

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	17. april 2013	Påtale	16. april 2016
	Hurtige besigtigelser	26. oktober 2010	Acceptabel	
	Stikprøve	23. oktober 2009	Godkendt	
	Skrivebordskontrol	14. maj 2008	Godkendt	
	Stikprøve	17. december 2007	Godkendt	
	Stikprøve	29. januar 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Ejendommen set fra sydvest	

Ejendommen set fra nordøst	
----------------------------	--

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
01-nov-12	08:23	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
01-nov-12	08:23	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
15-jan-13	13:06	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra fbo
15-jan-13	13:06	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
29-jan-13	09:10	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
29-jan-13	13:20	Kontrolrapport udarbejdet	
31-jan-13	08:54	Høring iværksat	
31-jan-13	11:20	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
07-feb-13	09:13	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
07-feb-13	10:31	Kontrolrapport godkendt af NS	
07-feb-13	16:03	Indstilling til nævn	
09-apr-13	14:36	Indkaldelse til nævnsmøde	
17-apr-13	11:27	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrporteret	2012-12-21
Ejendommen besigtiget	2012-12-21

Følgende materiale forelå

BBR	2012-05-25
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Plantegning, snit og facader

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Kan ikke beskrives generelt							
Ejendommen		Dødsbo							
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	1963	1	82	0	0	82	0
2	B	Garage	1966	1	20	8	0	0	0
Fejl angivelse		Hustypen skal være "Typehus 1960-1976".							A1
Syns- og Skønsmand		Der er ikke valgt hustype							A1
Bygningssagkyndig		Det er ikke et typehus							A1
Syns- og Skønsmand		Det er ikke afgørende om der er tale om et typehus eller ej. Det afgørende er, at der vælges en hustypebeskrivelse blandt de 27 mulige. Og her passer typehuset til den aktuelle bygnings konstruktionsprincipper. Se HE Håndbog: (...) Den bygningssagkyndige skal fra drop-down-listen i HEWEB vælge den af de 27 unikke hustypebeskrivelser, der passer bedst til den hustype, som tilstandsrapporten vedrører. Er der foretaget tilbygninger til ejendommen kan der i HEWEB foretages yderligere et valg, så den bygningssagkyndige kan vælge en af 4 hustypebeskrivelser vedrørende tilbygninger. (...) Fejlpoint fastholdes							A1

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Gulve/konstruktioner under faste tæpper i værelse, entre, stue og køkken er ikke besigtiget.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der er ikke d.d. konstateret punkterede termoruder og da det aktuelle vejrlig kan gøre det vanskeligt at konstatere, tages der forbehold imod evt. punkterede
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: B - Kælder under udhus/garage er ikke registreret.

Bygning A (Beboelse - 82m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Tagdækning og rygning er med en del mos/algebegroning og alm. aldersbetinget overfladeforvitring. - Ved kraftig mosbegrøning kan der opstå gennemsvivning især langs kanter/overlæg. Note: Afrensning med efterfølgende overfladebehandling kan forøge tagdækningens restlevetid.
-----------------------------	---

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



C11

K3, Tagdækningen er i større omfang med aldersbetinget nedbrydning på begge tagflader.

Note: Der ses fine revneforløb i bølgetoppe, indekerende, at asbestarmeringen er defekt ligesom enkelte tagflader smuldrer. Der kan ikke påregnes restlevetid på tagdækningen. BS har ikke beskrevet forholdet korrekt og har endvidere stillet i udsigt, at restlevetiden vil kunne forlænges ved afrensning og maling.

Reduceret fejlpoint, idet tagdækningen dog er omtalt i tilstandsrapporten.

