

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afærelse	Gældende til
------------------	-----------	-----------------	----------	--------------

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bolig, set fra sydvest	

Havestue/udestue, set fra sydvest



Carport, set fra vest



Skur, set fra vest



Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
30-apr-15	07:51	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
30-apr-15	07:51	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
29-maj-15	10:06	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra pef

29-maj-15	10:07	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
04-jun-15	09:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
05-jun-15	18:02	Kontrolrapport udarbejdet	
08-jun-15	13:23	Høring iværksat	
22-jun-15	08:48	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
22-jun-15	09:24	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
22-jun-15	13:09	Kontrolrapport godkendt af NS	
01-jul-15	10:51	Indstilling til nævn	
19-aug-15	09:42	Indkaldelse til nævnsmøde	
31-aug-15	13:32	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2015-05-22
Ejendommen besøgt	2015-05-21

Følgende materiale forelå

BBR	2015-05-18
Tidligere tilstandsrapport nr.	Søgt på boligejer.dk. Ikke fundet.
Energimærke	Mærke er under udarbejdelse.
Andre bygningsoplysninger	Følgende tegninger var til rådighed ved huseftersynet: - Snitte tegninger - Plantegninger - Facadetegninger Kælderrum i litra A anvendes delvist til beboelse, men er ej godkendt hertil. Opførelsesår på litra C og D er ukendt. Litra C carport er integreret i litra A.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
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	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	1973	1	142	28	0	142	0
2	B	Haveslue/udestue	1996	1	18	0	0	0	0
3	C	Carport	0	1	26	0	0	0	0
4	D	Udhus/skur	0	1	8	0	0	0	0

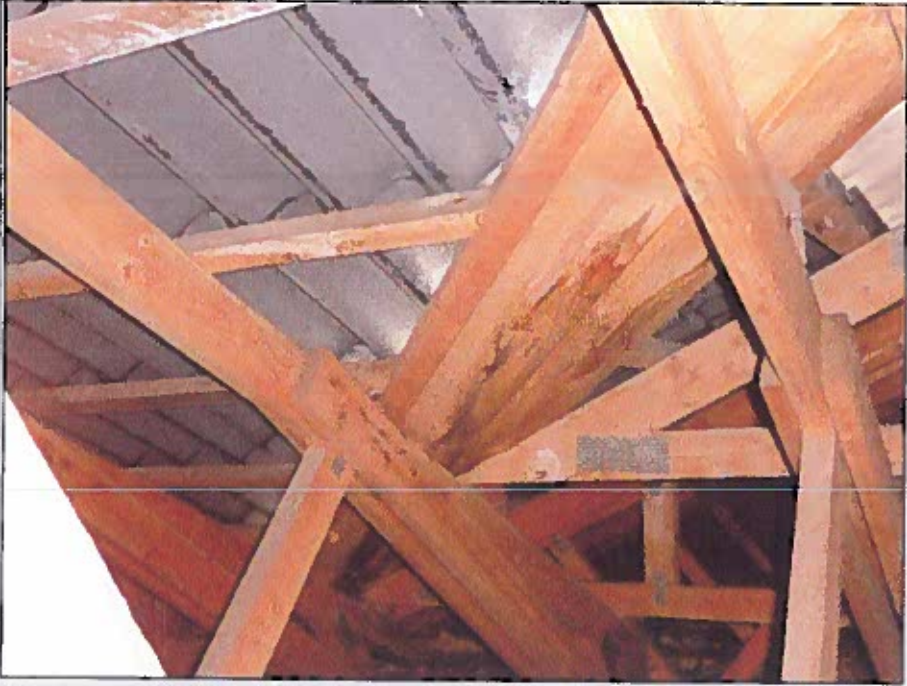
Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej		
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: AD - A: Sokkel og ydervægge mod syd er ikke besigtiget på grund af beplantning. Gulve under løst udlagt tæpper i boligen er ikke besigtiget. D: Bygningen er opført mod skel, hvorfor det ikke er muligt at besigtige bygningsdele mod skel.		
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AB - Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, vejforholdene og rudernes renhed 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: C - Areal på bygning C afviger fra BBR. Bygningsbeskrivelse er rettet i henhold til de konstaterede forhold ved besigtigelsen.		
Fejl angivelse	AD 5. Såfremt BBR-areallet rettes i bygningsoversigten, bør der her anføres:		0
Syns- og Skønsmand	Carporten er angivet til 18 m2 bebygget areal i BBR		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.		
Syns- og Skønsmand	OK		0

