

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Atypiske karakterer	9. oktober 2013	Påtale	8. oktober 2016
	Hurtige besigtigelser	14. november 2012	Acceptabel	
	Opfølgende kontrol	27. juli 2011	Ukendt	
	Stikprøve	25. november 2010	Påtale	24. november 2013
	Opfølgning	11. maj 2009	Godkendt	
	Stikprøve	23. januar 2009	Påtale	22. januar 2012

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Indgangsside med garage	

Huset set fra have - sydvest	
Huset set fra vej - øst	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
29-maj-13	09:51	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
29-maj-13	09:51	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
18-jun-13	11:53	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra
18-jun-13	11:53	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
25-jun-13	12:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
27-jun-13	18:45	Kontrolrapport udarbejdet	
15-jul-13	10:52	Høring iværksat	
19-jul-13	10:40		Søgt ny deadline: 16. aug. 2013
19-jul-13	14:56		Ny deadline for BS kommentar: 16. aug. 2013
16-aug-13	14:18	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
19-aug-13	10:56	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
23-aug-13	09:45	Kontrolrapport godkendt af NS	
27-aug-13	12:24	Indstilling til nævn	
03-okt-13	08:41	Indkaldelse til nævnsmøde	
09-okt-13	15:31	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2013-05-06
Ejendommen besigtiget	2013-05-03

Følgende materiale forelå

BBR	2013-04-30	
Tidligere tilstandsrapport nr.	Søgt på heweb.dk. Ikke fundet.	
Energimærke	Søgt på boligejer.dk/ois.dk. Ikke fundet.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	BB bør anføre, at energimærkning udføres samtidig med tilstandsrapporten.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Andre bygningsoplysninger	Snit-, plan- og facade tegninger var til rådighed ved huseftersynet. Boligen er om-/ tilbygget i 1968 jfr.BBR. Bygning B er en indbygget garage på 20 m². Kælderen fremstår som en tør kælder.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Bemærkning om kælders tilstand hører ikke til i denne rubrik	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Hustype			Statslånshus						
Ejendommen									
Tagets restlevetid			Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde højst 5 år.						
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	1952	1	114	85	76	170	0
2	B	Andet	1952	1	20	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej		
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Gulve under væg til væg-tæpper i stuen mod vejen og fast belægning i køkken er ikke besigtiget. Skunkrum er ikke besigtiget på grund af opsat isolering bag skunklem.		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Vinylbelægning i køkken er fast bygningsdel. Undergulv forventes derfor ikke besigtiget; - er skjult konstruktion.		A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.		
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, 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.		

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Nej

Bygning A (Beboelse - 170m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Enkelte tagsten ligger skævt og enkelte er med mindre afskalninger. Note: Der vurderes ikke, at være nærliggende risiko for følgeskader.
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Grat- og rygningsmørtel/kit er med afskalninger. Note: Skaden er af mindre omfang

1.4 Hætter/Aftræk	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Skade/mangel: Aftrækskanaler i tagrum er uisolerede. Risiko for kondensfugt. Karakter/note: K3 med ovennævnte bemærkning. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt.	A3
Bygningssagkyndig	Der er ikke konstateret følgeskader.	A1
Syns- og Skønsmand	Nej ikke følgeskader. Men risiko for, at det kan opstå. Derfor fastholdes	A3

