

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A set fra vej (østfacade)	

Litra A set fra have (vestfacade)	
Litra B (overdækket terrasse)	
Litra C (15 m2 udhus/skur) tvilvsomt fravalgt.	

Litra D (30 m2 udhus/skur) - berettiget fravalgt.	
Litra E 16 m2 carport) - uberettiget fravalgt.	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
28-maj-14	08:17	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
28-maj-14	08:17	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
10-jun-14	14:06	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra
10-jun-14	14:06	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
25-jun-14	10:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
27-jun-14	10:10	Kontrolrapport udarbejdet	
01-jul-14	13:20	Høring iværksat	
03-jul-14	08:46		Søgt ny deadline: 6. aug. 2014
03-jul-14	09:58		Ny deadline for BS kommentar: 6. aug. 2014
06-aug-14	11:05	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
11-aug-14	17:51	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
13-aug-14	14:50	Kontrolrapport godkendt af NS	
19-aug-14	14:01	Indstilling til nævn	
04-sep-14	09:07	Indkaldelse til nævnsmøde	
11-sep-14	13:54	Sagen lukket af Nævnsssekretariatet	

Indledning

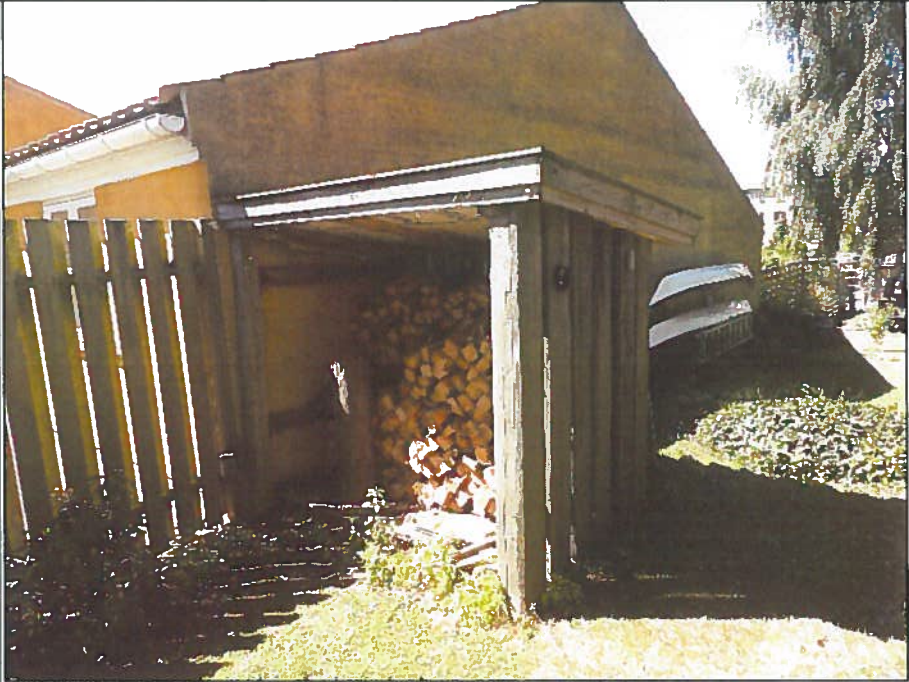
Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2014-06-05
Ejendommen besigtiget	2014-05-30

Følgende materiale forelå

BBR	2014-05-26
Tidligere tilstandsrapport nr.	Søgt på boligejer.dk. Ikke fundet.
Energimærke	Mærke er under udarbejdelse.
Andre bygningsoplysninger	Bygningstegninger var ikke til rådighed ved huseftersynet. Opførelsesår på litra BCDE er ukendt.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Bindingsværkshus							
Ejendommen		Ejerbolig							
Tagets restlevetid		Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi...							
Note									
Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider									
Tagbelægning		ukendt							
Undertag		ukendt							
Inddækning		ukendt							
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	1760	1	80	16	60	140	0
2	B	Overdækket terrasse	0	1	21	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	0	1	15	0	0	0	0
4	D	Udhus/skur	0	1	30	0	0	0	0
5	E	Carport	0	1	16	0	0	0	0
Føjlangivelse Syns- og Skønsmand		 3 m2 brændeskur på punktfundament er fejlagtigt ikke registreret. Jvnf. HB afsnit 5.02.1 omfatter bygningsgennemgangen alle bygninger inden for samme ejendom. Kun bygninger under 4 m2 – <u>uden</u> rand-eller punktfundament kan udelades for registreringen, samt bygningsgennemgangen. (Lille tilbygning til litra A på ca. 5 m2 med ensidig taghældning, som rummer badeværelset, burde have været selvstændigt registreret jvnf. HB afsnit 5.02.1)							A3
Bygningssagkyndig		Lille brændeskur uden bygningsmæssig værdi.							A1
Syns- og Skønsmand		Argumentation og vurdering fastholdes.							A3

