

**DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE**

Beskikket bygningssagkyndig



Dato: 7. december 2012

J. nr.:



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 19. juni 2012.

[redacted] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 13. september 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [redacted] og afsluttet den 13. september 2012.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 28. november 2012.

Per Glerup, der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten, bortset fra følgende, 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 bygningsbeskrivelse frafaldes fejlangivelsen A3, da konsekvenserne af den mangelfulde litrering er vægtet under andre punkter.

Under "Bemærkninger 2" frafaldes fejlangivelsen A2, da den begrænsede plantedækning på nordgavlen ikke vurderes at forhindre en forsvarlig besigtigelse.

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.

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	2. juli 2012		
	Stikprøve	Igangværende		
	Karakterfordeling	29. oktober 2008	Godkendt	
	Få karakterer	30. januar 2007	Godkendt	
	Andet	30. januar 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bolig set fra nord	

Bolig set fra sydøst: Tidligere udhus er godkendt i 1991 til bolig

Carport / udhus set fra nordøst

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-jul-12	10:09	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
02-jul-12	10:09	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
13-aug-12	11:18	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra pef
13-aug-12	11:18	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
17-aug-12	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
17-aug-12	14:42	Kontrolrapport udarbejdet	
29-aug-12	13:33	Høring iværksat	
12-sep-12	13:22	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
12-sep-12	14:24	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
14-sep-12	10:53	Kontrolrapport godkendt af NS	
25-okt-12	16:41	Indstilling til nævn	
20-nov-12	11:19	Indkaldelse til nævnsmøde	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrporteret	2012-06-19
Ejendommen besigtiget	2012-06-18

Følgende materiale forelå

BBR	2012-06-18	
Tidligere tilstandsrapport nr.		
Fejlangivelse	Det bør anføres at der ingen tidligere rapporter foreligger	A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
Bygningssagkyndig	Ingen udarbejdet, ingen angivet. Fremtidig skrives nej i feltet.	
Syns- og Skønsmand	OK!	A1
Energimærke		
Fejlangivelse	Det bør tilføjes at Energimærke nr. 4 af 31.05.2012 foreligger	A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
Bygningssagkyndig	Burde være angivet	
Syns- og Skønsmand	OK!	A1
Andre bygningsoplysninger	Tegninger fra kommunens byggearkiv Forsikring	
Fejlangivelse	Det bør oplyses at der er udført ombygning i 1991	A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
Bygningssagkyndig	Samme konstruktioner (såfremt der er angivet built-up i tagkonstruktioner).	
Syns- og Skønsmand	Her er det jo netop væsentligt at et tidligere udhus med en anden tagkonstruktion er inddraget til beboelse	A1

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Hustype			Typehus 1977-1984						
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	141	0	0	141	0
2	B	Carport	1976	1	20	0	0	0	0
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand									A3
			Beboelsen burde opdeles i 2 bygninger, da de har forskellig tagkonstruktion, og da der er tale om en senere godkendelse af et 14 m2 stort udhus til bolig						
Bygningssagkyndig			Mener ikke der er tale om anden bygning når det indgår i samlet boligareal med samme konstruktioner, dog er tag ikke det samme derfor burde dette have været angivet under Bygningskonstruktioner Built-up tag..						
Syns- og Skønsmand			Man bør altid udføre beskrivelse og opdeling, så det giver køberen en klar opfattelse af, hvor skaderne er henne. Nogle gange giver det mindre mening, at lave en opdeling, men netop her har BS selv ikke anført bygningsdele og skader korrekt						A3