Bygning A (Beboelse - 142m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Tagflader er alge- og mosbegrøede, især mod nord. Note: Mosbegrøning er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes. Det kan ikke udelukkes, at tagbelægningen har skader i overfladen under mosbegrøningen.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Tagbelægningen er af ældre dato, men uden synlige utætheder.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K1. Der mangler fugleklodser ved rygningen og skotrenderne. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret på trods af at der var masser af løv/ tørre blade oven på isoleringen. Den af BS anførte tekst udgår	A3
Bygningssagkyndig	Enig i at skaden mangler. Den kunne henses til at bølgeklodser har manglet siden husets opførelse, være omformuleret til: K1- Skumbølgeklodser ved rygninger og skotrender mangler. Note: Skaden er af mindre omfang, der er enkelte fugtskjolde på undersiden af skotrender. Montering af bølgeklodser koster ca. 2.500 kr.	A1
Syns- og Skønsmand	Noten er forkert. Med så store mængder løv i tagrummet er skaden ikke af mindre omfang	A3

1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: UN. Der er skjolder under begge skotrender. Note: Årsagen kan være utætheder ved skotrenderne eller inddækningerne ved dem. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	B8
Bygningssagkyndig	Se bemærkninger ovenfor ved pkt. 1.1.	0
Syns- og Skønsmand	Da skaden formentlig ikke er skumklodserne alene men også utætheder ved skotrenderne må bemærkningerne fastholdes	B8
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1: Fuger er løse, udfaldne og der er frostsprængte sten i skorstenspipe. Note: Skaden er af mindre omfang	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Der er revnedannelser i murværk mod nord ved vindue nordøst. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.	
Fejlrapportering Syns- og Skønsmand		A1
	Tilføjelse: Der er skrårevne under vindue mod syd. Fejlens vægt: Pointtildeling er nedsat, da skaden er delvist registreret	
Bygningssagkyndig	Skaden er gemt bag beplantning og der er taget et ad 2 forbehold for beplantning.	A1
Syns- og Skønsmand	Skaden er kun delvist gemt bag beplantning og skal anføres	A1
2.1 Facader/gavle	K1: Murværk har sten med mørke aftegning. Note: Skyldes brændingen af stenene.	
2.2 Beklædninger	K1: Gavlbeklædning er med udtørring, vindridser og nedbrudt overfladebehandling. Note: Der er på sigt risiko for trænedbrydning.	
Fejlrapportering	Stedfæstelse mangler:	A1
Syns- og Skønsmand	Beskrivelsen gælder kun for gavlbeklædning mod syd	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	OK	A1

2.4 Altaner	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K2. Der er revne i altankant mod vest. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Enig i at skaden skulle være medtaget, K2 syntes dog at være højt sat, denne burde være K1, da der er tale om en fin revne og der var ikke puds med mangelfuld vedhæftning.	A1
Syns- og Skønsmand	Skaden er meget synlig og kan faktisk også ses på oversiden, hvorfor mindre end K2 ikke forekommer rimelig. Skaden kan på sigt udvikle sig til K3	A3

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlregistrering Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K2. Gerigte ved bruseniche i badeværelse er nedbrudt forneden. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	OK	A3

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K2: Der er punkterede ruder i vindue mod syd og bagdør mod øst Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	På grund af vejeret har jeg ikke set de punkteret ruder, samt der er taget et ad.3 forbehold: Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, vejrforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synlige skader vil fremgå af tilstandsrapporten.	0
Syns- og Skønsmand	Skaden er meget tydelig med gamle kalkholdige pletter i hulrummet og skal derfor anføres	A3
3.3 Fuger	K2: Der mangler fuger mellem vinduernes bundkarm og sålbænk.	
3.3 Fuger	K1: Fuger omkring vinduer har fugeslip og fuger er udfaldne/revnede. Note: Skaden er af mindre omfang.	