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Tagrum er besigtiget fra loftlem på grund af opmagasinerings, der hindrer adgang.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 BS afgrænsning af det visuelle besigtigelsesområde, er ikke acceptabelt. I det der reelt er gangbro i den nordlige halvdel af tagrummet. Dog er der nogle hylder som i en lav højde, som besværliggør passage, men der kan kravles frem til den nordlige gavl for nærmere besigtigelse. Acceptabel forbehold tekst for besigtigelse kunne i stedet være fig.: <i>"Tagrum syd for skorsten er ikke tilgængelig, da der ikke er gangbro".</i> BS forbehold for besigtigelse af tagrummet kan medføre et urimeligt standardforbehold for dækning af alle forhold i tagrummet, af ejerskifteforsikringen.	A1
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkning.	A1
Syns- og Skønsmand	OK	A1
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AB - Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, 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?	Ja: CDE - CDE: Undtaget grundet ringe værdi da bygningen er opført i simple materialer.
---	--

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

B8



Litra E på ca. 16 m² er uberettiget fravalgt, da bygningen er opført af kraftige og sunde trykimprægneret telefonpæle, som bærende stolper og har i øvrigt en god sund og stabil konstruktion.
 Fejlens vægtning: Da bygningens byggetekniske værdi anses over kr. 10.000, sættes fejl point mildt i niveau B

Bygningssagkyndig	Der var utætheder i tag. Det er kun et utæt tag på 6 stolper.	A3
Syns- og Skønsmand	Som det fremgår af fotoet, er der kun få og mindre huller. Argumentation og vurdering fastholdes.	B8
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: BCDE - Bygning er ikke anført i BBR. Bygningsbeskrivelse er rettet i henhold til de konstaterede forhold ved besigtigelsen.	

Bygning A (Beboelse - 140m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
18. september 2014 14:14		Sagen lukket	10

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Tagbelægningen er af ældre dato, men uden synlige utætheder.
-----------------------------	--

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

B8









Beskrivelse af skade/mangel: Tagbelægningen er af ældre dato og har en del afskalninger på overflader og hjørner. Der kan konstateres en flækket tagsten ca. midt på tagfladen mod vej helt oppe ved rygningen.

Note: Da tagkonstruktionen er omlagt for ca 10 år siden (oplyser sælger) er der udført en god og kraftig undertagsdug, som hindrer der kan ske følgeskader på grund af de mange defekte hjørneafskalninger, samt den flækket tagsten oppe ved rygningen.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er klart fejlvurderet.

Fejlens vægtning: Der tages udgangspunkt i omkostninger for udskiftning af defekte tagsten, som skønnes at kunne udføres for mellem kr.10 - 25.000

Bygningssagkyndig	Den knækkede tagsten er overset. Afskalninger er bagatelagtige, netop pga. omlægningen og undertaget.	A3
Syns- og Skønsmand	Argumentation og vurdering fastholdes.	B8
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Tagflader er alge- og mosbegrøede mod vej. Note: Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.	
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagpapdækning på lille badeværelsestilbygning, er nedslidt og har flere mindre dampbuler. Note: Tagpapdækningen virker fortsat tæt, men tagpappens forventede levetid må anses at være nær udløb. Dog uden at der umiddelbart er risiko for utætheder inden for overskuelig tid. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	A3
Syns- og Skønsmand	OK	A3
1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Dækbrædt ind mod den overdækkede terrasse har kraftige indtørningsrevner og trænedbrydning. Note: Som følge af fremskreden trænedbrydning, må der påregnes en nærliggende risiko for at dækbrættet river sig løs ved en kommende storm. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg kunne ikke konstatere nedbrydning, men nedslidningen skulle være beskrevet.	A1
Syns- og Skønsmand	Argumentation og vurdering fastholdes.	A3
1.8 Spær og lægter	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Fra loft lem kan det konstateres, at det ældre træværk har en del huller efter borebiller. Note: Det er ikke unormalt at ældre træværk i tagkonstruktioner er angrebet af borebiller. Det aktuelle angreb skønnes ikke for nuværende, at have svækket konstruktionen i betydende omfang. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Der er ingen boremel og ingen svækkelse af konstruktionen	A1

