

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
------------------	-----------	-----------------	-----------	--------------

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
-------------	-------------------

Facade mod øst

Facade mod syd

Facade mod vest

Litra B (del af)

Litra C + B (bagside)

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
01-sep-15	09:57	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
01-sep-15	09:57	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
16-sep-15	12:05	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra khb
16-sep-15	12:05	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
22-sep-15	13:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
27-sep-15	14:20	Kontrolrapport udarbejdet	
01-okt-15	15:21	Kontrolrapport udarbejdet	
05-okt-15	13:06	Kontrolrapport udarbejdet	
08-okt-15	09:29	Høring iværksat	
16-okt-15	12:00	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
28-okt-15	10:59	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
29-okt-15	10:01	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
02-nov-15	14:03	Kontrolrapport godkendt af NS	
03-nov-15	09:22	Indstilling til nævn	
12-nov-15	12:10	Indkaldelse til nævnsmøde	
20-nov-15	14:30	Sagen lukket af Nævnssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2015-08-08
Ejendommen besigtiget	2015-08-07

Følgende materiale forelå

BBR	2015-08-06
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	311128244

Andre bygningsoplysninger	Der forelå bygningstegninger ved besigtigelsen.
---------------------------	---

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype	Kan ikke beskrives generelt								
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	�r	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2 total	Sobygget areal m2 kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etage areal m2 bolig	Brutto etage areal m2 erhverv
1	A	Beboelse	1980	1	151	0	0	151	0
2	B	Garage	1980	1	28	0	0	0	0
3	C	Overdækning	0	1	14	0	0	0	0
F�jlangivelse	Hustype kan/skal betegnes som typehus fra 1985 - 1997.								0
Syns- og Skønsmand									
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.								
Syns- og Skønsmand	Punktet er uændret.								0

Bemærkninger

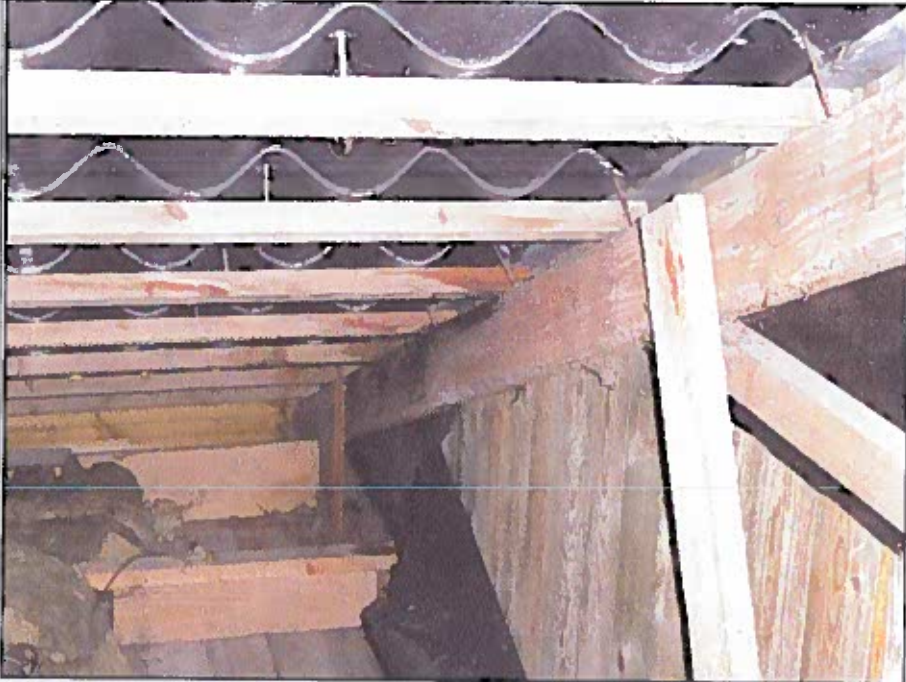
1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej		
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: AB - Bygning A: Gulv under væg til væg tæppe i gang er ikke besigtiget. Bygning B: Sokkel og facade mod nabo er ikke besigtiget.		
F�jlangivelse	Hvis/n�r væg-til-væg tæpper/vinyl udg�r overfladen i den færdige konstruktion er det denne der skal besigtiges. Den underliggende konstruktion i beton eller pladegulv er en skjult konstruktion, og den skal ikke angives som "ikke besigtiget"		A1
Syns- og Skønsmand			
Bygningssagkyndig	Ved ingen forbehold for gulve under faste tæpper er der risiko for at alvorlige skader er skjult. Har f. eks. haft et tilfælde, hvor betongulvet var revnet og ujævn i en grad, der gjorde det ubrugeligt som underlag for et tr�guld.		A
Syns- og Skønsmand	Lukkede og skjulte konstruktioner skal ikke angives i tilstandsrapporten som utilgængelige, hvis det ikke kan forventes at disse kan besigtiges, dog skal man være opmærksom på, om der er indikationer på skader i skjulte konstruktioner. Fejlpunkt skyldes at købers mulighed for forsikringsdækning på gulve under tæpper forringes da forsikringsselskaberne typisk tager forbehold for dækning på ikke besigtigede bygningsdele.		A1
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der tages forbehold for dugruder/termoruder på grund af lys-og vejrlig. Der kan derfor forekomme termoruder, det ikke er muligt at registrere.		

