

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordskontrol	14. august 2014	Påtale	13. august 2017
	Stikprøve	28. september 2012	Fejlbehæftet (uden sanktion)	
	Stikprøve	1. juli 2010	Acceptabel	
	Stikprøve	10. marts 2009	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A, Beboelse set fra sydøst	

Bygning A, Beboelse set fra vest

Bygning A, Beboelse set fra syd

Bygning A, Beboelse set fra øst

Bygning B, Carport/udhus set fra sydøst	
Bygning B, Carport/udhus set fra sydvest	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
01-maj-14	07:41	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
01-maj-14	07:41	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
22-maj-14	15:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
26-maj-14	11:24	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
26-maj-14	20:08	Kontrolrapport udarbejdet	
27-maj-14	13:30	Kontrolrapport udarbejdet	
02-jun-14	08:41	Høring iværksat	
18-jun-14	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
18-jun-14	13:14		Søgt ny deadline: 25. jun. 2014
18-jun-14	13:14		Ny deadline for BS kommentar: 25. jun. 2014
18-jun-14	13:15	Høring iværksat	
26-jun-14	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
01-jul-14	13:24	Kontrolrapport godkendt af NS	
28-jul-14	09:17	Indstilling til nævn	
06-aug-14	14:26	Indkaldelse til nævnsmøde	
14-aug-14	10:46	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2014-04-28
Ejendommen besigtiget	2014-04-22

Følgende materiale forelå

BBR	2014-04-24
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Der er alvorlig UN-karakter i tilstandsrapporten, der er større sætning indvendige ved flere skillevægge. Drivhus på BBR er ikke længere eksisterende. Der forelå tegninger fra opførelse.
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Punktet anvendes til at oplyse om de forudsætninger der ligger til grund for rapporten. "Der forelå tegninger fra opførelse" er således en relevant oplysning i den sammenhæng. Oplysningen om drivhuset der ikke eksisterer, men fremgår af BBR, bør behandles under punktet "Bemærkninger, pkt 5", der netop omhandler afvigelser fra BBR. Oplysningen om UN karakteren er en konsekvens af gennemgangen og hører ikke hjemme under forudsætninger for gennemgangen, men kunne eventuelt have været oplyst under "Generelle bemærkninger til bygningernes tilstand" Note: Ingen. Begrundelse for fejl: Fejlplacerede oplysninger forvirrer læseren, selvom indholdet er korrekt. Fejlens vægt: Formel fejl.
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

A1

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Parcelhus								
Hustype	Typehus 1960-1976								
Ejendommen	Ejerbolig								
Tagets restlevetid	Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.								
Note									
Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider									
Tagbelægning	10 år eller længere								
Undertag	taget er opført uden undertag								
Inddækning	10 år eller længere								
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 / Overdækket terrasse	1965	1	130	0	0	120	0
2	B	Carport/udhus	0	1	32	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej		
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: B - Bygningsdele, hvor det som følge af forhold på stedet ikke er muligt at besigtige f.eks. på grund af naboskel mod nord og vest.		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Bygning B kunne ikke besigtiges mod nordvest og nordøst, da bygningen ligger tæt på skel, hvori der er placeret en hæk. Note: Forbehold skal være konkrete og sporbare. Der kan derfor ikke refereres generelt til bygningsdele der ikke kunne besigtiges. Begrundelse for fejl: Ikke konkret forbehold. Fejlens vægt: Formuleringsfejl.		A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.		
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der blev ved eftersynet ikke konstateret punkterede termoruder. Punkterede termoruder/dugruder kan ikke altid konstateres, da det er afhængig af lys- og temperaturforholdene samt rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, som ikke er registreret.		
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej		
5. Afvigelser fra BBR?	Nej		

Bygning A (Beboelse / Overdækket terrasse - 130m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.4 Hætter/Aftræk	K2: Stern trænger til malerbehandling samt manglende fastgørelse ved facader og gavlender.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Som anført af den sagkyndige, men placeret under punktet A1.5, "Udvendigt træværk ved tag" Karakter: K2 Note: Ingen. Begrundelse for fejl: Fejlplacerede tekster forvirrer læseren. Fejlens vægt: Formel fejl.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K3: Skorsten er stærkt nedbrugt, der er løse og udfaldne fuger samt frostsprængte mursten.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: Der er områder med porøse og udfaldne fuger bl.a. på gavlende mod syd. Note: Stærkt nedbrudte og løse fuger øger risikoen for vandindtrængning og dermed fugtskader. Forholdet skal udbedres for at forhindre fugt- og frostsikader samt angreb af murbier	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Som anført af den sagkyndige, men med stedbetegnelsen sydvest i stedet for syd. Karakter: K2 Note: Ingen. Begrundelse for fejl: Bygningen ligger med hjørnerne mod henholdsvis nord, øst, syd og vest. En entydig stedbetegnelse for en facade kræver derfor at man anvender to retninger til at beskrive placeringen. Upræcist stedfæste. Fejlens vægt: Da fejlen i øvrigt er korrekt beskrevet, nedsættes fejlkarakteren med et point.	A2
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