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
---	-----

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Nej	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		
	Litra B: Nordgavl er delvist dækket af plantebevoksning på udhuset	
Bygningssagkyndig	Mener beplantning udgør en så lille del af ydervæggen, at jeg forsvarligt kan besigtige overflader på redskabsrummet.	
Syns- og Skønsmand	Der er trods alt flere m2 træbeklædning, der ikke kan besigtiges, hvorfor der bør tages forbehold. Pointtildeling nedsættes, da der er tale om en mindre skadesrisiko.	A2
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Eventuelle synlige punkteret eller revnet termoruder fremgår af rapporten. Da vejrforhold og snavs kan gøre det vanskeligt at konstatere, om en termorude er punkteret derfor tages der forbehold for yderligere punkteret ruder. Gulve under belægninger kan ikke besigtiges og der tages forbehold for disse overfladers kvalitet og udseende.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	

5. Afvigelser fra BBR?	Nej	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Der burde svares ja og skrives: Litra B består af carport og udhus på ca. 35 m2 ialt	A3
Bygningssagkyndig	Umiddelbart vurderet at angivet 20 m2 svare til faktiske forhold. Ingen opmåling foretaget.	
Syns- og Skønsmand	En så stor afvigelse (75%) bør observeres og noteres.	A3

Bygning A (Beboelse - 141m²)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Løs og defekt rygningsmørtel.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Flere tagsten er revner og afskallet i overfladen, specielt på tagfladen mod nord. Note: Løbende reparationer og udskiftninger må påregnes.	
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 K3. I et ca. 3 m² stort område mod nord er der større afskalninger på tagstenene. Note: På sigt er der risiko for fugtindtrængning	A3
Bygningssagkyndig	Fejlagtig ikke angivet, besigtigelse foretaget fra carporttag.	
Syns- og Skønsmand	OK! Skaden kan ses fra jorden!	A3
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Det flade tag mangler skadesbeskrivelse under litra A: K3. Tagpapdækningen på tilbygningen mod øst har flere reparationer og lapninger. Note: Tagpapdækningen har begrænset restlevetid, hvorfor der er risiko for fugtindtrængning	A3
Bygningssagkyndig	Tagpapdækning er angivet under bygning B, gældende for hele det flade tag. Der er angivet tagpapdækning med begrænset restlevetid. Dette kan ikke med min opdeling misforstås til at omfatte hele det flade tag.	
Syns- og Skønsmand	Rapporten kan forstås sådan, at der ingen skader er på det flade tag over boligdelen, og det er forkert!	A3
1.2 Tagfald	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Det flade tag mangler skadesbeskrivelse under litra A: K2. Der er lunger og manglende fald mod afløb på det flade tag mod øst.	A3
Bygningssagkyndig	Mener dette kan indgå i anført skadesbeskrivelse	
Syns- og Skønsmand	Samme bemærkning som under 1.1	A3

1.4 Hætter/Aftræk	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	K2: En mindre del af udsugningskanal er ikke isoleret i tagrum	
Bygningssagkyndig	Mener ikke dette var tilstede ved min besigtigelse da der er lavet efterfølgende reparationer ved loftventiler.	
Syns- og Skønsmand	Undertegnede har efterfølgende konstatet sælger, som oplyste, at der er lavet ændringer ved ventilationssystemet, efter at tilstandsrapporten er udført, hvorfor usikkerheden om skadestidspunktet bør komme BS til gode	0
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Utætte tagrender og nedløb.	
1.8 Spær og lægter	K1: Lidt fugtaftagning på lægter i tagrum. Note: Kondensvand fra underside af tagsten, derfor vigtig med god udluftning af tagrumm.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K0: Fugtskjolder på facademurværk mod øst. Note: Ikke fugtig ved besigtigelsen og sælger oplyser at skaden er udbedret (utæthed ved nedløb)
-------------------	---

2.2 Beklædninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	K2. Gavlbeklædning mod vest har stedvist ødelagt finer foruden, og gavlbeklædning mod øst har begyndende råd foroven	
Bygningssagkyndig	Jeg har ikke konstateret råd men mindre delaminereg af krydsfinersplader kan konstateres. K2 virker som "hård" vurdering.	
Syns- og Skønsmand	Vurderingen må fastholdes	A3

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K0: Flere indvendige dørpalder revnet ved fyldinger.	
3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	K2: Rude ved fordør er punkteret	
Bygningssagkyndig	Ikke synlig ved min besigtigelse.	
Syns- og Skønsmand	Da der er hvide aftegninger mellem glassene, er punkteringen ikke af nyere dato	A3
3.2 Vinduer	K1: Vinduesparti (stue) og vindue (bad) har begyndende nedbrydning.	
3.2 Vinduer	K1: Vinduesrammer "hænger" lidt i karne. Note: Oprindelige vinduer fra husets opførelse skal påregnes med løbende reparationer og udskiftninger.	