3.4 Sålbenke	K1: Der er defekte fuger og mangelfuld vedhæftning af klinker i sålbænke mod vest. Note: Skaden er af mindre omfang.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K2: Der er defekte fuger og mangelfuld vedhæftning af klinker i sålbænke mod vest, syd og øst. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke fyldestgørende beskrevet og den er karakteriseret for lavt. Føjls vægt: Pointtildeling er reduceret, da skaden er delvist beskrevet	A2
Bygningssagkyndig		
Syns- og Skønsmand	OK	A2

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Sockelpuds er i områder med svindrevner og afskalninger. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel.
------------	---

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Der er revner og afskalninger i betongulv under trappe Note: Revnerne vurderes uden betydning for gulvets funktion.
----------------------	---

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2: Gulvbelægningen på toiletet i kælderen har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget og revnet gulvbelægning og defekte fuger. Note: Yderligere skadesudvikling må forventes.
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning på badeværelset. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for gulvets funktion.
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2: Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning og defekte fuger på toilet mod nord. Note: Gulvbelægningen er løs i et sådant omfang, at der er risiko for skader på fuger og fliser.

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Vægbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bryggers. Note: Der er fundet enkelte fliser og enkelte områder med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for væggenes funktion.	
6.3 Fuger	K3: Der er defekte fuger inden for vådzone om badekar. Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	
6.4 Gulv afløb	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade /mangel: K1: Afstandsstykke mellem skål og rist i gulv afløb i kældertoilet er gennemtæret. Note: Da der kun er lille vandpåvirkning skønnes der ikke at være risiko for skade på andre bygningsdele. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	OK	A3

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Trægulv knirker og fjedrer. Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets bæreevne.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Stedfæstelse mangler: Enkelte steder i hall og stue	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	OK	A1
7.2 Belægninger	K1: Gulvbelægningen ved pejs har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Note: Den mangelfulde vedhæftning er alene konstateret midt under klinkerne. Da klinkerne er med god vedhæftning langs kanterne vurderes forholdet uden betydning for gulvets funktion.	
7.2 Belægninger	K1: Gulvbelægningen ved hoveddør har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Note: Der er kun konstateret enkelte klinker og områder med mangelfuld vedhæftning og forholdet er uden betydning for gulvets funktion.	

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.2 Vægbeklædninger	K1: Tapet mod nord i værelse mod nordøst og i kælderen sidder lidt løst. Note: Skaden er af mindre omfang.
---------------------	--

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.0 Lofter/etageadskillelser	IB: Ingen bemærkninger	
9.2 Loftbeklædning	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K1. Loftplade ved aftrækslem over brusenichen er fugtskadet Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	OK	A1

10. Indvendige trapper i bygning A

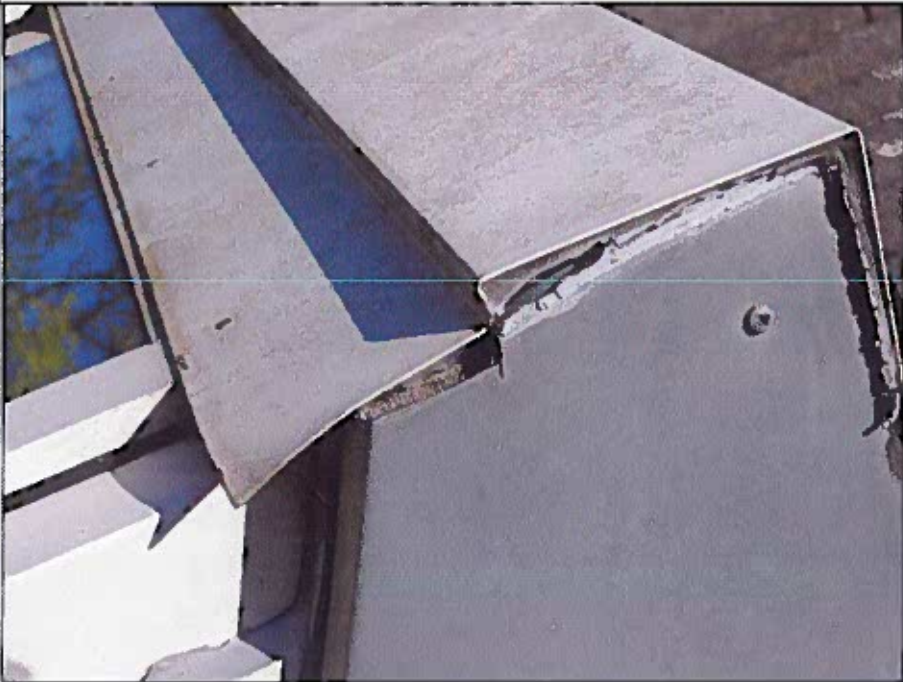
10.3 Andet	K1: Trappe knirker ved brug.
------------	------------------------------

