

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordskontrol	15. april 2013	Advarsel	14. april 2016
	Opfølgende kontrol	30. marts 2012	Advarsel	29. marts 2015
	Opfølgende kontrol	17. december 2010	Fejlbehæftet (uden sanktion)	
	Stikprøve	25. juni 2010	Påtale	24. juni 2013
	Stikprøve	8. juli 2008	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A, Beboelse	

Bygning B, Udhus/skur.	
------------------------	--

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
06-jul-12	11:01	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
06-jul-12	11:01	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
16-jul-12	20:22	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra XX
16-jul-12	20:22	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
19-jul-12	19:05	Kontrolbesøget blev aflyst	
19-jul-12	19:05	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
19-jul-12	19:05	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
24-sep-12	18:12	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra XX
24-sep-12	18:12	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
02-okt-12	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
05-okt-12	16:52	Kontrolrapport udarbejdet	
10-okt-12	09:55	Kontrolrapport udarbejdet	
14-okt-12	17:27	Kontrolrapport udarbejdet	
05-nov-12	08:11	Høring iværksat	
21-nov-12	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
23-nov-12	11:36		Søgt ny deadline: 30. nov. 2012
23-nov-12	11:36		Ny deadline for BS kommentar: 30. nov. 2012
23-nov-12	11:37	Høring iværksat	
01-dec-12	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
11-jan-13	15:10	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
16-jan-13	10:01	Kontrolrapport godkendt af NS	
16-jan-13	14:46	Indstilling til nævn	
13-mar-13	13:45	Indkaldelse til nævnsmøde	
15-apr-13	13:59	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-05-16
Ejendommen besøgt	2012-05-11

Følgende materiale forelå

BBR	2012-05-14		
Tidligere tilstandsrapport nr.	Lb.nr.	XX	(24-01-2012)
Energimærke	XX	(23-01-2012)	
Andre bygningsoplysninger	Denne tilstandsrapport er en genbesigtelse efter XX (24-01-2012) Vejret på besigtigelsestidspunktet: 12 grader - overskyet. BBR oplysninger er hentet på www.ois.dk Der forelå ingen bygningstegninger ved besigtigelsen. Police omfatter: Brand, insekt-svamp, skjulte rør - stikledning og glas- og kummeforsikring. Der tages forbehold for gulv belægningerne under heldækkende og alm. tæpper. Disse afmonteres ikke ved gennemgangen. Køber bør derfor orientere sig om gulvenes tilstand under belægningen før ejerskiftet.		
Fejlangivelse	Fejlagtig registrering		A1
Syns- og Skønsmand	Forbeholdet for gulve under heldækkende tæpper skal placeres under utilgængelige bygningsdele pkt. 2. Det skal angives, hvilke rum det drejer sig om		
Bygningssagkyndig	Dette er taget til følge		
Syns- og Skønsmand	Ingen tilføjelser		A1

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype									
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	131	0	0	131	0
2	B	Udhus/skur	1979	1	10	0	0	0	0
Fejlangivelse	Manglende registrering.								A3
<i>Syns- og Skønsmand</i>	Det er ikke anført, hvilken hustype, der kan anvendes.								
Bygningssagkyndig	Dette er taget til følge.								
<i>Syns- og Skønsmand</i>	Ingen tilføjelser								A3

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Ja: A - Gulve (tre værelser) der er beklædt med væg-til-væg tæppebelæg kan ikke synes, der tages derfor forbehold for skader der kan være under tæppebelægget.
---	--

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Stort bad/wc, rist i gulv afløb er groet fast og skruet til. Gulvafløbet er ikke besigtiget, der tages forbehold for eventuelle skader her.	
Fejlangivelse	Det er under dette afsnit, at forbeholdet for gulve under heldækkende tæpper skulle være angivet - se tidligere bemærkninger.	A1
Syns- og Skønsmand		
Bygningssagkyndig	Jeg takker, - jeg har forstået det nu.	
Syns- og Skønsmand	Også tidligere fejlnoteret	0
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AB - Alle termoruder er besigtiget. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængig af lys- og/eller temperaturforholdene og vejrforholdene på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, det ikke er muligt at registrere.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	

Bygning A (Beboelse - 131m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		D18
	Overset forhold Der er mange folder og dampbuler i tagpapbelægningen. Dette øger risikoen for, at der kan opstå en revnedannelse eller anden mekanisk skade. Fejlen burde være medtaget med karakter K3, da der er nærliggende risiko for følgeskader. Fejlpoint er givet ud fra, at en fornyet tagdækning vil beløbe sig til max. 100.000 kr.	