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 På trods af sælgers oplysning om det, er det ikke anført i skadesbeskrivelsen: K2. Badvindue mod syd har punkteret rude	A3
Bygningssagkyndig	Kan ikke ses punkteret ved besigtigelsen men burde have været anført når sælger har oplyst dette.	
Syns- og Skønsmand	OK!	A3
3.3 Fuger	K1: Flere mørtelfuger er løse og defekte omkring vinduer og yderdøre. Note: Mulighed for vand indtrængning.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Mindre revner på hjørne mod syd/øst. Note: Skønnes ikke at have nogen konstruktiv betydning.
4.2 Sokkel	K1: Mindre revner i sokkel/sokkelpuds mod syd og vest. Note: Skønnes ikke at have nogen konstruktiv betydning.

4.3 Udvendige trapper	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Det er en formildende omstændighed at pladen er kraftig, men: K1. Granitplade ved fordøren er ikke fuldklæbet	
Bygningssagkyndig	Da der er tale om hel granitplade som er pålagt i 1978 og ikke har revner eller afskallet puds, er den "mindre" hule lyd ikke medtaget som skade men skønnet at være fuldklæbet i alle yderkanter, derfor ingen risiko for skader.	
Syns- og Skønsmand	Når der er hulrum under pladen, er der altid risiko for at der komme fugt ind under den og dermed give frostskafer	A1

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3
	K2. Flere klinker er ikke fuldklæbet i bryggers og enkelte er revnet	
Bygningssagkyndig	Ikke stor risiko men burde være angivet.	
Syns- og Skønsmand	OK!	A3

6.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 K3. Der er synlig beton mellem rist og skål i gulvafløb i bryggers og gæstetoilet. Skaden giver risiko for fugtindtrængning og skader på bagvedliggende konstruktioner	A3
Bygningssagkyndig	Gulvafløb har været skjult under måtte og sko og er ikke besigtiget. Dette burde være angivet.	
Syns- og Skønsmand	OK! Det kan dog kunne gælde bryggerset, og er formentlig ikke gjort med forsæt af sælger.	A3
6.8 Andet	UN: Der er konstateret vandskade i gulvvarme som er under udførelse af forsikringen Alm.Brand. Derfor kan bad ikke besigtiges. Note: Bør besigtiges når skaden er udført hvorefter der udføres allonge til nærværende rapport.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K1: Mindre lodret revne i væg i soveværelse. Note: Samling mellem letbeton-elementer kan forekomme.
8.1 Indvendige vægge	K1: Mindre revne ved vinduesoverligger ved terrasseparti i stue. Note: Revne mellem forskellig materialer.