Bygningssagkyndig	Iflg. håndbog for beskikkede bygningssagkyndige har eternitbølgeplader med asbest en middellevetid på 80 år og jeg finder ikke, at denne tagdækning er mere nedbrudt end gennemsnitligt, hvorfor jeg mener, at tilstanden i tilstandsrapporten er korrekt beskrevet - ligeledes restlevetiden. - Der er jo heller ikke konstateret utætheder i tagdækningen og afrensning med efterfølgende overfladebehandling hæmmer uden tvivl nedbrydningen og forlænger dermed levetiden på taget.	0
Syns- og Skønsmand	Den pågældende tagdækning er under kraftig nedbrydning, hvilket BS burde have konstateret. BS skal forholde sig konkret til den pågældende tagdækning og kan ikke støtte sig til en teoretisk angivet levetid jf. tabelopslag. BS bør endvidere være bekendt med, at den pågældende type tagdækning og taghældning med den pågældende alder ofte ses at være nedbrudt. Fejlpoint fastholdes	C11
1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Enkelte tagplader ved gavle har skader, hvor vindskede kan blive skadet af forøget opfugtning Note: Tagplader med skader kræver udskiftning.	
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 K3, Der mangler tætning i tagrygning mellem tagplader og rygningsplader. Note: Der er risiko for fygesne og indtrængende slagregn i tagrummet. BS omtaler ikke forholdet	A3
Bygningssagkyndig	Accepteret	A3
Syns- og Skønsmand	Enighed om fejlpoint	A3
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Vindskeder har lidt begyndende vindrevner - værst ved sydgavl.- Note: Vindskeder kræver på sigt bevarende vedligehold.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K0: Der er flere steder foretaget fugereparationer, hvorfor der disse steder er farvenuancer	
2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 K1, Finere revne løbende fra sokkel til vindue, er konstateret på østsiden udfor badeværelset. Note: Revnen er en følgeskade fra fundament. Revnen vurderes i ro og det vurderes derfor, at der ikke sker nævneværdig videre skadesudvikling. BS har ikke registreret skaden	A3
Bygningssagkyndig	Accepteret	A3
Syns- og Skønsmand	Enighed om fejlpoint	A3
2.2 Beklædninger	K2: Træbeklædte gavltrekanter er med en del revner/svindrevner - fleste svindrevner på gavl mod syd. - Inddækningen under gavlbeklædningen ved sydgavl er lidt løstsiddende over vinduer Note: Træbeklædte gavltrekanter kræver på sigt bevarende vedligehold. Inddækningen under gavlbeklædning kræver udbedring.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.2 Vinduer	K1: Vinduer i sydgavl har lidt begyndende malingsafskalning Note: Vinduer vil på sigt have behov for bevarende vedligeholdelse.
-------------	---

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	K2, Der er trænedbrydning lokalt i en fyldning i stuevinduesparti. BS mangler registrering af skaden.	
Bygningssagkyndig	Accepteret	A3
Syns- og Skønsmand	Enighed om fejlpoint	A3
3.3 Fuger	K2: Fuger omkr. bagdør er med nogen revner og udfald. - Der mangler også liste over dør. Note: Fuger/liste ved bagdør kræver på sigt renovering.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Sokkel har enkelte ubetydelige svindrevner - bl.a. til venstre for vinduesparti mod vest.
------------	---

4.2 Sokkel	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 K1, Finere sætningsrevne er konstateret på østsiden udfor badeværelset. Note: Revnen har forårsaget et fint revneforløb videre op i murværket til vinduet. Revnen vurderes i ro og det vurderes derfor, at der ikke sker nævneværdig videre skadesudvikling. BS har ikke registreret skaden	A3
Bygningssagkyndig	Accepteret	A3
Syns- og Skønsmand	Enighed om fejlpoint	A3
4.3 Udvendige trapper	K1: Trappe ved bagdør har lidt afskalning.	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 K3, I vandbelastet brusehjørne, er vægoverflader udført som malerbehandlet glasvæv. Underlag mangler endvidere partielt fuld vedhæftning. Note: Glasvæv er antageligt opsat uden på oprindelig flisebeklædning - evt. med vådrumsmembran imellem. Malerbehandling i direkte vandbelastede områder kan ikke regnes for vådrumssikker overflade i direkte vandbelastede overflader. BS har ikke anført noget omkring dette forhold	B8
Bygningssagkyndig	Glasvæv i vådrum er almindeligt forekommende og er ikke en fejl, når der er anvendt den dertil foreskrevne lim, filler og maling, som samlet er vandafvisende og der er jo ikke her konstateret skader eller utætheder i selve beklædningen, derfor mindre point	A4
Syns- og Skønsmand	I direkte vandbelastede områder, dvs. i bruseniche og ½ meter over og ved siden af håndvask skal være flisebeklædning. SSK har for en sikkerheds skyld forespurgt hos Flügger Produkt Support på 76 30 33 80, om de havde en malerbehandlet glasvævsbehandling som var egnet til det vandbelastede område. Svaret er "Nej, der skal sættes fliser op i dette område" Fejlpoint fastholdes	B8