Syns- og Skønsmand	Nej - det er som TR beskriver - Argumentation og vurdering fastholdes.	A3
1.11 Ventilation	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der kan ikke ses at være udført nødvendig ventilation af tagkonstruktion på badeværesetilbygningen. Note: Da der indvendigt i badeværelse kan konstateres utilstrækkelig tætning mellem loftbrædder og facademur, er der nærliggende risiko for at der inden for overskuelig tid kan opstå trædelæggende svampeskader i tagkonstruktionen. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Der er aktuelt ingen skade og da det er en gammel konstruktion, er sandsynligheden for at der sker skade meget lille.	A1
Syns- og Skønsmand	At der ikke for nuværende er skade, eller indikationer på skade medfører at fejlen takseres midt i niveau A - Mangelfuld ventilation i en tagkonstruktion skal altid bemærkes. Risikoen for at der kan opstå skade er dog relativ nærliggende, da taget er over et badeværelse. Argumentation og vurdering fastholdes.	A3

2. Ydervægge i bygning A

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

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Dør til badeværelse binder og går stramt i karm.
----------	--

3.5 Andet	K2: Der er punkterede termoruder i stuevinduer og ovenlysvinduer mod vej.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	A2 Beskrivelse af skade/mangel: De 4 ovenlysvinduer mod vej viser kraftig tegn på at være punkteret. - Derimod har der ikke kunne konstateret endegyldigt bevis på at de 4 vinduer i stueetagen mod vej også skulle være punkteret (4 hele ruder med en løs sprosseramme). Note: Sælger har heller ikke selv haft oplevelse af at stueetagen vinduer er punkteret. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Fejlvurdering af tilstanden på stueetagen vinduer, (samt manglende præcisering af antallet på punkterede ruder i ovenlysvinduer)	

Bygningssagkyndig	uenig - de fire vinduer i stueetage var klart punkterede (aftegninger af fugt mellem de to lag glas).	0
Syns- og Skønsmand	Argumentation og vurdering fastholdes.	A2

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K2: Sokkel er uden sokkelpuds mod vej. Note: Udbedres iflg. sælger.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Sokkel mod vej er under udbedring og mangler endnu at blive færdigpudset. Note: Den manglende sokkelpuds forøger risikoen for fugtophobning i facademur/bagvedliggende konstruktion. - sælger oplyser at arbejdet vil blive færdiggjort. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Der mangler en informativ note om den mulige konsekvens af den manglende sokkelpuds. - jvnf.HB afsnit 5.04.12	A1
Bygningssagkyndig	Ok beskrevet.	0
Syns- og Skønsmand	Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
4.3 Udvendige trapper	K2: Trappe ved hoveddør har revnedannelser og afskalninger. Note: Udbedres iflg. sælger.	

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	K3: Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.	
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Klinkefuger i badeværelsegulv omkring bruseområde, bære præg af at være delvist nedbrudt, som følge af flittigt brug af afklækningsmiddel. Note: Fugernes tæthed i det vandbelastede område må anses ikke at være tilstede, hvorved der er risiko for fugtbetingede skader på underliggende og tilstødende konstruktioner. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Højest K1. Fugen var ikke utæt og almindelig slitage.	A1
Syns- og Skønsmand	Argumentation og vurdering fastholdes.	A3
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning, huller og revner i badeværelse. Note: Skaderne er i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.	

6.3 Fuger

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3



		
Beskrivelse af skade/mangel: Der kan konstateres en åben svindrevne med en revnevidde på ca. 0,5 mm ved kantfugen mellem gulv i bruseområde og vægfliser. Note: Der er nærliggende risiko for fugtbetingede skader på underliggende og tilstødende bygningsdele og konstruktioner. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.		
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkning.	A3
Syns- og Skønsmand	OK	A3
6.4 Gulvafløb	K3: Samlingen mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i badeværelse er ikke tætsluttende. Note: Der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist. Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og følgeskader.	