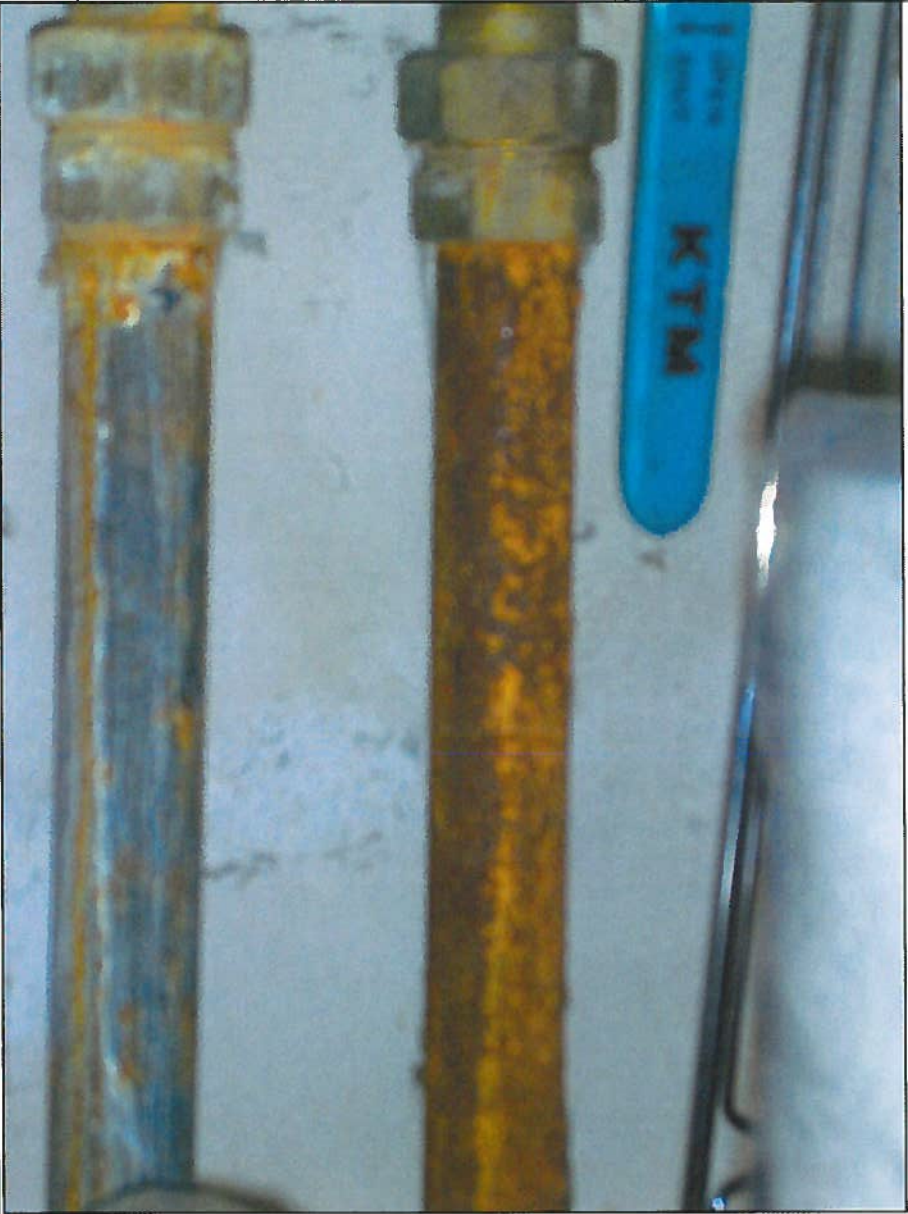
9. Loftet/etageadskillelser i bygning A

9.2 Loftbeklædning	K0: Loftbeklædning er misfarvet omkring ventiler fra venti-anlæg Note: Sælger oplyser at disse er fra tidligere anlæg og skaden er udbedret.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 	A2
	Skaden bør opgraderes til K1, da der er reparation i gæstetoilet og en skadet loftplade i værelset. Pointtildeling nedsættes, da skaden er delvist beskrevet	
Bygningssagkyndig	Sælger oplyser (konstateret i tagrum) at disse skader er fra tidligere anlæg, nyt anlæg er monteret og isoleret kanaler forefindes i tagrum. Efterrepareret i loftplader ikke udført. Derfor ikke angivet mere end som kosmetisk skade.	
Syns- og Skønsmand	Vurderingen fastholdes	A2