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	K1: Letbeton indervægge/skillevægge har enkelte ubetydelige revner i grovkøkken
----------------------	---

9. Lofter/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: Der er lidt begyndende overfladetæring ved ventil på indføringen
11.2 Varmeinstallationer	K1: Der er lidt overfladetæring på varmerør ved gulv i grovkøkken

Bygning B (Garage - 20m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Tagdækningen på udhus/garage har nogen mos/algebegroning og alm. aldersbetinget overfladeforvitring. Ved kraftig mosbegroning kan der opstå gennemsvivning ved især kanter og overlæg. Note: Afrensning med efterfølgende overfladebehandling kan forlænge tagets restlevetid.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 K3, Tagdækningen er i større omfang med aldersbetinget nedbrydning, pt. mest på den østlige tagflade. Note: Der ses fine revneforløb i bølgetoppe, indekerende, at asbestarmeringen er defekt ligesom enkelte tagflader smuldrer. Der kan ikke påregnes restlevetid på tagdækningen. BS har ikke beskrevet forholdet korrekt og har endvidere stillet i udsigt, at restlevetiden vil kunne forlænges ved afrensning og maling. Reduceret fejlpoint, idet tagdækningen dog er omtalt i tilstandsrapporten.	B6
Bygningssagkyndig	Ifølge håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige har eternitbølgeplader med asbest en middellevetid på 80 år, og jeg finder ikke, at denne tagdækning er mere nedbrudt end gennemsnitligt, hvorfor jeg mener, at tilstanden i tilstandsrapporten er korrekt beskrevet - ligeledes restlevetiden. - Der er jo heller ikke konstateret utætheder i tagdækningen og afrensning med efterfølgende overfladebehandling hæmmer uden tvivl nedbrydning og forlænger dermed levetiden på taget.	0
Syns- og Skønsmand	Den pågældende tagdækning er under kraftig nedbrydning, hvilket BS burde have konstateret. BS skal forholde sig konkret til den pågældende tagdækning og kan ikke støtte sig til en teoretisk angivet levetid jf. tabelopslag. BS bør endvidere være bekendt med, at den pågældende type tagdækning og taghældning med den pågældende alder ofte ses at være nedbrudt. Fejlpoint fastholdes	B6
1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Der mangler inddækning mellem tag på udhus/garage og gavl på bygning A. - Her vil der være fare for vandindtrængning, som kan skade andre bygningsdele. Note: Der bør etableres inddækning mellem gavl og tagdækning	

2. Ydervægge i bygning B

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

3. Vinduer og døre i bygning B

3.2 Vinduer	K1: Jernvindue har lidt rusttæring.
-------------	-------------------------------------

4. Fundament/sokler i bygning B

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

5. Kælder/krybekælder/terrændæk i bygning B

5.7 Andet	K3: I kælder under udhus/garage kan der konstateres "blank vand" på gulvet, hvilket formodentlig skyldes manglende dræning/afløb. Konstant vand/opfugtning skader gulvkonstruktion, og kældervægge Note: Der bør etableres dræn/afløb fra kælder.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 UN, Der står blankt vand på gulv i kælder. Note: Årsag kan ikke afklares. En årsag kan være manglende eller defekt grundvandspumpe i pumpeump, men afdækning af skadesomfang og udbedring vil kræve en nærmere undersøgelse af forholdet. Reduceret fejlpoint, idet forholdet er anført i tilstandsrapporten.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg mener, at forholdet er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.	0
Syns- og Skønsmand	En skade, hvori man ikke kan afdække skadens omfang dækkende, skal anføres som en UN skade. BS anfører en "formodning" om skade og årsag, men afdækker således ikke skadens omfang dækkende. Der er ikke tale om nogen væsensforskellig skadesbeskrivelse, men en ukorrekt karakter. SSK har taget hensyn til, at BS skadesbeskrivelse er anført, hvorfor fejlpoint allerede er reduceret. Fejlpoint fastholdes	A1