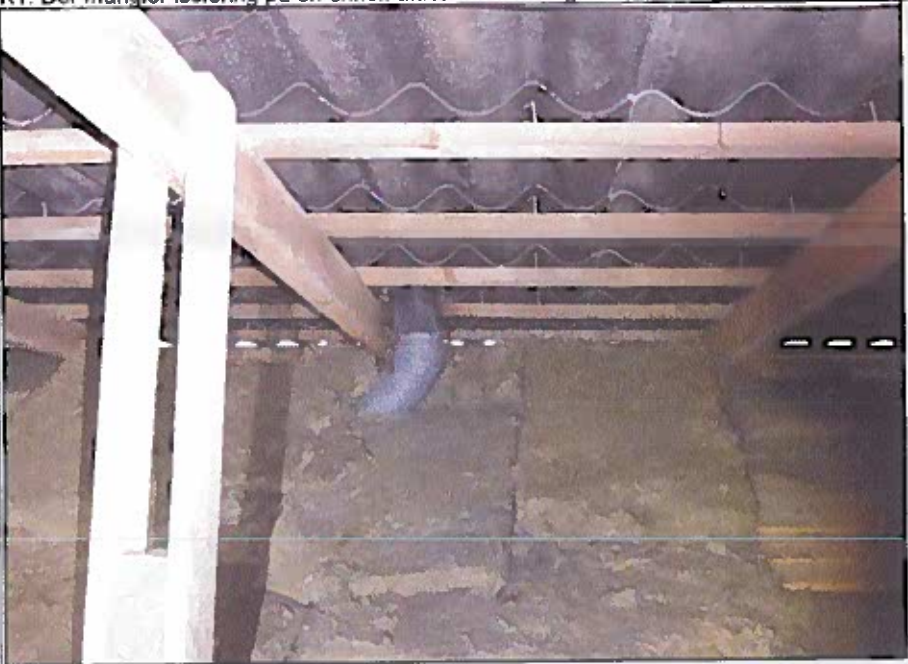
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: C - Bygning C har meget ringe byggeteknisk værdi.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Litra C er uberettiget fravalgt. Selv om bygningen er opført i simple konstruktioner og fremstår med mindre skader, vurderes bygningen dog stadig at være brugbar for køber. Undtagelsen skal være begrundet med en konkret angivelse af tilstanden i de primære bygningsdele, så det fremgår, at tilstandsrapportering vil være meningsløs. Fejlens vægtning: Da bygningens byggetekniske værdi vurderes til mellem 5.000 - 7.000,- placeres fejlen på vægtskalaens andet højeste A niveau. BEMÆRK: Når bygningen er undtaget skal der ikke registreres skader/ingen bemærkninger på bygningen.	
Bygningssagkyndig	Tekst i skema: "Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger." Denne tekst burde være suppleret med spørgsmål, om bygningen er brugbar, når revisor anvender dette som kriterium. I dette tilfælde mødte jeg en bygning i en så dårlig stand og med ringe byggeteknisk værdi, at jeg valgte at fravælge den. Havde der været spurgt om den var brugbar, havde jeg ikke fravalgt den.	A
Syns- og Skønsmand	Iht håndbog afsnit 5.02.2.4 kan en sekundær bygning undtages besigtigelse, hvis bygningen ikke er brugbar på grund af nedslidning, skader og/eller ustabilitet. Bygningssagkyndiges kommentar medfører ingen ændring af fejlens placering på vægtskalaen.	A3
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: C - Bygning C er ikke anført i BBR.	