6.7 Rumaftæk	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er ikke udført obligatorisk rumaftæk fra badeværelse. Note: Nødvendig ventilation kan kun finde sted via et oplukkeligt vindue. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet	
Bygningssagkyndig	Ingen tegn på skade og oplukkeligt vindue.	A1
Syns- og Skønsmand	Argumentation og vurdering fastholdes.	A3

6.8 Andet	Ingen bemærkninger
-----------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A5





Beskrivelse af skade/mangel: Loftbeklædning kan ses at være holdt i en lille cm fra vægge. Ved den åbne spalte kan det konstateres, at der ikke er en tætlukkende dampspærre, da isoleringen er blottet.

Note: Varm og fugtig rumluft kan uhindret trænge direkte op i den kolde uventilerede tagkonstruktion (se pos 1.11) og danne skadelig kondens, hvor risikoen for at der er- eller opstår fugtbetingede skader, er nærliggende.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægtning: Det relative lille loftareal, vurderes at kunne udbedres for under kr. 10.000. Men da forholdet ikke kan forventes opdaget af en almindelig bruger, men kun af en faglig ekspert, er det en skærpende omstændighed at BS ikke har beskrevet forholdet.

Bygningssagkyndig	Ingen bemærkning.	A5
Syns- og Skønsmand	OK	A5

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.0 Indervægge/skillevægge	IB: Ingen bemærkninger
----------------------------	------------------------

9. Loftet/etageadskillelser i bygning A

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

10. Indvendige trapper i bygning A

10.0 Indvendige trapper	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------	------------------------

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	K1: Rør er med mangelfuld isolering i kælder.
-------------------------	---

Bygning B (Overdækket terrasse - 21m2)

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

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

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

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? Hvis på anden vis, angiv hvilken.	Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ja, !
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	30
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	30
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?	
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Nej
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	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
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Ja, Der er ikke adgang til skunken via indvendige skunkdøre.
	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 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, skråvinduerne på 1.sal
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	Nej
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Nej
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	Nej
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	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)?	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?	Nej
11. VVS-installationer		

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	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Massiv murværk	
A	Bindingsværk	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Træ	
B	Formur - Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
A	Andet; Type:	Syldsten
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Andet; Type:	Jord-/grusbund i kælder
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
B	Gulv på strøer eller bjælker	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
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	49	15%	15%	Det vurderes at det må medgives at ejendommens alder taget i betragtning, bør anses som at indeholde en vis kompleksitet, som der ikke umiddelbart er taget højde for.	41
Bygningssagkyndig	24	0%	ikke angivet	ikke angivet	24
Syns- og Skønsmand	49	15%	15%	som anført ovenfor	41
Syns- og Skønsmand	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Der vurderes ikke forhold, som giver anledning til usikkerhed i TR's bedømmelser
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Som ovenfor
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Den bygningssagkyndige vurderes at have en for let tilgang til vurdering af reelle og faktiske skadesrisici (bl.a. tag og ventilationsforhold). En væsentlig faktor for en høj fejlvægtning er en for hurtig fravalg af bygninger, som jvnf. Huseftersynsordningen rettelig skulle have været medtaget. BS udviser en positiv og konstruktiv holdning til de vejledninger og faglige råd der er givet i forbindelse med kontrolgennemgangen.
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
18. september 2014 14:14		Sagen lukket	36

Dato: 11. september 2014

J. nr.: XX

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten XX

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten XX er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet.

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig XX tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig XX den 5. juni 2014.

XX har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 13. august 2014.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 13. august 2014.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 8. september 2014.

XX 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 4" reduceres fejllens vægt B8 til A3, da den byggetekniske værdi af den ubeføjet fravalgte carport skønnes under 10.000 kr.

Under punkt 3.5 bygning A frafaldes fejlen A2, da det ikke findes godtgjort, at termoruder i stueetagen var punkterede.

Tilstandsrapporten XX 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.

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
18. september 2014 14:14		Sagen lukket	37

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
18. september 2014 14:14		Sagen lukket	38

