

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Opfølgning på sanktion	24. juni 2013	Påtale	23. juni 2016
	Skrivebordskontrol	8. januar 2013	Påtale	7. januar 2016
	Få skader	23. september 2011	Ukendt	
	Stikprøve	12. maj 2010	Acceptabel	
	Skrivebordskontrol	12. august 2008	Godkendt	
	Andet	8. maj 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A set fra syd-øst	

Bygning A set fra nord	
Bygning A set fra nord-øst	
Bygning A/B/C set fra nord-øst	

Bygning C set fra øst	
Bygning C set fra øst	
Bygning A/B set fra syd-øst	

Bygning A set syd	
Bygning A/B/C set fra syd	
Bygning C set fra syd	

Bygning C set fra syd-vest	
Bygning A/C set fra syd-vest	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
30-jan-13	09:59	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
30-jan-13	09:59	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
19-mar-13	14:34	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra ysb
19-mar-13	14:34	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
08-apr-13	16:43	Kontrolbesøget blev udsat	
18-apr-13	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	Vejret påvirkede kontrollen: Overskyet, men tørt
22-apr-13	12:26	Kontrolrapport udarbejdet	
01-maj-13	09:12	Kontrolrapport udarbejdet	
01-maj-13	15:44	Høring iværksat	
13-maj-13	01:16	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
16-maj-13	09:39	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
22-maj-13	15:02	Kontrolrapport godkendt af NS	
28-maj-13	11:35	Indstilling til nævn	
28-maj-13	11:51	Indstilling til nævn	
17-jun-13	13:25	Indkaldelse til nævnsmøde	
24-jun-13	13:46	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2013-02-27
Ejendommen besigtiget	2013-02-26

Følgende materiale forelå

BBR	2013-02-26	
Tidligere tilstandsrapport nr.		
Energimærke		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i> Bygningssagkyndig	Oplysning om Energimærkningen mangler; fx under udarbejdelse eller lignende. Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	0
Andre bygningsoplysninger	Der foreligger ikke tegninger eller andet materiale	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Byhus							
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	1850	1	130	0	70	200	0
1	B	Havestue/udestue	1850	1	23	0	0	0	0
3	C	Garage/udhus	1950	1	52	0	0	0	0

Bemærkninger

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

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: ABC - Litra A: Undergulve der er tæppebelagt, eller med anden form for belægning er ikke besigtiget. Bygningen er med skrålofter, tagkonstruktionen kunne ikke kontrolleres. I 1 rum på 1 sal forefindes mindre loftareal med loft under hanebånd, ingen adgangsmulighed, ej besigtiget. Skunkarealer mod syd og nord i trapperum og mod nord i værelse er kun besigtiget fra skunklem på grund af mangelfuld passage for inspektion. De øvrige skunkaraler kunne ikke besigtiges, ingen adgangsmuligheder. Vinduer og døre er kun kontrolleret stikprøvevis. Vinkelbygning i skel er ikke besigtiget fra naboejendom mod vest. Litra B: Tagkonstruktion med ensidigt fald er kun besigtiget udv. og indv. Vinduer og døre er kun kontrolleret stikprøvevis. Litra C: tagkonstruktion med ensidigt fald er kun besigtiget indv. og udv. Bygningen er ikke besigtiget fra naboejendom mod vest. Vinduer og døre er kun kontrolleret stikprøvevis. Der tages forbehold for skader i anførte områder. Der skal gøres opmærksom på, at terrasser havehegn o.l. ikke er omfattet af tilstandsrapporten.
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	A3 Billedet med gulvafløbet er fra bygning A. Litra A: Der er ingen tæppebelagte gulve, derfor er forbeholdet ubegrundet. Tagkonstruktion ved paralleltage kan ikke forventes besigtiget, og der burde ikke være taget forbehold. Alle tilgængelige vinduer og døre forventes fuldt besigtiget og ikke kun stikprøvevis. Gul afløbs rist kunne optages, men ikke tragten. Litra B: Paralleltage kan ikke forventes besigtiget, og der burde ikke være taget forbehold. Alle tilgængelige vinduer og døre forventes fuldt besigtiget og ikke kun stikprøvevis. Litra C: Tagkonstruktion ved paralleltage kan ikke forventes besigtiget og der burde ikke være taget forbehold. Alle tilgængelige vinduer og døre forventes fuldt besigtiget og ikke kun stikprøvevis.