Bygning A (Beboelse - 151m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Der mangler skumklodser i rygning. Rygning er ikke tæt og er til dels tætnet med mineraluld. Note: Risiko for følgeskader.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Der ses fine revner i tagplader, men der er ikke synlig vandindtrængning i tagrum. Note: Begrænset levetid må påregnes.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der er mos på tagplader. Note: Ved skadesudvikling er der risiko for løft i tagplader og følgeskader.	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: som noteret Karakter/note: K3/som noteret Begrundelse for fejl: forkert karakter. (forholdet kunne være beskrevet under pkt. 1.1 stk. 1.) Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er nævnt	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Skadeangivelsen og pointtallet forbliver uændret.	A1
1.1 Tagbelægning/rygning	K2: I nederste tagplader er der tape over skruehuller, der er boret forkert.	

1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: der er fugtindtrængning på spær og lægter ved gavl mod syd. Karakter/note: K3/skyldes sandsynligvis defekt inddækning. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Skadeangivelsen og pointtallet forbliver uændret.	A3

1.4 Hætter/Aftræk	K1: Der mangler isolering på en enkelt aftrækskanal i tagrum.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: som noteret. Karakter/note: K3/medfører risiko for kondens/fugtskade på træværk og lofter. Begrundelse for fejl: forkert karakter. Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er registreret.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Skadeangivelsen og pointtallet forbliver uændret.	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1: Der mangler gavlbeklædning i hjørne over garage.	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Der er trænedbrydning i remende mod syd. Note: Skadesudvikling må forventes.	

1.5 Udvendt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: remme over garagetag er placeret direkte mod taget uden inddækning. Karakter/note: K2/manglende afstand/inddækning har medført nedbrydning i begge remme. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Skadeangivelsen og pointtallet forbliver uændret.	A3

1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	A1
Fejl/angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: vindpap på bagside af gavlbeklædning er løs/faldet ned. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: overset forhold. Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er af mindre betydning	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	A1
Syns- og Skønsmand	Skadeangivelsen og pointtallet forbliver uændret.	