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Der er stedvis trænedbrydning i underbrædder, vindskeder og dækbrædder.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Skade/mangel: Der mangler præcisering af hvor, der er konstateret nedbrydning. "Stedvis" er ikke tilstrækkelig dækkende til, at huskøber kan forholde sig; ligeledes giver det usikkerhed ved vurdering af, hvilke af de nævnte bygningsdele, der er undtaget ejerskifteforsikring. Karakter/note: K2 med angivelse af, hvor og hvad, der er nedbrudt. Begrundelse for fejl: Skader er angivet korrekt med K2, men mangler specifikation.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Remender mod vest er med revner og trænedbrydning.	
1.10 Undertage/understryngning	K3: Understrygning er i områder omkring kip ved skotrenden og ind over soveværelset ud mod vejen faldet ned. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: Fuger er løse, udfaldne og der er frostsprængte sten i skorstenspipe. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Der er områder med porøse, nedbrudte, udfaldne og svage studsfiger på alle facader/facade. Note: Fuger er skadet i mindre omfang.	
2.1 Facader/gavle	K2: Der er på sydgavl et større områder med porøse, nedbrudte, udfaldne fuger. Note: Fuger er skadet i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes på sydgavl.	
2.3 Læmure	K2: Afdækning på læmur ved hoveddøren er med nedbrudte fuger, frostsprængt og løstliggende. Note: Skaden indebærer risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion.	

2.4 Altaner	Ingen bemærkninger
-------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

B8





Fejl/mangel: Betondæk på altan har sluppet vedhæftning langs kanter mod hus. Der er kraftige bevægelsesrevner (evt. ved forankring). Risiko for nedsivning i underkonstruktion.

Karakter/note: K3 med ovennævnte bemærkning. Note om risiko for skade i vitale bygningsdele.

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt.

Bygningssagkyndig	Der er stort udhæng og der kunne ikke konstateres følgeskader.	A3
Syns- og Skønsmand	Uanset overdækning og evt. følgeskader. Skadesforhold skal alligevel anføres. Bemærkning fastholdes.	B8

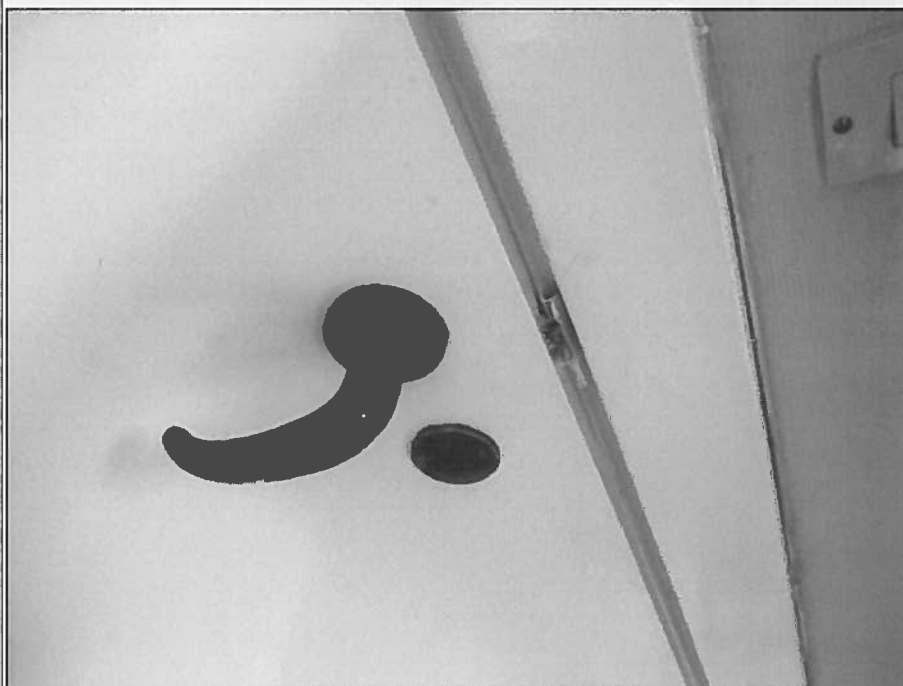
3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Der er skader og trænedbrydning i terrassedør, skydedør.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	BB oplyser, at han mente "terrassedør i stueetagen" + "yderdør til altan". - Huset har ikke skydedøre. Begrundelse for fejl: Forholdet er nævnt, men der er usikkerhed, om det er én eller 2 døre samt manglende præcisering af skaden.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Skade/mangel: Hoveddør har synlig utæthed mellem planker. Karakter/note: K2 med nævnte bemærkning. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Udbedring skønnes af mindre omfang.	A3
Bygningssagkyndig	Bagatel.	A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>	At kunne kigge indefra gennem brædder med varmetab til følge, er ingen bagatel for en huskøber.	A3