Bygningssagkyndig	Litra A: Forbehold for undergulve med tæppebelægning er at betragte som et generelt forbehold hvor jeg under materialebeskrivelsen angiver i hvilke rum der er tæppebelægninger. I denne sag er der ganske usædvanligt hverken faste eller løse tæpper. Jeg kan dog ikke se der er tale om en misvisende, højst en overflødig oplysning i denne sag. Litra A-B-C: Når jeg angiver at "paralleltagte" skrålofter o.l. ikke er besigtiget er der alene tale om en forbrugeroplysning. En køber kunne meget vel have den opfattelse, at skrålofter/skråvægge ville være omfattet af besigtigelsen samtidig med besigtigelsen af skunke . Litra A-B-C: Når jeg angiver at vinduer og døre kun er kontrolleret stikprøvevis menes funktionen af døre og vinduer. Jeg har ikke oplyst at døre og vinduer er endtaget besigtigelse. Alle døre og vinduer besigtiges naturligvis. Litra A: Gulvafløb. Jeg har ikke taget forbehold for gulvafløb.	A1
Syns- og Skønsmand	Bemærkninger fastholdes	A1
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: ABC - Der tages forbehold for punkterede termoruder, da en punktering ofte kun kan konstateres under særlige lys og temperaturforhold.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: B - Litra B er i BBR angivet som udestue. Bygningen er inddraget i boligafsnit og opvarmet. Der gøres opmærksom på, at bygninger ikke er opmålt. De anførte arealer er i henhold til BBR.	

Bygning A (Beboelse - 200m²)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.13 Dampspærre	K3: I trapperum kunne der ikke konstateres membran i skråvæg og skunk. Note: Ved kontrol af skunkvæg mod nord i kontor/værelse, kunne der konstateres alukraft i lodret skunk. Manglende dampspærre bør etableres for at undgå fugt / kondens i konstruktionen.
-----------------	---

2. Ydervægge i bygning A

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

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Dør til vaskerum kunne ikke lukkes. Dør til værelse i stueplan "slæber" en smule på klinkegulv.	
3.2 Vinduer	K3: Vinduer på 1 sal opfylder ikke gældende krav til redningsåbninger. Note: Hvor der stilles krav til redningsåbninger, skal den fri højde og bredde være 150 cm. Hverken bredden eller højden må være mindre end 50 cm. Er underkanten af redningsåbningen 2 meter over terræn skal højden være mindst 60 cm. Højden fra gulv til underkant redningsåbning må ikke overstige 120 cm. Redningsåbning skal kunne holdes i fast åben stilling.	
3.3 Fuger	K1: Der mangler fuger under bundkarme flere steder.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse: "Flere steder". Forhold skal specificeres! Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Manglende specifikation. Vægtning af fejl: Fejlen er placeret på nivea A, men på laveste trin, idet forholdet er beskrevet af BS.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Fundament/sokler i bygning A

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

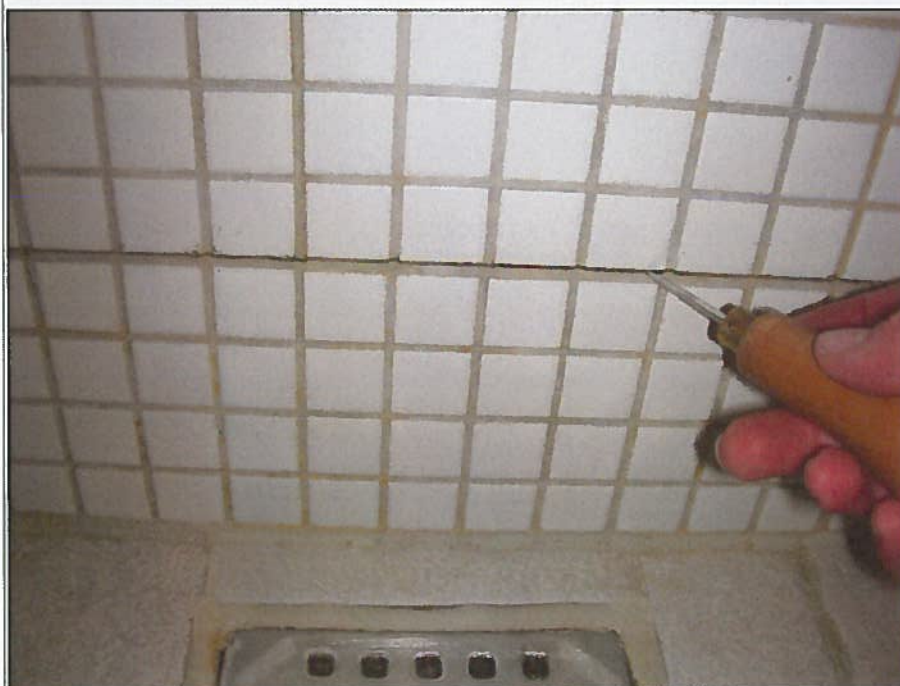
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Defekte fuger i hele gulvet, hvilket giver risiko for vandskader. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	A3

