

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	27. maj 2013	Påtale	26. maj 2016
	Stor månedsproduktion	10. oktober 2011	Ukendt	
	Andet: Opfølgende kontrol	12. december 2010	Retvisende	
	Opfølgning på sanktion	16. juni 2010	Fejlbehæftet (uden sanktion)	
	Tidsforbrug	10. december 2009	Påtale	9. december 2012
	Karakterfordeling	5. august 2008	Godkendt	
	Tidsforbrug	31. januar 2008	Godkendt	
	?	14. juni 2006	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

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

Bygning A, Beboelse	
Bygning B, Carport	
Bygning C, Udhus/skur	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
28-jan-13	08:31	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
28-jan-13	08:31	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
27-feb-13	17:39	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra jac

27-feb-13	17:39	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
07-mar-13	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
08-mar-13	18:40	Kontrolrapport udarbejdet	
14-mar-13	12:29	Kontrolrapport udarbejdet	
18-mar-13	08:27	Høring iværksat	
25-mar-13	07:27		Søgt ny deadline: 8. apr. 2013
25-mar-13	08:17		Ny deadline for BS kommentar: 8. apr. 2013
05-apr-13	12:54	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
06-apr-13	10:21	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
23-apr-13	09:56	Kontrolrapport godkendt af NS	
24-apr-13	15:28	Indstilling til nævn	
13-maj-13	08:45	Indkaldelse til nævnsmøde	
27-maj-13	13:35	Sagen lukket af Nævnsssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2013-02-21
Ejendommen besigtiget	2013-02-20

Følgende materiale forelå

BBR	2013-02-14
Tidligere tilstandsrapport nr.	Søgt på heweb.dk. Ikke fundet.
Energimærke	Søgt på boligejer.dk/ois.dk. Ikke fundet.
Andre bygningsoplysninger	Snit-, plan- og facade tegninger af 09-08-1966 var til rådighed ved huseftersynet. Opførelsesår på bygning C er oplyst af sælger.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
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	Etagér ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2 total	Bebygget areal m2 kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etage areal m2 bolig	Brutto etage areal m2 erhverv
1	A	Beboelse	1966	1	160	40	0	160	0
2	B	Carport	1966	1	28	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	1999	1	6	0	0	0	0
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		Tagets restlevetid er højst 5 år. Taghældningen er 30 grader. Tagdækningen er asbestholdig eternitskifer. Efter tabelopslag for restlevetider kan tagdækningen forventes at holde 50 år. Tagdækningens alder er nu 46 år Fejlens vægt. Der er tale om en formel fejl. Fejlen vægtes lavest i niveau A.							A1
Bygningssagkyndig		Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.							

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Gulve under væg-til-væg tæpper i entre/gang, værelse mod sydvest, nordvest og nordøst er ikke besigtiget. Gulve under fast udlagt belægning i kælderrum mod nordvest er ikke besigtiget. Sokkel mod vest er ikke besigtiget fuldt ud på grund af terræn går på til murværk.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene og vejrforholdene på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synlige skader vil fremgå af tilstandsrapporten.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: BC - Areal på bygning B afviger fra BBR. Den pågældende lille bygning C er ikke angivet på BBR, fordi der ikke er anmeldelsespligt. Bygningsbeskrivelse er rettet i henhold til de konstaterede forhold ved besigtigelsen.

Bygning A (Beboelse - 160m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Tagflader er alge- og mosbegrøede og tagbelægning vurderes at være den oprindelige. Note: Mosbegrøning er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes. Det kan ikke udelukkes, at tagbelægningen har skader i overfladen under mosbegrøningen.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Begrundelse for fejl: Efter skadesbeskrivelsen burde karakteren være UN. K1 ved overfladiske skader og K3 ved gennemgående skader. K2 kan ikke benyttes. Fejlens vægt: Der er dårlig sammenhæng mellem skadesbeskrivelsen og karakteren. Da skaden er beskrevet vægtes fejlen lavest i niveau A.	A1
Bygningssagkyndig	Når mosbelægningen er af større omfang er K2-karakteren passende, idet der påregnes en vis udgift til afrensning mv.. Den afsluttende bemærkning om at der kan skjule sig skader under mosbegrøningen er enudmærket forbrugeroplysning. Når der ikke er konkret indikationer på utætheder ville UN være at skyde helt over målet. Det strides at der skal noteres fejl vedrørende dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Vurderingen fastholdes.	A1
1.4 Hætter/Aftræk	K1: Aftræksslange i loftrum er uisoleret. Note: Der er ved besigtigelsen ikke konstateret følgeskader.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Der er mindre revnedannelser i murværk ved skorsten mod vest. Note: Der er fine revner i facadestenenes overflader. Forholdet vurderes uden betydning for stenenes funktion og skyldes formentlig fejl ved brændingen.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Formel fejl: Stenene er kalksandsten. De er ikke fremstillet ved brænding	A1
Bygningssagkyndig	Det er ikke rimeligt at revisors kommentar skal medføre et strafpoint blot fordi revisor ikke kan indsætte en kommentar uden at fastsætte en straf.	
Syns- og Skønsmand	Vurderingen fastholdes.	A1