2.1 Facader/gavle	K1: Der er nedbøjning i muroverligger over værelsesvindue mod garage mod nordvest.	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Som anført af den sagkyndige med tilføjelse af "...og ved vindue mod sydvest". Karakter: K3 Note: Nedbøjningen over vinduet mod nordvest fremkommer delvis som følge af en forsætning af overliggeren, hvorved denne kan presse mod vinduet og forårsage spændinger i denne med revner i glasset til følge. Karakteren bør derfor være K3 og ikke K1 Begrundelse for fejl: Forkert omfang og forkert karakter.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
2.1 Facader/gavle	K2: Der er løse mursten ved murhjørne ved terrasse.	
2.1 Facader/gavle	K3: Der er mangler flere mursten på facade mod bla. ved værelse og terassedør, samt flere afskalninger i mursten.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Samtlige indvendige døre binder og går stramt i karme.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Fire døre i gangen slæber i mere eller mindre omfang mod karme eller bundstykke, nemlig døren til værelse mod nordvest, døren til entreen mod nordøst, døren til teknikrummet mod sydøst og døren til køkkenet mod sydøst. Karakter: K1 Note: Ingen. Begrundelse for fejl: Der er 3 andre døre i gangen der ikke binder ligesom de øvrige døre i huset ikke gør det. Skadesomfanget er derfor ikke korrekt angivet.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Der mangler sokkel på facade mod øst - er ikke ført under terræn.	A2
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler sokkelpuds på facaden mod sydøst. Karakter: K1 Note: Ingen. Begrundelse for fejl: Upræcis skadesangivelse og upræcist stedfæste. Det er ikke soklen der mangler, men pudset på den. Retningen er ikke øst, men sydøst Fejlens vægt: Da oplysningen formentlig forstås på trods af unøjagtighederne, nedsættes fejlkarakteren med et fejlpoint.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
4.3 Udvendige trapper	K2: Klinker/puds på fortrappe mod indkørsel er hultlydende pga mangelfuld vedhæftning. Note: Løs sokkelpuds skal repareres som led i løbende vedligeholdelse	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

5.1 Gulvkonstruktion	Ingen bemærkninger
----------------------	--------------------

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3



		
	Beskrivelse af skade/mangel: Terrassen mod sydøst, der er udført som et terrændæk med påklæbte klinker, er sunket med forsætninger og revner i klinkebelægningen til følge Karakter: K2 Note: Da der ikke er indikationer på sætninger i facader på bygningen, er årsagen til sætningen formentlig mangelfuld fundering af terrassen. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet. Et udvendigt terrændæk der er i umiddelbar forbindelse med huset hører under tilstandsrapporteringen.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Der er manglende vedhæftning af gulvklinker langs vægge i bruseniche. Karakter: K1 Note: Belægningen er oplyst at være udført i 2003, hvorfor der forudsættes vådrumsmembran. Karakteren er derfor K1. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret. Fejlens vægt: Ingen bemærkninger.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

6.3 Fuger	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er en revne i fugen mellem gulv og vægge i brusenichen. Karakter: K1 Note: Belægningen er oplyst at være udført i 2003, hvorfor der forudsættes vådrumsmembran. Karakteren er derfor K1. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret. Fejlens vægt: Ingen bemærkninger.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
6.5 Fald mod gulvafløb	K3: Der er bagfald til gulvafløb ved bruseniche og øvrigt gulv.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulv er sunket og gaber fra fodlister bl.a. i stue.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Fodlister og gerigter er ikke tætte mod gulvbelægning flere steder i stue og gang. Karakter: K1 Note: Ingen. Begrundelse for fejl: Manglende information om forudsætninger for skadesbeskrivelsen. Årsagen er angivet til at være gulve der er sunket, hvilket der ikke er visuelt belæg for at konstatere. Den oplyste årsagssammenhæng kommer formentlig fra ejerens oplysning om, at der er efterfunderet under skillevægge i 2003. Denne sammenhæng burde være oplyst, da de konstaterede skader normalt ikke ville medføre en formodning om at gulvene er sunket, men snarere manglende omhu ved montering.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
7.1 Gulvkonstruktioner	K3: Gulv i bl.a. fordelergang har skævheder Note: Forholdet skyldes med stor sandsynlighed anvendelse af slagger i terrændækket. Nogle typer slagger kan udvide sig og presse gulvet opad, når de bliver fugtige.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Ingen. Karakter: Ingen. Note: Ingen. Begrundelse for fejl: Der er ingen indikationer på sætninger eller unormale skævheder ved gulvet i gangen. Der er derfor heller ingen grund til at formode nogle ikke underbyggede forudsætninger for en skade.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

7.1 Gulvkonstruktioner	UN: Gulv i fordelergang har skævheder/lunker. Note: Det anbefales, at få lavet geoteknisk undersøgelse.	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Ingen. Karakter: Ingen. Note: Ingen. Begrundelse for fejl: Manglende indikation på skade og dobbelt skadesbeskrivelse. Skaden er allerede beskrevet og karaktergivet med K3 i punktet ovenfor. Som nævnt ovenfor er der ingen konkrete indikationer på, at der er sket sætninger af gulve eller vægge i huset efter udførelse af efterfunderingen. Der er derfor heller intet belæg for at bede om yderligere undersøgelser i form af en geoteknisk undersøgelse. Skadesangivelsen belaster bygningen med en undersøgelse og en opfølgning, hvorfor fejlkarakteren sættes til B8.	B8
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
7.2 Belægninger	K2: Klinkegulv bl.a. ved pejs i stue har hultlydende/revnede klinker med mangelfuld vedhæftning til underlag.	
7.2 Belægninger	K1: Der er svindrevner i parketgulv bl.a. ved radiator i stue mod terrasse mod øst.	

