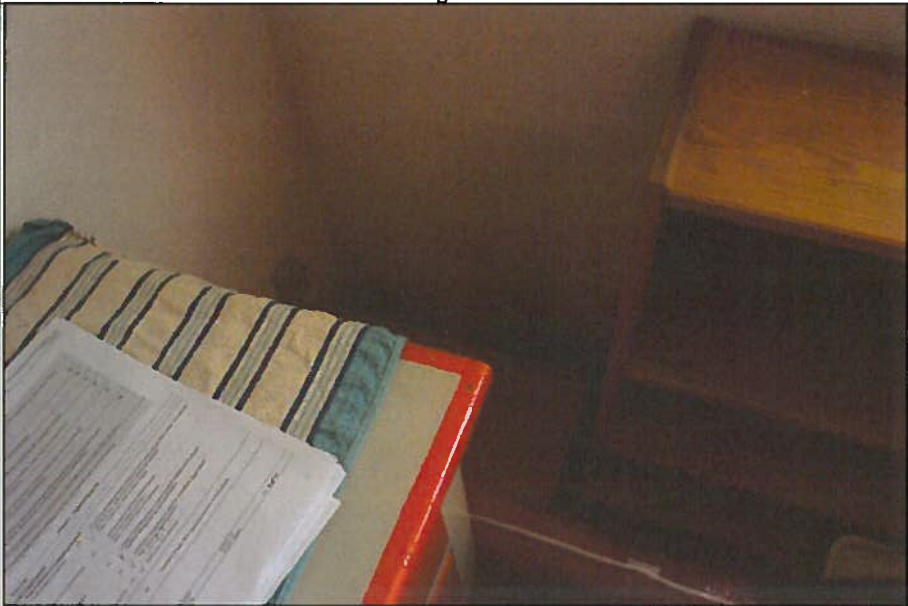
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Vægfliser i badeværelse i kælder mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget, er bl.a. konstateret i et område ved håndvasken. Note: Der er fare for fugtindtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fliser, dels yder fliser med mangelfuld vedhæftning ikke en tilstrækkelig vådrumstæt overflade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Ja der er stedvis manglende vedhæftning til underlag. Der er enkelte fliser, der ikke har fuld vedhæftning, på mindre dele af flisen, flisefuger er intakte. Der er <u>ingen risiko</u> for indtrængen af fugt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3
6.3 Fuger	K3: Fugeslip/defekte fuger ved overgang væg/badekar og under loft i hjørner ved badekar. Note: Risiko for indtrængen af fugt.	

6.4 Gulv afløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er fri synlig beton mellem gulvbelægning og afløbsskål ved badekar i badeværelse i kælderetage. Note: Risiko for opfugtning / tæring i tilstødende bygningsdele / gulvkonstruktion – herunder rørinstallationer. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulve stueetage, virker ujævne, ude af vage og let fjedrende Note: Tilskrives udførelse/alder
------------------------	---

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.2 Vægbeklædninger	K3: Del af beklædning af ydervægge er beklædt med bløde træfiberplader. Bl.a. stuer, rum mod nordvest i kælder Note: Disse er brandfarlige. Bør udskiftes ved en istandsættelse.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Beskrivelsen er korrekt, men i noten bør der i teksten tilføjes følgende: I soveværelse i kælder kan konstateres en let opfugtning i pladerne og en begyndende mørkfarvning ved gulv. Note: Bløde plader er eksplosivt brandfarlige, hvilket kan medføre personrisiko. Herudover kan der ved en eventuel opfugtning, som kan konstateres i kælderen, være grundlag for skimmel- og svampevækst. Karakter: K3 er korrekt Begrundelse for fejl: Skaden er beskrevet, men der mangler uddybende note.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3
8.2 Vægbeklædninger	K1: Flere mindre revner i pladebeklædte vægge. Typisk i samlinger og omkring vinduer. Note: Vurderes at være svindrevner.	