Bygningssagkyndig	Der er ikke tale om oversete forhold, misfarvning af fuger blev bemærket ved gennemgangen, men blev her betragtet som kosmetik. Jeg har dog foretaget en genbesigtigelse for kontrol af klinkefuger i det anførte område som er placeret uden for vådzone. Jeg kan ikke anerkende at fuger er nedbrudte som beskrevet. Der er tale om misfarvning af fuger som efter min bedømmelse er i acceptabel stand.	0
Syns- og Skønsmand	Fuger skal være intakte. Vurderingen fastholdes.	A3
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse: Revner i vægge giver risiko for skader, derfor skal karakteren være K3.

Karakter: K3.

Begrundelse for fejl: Overset forhold.

Bygningssagkyndig	Der er ikke tale om oversete forhold, men jeg erkender der burde have været en kommentar i rapporten, da der er tale om indgreb som ikke er reetableret tilfredsstillende. Jeg var forud for besigtigelsen blevet oplyst om, at badeværelse/bruseniche var få år gammel og at der var vådrumssikret og at sokkelklinker var blevet udskiftet til stifter. Manglende fugetætning har således ingen indflydelse på vandsætheden. Så fremt der er tale om manglende vandtæthed, havde dette medført skade. Der kan ikke konstateres tegn på skade i underkonstruktionen.	A3
Syns- og Skønsmand	Selvom der er indbygget membran vil indtrængende vand bagved flisebeklædning forårsage skader. Vurderingen fastholdes.	A3
6.7 Rumaftæk	K2: Der mangler rumaftæk i toilet ved forrum samt i vaskerum.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K1: Klinkegulve partielt med "skruk" Note: "skruk" er et udtryk for manglende vedhæftning.
7.3 Andet	K1: På sal ligger gulve i forskellige højder, rum for rum.

9. Løfter/etageadskillelser i bygning A

9.1 Løfter/etageadskillelser	K1: Manglende stivhed i etageadskillelse for kontor / værelse på sal.
------------------------------	---

10. Indvendige trapper i bygning A

10.1 Funktion	K1: Trappe til 1 sal mangler værn på nederste del af trappeløb.
---------------	---

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***A1**



Beskrivelse: Ja, men manglende værn / gelænder på trappen giver risiko for personskade, derfor skal karakteren være K3.

Karakter: K3.

Begrundelse for fejl: Forkert karakter.

Vægtning af fejl: Fejlen er placeret på nivea A, men på laveste trin, idet forholdet er beskrevet af BS.

Bygningssagkyndig

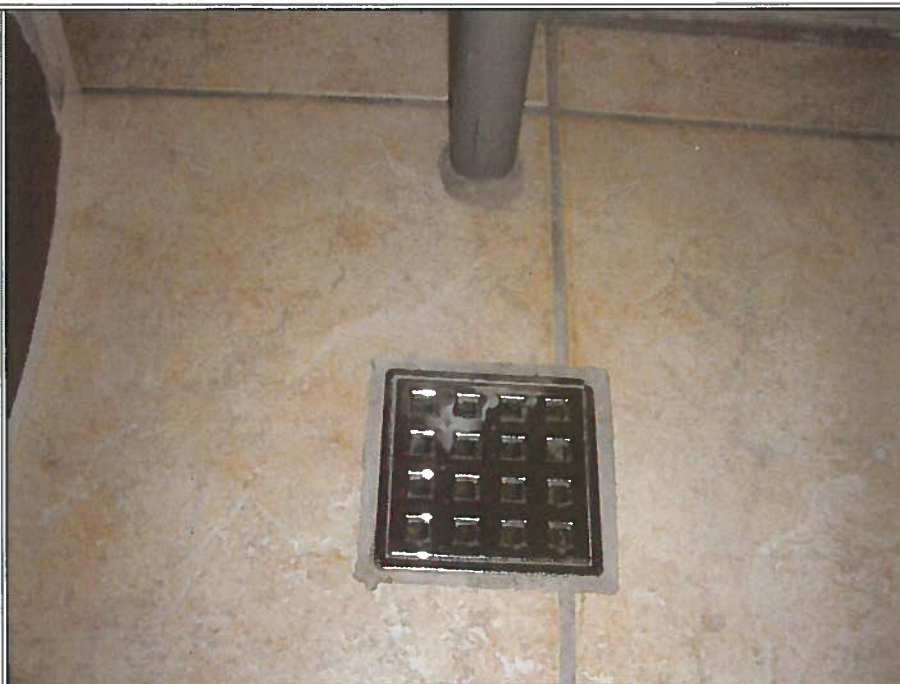
Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