Bygningssagkyndig	Taget er besigtiget fra tagfladen den 22-11-2012. På grund af buler i tagfladen står der visse steder vandsamlinger på tagfladen. Ingen steder er der vanddybder på over 20 mm. Fejlen giver ikke umiddelbar risiko for egentlig utæthed.	
Syns- og Skønsmand	Bemærkningerne om taget fastholdes.	D18
1.2 Tagfald	K0: Tagfladen er besigtiget. Ingen bemærkninger.	
Fejlangivelse	Bemærkningen skulle ikke være angivet med K0. Det skulle blot være angivet som IB -	0
<i>Syns- og Skønsmand</i>	ingen bemærkninger.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Syns- og Skønsmand	Ingen tilføjelser	0
1.2 Tagfald	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse		0
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
	Ubemærket forhold. Der henstår vandansamlinger på tagfladen. Der er ikke tilstrækkeligt fald mod afløb. Fejlen giver ikke umiddelbart risiko for egentlig utæthed. Ved husets opførelse, var der ikke krav om mindstehældning på flade tage. Vandansamlingerne burde alligevel være medtaget med karakter K1, da senere krav er en hældning på mindst 2,5 cm pr. meter.	
Bygningssagkyndig	Taget er besigtiget fra tagfladen den 22-11-2012. På grund af buler i tagfladen står der visse steder vandsamlinger på tagfladen. Ingen steder er der vanddybder på over 20 mm. Fejlen giver ikke umiddelbar risiko for egentlig utæthed. Vedr. fald på tagfladen: Man ser tydeligt ved gavl (se billedet), at der er det fald der skal være. Karakter: K1. Karakteren beskriver skade som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens funktion.	
Syns- og Skønsmand	Ingen tilføjelser	0

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Der er en mindre revne ved hjørne mod nord/vest/ved indgang. Note: Revnen løber fra rulleskiftet og fire skifter ned. Skaden er tidligere forsøgt udbedret.
2.1 Facader/gavle	K1: Der er en mindre revne på facaden mod nord/indgang. Revnen forløber tre skifter ned til sokkel og fortsætter med mindre revne ned i sokkel. Note: Revnen vurderes stabil og kan nemt udbedres.
2.1 Facader/gavle	K1: Gavlfacade mod vest har partielle områder med nedslidte tilbagelagte murfuger/ reduceret levetid. Note: Gavlens fuger er tidligere repareret.
2.1 Facader/gavle	K1: I rulleskiftet under vindue i facade mod nord/indgang yderst mod øst, er der en revne og fugen er løs. Skaden har tidligere været forsøgt udbedret.
2.1 Facader/gavle	K2: Facade mod nord/øst/haven har flere skader på murfugerne. Der kan være tale om mindre angreb af murbier. Der er også en mindre revne under rulleskiftet.

3. Vinduer og døre i bygning A

3.0 Vinduer og døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Overset forhold. Termoruden i det ene vindue i bryggerset er tydeligt punkteret. Det samme gælder ornamentglas-termoruden i badeværelset. Der er taget forbehold for punkterede termoruder. Punkteringerne er imidlertid så tydelige, at de skulle være medtaget med karakter K2	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Syns- og Skønsmand	Ingen tilføjelser	A3

3.4 Sålbenke

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A3



Overset forhold.

Sålbenkene under vinduerne er udført i træ. Fugt-, sol- og vindpåvirkning bevirker, at sålbænkene buer op på midten og giver bagfald. Da der er tale om en skalmuret trækonstruktion, er der øget risiko for, at vand trænger bagud, under vinduet og ned i den lette ydervægskonstruktion og forvolder opfugtning og skade.

Fejlen burde være bemærket med karakter K3

Bygningssagkyndig	Facade mod øst / nord: Kalfatringsfuge mellem vindue/bundkarm og rulleskifte med hældning der fungerer som sålbænk er nedbrudt. Der kan trænge fugt ind i bagvedliggende konstruktioner. Karakter K3. Tekst og karakter er rettet i XX	
Syns- og Skønsmand	Ingen tilføjelser	A3

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K2: Hjørne på sokkelen mod nord/vest/indgang er revnet/knækket. Hjørne på sokkelen mod nord/øst/ved skur er revnet/knækket.	
Fejl angivelse	Ufuldstændig skadesbeskrivelse.	A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>	I en note burde revnens konstruktive betydning være kommenteret.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Syns- og Skønsmand	Ingen tilføjelser	A1

4.2 Sokkel	K1: Der forefindes mindre revner i varieret størrelse.	
Fejl angivelse	Ufuldstændig beskrivelse.	0
<i>Syns- og Skønsmand</i>	I en note burde revnens konstruktive betydning være kommenteret.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Syns- og Skønsmand	Ingen tilføjelser	0

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Over badekaret er der en vandret revnedannelse i vægfliserne i vådzoneområdet. Dette burde være medtaget med karakteren K3	A3
Bygningssagkyndig	I stort bad er tre fliser revnet. Revnen skønnes at være tæt, fliserne har ikke mistet vedhæftning til mur. (Ingen hul bankelyd og revnen ser helt tæt ud.) Note: I følge sælger har revnen altid været i hans ejertid. Karakter.: K1. Mindre alvorlig skade Beskriver skade, som ikke har nogen indflydelse på flisernes funktion.	
Syns- og Skønsmand	Ingen tilføjelser	A3