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.1 Lofter/etageadskillelser	K1: Loft hænger i stue. Note: Se pkt. 1.8
------------------------------	---

11. VVS-installationer i bygning A

11.2 Varmeinstallationer	K0: Der var ingen af varmekilderne der var i drift, på besigtigelsestidspunktet.
--------------------------	--

11.3 Afløbsinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløb fra sikkerhedsventil skal føres til afløbsinstallation, hvilket ikke er tilfældet ved den aktuelle installation. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Men den er afsluttet i et rum med gulv afløb. Og træpillerne vil opusge evt. dryp	
Syns- og Skønsmand	Skadeangivelsen fastholdes og pointtallet er givet på laveste niveau.	A1

11.5 Andet	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er ikke monteret aut. vandstop på udtag til opvaskemaskine i køkken. Note: Manglende aut. vandstop kan medføre omfattende fugtskade på bygningen ved lækage eller slangebrud. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Der er ikke noget krav om at der skal være "vandstop" på en opvaskemaskine. Det vandstop der er oplyst i materialebeskrivelsen, er ikke det der sidder på en opvaskemaskine, men det der evt. er monteret ved vandstikket, og som sikre hele installationen, mod pludselig udsivende vand	
Syns- og Skønsmand	Begrundelse og fejlangivelse fastholdes. Der henvises til afsnit 11 VVS-installationer i Oversigt over byggeskik og byggeteknik. Figur 11.2. Selvom maskinen har auto-vandstop indbygget, er trykslangen ikke sikret. En vandsikringsventil direkte på taphanen vil mindske skaden ved eventuelt slangebrud. Risikoen er minimal ved placering i vådrum med gulvafløb.	A3

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Boligen er opført i enkle tidstypiske konstruktioner og vedligeholdelsestanden er middel. Der må regnes med istandsættelse før normal vedligeholdelse kan påregnes.
-------------	---

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:	
	- kælder / krybekælder / 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 adgangselementene 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 gulvafløb)?	
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	Da ejendommen er et dødsbo, har det ikke været muligt at fremskaffe sælgeroplysninger.
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Tagpap/tagdug	
A	Skorsten - Muret	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Massiv murværk	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	Det vurderes at det er en blokmur der er skalmuret.
A	Bagmur - Letbeton	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kælder	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		

A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strær eller bjælker	
A	Trægulv på beton	I kælderum mod nordvest, er der udført strægulv.
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Gas/centralvarme	
A	Andet; Type:	Pilleovn, pillefyr, samt varmepumpe luft til luft, split.

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	42	9%	ikke angivet	ikke angivet	38
Bygningssagkyndig	0	9%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	42	9%	ikke angivet	ikke angivet	38
Syns- og Skønsmand	0	9%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Usikkerheden er middel.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Middel	Usikkerheden er middel.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger.
Bygningssagkyndig	Og et lille surt opstød. Det irriterer mig at i ikke overholder tidsfristerne. Hvis vi ikke overholder det vi skal, så skal vi jo nok få besked. Vi skal have 10 arbejdsdages varsel før kontrol besøg. Jeg fik besked om kontrol besøg, tirsdag den 04.06.13 kl. 19:11, grundlovsdag er ikke en arbejdsdag, så jeg har kun fået 8 dages varsel. Og hvis man regner grundlovsdag som en arbejdsdag 9 dages varsel. Ligeledes skal vi have kontrolrapporten, senest 7 dage efter besøget, jeg modtog den tirsdag den 25.06 det er 8 dage efter kontrolbesøget. Endelig kan jeg ikke forstå at I er 3 måneder om at udvælge en ejendom. Får fornemmelsen af at I sider og venter på den "rette" ejendom. Det mest reelle måtte være at der blev udvalgt en tilfældigt rapport, istedet for at Tekrev. kan side og sortere.
Syns- og Skønsmand	Det er beklageligt såfremt de næsten 14 dage ikke er tilstrækkelig for planlægning af gennemgang af den tekniske revision. Hvis der havde været behov for længere planlægningstid, kunne dette blot havde været oplyst. Kontrol eftersynet er udført tirsdag den 18/6 om eftermiddagen og rapporten er afleveret tirsdag den 25/6, hvilket er en uge efter gennemgangen. Det kan undertiden tage nogen tid at finde en ejendom til gennemgang, da en del bygningsejere ikke ønsker at få udført kontrol eftersyn.
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
10. september 2013 10:11		Sagen lukket	21

Endelig afgørelse

Dato: 15. august 2013

J. nr.: [REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]

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

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig [REDACTED] tildeles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 14. maj 2013.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 26. juli 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 26. juli 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 er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes samlet set at være 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.