2.2 Beklædninger	K1: Facade- og gavlbeklædning er med udtørring og vindridser. Note: Der er på sigt risiko for trænedbrydning. Der må regnes med begrænset levetid.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A4
	Beskrivelse af skade/mangel: Brystningsbeklædningen ved vinduerne mod syd er under nedbrydning. Note: Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Fejlen er mangelfuldt beskrevet. Fejlens vægt: Fejl ved udvendige træbeklædninger er beskrevet med K1, men dels burde karakteren have været K2 og dels er skaderne ikke præciserede. Fejlen vægtes over middel i niveau A	
Bygningssagkyndig	Ok, kunne være beskrevet mere præcist, men niveau A4 er på ingen måde påkrævet. A1 er passende, da skaden er beskrevet.	
Syns- og Skønsmand	Vurderingen fastholdes.	A4

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Skydedør mod syd har trænedbrydning.
3.2 Vinduer	K2: Vindue mod vest (uden for overdækning) har trænedbrydning i form af blødt og opfugtet træ. Kældervinduer mod nord har trænedbrydning.

3.2 Vinduer	K2: Glaslister ved vinduer mod syd her trænedbrydning.	B7
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Vinduerne mod syd er under nedbrydning i nederste karmtræ. Note: Nedbrydningen er en følge af mangelfuld topforsegning mellem glasbundlister og ruder. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Fejlen er ufuldstændig beskrevet. Fejlens vægt: Da fejlen er delvis beskrevet vægtes fejlen under middel i niveau B	
Bygningssagkyndig	Da skaden er skrevet med K2 er det ikke acceptabelt at forholdet skal vægtes med B7. Igen ville max A2 være passende, jfr. skønsmandens egen logik under punkt 3.3.	
Syns- og Skønsmand	Det er ikke kun glaslisterne, der er under nedbrydning, det er også karmtræet. En reparation vil ud over glaslisterne betyde udskiftning af vinduer, hvilket koster mere end kr. 10.000. Vurderingen fastholdes derfor.	B7
3.2 Vinduer	K2: Skråvindue i badeværelse har trænedbrydning i form af blødt og opfugtet træ.	

3.3 Fuger	K3: Der er defekte fuger ved vinduer mod syd. Note: Risiko for fugtindtrængning.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Manglende/ mangelfuld topforsegling mellem glasbundlister og ruder. Note: Mangelfuld topforsegling øger risikoen for opfugtning og nedbrydning af vinduernes bundrammer. Endvidere øges risikoen for punktering af termoruder. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Fejlen er ufuldstændigt beskrevet Fejlens vægt: Da fejlen delvis er beskrevet vægtes fejlen under middel i niveau A.	A2
Bygningssagkyndig	En strid om ord - ude af proportioner at en sådant tilfælde skal medføre et strafpoint overhovedet.	
Syns- og Skønsmand	Det er ok. Nedbrydningen i karmtræet - bl.a. på grund af mangelfuld topforsegling er medtaget ovenfor.	0
3.4 Sålænke	K1: En sålbænk mod vest har skår i eh klinke.	

3.4 Sålænke	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Udfaldne fuger og mangelfuld vedhæftning ved sålbænkfliserne under vinduespartiet mod syd. Note: Manglende fugning og dårlig vedhæftning giver risiko for indtrængende fugt og skader på bagvedliggende bygningsdele. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.1 Udvendigt terrænfald	K1: Overkant af sokkel mod vest er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn. Note: Der vurderes i det konkrete tilfælde ikke at være nærliggende risiko for skader. Der kan ved eftersynet ikke konstateres tegn på skade eller usædvanlig opfugtning i murværk.
--------------------------	---

4.3 Udvendige trapper	K2: Dæk over kældertrappe har revne i beton. Note: Risiko for yderligere skadesudvikling.	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Der er intet dæk over kældertrappen. Bemærkningen skal udgå af rapporten. Fejlens vægt: Bemærkningen er helt misvisende.	
Bygningssagkyndig	Ok, men voldsomt at forholdet skal vægte med A3.	
Syns- og Skønsmand	Vurderingen fastholdes.	A3