11. VVS-installationer i bygning A

11.0 VVS-installationer IB: Ingen bemærkninger

11.3 Afløbsinstallationer	Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



A3



Beskrivelse: Afløbet fra vaskemaskinen er ført til standrør og i gulvet er bruseafløbsskål, som er uden vandlås. Begge afløb må således være ført til komponent med vandlås, sandsynligvis gulvafløbet i tiliggende toiletrum, hvilket ikke er efter, hverken tidligere, eller gældende regler. Risikoer er, at eventuel skadelig opstuvning ikke kan ses i det aktuelle rum!

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Overset forhold.

Bygningssagkyndig

Afløb fra vaskemaskine er ganske rigtig ført til gulvafløb uden vandlås.
Gulvafløb er ført til gulvafløb med vandlås placeret under væghængt VVB placeret i samme rum.
Gulvafløbet er skjult bag aftagelig dækplade som er opsat som afskærmning af rørinstitution under varmvandsbeholder.
Alle afløbsinstallationer er således i samme rum.

0

Syns- og Skønsmand	Accepteres.	0
--------------------	-------------	---

Bygning B (Havestue/udestue - 23m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
18. juli 2013 13:02		Sagen lukket	22

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Tagpap med begrænset restlevetid.
-----------------------------	---------------------------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1



Beskrivelse: OK, men i det nord-østlige hjørne er der dampbule og hul mellem tagdækning og vindskeden, derfor skal karakteren være K3.

Karakter: K3.

Begrundelse for fejl: Forkert karakter.

Vægtning af fejl: Fejlen er placeret på nivea A, men på laveste trin, idet forholdet er beskrevet af BS.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

1.11 Ventilation	K3: Tagkonstruktion uden ventilation. Note: Mangelfuld tagventilation giver risiko for destruktionskader (råd eller svampeskader). Byggeloven stiller krav til ventilation af tagkonstruktioner, udført af organisk materiale. Der bør overvejes en "varmtagskonstruktion".
------------------	---

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K1: Enkelte pudssvindrevner i facadepuds.
-------------------	---

2.7 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Manglende fugning mod syd mellem Bygning As og Bygning Bs sålbænk og facade; risiko for skadelig vandindtrængning. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	A3

Bygningssagkyndig	Det er korrekt, at skifersålbænken i denne ene fals ud af 7 ikke er ført ud under eternitplade i vinduesfals. Underlaget for eternitpladen er oppudset og vandafvisende. Konstruktionen har fungeret i mange år uden dette har medført tegn på skader. Som det fremgår er der ingen på skade i underliggende pudset og malet brystningsparti.	0
Syns- og Skønsmand	Vurderingen fastholdes.	A3

3. Vinduer og døre i bygning B

3.3 Fuger	K1: Der mangler fuger under bundkarme flere steder.
-----------	---

4. Fundament/sokler i bygning B

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

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

Bygning C (Garage/udhus - 52m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Manglende tagfald på eternitplader. Note: Bølgeeternitplader skal oplægges med minimum 15 graderes taghældning i henhold til producentens montagevejledning.
1.15 Andet	K3: Der mangler underudhæng og fugleklodser. Note: Risiko for at fygesne kan trænge ind i tagkonstruktionen samt risiko for, at mår og fugle kan trænge ind.

3. Vinduer og døre i bygning C

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

4. Fundament/sokler i bygning C

4.0 Fundament/sokler	IB: Ingen bemærkninger	
4.1 Udvendigt terrænfald	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse: Terrænbelægningen når op på facadebeklædning og giver hermed risiko for skader, derfor skal karakteren være K3. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	A3
Bygningssagkyndig	I det på foto angivne område er fliser ført ind under facadebeklædning med en afstand til nederste bræt på ca. 10 mm. Som det fremgår udgør port en væsentlig del af gavlen. Porte og udvendige døre placeres helt naturlig tæt på terræn Flisebelægningen er udlagt med fald bort fra gavl. Der er ingen tegn på opfugtning af nederste beklædningsbrædder.	0
Syns- og Skønsmand	Vurderingen fastholdes.	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning C

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

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

6.3 Fuger	K3: Mørtelfuger utætte i bruseniche (lodrette hjørnesamlinger samt fuge mellem gulv og væge) Note: der bør etableres elastiske fugesamlinger.
6.7 Rumafræk	K3: Der mangler rumaftræk fra bruseniche.