3.1 Døre	Ingen bemærkninger
----------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1



		
	Skade/mangel: Flere indvendige døre kan ikke lukkes korrekt: 2 stk. til de 2 kamre 1. sal, dør til vaskerum, dør til gildestue. Karakter/note: K1: benævnte døre Begrundelse for fejl: Forholdene er ikke nævnt. Skønnes muligt at udbedre nemt.	
Bygningssagkyndig	Funktionskontrol er ikke omfattet af huseftersynet og der er under alle omstændigheder tale om en stikprøvekontrol.	0
Syns- og Skønsmand	Tjaaa! Men det er forventeligt, at BB betjener døre, når diverse rum skal besigtiges. Fastholdes	A1
3.2 Vinduer	K2: Der er trænedbrydning i kælder vinduer mod syd og i køkkenvinduet mod nord.	

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger
-------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





		
Skade/mangel: Vinduer i kælder og vinduesparti i stueetage (vest) har bundglaslister med nedbrydning og/er gået fra i vedhæftning. Termokit er krakeleret/udfaldet. Træsålbænk ved 2 gavlvinduer 1.sal (syd) + køkkenvindue er med begyndende nedbrydning og gået løst. Risiko for nedsivning. Sålbænke har en selvstændig rubrik, hvor bemærkning skal anføres. Karakter/note: K2 - med angivelse. Begrundelse for fejl: Forholdene er ikke nævnt.		
Bygningssagkyndig	Er delvist beskrevet.	A1
Syns- og Skønsmand	Jovel - men kun 2 stk. vinduer.	A3
	Derfor fastholdes	
3.3 Fuger	K1: Fuger omkring døre og vinduer har stedvis fugeslip og fuger er revnede.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Der mangler præcisering af, hvor det er tilfældet.	A2
	Begrundelse for fejl: Forhold er beskrevet, men ikke stedfæstet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Sökkelpuds og sokkelfremspring er i områder med mindre revner, svindrevner, afskalninger og mangelfuld vedhæftning stedvis. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Skade/mangel: Sokkel om huset fremstår med pudslag glat med mur og uden "fremspring"; (bortset fra et enkelt mindre sted på vestgavl). Der mangler præcisering af hvor og i hvilken grad, der er skader. Noten forekommer uforståelig: "denen type sokkel" (?) Karakter/note: K2 - med stedfæstning af afskalning og revner. Begrundelse for fejl: Forholdene er nævnt, men ikke præcist nok.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4.3 Udvendige trapper	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Skade/mangel: Alta-fliser på udv. kældertrappe er partielt "hule" og 2 steder løsnet med fugerevner. Karakter/note: K2 med bemærkning Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Udbedring skønnes beskeden	A3
Bygningssagkyndig	Bagatelagtig skade.	A1
Syns- og Skønsmand	Udbedringsomkostninger medfører fastholdelse	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

5.1 Gulvkonstruktion	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Skade/mangel: Vinylbelægning på beton i kælder-trapperum Karakter/note: K2 - beskadigede vinylfliser på beton Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt.	A3
Bygningssagkyndig	Synlig for selv en lægmand.	A1
Syns- og Skønsmand	Det er korrekt, men derfor også for fagmand! Fastholdes	A3

5.2 Vægge	Ingen bemærkninger
-----------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



	 Skade/mangel: I kælderrum (sv) ses spor af skimmel/fugt langs overgang betongulv på ydervægge. Karakter/note: K3 - med tekst. Note om personrisiko ved skimmelsvamp. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt.	
Bygningssagkyndig	Almindeligt henset til ejendommens alder, hvorfor kun K1 (ikke beboelse). Bemærkningen om skimmel er overdrevet.	A1
Syns- og Skønsmand	Tilstedeværelse af skimmel skal da nævnes. Der er ikke graduering af risiko for personskaade ved skimmel. Fastholdes	A3