4.3 Udvendige trapper	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Gelænderet ved kældertrappen er ikke børnesikkert. Note: Børn vil kunne kravle op og falde ned i kælderskakten. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægt: Der er tale om en forudsigelig risiko. Fejlen vægtes derfor middel i niveau A	
Bygningssagkyndig	Der er tale om et ganske almindeligt værn, der ikke udgør nogen nævneværdi risiko. Uenig at forholdet bør anmærkes i en tilstandsrapport.	
Syns- og Skønsmand	Det er rigtigt, at der er tale om et sædvanligt forekommende værn, samt at risikoen for personskader er påregnelig. Forholdet er derfor vægtet som middel i niveau A.	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Der er mindre revner i kældergulv i vaskekælderen. Note: Revnerne vurderes uden betydning for gulvets funktion.
5.1 Gulvkonstruktion	K1: Klinkegulv ved kældertrappen og på kældertrappen har mangelfuld vedhæftning. Note: Der er kun konstateret enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning, hvilket vurderes uden betydning for gulvets funktion.
5.2 Vægge	K1: Der er fugtopstigning nederst i kældervægge. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

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

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Vægbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
--------------------------------	---

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Små slagskader på gulvfliserne i badeværelset. Note: De anvendte gulvfliser er øjensynligt alene beregnet til vægfliser. Vægfliser er mere følsomme over for slagskader. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet	A3
Bygningssagkyndig	Henset til skadens karakter ville niveau A1 være mere rimeligt.	
Syns- og Skønsmand	Det er rigtigt, at den nuværende skade er lille. Det er forholdet, at der er anvendt forkert flisemateriale, der medfører, at fejlen vægtes midt i niveau A	A3
6.3 Fuger	K3: Der er defekte fuger i brusenichen i badeværelset. Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	
6.4 Gulvafløb	K3: Samlingen mellem afløbsskål og rist i gulvafløb ved toilet i badeværelset er ikke tætsluttende. Note: Der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist. Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og følgeskader.	

6.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Tæring og fri betonkant i gulvafløbet i gæstetoiletet. Note: Der er ikke regelmæssig tilledning af vand fra gulvet og der er ikke målt forhøjet fugt i gulvet omkring gulvafløbet. Risikoen for udsivning og følgeskader vurderes som minimal Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

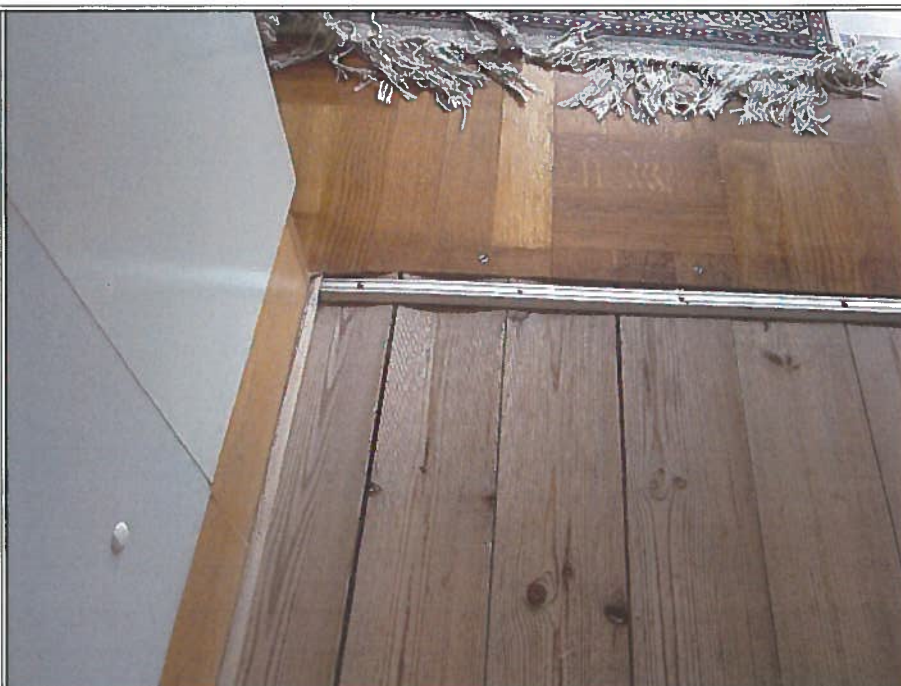
7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Trægulv gangen knirker lidt. Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets bæreevne.
------------------------	--

7.2 Belægninger	Ingen bemærkninger
-----------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



D18





Beskrivelse af skade/mangel: Parketgulvet i stuen er stedvis delamineret. Der er fugtskade på gulvet, tæt ved køkkenet. I værelset op mod stuen er gulvet nær radiatoren fugtskadet. I samme gulv er der et hul. Gulvet i køkkenet er fugtskadet op mod parketgulvet i stuen.