11. VVS-installationer i bygning C

11.1 Vandinstallationer	K1: Bygningen uden opvarmning Note: Risiko for frostsprængning i vinterhalvåret hvis ikke vandaftapning udføres.
-------------------------	--

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger
-------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

E21





Beskrivelse: Rummet bruges som motionslokale.
Varmtvandsbeholderen sikkerhedsventil er afproppet, hvilket udgør risiko for alvorlig person- og materiel skade, derfor skal karakteren være K3. (Se "Oversigt over byggeskik og byggeteknik 2012-03-21 Ministeriet for BY, BOLIG og LANDDISTRIKTER Fotografi EX 11.6).

Til orientering: Bygningen er opført af træ med betongulv. Der er i øvrigt gulvafløb. Den eventuelle materielle skade, vil sandsynligvis være begrænset på grund af konstruktionforholdene.

Karakter: K3.

Begrundelse for fejl: Overset forhold.

Vægtning af fejl: Fejlen er placeret på niveau E, men på laveste trin, idet der udover personrisiko, skønnes begrænset materiel skade.

Bygningssagkyndig	Varmtvandsbeholderen er placeret i en sekundær bygning som anvendes til depot og en mindre del af rummet til vægttræning. En skade vil kun medføre en begrænset skade på væg og træloft på max. 10-20.000 kr. og kun teoretisk medvirke til en personskaade.	B10
Syns- og Skønsmand	Der er tale om farlig installation og rummet benyttes. Vurderingen fastholdes.	E21

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	bygning litra fremstår nyrenoveret og i god stand. Der er dog forhold som bør kontrolleres yderligere og mangler der bør udbedres. Litra B er på BBR angivet som udestue. Bygningen er inddraget som boligareal. Litra C: Forhold omkring tag og brusekabine bør udbedres.
-------------	--

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?	Ja
1. Generelle oplysninger		
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Hele perioden.
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	Siden 01.06 2011 - ca. 1½ år.
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad / toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	Nej
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:	
	- tage	Nej
	- gulve?	Ja, Fugtskade som følge af utæt vandør til gulvvarme i badeværelse, udbedret dec. 2012.
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- kældre / krybekældre / ventileret hulrum?	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Nej
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Nej, Ingen skorsten.
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej
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?	Ved ikke
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Ved ikke
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Ved ikke
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
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)?	Nej
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	Nej
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Ja, Badeværelse.
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, Se pkt. 1.4
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Ja, Se pkt. 1.4
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

Bemærkninger	Sælger var ikke 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	Hanebåndspær	
A	Tagbelægning - Tegl	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Massiv murværk	Pudset Lecabokke Stolpekonstruktion med eternitplader mellem vinduer.
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Let pladekonstruktion	
C	Træ	
C	Formur - Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Andet, Type:	Syldsten med puds
B	Beton	
C	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
B	Terrændæk	
C	Terrændæk	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
B	Vægkonstruktioner, uorganisk	
B	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
C	Vægkonstruktioner, organisk	
C	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	Laminatgulve på 1 sal
A	Klinkegulv på beton	
B	Klinkegulv på beton	
C	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme, Type	Vandbårent
B	Fjernvarme	
B	Gulvvarme, Type	Vandbårent

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	0	8%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	42	8%	ikke angivet	ikke angivet	38
Bygningssagkyndig	14	8%	ikke angivet	ikke angivet	12
Syns- og Skønsmand	37	8%	ikke angivet	ikke angivet	34
Syns- og Skønsmand	0	8%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	0	8%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerheden skønnes til lav idet der er tale om almindeligt husbyggeri.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerheden skønnes til lav idet der er tale om almindeligt husbyggeri.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Ingen, idet der er tale om almindeligt husbyggeri
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Dato: 24. juni 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 27. februar 2013.

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

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

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 24. juni 2013.

[REDACTED] 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 [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 7. januar 2016, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Denne påtale har under middel vægt, og da den aktuelle påtale ligeledes har under middel vægt, er det nævnets afgørelse, at den gældende påtale ikke skal have skærpende virkning.

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