

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	27. maj 2013	Påtale	26. maj 2016
	Stikprøve	1. februar 2010	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Garage, havestue og hus set fra indgangen fra vejen, langs skel mod Nord.	

Garage, havestue og hus set fra indgangen fra vejen, langs skel mod Nord.	
Hus set fra øst mod vest i indgangen fra vejen, langs skel mod Nord.	
Hus set fra øst.	

Hus set fra syd - delvist.	
Gårage og delvist havestue set fra nord. Indgangen.	
Hus partielt set fra syd.	

Havestuen set fra syd - er placeret mellem huset og garagen.	
Garage set fra vest.	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-jul-12	13:57	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
02-jul-12	13:57	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
25-aug-12	18:03	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra pet
25-aug-12	18:03	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
30-okt-12	10:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	Vejret påvirkede kontrollen: Vejret påvirkede IKKE kontrollen. Det var sol, tørt, det havde ikke regnet for nyligt og det var stille. Temperaturen var ca. 6 °C.
09-dec-12	18:01	Kontrolrapport udarbejdet	
11-dec-12	23:40	Kontrolrapport udarbejdet	
07-jan-13	11:44	Høring iværksat	
21-jan-13	14:03	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
28-feb-13	10:26	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
12-mar-13	14:22	Kontrolrapport godkendt af NS	
05-apr-13	13:36	Indstilling til nævn	
13-maj-13	08:45	Indkaldelse til nævnsmøde	
27-maj-13	13:15	Sagen lukket af Nævnssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-07-02
Ejendommen besigtiget	2012-06-29

Følgende materiale forelå

BBR	2012-06-22
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ikke fundet, se nedenfor.
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Tidligere tilstandsrapport forsøgt fremskaffet via HEWEB ud fra følgende kriterier: Søgekriterie: [kommune, vejnavn, gadenr.], Resultat af søgning: 0. Sælger og mægler er ikke i besiddelse af tidligere tilstandsrapport. Ved besigtigelsen blev der fremvist tegningsmateriale dateret 22 november 1973.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Typehus 1977-1984							
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	1973	1	148	80	0	148	0
2	B	Garage	0	1	40	0	0	0	0
3	C	Havestue/udestue	0	1	35	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Nej
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: ABC - Eventuelle synligt punkterede eller revnede termoruder fremgår af rapporten. Da vejforhold kan gøre det vanskeligt at konstatere, om en termorude er punkteret, tages der forbehold for eventuelt yderligere punkterede ruder.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: C - Bygning C udestuen er anført i BBR-meddelelsen som en overdækning.

Bygning A (Beboelse - 148m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Eternitskiferpladerne er mosbegrøede og i tagrummet ses fugtskjolder på lægterne på den nordvendte tagflade. Note: Mos på tagbelægning kan medføre løft af pladesamlinger samt opfugtning af træværket i tagkonstruktionen.
-----------------------------	---

1.6 Tagrender/tag nedløb	Ingen bemærkninger
--------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

B8



Beskrivelse:

Tagrende på vestsiden af huset over udestuen er med bagfald og er vredet meget ud af facon således at tagvandet afvander ind mod huset over udsestuen, værst mod nord, nedløbet sidder mod syd.

Note:

Forholdet medføre forøgede vandmængder på tagfladen over udestuen og grundet vridningen med afvanding af tagrenden ind under taget ved inddækninger, kan der være risiko for vandindtrængen i bagvedliggende konstruktioner og materialer.

	Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Når forholdet ikke er kommenteret skyldes det at det ikke har givet anledning til nogen skader ved besigtigelsen kunne der ikke ses skader på udhæng og udestuens tagkonstruktion. Da det er et forhold som har stået på i mange år vil det være underligt at udnævne det til en skade som give anledning til følgeskade inden for en kortere årrække.	A3
Syns- og Skønsmand	TR fastholder tekst og bedømmelse, idet forholdet ikke skal bedømmes efter om der muligvis har været en skade, men efter de bygningsmæssige forskrifter og god kutyme og håndværksmæssige korrekt udførelse.	B8

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: På østgavlen er der en mindre revne i murværket under vinduet.
-------------------	--

3. Vinduer og døre i bygning A

3.2 Vinduer	K1: Sælger oplyser at vinduet til badeværelset ikke fungerer og ved besigtigelsen kunne det konstateres at flere af de oprindelige lukkegreb ikke længere fungerer. Vinduerne lukkes nu med hasper.
-------------	---