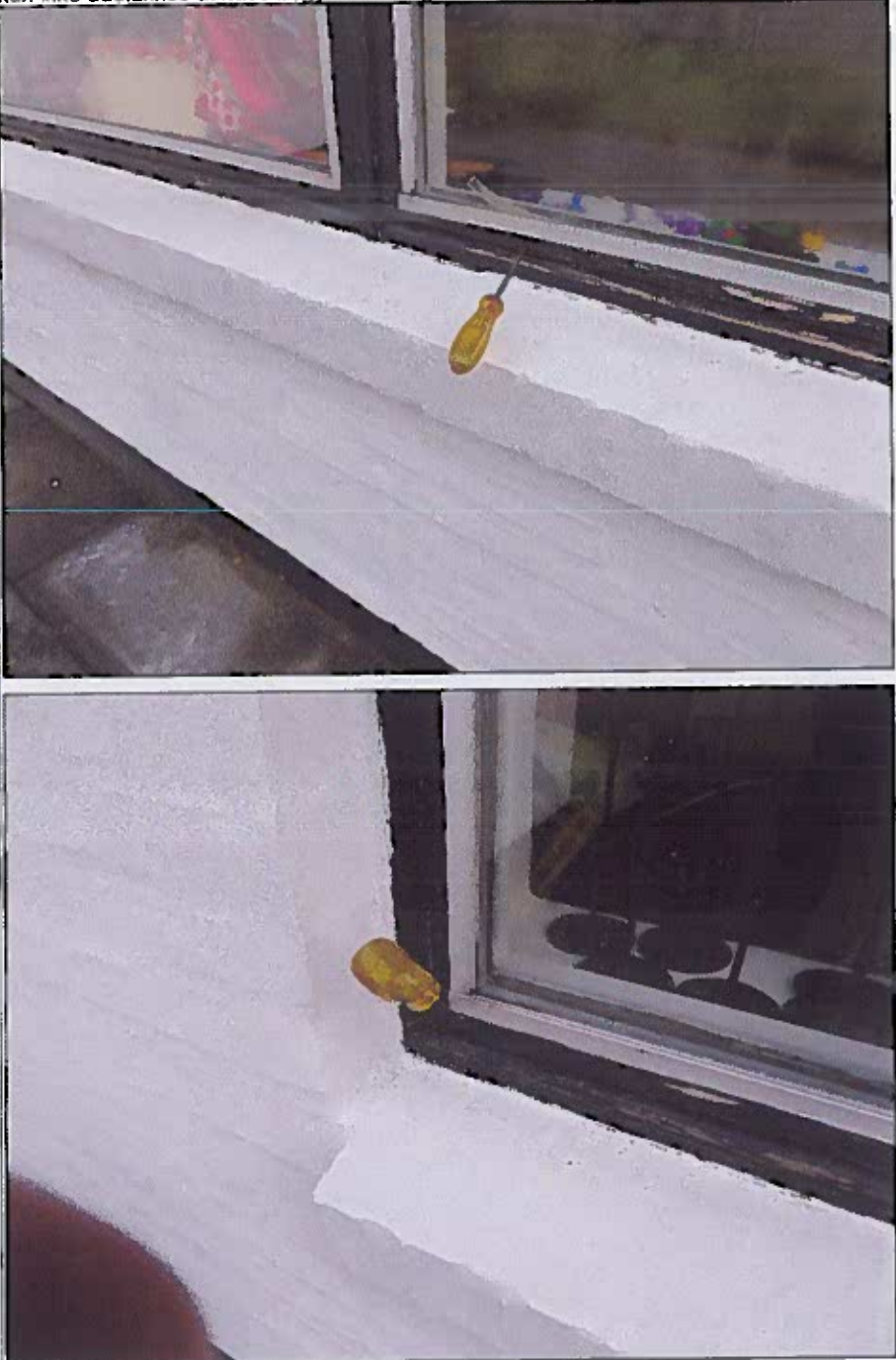
2. Ydervægge i bygning A

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

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Der er trænedbrydning i skydedørsparti
----------	--

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: overfladebehandling på vinduesparti mod vest er nedslidt, og der er tegn på begyndende delaminering i fyldning. Karakter/note: K2/manglende overfladebehandling medfører risiko for nedbrydning. Begrundelse for fejl: overset forhold. Vægtes på laveste A niveau da vinduernes tilstand er delvist beskrevet "generelt" under pkt. 3.2	A1
Bygningssagkyndig	Forstår ikke, at det er en pointgivende fejl. Jeg har jo noteret, at der er trænedbrydning (K2) Hvorfor så notere, at der er risiko ved afskallet maling	A
Syns- og Skønsmand	Den i tilstandsrapporten noterede trænedbrydning vedrører skydedørspartiet!	A1

3.2 Vinduer	K2: Der er trænedbrydning og løs tætningsliste i vindue mod vest. Note: Vinduer er af ældre dato og kan ikke udelukkes at have begyndende og kommende trænedbrydning.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		A1
	Beskrivelse af skade/mangel: som noteret. Karakter/note: som noteret. Begrundelse for fejl: manglende stedfæstelse samt beskrivelse af at der er nedbrydning i stuevinduer. Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er delvis nævnt.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Skadeangivelsen og pointtallet forbliver uændret.	
		A1
3.2 Vinduer	K2: Der er punkterede termoruder i terrassedør, og store vinduer i stue.	

3.3 Fuger

K1: Der er fugeslip omkring stuevindue.