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

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelset på 1 sal. 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	 Skade/mangel: Vægfliser i gæstetoilet har partielt sluppet vedhæftning. Revner og udfald af fuger. Toiletrummet er uden gulv afløb og er dermed ikke et "vådrum". Karakter/Note: K2 - med teksten. Begrundelse for fejl: forholdet er ikke nævnt. Har betydning for huskøber	A3
Bygningssagkyndig	Skade af mindre omfang.	A1
Syns- og Skønsmand	Løsning af vægfliser er i større omfang. Forholdet skal nævnes for huskøber. Fastholdes	A3

6.4 Gulv afløb	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Skade/mangel: Afløbsrist i baderum i kælder er ikke umiddelbart tilgængeligt, da der er udlagt en trærist. Det skønnes derfor rimeligt at nævne dette i tilstandsrapporten siden 6. pkt. 2. Begrundelse for fejl: af mere formel betydning	A1
Bygningssagkyndig	Kan ikke betragtes som en skade.	0
Syns- og Skønsmand	Nej, derfor også at nævne side 6. pkt. 2. Fastholdes	A1

6.7 Rumaftæk	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Skade/mangel: Aftæk mangler i gæstetoilet uden vindue. Aftæk i bad 1.sal sker kun via svært tilgængeligt ovenlysvindue. Huskøber bør gøres opmærksom på det. Karakter/note: K1 - med note om nutidigt behov for bedre ventilation. Begrundelse for fejl: forhold er ikke nævnt, skønnes af beskeden betydning.	A1
Bygningssagkyndig	Henset til at der er tale om et gæstetoilet kan forholdet ikke betragtes som en skade.	0
Syns- og Skønsmand	Derfor kun givet fejlbetegnelse A1	A1

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: De ældre trægulv knirker og fjedrer lidt stedvis især i entre. Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets bæreevne.
7.2 Belægninger	K1: Der er defekt vinylbelægning i gang og enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning og så i gangen i kælderen.

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K1: Vægpudd er med mangelfuld vedhæftning og med afskalning stedvis. Note: Skaden er af mindre omfang.
----------------------	--

9. Loft/etageadskillelser i bygning A

9.1 Lofter/etageadskillelser	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Skade/mangel: Flere (udtørrede) skjolder på pudset loft i pejsestuen; ca. under et utilgængeligt skunkrum. Karakter/note: UN - med note om manglende mulighed for afklaring af, om der er utæthed i tagdækning bag skunkvæg. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt. Ukendt om det er større /mindre skade. Det har betydning for brugere af rapporten.	A3
Bygningssagkyndig	Skjolderne har karakter af snavs. Ikke målt forhøjet fugt.	0

Syns- og Skønsmand	Der har jo været problem i overetage. Derfor forventer huskøber, at BB har undersøgt årsag/virkning. Fastholdes	A3
9.2 Loftbeklædning	K1: Der er revnedannelse i pudsede lofter især i trappeopgang på 1 sal. Note: Skaden er i mindre omfang.	

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	
11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Skade/mangel: Der er ikke vandstop til ældre opvaskemaskine under køkkenvask. Karakter/note: K3 - risiko for vandskade på andre bygningsdele. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt her og side 18.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygning B (Andet - 20m2)

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
---------------	------------------------

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K1: Garageport binder og går stramt i karm.
3.1 Døre	K3: Der er ikke udført brandklassificeret dør / lem mellem garagen og beboelsesdelen, (isat et køleskab mellem køkken og garage i væg). Note: Der er risiko for brandspredning
3.1 Døre	K2: Der er nedbrydning i karm i døren ind til garagen.