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: De gamle og ikke udskiftede vinduer i huset, bla i køkkenet og i de 2 værelser mod syd, kan det ses at vinduesrammerne hænger i hhv højre eller venstre side. Note: Vinduerne kan fungtionere, dog slæber vinduesrammerne på karmene, hvor de er blevet løse og skæve. Levetiden er begrænset. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Det medgives at levetiden er begrænset det er vinduer som har siddet i bygningen siden opførelsen, men der er isat nye ruder i mange af vinduerne og det vindue som der er taget et billed af fejlede intet andet end at det tog lidt på i bunden.	A2
Syns- og Skønsmand	TS fastholder sin bedømmelse, idet bundlisten i vinduét er sunket.	A3

3.2 Vinduer

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse:

Det udvendige træværk på de gamle og ikke udskiftede vinduer, mod nord, øst og syd, mangler vedligeholdelse, malingen skaller af og der er åbne vindridser.

Note:

Træværket bør vedligeholdes således at træværket ikke bliver nedbrudt.

Karakter:

K1.

Begrundelse for fejl:

Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger
-----------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse:

Bla på østgavlen kan det konstateres at fugningen er begyndt at falde ud mellem vindue og murværk.
Dette kan iagttages ved de gamle vinduer.

Note:

De manglende fuger kan i større eller mindre grad medføre risiko for skade eller nærliggende risiko for skader på murværket, bagvedliggende konstruktioner og materialer grundet opfugtning.

Herudover kan det muligvis danne en kuldebro.

Der kunne ikke konstateres fugtskader ved den tekniske revision.

	Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3.5 Andet	K2: Sælger oplyser at der en punkteret termorude i et værelse.	

4. Fundament/sokler i bygning A

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Der er trægulv i kælders gang og store rum, hvilket kan være uhensigtsmæssigt. Der kunne ved besigtigelsen ikke registreres opfugtning i trægulvet.
5.4 Indvendig beklædning	K1: Der er træbeklædning på kældervægge i flere af lokalerne, hvilket kan være uhensigtsmæssigt. Der kunne ved besigtigelsen ikke registreres opfugtning i vægge.

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse: I vaskerummet i kælderen, uden for vådzone, er der på gulvet foran vaskemaskinen konstateret et område hvor stiftmosaikken har sluppet underlaget. Note: Løstsiddende gulvfliser/klinker kan ved brug over tid blive løs og falde af. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Vedhæftet: bfbe.docx Gulvet er bedømt ud fra anbefalinger fra BFBE's hvidbog der vedlægges et billed med teksten, og bedømt fra den tekst skal der foretages nogen skadesregistrering.	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder beskrivelsen. I tilstandsrapporter arbejdes der udelukkende med den til enhver tid gældende Håndbog, alle andre hvidbøger eller lignende kan ikke anvendes.	A3

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Der er vægfliser med revner samt begrænset vedhæftning til underlag i badeværelset, blandt andet i bruseafsnittet. Note: Forholdet er konstateret inden for vådzone og der er risiko for skader ved vandgennemtrængningen til bagvedliggende konstruktioner.
--------------------------------	--

6.3 Fuger

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3







Beskrivelse:

I badeværelset i stueplan, i vådrumszonen, ses flere steder, specielt i hjørner og ved badekarret, ses revnede og løse fuger.

Note:

Revnede og løse fuger mellem fliser, i vådrumszonen, kan medføre vandindtrængen eller risiko for vandindtrængning og skade på andre bagvedliggende bygningsdele. Der kunne ikke konstateres fugtskader ved den tekniske revision.

Karakter:

K3.