4. Fundament/sokler i bygning A

4.0 Fundament/sokler

IB: Ingen bemærkninger

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3: Gulvklinter i bruseniche i nordlig ende er med med misfarvede fuger og uden fuld vedhæftning til underlaget. Note: Da det er i den vandbelastede zone, er der risiko for følgeskader på tilstødende bygningsdele.	
Fejlregistrering Syns- og Skønsmand		A1
	Beskrivelse af skade/mangel: der er samtidig fugeslip mellem gulv og væg i bruseområde. Karakter/note: som noteret. Begrundelse for fejl: manglende registrering af fugeslip. Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er delvist nævnt.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Skadeangivelsen og pointtallet forbliver uændret.	
		A1
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Der er enkelte gulvklinter i badeværelse i nordlig ende uden fuld vedhæftning til underlaget. Note: Er uden betydning for funktionen.	
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Der er enkelte vægfliser i bruseniche uden fuld vedhæftning til underlaget i begge badeværelser. Note: Da det er i den vandbelastede zone, er der risiko for følgeskader på tilstødende bygningsdele.	
Fejlregistrering Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: der kunne ikke umiddelbart konstateres klinter som vurderedes at have mangelfuld vedhæftning i nogen af bruserummene. Karakter/note: K1/der er ingen revnedannelser i fuger eller anden tegn på skade, hvorfor forholdet vurderes grundet mangelfuld limudfyldning midt under klinken, men at dette ikke vil medføre yderlige skade. Begrundelse for fejl: overvurderet risiko.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Skadeangivelsen og pointtallet forbliver uændret.	
		A1

6.3 Fuger	K1: Der mangler fugning mellem håndvask og væg i begge badeværelser. Note: Har betydning for rengøring.
6.4 Gulvafløb	K3: Fuger omkring gulvrist i badeværelse i sydlig ende er ikke intakt. Note: Risiko for følgeskader.

6.4 Gulvafløb

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A5



Beskrivelse af skade/mangel: Gulvafløb i begge bruserum er fejludført og vurderes ikke at være tætte. I bad mod øst er afløb udført med betonudstøbning mellem rist/ramme og afløbsskål. I gulvafløb i badeværelse mod nord er afløbet udført med forhøjelsesrammer som ikke er i fuldstændig kontakt med rist/ramme.

Karakter/note: K3/ medfører risiko fugtbetingede skader på omkring liggende konstruktioner og installationer

Begrundelse for fejl: overset forhold.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

Syns- og Skønsmand

Skadeangivelsen og pointtallet forbliver uændret.