11. VVS-installationer i bygning A

11.2 Varmeinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K1. Afløb fra ekspansionsventil er ikke ført til gulvafløb og der er tæring i samlingen ved ventilen. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	OK	A3

Bygning B (Havestue/udestue - 18m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger	
1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Følgangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K3: Inddækning mod syd ved boligudhænget er ikke tæt Note: Der er risiko for fugtindtrængning og skader på bagvedliggende bygningsdele Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	OK	A3

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K1: Der er revnedannelser i murværk til venstre for dør. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.
-------------------	---

3. Vinduer og døre i bygning B

3.3 Fuger	K3: Fuger ved dør mod syd har fugeslip. Note: Åbne fuger kan medføre fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.
-----------	--

4. Fundament/sokler i bygning B

4.2 Sokkel	K1: Sockelpuds er i områder med svindrevner og afskalninger. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel.
------------	---

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.2 Belægninger	K1: Gulvbelægningen har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Note: Der er kun konstateret enkelte klinker og områder med mangelfuld vedhæftning og forholdet er uden betydning for gulvets funktion.
7.2 Belægninger	K2: Gulvbelægningen i sydøst hjørne er med revnet gulvbelægning og med defekte fuger. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.1 Indvendige vægge	K1: Der er revnedannelse mod syd. Note: Skaden er af mindre omfang.	
8.1 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlregistrering Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: UN. Der er fugtskjalder /udfældninger på skorstensvange i udestuen Note: Årsagen kan være utætheder ved skorstensinddækningen Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	OK	A3

11. VVS-installationer i bygning B

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

Bygning C (Carport - 26m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

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

2. Ydervægge i bygning C

2.1 Facader/gavle	K1: Murværk har sten med mørke aftegning. Note: Skyldes brændingen af stenene.
-------------------	--

4. Fundament/sokler i bygning C

4.2 Sokkel	K1: Sockelpuds er i områder med svindrevner og afskalninger. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel.
------------	---

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning C

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

Bygning D (Udhus/skur - 8m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Plasttagplader er med huller. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.
1.8 Spær og lægter	K2: Spær og lægter har misfarvning fra fugt og kondens. Note: Misfarvning har givet nedbrydning i overflade.

2. Ydervægge i bygning D

2.0 Ydervægge	IB: Ingen bemærkninger	
2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger	
Fejl Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: K2: Træstolper går under terræn. Note: Der er på sigt risiko for fugtskader på stolperne Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Skaden bør ikke medtages, der er ikke konstateret nedbrydning samt der er tale om trykimprægneret træ.	0
Syns- og Skønsmand	Trykimprægneret træ nedbrydes også på sigt, især når det er under jord	A3

3. Vinduer og døre i bygning D

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

4. Fundament/sokler i bygning D

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning D

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

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, Ejendomsmægler Peter Hjortlund, Home Hasseri, Hasseri Bymidte 3, 9000 Aalborg
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	27 år (siden 1.12.2087)
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	1.12.2087 - nu
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, Udestue 1996/97
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
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?	Ja, Efter rørskade i badeværelse omkring år 2000.
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ved ikke
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Nej
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	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?	Ved ikke
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?	Ved ikke
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Ved ikke
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	

5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ved ikke
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Ved ikke
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)?	Ved ikke
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?	Ved ikke
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Ved ikke
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, i Badeværelse af Aalborg VVS-Service for ca 15 år siden.
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Nej, se svar pkt. 10.3
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Ved ikke
11. VVS-installationer		
Fejl angivelse	I 1.1 skal årstallet "2087" rettes til "1987"	0
Syns- og Skønsmand		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	OK	0