Begrundelse for fejl:

Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K1: Der er sprækker i samlinger mellem parketstave stuen ved døren til entréen.
-----------------	---

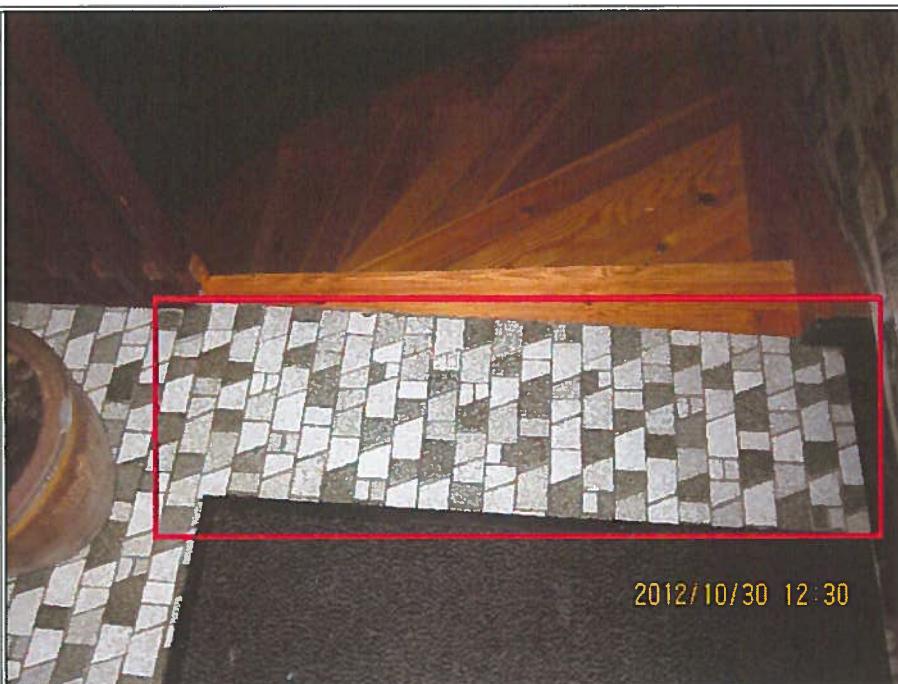
7.2 Belægninger

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse:

I entreen ved køkkendøren er der 3 steder hvor stiftmosaikken har sluppet underlaget, specielt ved trappen til kælderen.

Note:

Der er ingen funktionsfejl kun en fejl i vedhæftningen af belægningen.

Karakter:

K1.

Begrundelse for fejl:

Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

7.2 Belægninger

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse:

Trægulvet i gangen har i et område et ensidigt fald på ca 13 mm målt på ca 100 cm, på tværs i gangen, gulvet er stabilt og ikke fjedrende.

Note:

Der vurderes ikke at være funktionsfejl kun en fejl i opbygningen af gulvet.

	Karakter: K1.	
	Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.2 Vægbeklædninger	K1: Der er vægfliser uden fuld vedhæftning i køkkenet. Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for væggens funktion.
---------------------	--

9. Løfter/etageadskillelser i bygning A

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

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

Bygning B (Garage - 40m2)

Genereret

30. maj 2013 15:35

HE-nr

Kontrolrapport status

Sagen lukket

Side

29

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger
-----------------------------	--------------------

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***B8**



Beskrivelse

Tagpaptaget på garagen har flere dampbuler og ca. 5 lunger i forskellige størrelser. Ved kanten til tagrenden er der en ca. 2,5 m lang opkant der virker som en spærre for regnvandet, således at det ikke kan løbe uhindret ned i tagrenden uden opstuvning.

Note:

Sælger har oplyst at der er lagt nyt tagpap på garagetaget for 4 år siden, altså i 2008. Det vurderes, at der ved dette arbejde ikke er udført en opretning af tagets hældning til 1:40 og at den gamle tagpap ikke er udbedret med hensyn til lunger, dampbuler og en fjernelse af opkanten ved tagrenden.

I lungerne, der primært ligger tæt på hinanden, er det vurderet at der er mulighed for, at der kan ligge op til ca. 20 mm vand ved regn og opkanten ved tagrenden er også til gene for afvandingen.

Der er ikke noget fald mod tagrenden over ca. 2,5 m.

Taget bør kontrolleres jævnligt for opståede skader grundet dampbuler og lunger med vandopsamling.

Der blev ikke konstateret opfugtning i tagkonstruktionen set inde fra garagen.

Karakter:

K3.