A5

Genereret

HE-nr

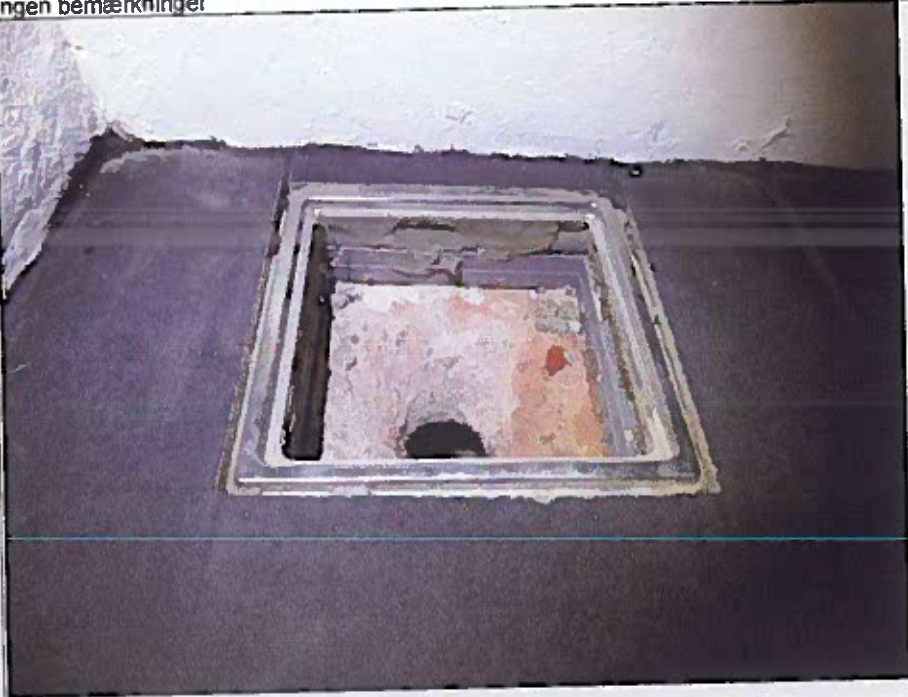
Kontrolrapport status

Side

23. december 2015 12:24

Sagen lukket

15

6.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: gulvafløb foran badekar ud udført med forhøjelses rammer, som ikke vurderes tætsluttende. Karakter/note: K1/pga. gulvafløbets placering udsættes det ikke for nævneværdig vandpåvirkning hvorfor risiko for følgeskader er minimal. Begrundelse for fejl: ikke beskrevet/overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	A3
Syns- og Skønsmand	Skadeangivelsen og pointtallet forbliver uændret.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K0: Der mangler fodlister i soveværelse.
----------------------	--

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.0 Lofter/etageadskillelser	IB: Ingen bemærkninger
------------------------------	------------------------

9.0 Løfter/etageadskillelser	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: lofter hænger i stue/alrum Karakter/note: K2/forholdet kan skyldes at understøttende vægge er fjernet, og spærfod herved hænger. Begrundelse for fejl: overset forhold.	A3
Bygningssagkyndig	Nedbøjningen er meget svær at se og kan ikke engang ses på vedhæftede foto. Hvorfor karakteren A3? Der er overhovedet ikke tale om noget alvorligt.	A
Syns- og Skønsmand	Nedbøjningen var tydelig ifm. teknisk revision. Årsagen kan skyldes fjernelse af bærende skillevægge, eller mangelfuld fastgørelse af loftbektædning (sømudtræk). Da det ikke umiddelbart er muligt at fastslå årsagen bør forholdet som minimum nævnes og kommenteres i tilstandsrapporten.	A3

11. VVS-installationer i bygning A

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

11.2 Varmeinstallationer Ingen bemærkninger

Fejl angivelse

Syns- og Skønsmand



Beskrivelse af skade/mangel: begyndende tæring på varmerør i teknikskab i bryggers.

Karakter/note: K2.

Begrundelse for fejl: overset forhold

A3

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

Syns- og Skønsmand

Skadeangivelsen og pointtallet forbliver uændret.

A3

Bygning B (Garage - 28m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: der er utæthed i tagpap bla. i og omkring ovenlysvindue. Karakter/note: K3/forholdet har medført begyndende nedbrydning i krydsfiner og tagbjælker. Begrundelse for fejl: overset forhold	B8
Bygningssagkyndig	Denne fugtskade er umuligt at overse. Jeg er overbevist om og må påstå, at skaden ikke var til stede ved min besigtigelse.	

Syns- og Skønsmand	Skaden er i et sådant omfang/udbredelse at forholdet vurderes at have været synligt, i mere eller mindre omfang ifm. bygningsgennemgangen. Herudover var taget omkring ovenlys eftergivende, hvilket indikerer nedbrydning som ikke opstår i løbet af få uger.	B8
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Tagpap er med dampbuler.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: taghændning er mangelfuld og tagpap er nedslidt/utæt. Karakter/note: K3/forholdet har medført fugtskade i tagkonstruktionen, se herover. Begrundelse for fejl: forkert karakter/mangelfuld registrering. Vægtes på laveste A niveau da forholdet betragtes som tillægsfejl til pkt. 1.0.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Skadeangivelsen og pointtallet forbliver uændret.	A1
1.9 Vindafstivning	Ingen bemærkninger	

Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: der er begyndende tæring på forankringsbånd. Karakter/note: K2/tæring skyldes at mørtlens syreindhold nedbryder stålet. Begrundelse for fejl: overset forhold. Vægtes på laveste A niveau, da forankringsbånd stadig er funktionelle.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Skadeangivelsen og pointtallet forbliver uændret.	A1
1.13 Dampspærre	Ingen bemærkninger	

Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: der er ikke tættet/monteret dampspærre over huller i loft, efter tidligere aftrækskanaler. Karakter/note: K3/medfører risiko for fugtskade i loft/tagrum Begrundelse for fejl: overset forhold.	
Bygningssagkyndig	Jeg er ikke enig i, at den manglende dampspærre på så lille et areal kan medføre fugtskader i tagrummet.	A
Syns- og Skønsmand	Risiko for fugtskader i tag/loftkonstruktion i fugtbelastede rum er rimelig stor, selv ved mindre utætheder, især hvor isoleringslaget er > 150 mm. Bygningssagkyndiges kommentar medfører derfor ingen ændring af fejlens placering på vægtskalaen. Bemærk: skaden er fejlagtigt placeret under bygning B. Forholdet er i bryggers bryggers i bygning A.	A3

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K2: Der er trænedbrydning nederst i karm til garageport. Note: Skadesudvikling må forventes.
-----------------	--

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	A2
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: der er nedbrydning i bund af dørkarm. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: overset forhold	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Der er revner i betonlag under garageport.
------------------------	--

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.	Via anden internetside
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Nej
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	Ca. 7 år.
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	2008 - 2015.
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
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Nej
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ja, Skur ved garage med tag.
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, Spær, der var indvendige tagrender. Spær skåret af og behandlet inden der kom udvendige tagrender.
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
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)?	Nej
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	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?	Nej
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Ja, Terrassedør, store vinduer i stue - 2 stk.
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, 1 stk. vindue i værelsesved garage.
8. Loftet/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)?	
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?	
11. VVS-installationer		

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 belæglader		
A	Skorsten - Stål		
B	Ensidigt fald		
B	Built-up		
B	Bjælkespær		
B	Taghældning - 0 grader		
B	Tagbelægning - Tagpap/tagdug		
2.0 Ydervægge			
A	Formur - Tegl/kalksandsten		
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten		
B	Formur - Tegl/kalksandsten		
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten		
3.0 Vinduer og døre			
A	Træ		
B	Træ		
Fejlangivelse		Enkelte træ/alu.	0
Syns- og Skønsmand			
Bygningssagkyndig		Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
4.0 Fundament/sokler			
A	Beton		
B	Beton		
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk			
A	Terrændæk		
A	Drænlag/kapillærbrydende lag, Type		Ukendt.
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)			
A	Vægkonstruktioner, uorganisk		
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk		
7.0 Gulvkonstruktion og gulve			
A	Trægulv på beton		
A	Væg-til-væg tæppe		
A	Tæppe på beton		
A	Klinkegulv på beton		
8.0 Indervægge/skillevægge			
A	Indervægge - Murværk		
9.0 Loft/etageadskillelser			
10.0 Indvendige trapper			
11.0 VVS-installationer			
A	Fjernvarme		
A	Gulvvarme, Type		Bryggers og bad, vandbåren.

A	Løskagemelder	
A	Andet; Type:	Brændeovn

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	46	5%	5%	Ejendommens kompleksitet er lav.	43
Bygningssagkyndig	0	10%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	46	10%	ikke angivet	ikke angivet	41

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerhed er lav da forudsætningerne for bygningsgennemgangen vurderes uændret i perioden mellem BS besigtigelse og den tekniske revision.
Bygningssagkyndig	ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Vurderet usikkerhed er uændret.

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Genereret

23. december 2015 12:24

HE-nr

Kontrolrapport status

Sagen lukket

Side

29

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten

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

:

er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant i tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig , den 8. august 2015.

har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 30. oktober 2015.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand og afsluttet den 30. oktober 2015.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 18. november 2015.

, 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 i 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.

Deltagere i nævnsmødet:

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". Nævnet vurderer kvaliteten af de sagkyndiges arbejde gennem rutinemæssig kontrol af tilstandsrapporterne, jf. § 12 i bekendtgørelsen

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
23. december 2015 12:24		Sagen lukket	30

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 fejdpositioner, 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.