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

11.2 Varmeinstallationer	UN: se pkt. 6.0	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 K2. Rør under varmeveksler i bryggerset er tæret	A3
Bygningssagkyndig	Som angivet på allonge har der været udskiftninger i rør i bad, dette er udført af autoriseret VVS-firma som ikke har konstateret tætring af rør. Ingen utætheder konstateret ved seneste besigtigelse	
Syns- og Skønsmand	Det ændrer ikke på nærværende skade	A3

Bygning B (Carport - 20m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Tagpapdækning har flere reparationer og lårninger, ligesom tag virker meget blød under tagpap. Note: Tagpap dækningen har begrænset restlevetid, derfor er løbende reparationer nødvendig indtil udskiftning er foretaget.
1.2 Tagfald	K2: Dårlig fald mod afløb.

2. Ydervægge i bygning B

2.2 Beklædninger	K3: Træbeklædning på udhus er i tæt kontakt til terræn og belægninger, flere steder nedbrudt i bund af plader. Note: Mindre end 150 cm i afstand giver mulighed for opfugtning.	
Fejl angivelse	Karakteren bør nedgraderes til K2, da der ikke er risiko for skader på andre bygningsdele.	A3
<i>Syns- og Skønsmand</i>	I noten rettes "150 cm" til "15 cm".	
Bygningssagkyndig	Burde have været angivet med sædvanlig tekst 150 mm	
Syns- og Skønsmand	OK!	A3

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K3: Dør til udhus nedbrudt.	
Fejl angivelse	Karakter nedgraderes til K2, da der ikke er risiko for skader på andre bygningsdele	A2
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
Bygningssagkyndig	Vurderet til ikke brugbar pga. nedbrydning	
Syns- og Skønsmand	OK, men den kan da ikke give skade på andre bygningsdele.	A2

9. Loftet/etageadskillelser i bygning B

9.2 Loftbeklædning	Ingen bemærkninger	A2
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		
	K1. loftbeklædning mangler i udhuset	
Bygningssagkyndig	Ingen krav om loftbeklædning i udhus. Købers vurdering.	
Syns- og Skønsmand	Nej, men et loft bestående alene af dampspærre med isolering over, er en sårbar konstruktion og kan vist ikke siges at være hvad en køber forventer ved en ejendom som denne.	A2

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen er i god stand efter alder og vedligeholdelse med undtagelse af de i rapporten nævnte skader. Når disse er udførte kan der fremover påregnes almindelig forekommende vedligeholdelse.
-------------	--

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?	
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	7 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	7 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, Efterisolering på loft - genvexanlæg
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Nej
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)?	Ja, Fladt tag ved udhus utæt
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
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej, ingen
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	Nej, lem i baggang
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?	Nej
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	
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, Vindue i bad
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)?	Ja, Konstateret vandskade i gulv bad, under reparation af / samarbejde med forsikring
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	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
B	Built-up	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 0 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
Fejlangivelse	Der er ikke fiberarmerede bølgeplader på litra A men teglsten. Endvidere er der built-up, bjælkespær, 0 grader taghældning og tagpap på litra A.	A3
Syns- og Skønsmand		
Bygningssagkyndig	Fejlagtig angivet burde være tegl og built-up	
Syns- og Skønsmand	OK!	A3
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
B	Træ	
B	Formur - Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
B	Terrændæk	

B	Andet:	Belægningssten
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Trægulv på beton	
A	Tæppe på beton	
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
B	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Løfter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Træprofillofter
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Ingen trapper
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme; Type	Vandbaseret

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	55	10%	ikke angivet	ikke angivet	49
Bygningssagkyndig	0	0%	0%	Mener at enkelte af de angivne punkter er fejl mens flere punkter har individuelle vurderinger som derfor berettiger mine karakter / noter.	0
Syns- og Skønsmand	51	10%	ikke angivet	ikke angivet	45

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Der er middel usikkerhed
Bygningssagkyndig	Lav	Henviser til øvrige angivet kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Ingen bemærkninger

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger
Bygningssagkyndig	Henviser til øvrige anførte kommentar
Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger

Nævnets afgørelse