Begrundelse for fejl:

Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	 Jeg erindre ikke at der var tale om dampbuler, der var nogle mindre pytter/ vandansamlinger ved tagrenden og som det fremgår af billedmaterialet var samlingerne ikke særligt dybe, omkring 10 mm. Jeg mener at de kommer ind under tilladelige vandansamlinger jævnfør håndbogen fra Icopal. Da taget er udført med ensidig hældning med god mulighed for optørring er der en minimal risiko for vandsamlingerne vil udvikles til egentlige skader. Det vedlagte billede er taget ved besigtigelsen til tilstandsrapporten, på det kan man se, at banerne på den underliggende tagbelægning ligger på den anden led og de forhøjningerne der i belægningen fremkommer på grund af overlæg i den underliggende belægning. Det vand der er på tagfladen på billedet fra revisionen er kommet i løbet af natten inden besigtigelsen. Udskrift fra Icopalhåndbogen. Nye tage <i>Overlæg på nye tage, inddækninger samt montageunøjagtigheder for tagelementer m.v. kan medføre, at der optræder små lunger på tagfladen, selv om der er projekteret et fald på 1:40</i> <i>Hvis disse lunger har en beskeden størrelse, har de ingen indflydelse på tagdækningens holdbarhed, men en lunke på tagfladen må ikke have større udstrækning end 2 m², og den maksimale vanddybde må ikke overstige 10 mm.</i>	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder tekst og bedømmelse, med baggrund i at vandet ikke uhindret kan løbe ned i tagrende, som beskrevet. Vurderingen er sat efter hvad en udbedring må antages at andrage.	B8
1.5 Udvendt træværk ved tag	K2: Plader i udhænget har mangler ved fastgørelsen.	

2. Ydervægge i bygning B

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

3. Vinduer og døre i bygning B

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

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

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***A3****Beskrivelse:**

Træværket i vinduer og skodder i garagen mod syd er med begyndende afskalninger og vindridser.

	Note: Træpartierne skal have vedligeholdelse for at kunne funktionere og ikke nedbrydes. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

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

Bygning C (Havestue/udestue - 35m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

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

2. Ydervægge i bygning C

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

3. Vinduer og døre i bygning C

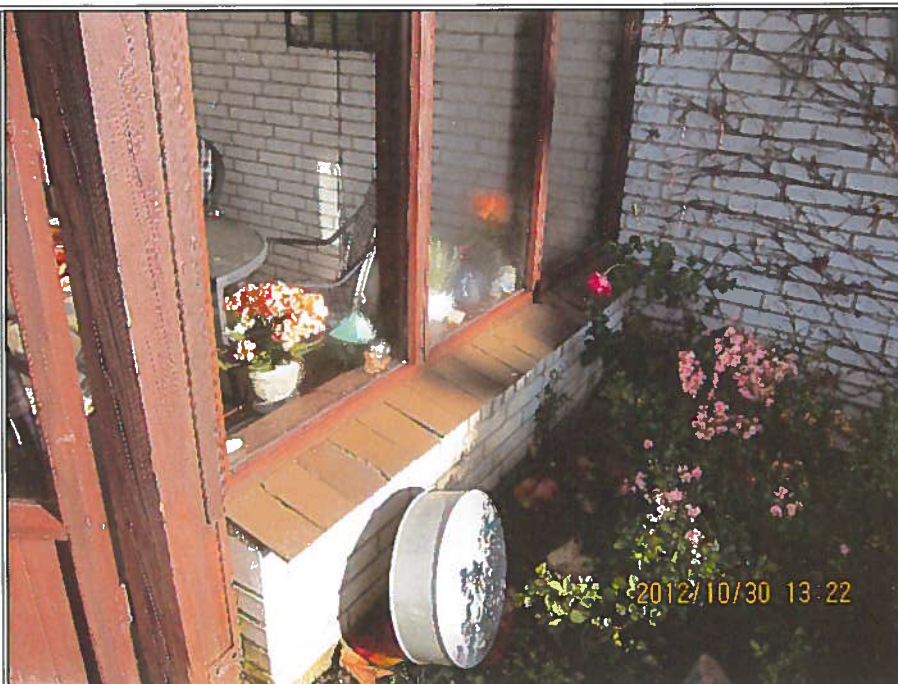
3.2 Vinduer	K2: Både i vinduer og døre er der skader med nedbrydning i elementernes trækonstruktioner.
-------------	--

3.4 Sålbænke	Ingen bemærkninger
--------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse:

Sålbænke under vinduerne i havestuen har udfaldende fuger.

Note:

Når fugerne mangler i sålbænkene er der risiko eller nærliggende risiko for vandindtrængen i de bagvedliggende konstruktioner/materialer.

Karakter:

K3.