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 - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Andet, Type:	Glaspartier
C	Andet, Type:	Betonelementer
D	Ensidigt fald	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Plastplader	

2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bægmur - Letbeton	
B	Hulmur	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Formur - Andet, Type:	Glaspartier
B	Bægmur - Tegl/kalksandsten	
C	Hulmur	
C	Formur - Tegl/kalksandsten	
C	Bægmur - Tegl/kalksandsten	
D	Træ	
D	Formur - Træ	

3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
D	Træ	

4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Beton	
D	Andet, Type:	Søjlefundament

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type:	Ukendt
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
B	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type:	Ukendt
C	Andet, Type:	Betonfliser
D	Andet, Type:	Bredder på bjælker

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	Klinkegulv på beton	
B	Klinkegulv på beton	

8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Indervægge - Letbeton	

9.0 Løfter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Gipsloft Pladeløft

10.0 Indvendige trapper		
-------------------------	--	--

A	Kommentar	Træ
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme, Type:	Vand
B	El-varme	
Fejlangelvelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Under Andet anføres: A. Brændeovn	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	OK	A1

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	42	21%	ikke angivet	ikke angivet	33
Bygningssagkyndig	3	21%	ikke angivet	ikke angivet	2
Syns- og Skønsmand	42	21%	ikke angivet	ikke angivet	33

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Der er middel usikkerhed
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Middel	Der er middel usikkerhed

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten 1

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten 1
omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet.

er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig 1

g tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig 1

1 har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 2

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand 1

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 2

1, 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 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.

Baggrund:

Det fremgår af § 14, i bekendtgørelsen nr. 1262 af 14. december 2012 om huseftersynsordningen, at "bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige". Næv-

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
6. oktober 2015 12:24		Sagen lukket	28

net vurderer kvaliteten af de sagkyndiges arbejde gennem rutinemæssig kontrol af tilstandsrapporterne, jf. § 12 i bekendtgørelsen nr. 20 af 12. januar 2011 om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og kan, jf. § 7, af egen drift indlede en disciplinærsag mod en beskikket bygningssagkyndig.

Der er fastlagt retningslinjer for de sagkyndiges arbejde i "Håndbog for de beskikkede bygningssagkyndige" og i ordningens obligatoriske nyhedsbreve, jf. § 11, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 18.

Fejl i tilstandsrapporterne vurderes i relation til de konsekvenser, der kan være for brugerne, i form af økonomiske fejldispositioner, personskaderisiko mv. Disciplinær- og klagenævnet har udarbejdet en vejledende vægtskala for fejlenes alvor. Skalaen kan ses på sekretariatets hjemmeside, www.husklage.dk.

Hvis en tilstandsrapport efter nævnets samlede vurdering af revisionsmaterialet findes fejlbehæftet, alvorligt fejlbehæftet eller uacceptabel, vil det som udgangspunkt medføre en sanktion overfor den sagkyndige, jf. § 3, stk. 1, eller 2, i lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v. I værste fald, jf. stk. 3, vil den sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen blive inddraget.

Konsekvenser af afgørelsen:

En påtale gælder i 3 år fra det tidspunkt den meddeles den bygningssagkyndige. Så længe påtalen er gældende, kan en yderligere påtale som følge af teknisk revision medføre en advarsel. En tredje påtale kan derefter medføre, at den sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen inddrages, eller at den sagkyndige pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr.

Hvis der foreligger en påtale, og en senere teknisk revision i sig selv indebærer en advarsel, kan det ligeledes medføre, at beskikkelsen inddrages, eller at der pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr.

Efter en påtale udtages der yderligere en af den beskikkede bygningssagkyndiges tilstandsrapporter til teknisk revision. Denne tilstandsrapport skal være dateret efter, at påtalen er meddelt.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse om en påtale til en beskikket bygningssagkyndig kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 10 i lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

Afgørelsen kan, jf. § 11 i lov om beskikkede bygningssagkyndige indbringes for domstolene efter dansk rets almindelige regler. Indbringelsen skal i givet fald ske inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den bygningssagkyndige.