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Betongulv har mindre revner og lidt manglende oppudsning
------------------------	--

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning B

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

10. Indvendige trapper i bygning B

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

11. VVS-installationer i bygning B

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	BYGNING A - BEBOELSE: Bygningen er fra 1963 og opført i sunde, solide materialer og pæn håndværksmæssig udførelse. - Bygningen fremstår i rimelig vedligeholdet stand. Nævnte alvorlige K2 og kritiske K3 fejl/skader kræver dog snarlige tiltag for hindring af yderligere skade/følgeskader. BYGNING B - UDHUS/GARAGE: Bygningen er fra 1966 og opført i sunde, solide materialer og fremstår i brugbar stand til formålet. - Dog vil der være behov for tiltag (etablering af dræn/afløb) fra fugtige kældre.
-------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri,	

	indretning af bad / toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
	- yder- og indervægge / skillevægge?	
	- vinduer / døre?	
	- lofter / etageadskillelser?	
	- gulve?	
	- tage	
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke 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?	
5.6	Er der en grundvandspumpe?	
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb)	

	udført af personer uden autorisation?	
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	Da ejendommen er et dødsbo foreligger der ikke sælgeroplysninger
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 1-15 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Elementer	
A	Skorsten - Muret	
B	Sadeltag	
B	Gitterspær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A1
		Forkert registrering: A: Taghældning 15-35 grader. Der mangler angivelse af, at skorstenspipe er fjernet. B: Taghældning 15-35 grader
Bygningssagkyndig	Taghældning på bygning B er næppe over 15 grader	A1
Syns- og Skønsmand	Taghældning er over 15 grader (se ejendommens billeder #2). Det er væsentlig for en tagdæknings type og for bølgeeternit er det afgørende, om den er over eller under 14 grader. Det er derfor vigtigt, at BS ikke bedømmer tagdækningen for lavt, hvilket "1-15 grader" indikerer. Fejlpoint fastholdes	A1
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
B	Massiv murværk	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Metal	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk			
A	Terrændæk		
B	Kælder		
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		Manglende registrering: A: Støbt i beton B: Støbt i beton	A1
Bygningssagkyndig		Accepteret	A1
Syns- og Skønsmand		Enighed om fejlpoint	A1
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		
A	Tæppe på beton		
A	Klinkegulv på beton		
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand			A1
		Forkerte registreringer: A: Ingen tæppe på beton, derimod mangler "Vinyl på beton"	
Bygningssagkyndig		Accepteret	A1
Syns- og Skønsmand		Enighed om fejlpoint	A1
8.0 Indervægge/skillevægge			
A	Inder-/skillevægge - Letbeton		
9.0 Lofter/etageadskillelser			
A	Kommentar	panellofter og listellofter	
10.0 Indvendige trapper			
11.0 VVS-installationer			
A	Gas/centralvarme		

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	42	7%	ikke angivet	ikke angivet	39
Bygningssagkyndig	20	7%	ikke angivet	ikke angivet	18
Syns- og Skønsmand	42	7%	ikke angivet	ikke angivet	39
Syns- og Skønsmand	0	7%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Der vurderes ikke at være forhold som lemper eller skærper usikkerheden.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Middel	Der vurderes ikke at være forhold som lemper eller skærper usikkerheden.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Dato: 17. april 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] tildeles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 21. december 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 7. februar 2013

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 7. februar 2013

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 15. april 2013.

[REDACTED] der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

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

Nævnet har frafaldet fejlangivelsen (A1) under punkt 5.7, da skadesbeskrivelsen anses for dækkende.

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.