4. Fundament/sokler i bygning B

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Der er afskalninger i beton garagegulv. Note: Vurderes uden betydning for gulvets funktion.
----------------------	---

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.1 Indvendige vægge	K1: Vægpuds er med mangelfuld vedhæftning og med afskalning stedvis. Note: Skaden er af mindre omfang.
----------------------	--

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
22. oktober 2013 10:56		Sagen lukket	31

Beskrivelse	Beboelsen er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Der er udført tilbygning på den oprindelige bygning. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet og vedligeholdelsesstanden er over middel. Ejendommen fremtræder med aldersbetingede skævheder.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 	A1
	Teksten forekommer at være standardbemærkning med karakter af anprisning. "Aldersbetingede skævheder" bør nærmere forklares med præcisering af, hvor det er tilfældet.	
Bygningssagkyndig	Strid om ord og stil, hvilket ikke bør medføre strafpoint.	0

Syns- og Skønsmand	Hvis der er skævheder, skal det nærmere præciseres. Fastholdes	A1
--------------------	---	-----------

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad / toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
	- yder- og indervægge / skillevægge?	
	- vinduer / døre?	
	- lofter / etageadskillelser?	
	- gulve?	
	- tage	
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	
5.6	Er der en grundvandspumpe?	
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve	

	gulve?	
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

Bemærkninger	Sælger var ikke tilstede Sælger havde ikke udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet
--------------	--

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	at ejendommen sælges for dødsbo.
--------------	----------------------------------

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Skorsten - Muret	
B	Sadeltag	
B	Hanebåndspær	
B	Taghældning - >35 grader	
B	Tagbelægning - Tegl	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Hulmur	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		

A	Kælder	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type:	Grus
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
B	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type:	Grus

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	Terrazzo i badeværelset på 1 sal.

7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Trægulv på beton	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
B	Andet, Type:	Beton

Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Af hensyn til eventuel senere vurdering af skadeforhold bør overflader nævnes rum-for-rum. Det kan have betydning for huskøber, der senere overtager et tomt hus.	A1
Bygningssagkyndig	Ikke et krav i håndbogen.	0
Syns- og Skønsmand	Det bør nævnes, hvilke rum, der har væg-vægtæpper på trægulve etc. Det kan få betydning for huskøber ved skadeanmeldelse.	A1

8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	Enkelte

9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Betondæk over kælderen på tilbygningen og træbjælke konstruktion i den oprindelige bolig.

10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Træ

11.0 VVS-installationer		
A	Olie/centralvarme	
A	Andet, Type:	Pejs i stuen

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	46	13%	ikke angivet	ikke angivet	40
Bygningssagkyndig	10	13%	ikke angivet	ikke angivet	8
Syns- og Skønsmand	46	13%	ikke angivet	ikke angivet	40
Syns- og Skønsmand	0	13%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Huset er overskueligt og tilgængeligt
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Mener ikke der er ændringer hertil
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
22. oktober 2013 10:56		Sagen lukket	37

Endelig afgørelse

Dato: 9. oktober 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 6. maj 2013.

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

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

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 7. oktober 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 "Bemærkninger 2" frafaldes A1, da det overflødige forbehold for besigtigelse af gulv under vinylbelægning i køkken er uden konsekvenser.

Under punkt 3.3 bygning A reduceres vægten A2 til A1, da det manglende stedfæste ikke medfører en egentlig risiko for brugerne.

Under punkt 5.1 bygning A reduceres vægten A3 til A1, da de beskadigede vinylfliser er nævnt men fejlplaceret under punkt 7.2.

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 en gældende påtale med udløb den 24. november 2013, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets vurdering, at denne påtale ikke skal have skærpende virkning for den aktuelle sanktion, da den udløber inden for kort tid.

Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt andre oplysninger, som efter nævnets vurdering kan påvirke konklusionen.

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
22. oktober 2013 10:56		Sagen lukket	38