Note: Den mest sandsynlige årsag til fugtskaderne er periodisk for våd gulvvask. Der er ikke målt forhøjet fugt i gulvene.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægt: Det er ikke muligt at reparere gulvene. En udskiftning skønnes i størelsesorden kr. 50.000 - 100.000. Fejlen er derfor vægtet i niveau D.

Bygningssagkyndig	Henset til at skaden ikke påvirker brugen af gulvet er niveau D18 meget højt, da det på ingen måde er påkrævet at udskifte gulvet.	
Syns- og Skønsmand	Vurderingen fastholdes.	D18

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.0 Indervægge/skillevægge	IB: Ingen bemærkninger	
8.3 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Hul i dørpladen til værelse i kælderen. Note: Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet	A3
Bygningssagkyndig	En bagatelagtig skade som ikke bør vægte med A3, men kun A1.	
Syns- og Skønsmand	Det er rigtigt, at skaden er lille, men fejlen burde være bemærket og medtaget i rapporten. Vurderingen fastholdes	A3

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.2 Loftbeklædning	K1: Der er revner i loftet i vaskekælder.
9.4 Andet	K1: Loftlem er utæt og uisoleret. Note: Der kan ikke konstateres skade.

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

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

Bygning B (Carport - 28m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

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

2. Ydervægge i bygning B

2.0 Ydervægge	IB: Ingen bemærkninger
---------------	------------------------

4. Fundament/sokler i bygning B

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

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

Bygning C (Udhus/skur - 6m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

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

2. Ydervægge i bygning C

2.2 Beklædninger	K2: Facadebeklædning har ikke tilstrækkelig afstand til terræn. Note: Risiko for trænedbrydning.
------------------	--

3. Vinduer og døre i bygning C

3.0 Vinduer og døre	IB: Ingen bemærkninger
---------------------	------------------------

4. Fundament/sokler i bygning C

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning C

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden væsentlige ændringer. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet og vedligeholdelsesstanden er middel.
-------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Andre
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?	20
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	20
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.)?	Nej
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
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:	
	- 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?	Ja, Tagrender udskiftet
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Ved ikke
	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?	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 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?	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)?	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)?	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?	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 udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet
--------------	--

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmeret skifer	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	
C	Sadeltag	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 15-35 grader	
C	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
Tagbelægningen på carporten er ikke metalplader, men plastplader		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Træ	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Andet	Metalkonstruktion
C	Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
C	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Andet; Type:	Metalprofiler i jord
C	Andet; Type:	Betonfliser
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Ukendt

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)			
A	Vægkonstruktioner, uorganisk		
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk		
7.0 Gulvkonstruktion og gulve			
A	Gulv på strøer eller bjælker		
A	Væg-til-væg tæppe		
A	Klinkegulv på beton		
A	Andet; Type		Vinyl på beton i kælderrum mod nordvest
B	Andet; Type		Betonfliser
C	Gulv på strøer eller bjælker		
8.0 Indervægge/skillevægge			
A	Inder-/skillevægge - Murværk		
Fejlangivelse		Nogle skillevægge er i let pladekonstruktion.	0
<i>Syns- og Skønsmand</i>			
Bygningssagkyndig		Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
9.0 Lofter/etageadskillelser			
10.0 Indvendige trapper			
11.0 VVS-installationer			
A	Fjernvarme		
A	Gulvvarme, Type		Vandbåret i badeværelset
Fejlangivelse			A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>			
		Brændeovnen er ikke registreret,	
Bygningssagkyndig		Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	54	10%	10%	Huset er ikke avnskeligt at overskue. Der er blot en del at bemærke.	48
Bygningssagkyndig	0	12%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	52	10%	10%	Huset er relativt nemt at overskue. Der er blot en del fejl.	46
Syns- og Skønsmand	0	12%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Usikkerheden må betegnes som middel.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Middel	Usikkerheden vurderes fortsat som middel.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Dato: 27. maj 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] tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 21. februar 2013.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 22. april 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 22. april 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 17. maj 2013.

[REDACTED] der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten 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:

Under punkt 2.2 reduceres A4 til A3, da der ikke ses at foreligge skærpende omstændigheder.

Under punkt 4.3 frafaldes A3, da værnets konstruktion er sædvanlig og personskaderisikoen er forudsigelig.

Under punkt 7.2 reduceres D18 til C13, da renovering og delvis udskiftning af gulve til den forventelige standard vurderes at kunne udføres for under 50.000.

Under punkt 8.3 reduceres A3 til A1, idet skaden burde være nævnt, men brugerbelastningen vurderes af mindre betydning.

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.