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	UN: Der er revnedannelse på væg i lille depotrum med fjernvarme. Note: Der kan ikke visuelt vurderes om sætning er stabiliseret. Kun en geoteknisk undersøgelse kan fastslå, om sætningsrevner er i bevægelse eller stationære	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Som anført af sagkyndig. Karakter: K1 Note: Revnerne er placeret øverst på væggen, bag en fjernet varmtvandsbeholder. Der er ingen revner længere nede på væggen eller på bagsiden af væggen mod soveværelset. Revnerne stammer derfor formentlig fra før den efterfundering som der også her savnes en reference til. Denne sammenhæng burde være oplyst, da de konstaterede skader normalt ikke ville medføre en formodning om, at der er involveret sætninger. Skadesangivelsen medfører udgifter til en geoteknisk undersøgelse og en opfølgning herpå, hvorfor fejlkarakteren sættes til B8. Begrundelse for fejl: Manglende information og begrundelse for UN.	B8
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

9. Loftet/etageadskillelser i bygning A

9.2 Loftbeklædning	K2: Loftbeklædning i værelse mod nord har revnedannelse i murhjørne mod vaskerum Note: Vurderes at være pga sætning i skillevæg.
9.2 Loftbeklædning	K1: Brædde-/loftbeklædning har områder, hvor samlinger gaber og går fra i fjer og not bl.a. i badeværelse.
9.2 Loftbeklædning	K2: Der er løbesodsmisfarvninger ved skillevæg mod værelse samt i værelse mod stue.
9.2 Loftbeklædning	K2: Loftet giver efter ved tryk, hvilket indikerer svigt i ophængning ca. midt på i stue samt ved skillevæg mod stue og værelse. Note: Årsagen skyldes ældre fugtskader på grund af utætheden i taget.

11. VVS-installationer i bygning A

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

Bygning B (Carport/udhus - 32m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

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

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K2: Afskallet puds ved yderdør mod terrasse.
2.1 Facader/gavle	K2: Porøse udfaldne fuger i mursten bl.a. på facade mod syd ved yderdør.

4. Fundament/sokler i bygning B

4.1 Udvendigt terrænfald	K3: Terrænfald ind mod bygning bl.a. mod vest.
--------------------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? Hvis på anden vis, angiv hvilken.	Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig
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?	10½ år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	10½ 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, Nyt tag - nye vinduer - nye yderdøre - renoveret badeværelse - renoveret køkken
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ja, køkken + badeværelse (nedbrydning)
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	Ja, 2005
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ja, 2005 - taget blev udskiftet
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Ja, løbesod i skorsten
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	Nej
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej

4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	Nej
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Ja, 2003 efterunderet underskillevægge imellem værelser og gang
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Ja, udbedret 2003
	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)?	Nej
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Nej
5.6	Er der en grundvandspumpe?	Nej
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	Nej
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	Ja, ja, klædeskab i badeværelse
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Nej
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	Ja, dør ud til vindfang/gang binder som følge af gammel sætningsskade
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Nej
9. Vådtrum (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, kloak er repareret (2004)
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Ja, ja, den er udbedret (2004)
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Nej
11. VVS-installationer		

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	Built-up	
A	Bjælkespær	
A	Taghældning - 1-15 grader	
A	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
A	Skorsten - Muret	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
B	Hulmur	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
B	Støbt i beton	Delvis
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Trægulv på beton	
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme; Type	Vandbåret

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	45	20%	20%	Reduktionen sættes til 20% på grund af de involverede funderingsoplysninger.	36
Bygningssagkyndig	0	13%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	0	13%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	0	13%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Usikkerheden betragtes som Middel, da den oplyste efterfundering medfører en mere kompliceret bedømmelse af de observerede forhold.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Dato: 14. august 2014

J. nr.: XX

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten XX

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

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig Kenneth Madsen tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig XX den 28. april 2014.

XX har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 26. juni 2014.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 1. juli 2014.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 11. august 2014.

XX 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 2.1 bygning A frafaldes fejlangivelsen (A2), da stedsangivelsen ikke vurderes at føre til misforståelser om forholdets placering.

Under punkt 4.2 bygning A reduceres fejlens vægt (A2) til A1, da den mangelfulde beskrivelse vurderes af mindre betydning for forståelsen af skaden.

Tilstandsrapporten XX 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.