Begrundelse for fejl:

Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Når forholdet ikke er nævnt skyldes det at det omliggende træværk er i en forfatning så det sandsynligvis skal gennemgå en større renovering hvor sålbænken naturligt vil indgå som en del af udbedringen.	A1
Syns- og Skønsmand	TR fastholder kommentarer, idet det er de bygningsmæssige forhold der skal bedømmes og ikke ubekendte forudsætninger om en mulig kommende renovering som vi intet kender til.	A3

4. Fundament/sokler i bygning C

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Bygningen fremtræder i god vedligeholdelsesstand med behov for enkelte reparationer. Reparationsbehovet er som forventet i en bygning fra 1973.
-------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dit forsikringsselskab evt. via din ejendomsmægler
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ja
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	38 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	38 år
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad / toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	Ja, Garage tag 4 år siden
	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?	Ja, Soveværelset
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tæge		
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?	Ja
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?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	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?	Ved ikke
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, i værelse
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, badeværelse
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?	Nej
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?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Nej
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Ja, Soveværelse, gulvvarme i badeværelse

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmeret skifer	
B	Built-up	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 0 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
B	Massiv murværk	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Letbeton	
C	Massiv murværk	
C	Formur - Tegl/kalksandsten	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
B	Metal	Porte
C	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Kælder	
A	Muret i blok- eller teglsten	Opmuret i lecablokke med udvendig isolering
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Under kældergulvet er der i følge tegninger lagt 150 mm leca.
A	Andet:	Af tegningen fremgår det at der er udført omfangsdræn langs kælderfundamentet
B	Terrændæk	
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	Væg-til-væg tæppe	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	El-varme	
A	Gulvvarme. Type	El

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	43	0%	0%	TR vurderer at reduktionen er retvisende.	43
Bygningssagkyndig	6	1%	ikke angivet	ikke angivet	5
Syns- og Skønsmand	43	1%	ikke angivet	ikke angivet	42
Syns- og Skønsmand	0	1%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	TR vurderer at usikkerheden er lav, idet forholdene stort set er de samme nu, som ved udarbejdelse af rapporten.
Bygningssagkyndig	Middel	Ejendommen er af ældre dato og iht. reglerne for huseftersyn, besigtiger man og sammenlignes der med en bygning af samme alder, og det må forventes at der kan og vil forekomme skader på ejendomme af denne alder. Herunder også mindre skader i sten, fuger og sokkel. Endvidere kan ses et udsnit af tilstandsrapportens oplysninger til køber på side 2 i rapporten. Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type –og altså ikke et nyt hus. Man skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten.
Syns- og Skønsmand	Lav	TR fastholder sin bedømmelse idet der igennem en årrække burde have været foretaget ganske almindeligt vedligehold som for de fleste punkters vedkommende ville have fjernet en del af punkterne.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Ved besigtigelsen blev bl.a. anvendelsen af noter til de enkelte punkter diskuteret, således at der ikke indskrives kommentarer under beskrivelsen, men at disse indføres i noten. Der blev også talt om at holde de enkelte skader adskilt fra hinanden når de f.eks. har separate punkter i rapporten hvor de skal placeres. Der er steder hvor en præcisering af placeringen af forholdene kunne forbedres, således at forbrugeren fik et bedre billede af hvor der blev henvist til. BS var opmærksom på ovenstående.
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	

Syns- og Skønsmand	
--------------------	--

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Dato: 27. maj 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] deles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 2. juli 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 2. marts 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 2. marts 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 17. maj 2013.

[REDACTED] med bisidder [REDACTED] havde foretræde under nævnets behandling af sagen og fremkom med bemærkninger, der i det væsentlige var en uddybning af kommentarerne til den foreløbige kontrolrapport. Hertil blev fremlagt dokumentation for at nedbørsmængden i måneden for kontroleftersynet lå over gennemsnittet.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten bortset fra nedenstående er veldokumenterede, og at afvejningen er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Nævnet har revurderet følgende fejlangivelser:

Under punkt 3.2 bygning A reduceres vægten A3 til A1, da det vurderes, at genopretning af vinduerne kan udføres for beskedne omkostninger.

Under punkt 1.1 bygning B reduceres vægten B8 til A3, da det vurderes, at udbedring til den forventelige standard kan foretages for under 10.000,- kr.

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