6.3 Fuger	K1: Der er en nedslidt fuge/krakelering i overfladen ved indadgående hjørne i bruseniche. Fugen har nedsat levetid. Note: Fugen skønnes ikke at fungere utæt.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A2
	Ufuldstændig beskrivelse. Hjørnefugerne i brusenichen er ikke udført som bløde fuger. Dette øger risikoen for revnedannelse, udsivning og vandskader. Karakteren bør være K3	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Syns- og Skønsmand	Ingen tilføjelser	A2
6.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Overset forhold. De bløde hjørnefuger i karbadeværelset er anløbne. En udskiftning - mest af kosmetiske hensyn - er påkrævet. Dette burde være medtaget med karakteren K0	A2
Bygningssagkyndig	Gæstetoilet, i forbindelse med vindfang. I dette badeværelse er der ingen karbad og der er kun bruseniche, håndvask og wc. Hård fuge i indadgående hjørne er anløbet. Der er her risiko for at fugt kan trænge ind i bagvedliggende konstruktioner og giver derfor en karakter: K3.	
Syns- og Skønsmand	Ingen tilføjelser	A2

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	UN: Gulv i mindre soveværelse er beklædt med heldækkende tæppe. Gulvet gynger let. Ved væg mod nord i samme rum er der ingen understøtning hvorfor gulvet giver kraftigt efter ved belastning. Skaden må undersøges nærmere.
7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Et lille område af gulvfladen i opholdsstuen til højre for brændeovn er med en mindre tidligere vandskade. Gulvet er med sprækker, og gulvstaver krummer let.

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Mulig fejlbedømmelse. Der er intet synligt vandstop ved opvaskemaskinens vandtilslutning. Dette burde være medtaget med karakter K3. BS anfører under materialer, at der i køkkenet er en opvaskemaskine med monteret vandstop. Dette er ikke en skjult selvfølge.	A2
Bygningssagkyndig	Denne bemærkning er forkert/forhastet. Der er et automatisk vandstop i forbindelse med opvaskemaskinen. Hvis man ser nøje på vedhæftet billed kan man se vandstoppet på den blanke vandledning øverst til venstre i billedet.	
Syns- og Skønsmand	Aquastopper er der, men det er fejlplaceret. Det er ikke anbragt direkte ved vandtilslutningen. Fejlangivelsen er uændret.	A2
11.2 Varmeinstallationer	K1: Varme i vandbåret gulvvarme i stort bad/wc kan ikke reguleres, - hanen er overmalet og mangler håndtag. Det skønnes at hanen er defekt.	

Bygning B (Udhus/skur - 10m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Overset forhold. K3. I udhuset er tagundersiden fugtskjoldet. Der er målt forhøjet fugt. Dette indikerer, at udhustaget ikke er helt tæt. Fejlpunkt er givet ud fra, at det koster mindre end kr. 10.000 at lægge nyt lag tagpap.	A3
Bygningssagkyndig	Der er konstateret fugtskjolder på loft i udhus/skur/hobbyrum. Fugtskjolderne stammer fra kondens mellem kold tagflade ved snebelastning og solopvarmet rumtemperatur. Tagfladen er ikke utæt. Karakter K1. Mindre alvorlig skade. Beskriver skade, som ikke har nogen indflydelse på loftet.	
Syns- og Skønsmand	Ingen tilføjelser	A3
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Sternbrædt mod øst set fra tagfladen er ikke overfladebehandlet. Konstruktionen forventes med nedsat levetid.	

1.12 Isolering	K1: Taget i opvarmet hobbyrum er ikke isoleret. Der kan opstå kondensproblemer.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A1
	Fejlagtig registrering. Der er ikke tale om et opvarmet hobbyrum. Der er en el-radiator, så rummet kan holdes frostfrit. Dette giver næppe kondensproblemer	
Bygningssagkyndig	Der er konstateret fugtskjolder på loft og vægge i udhus/skur/hobbyrum. Fugtskjolderne stammer fra kondens mellem kold tagflade ved snebelastning og solopvarmet rumtemperatur. Tagfladen er ikke utæt. Karakter K1. Mindre alvorlig skade. Beskriver skade, som ikke har nogen indflydelse på loftet. Husejer har ikke benyttet hobbyrummet i sin ejertid.	
Syns- og Skønsmand	Ingen tilføjelser	A1

2. Ydervægge i bygning B

2.3 Læmure	K1: Facade mod øst/naboskel mangler vedligehold og er med grønne alger.	
2.5 Udv. efterisolering	K2: Isolering af ydervægge i stort rum/hobbyrum er ikke korrekt isoleret. Der kan ved opvarmning af rummet opstå kondensfugt i konstruktionen og dermed råd.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand Bygningssagkyndig	Fejlagtig beskrivelse. Rummet er ikke egentligt opvarmet. Se kommentar under pkt. 1.12	A1
	Se tidligere kommentarer vedr. kondensproblemer i forbindelse med manglende isolering og solopvarmet rumtemperatur.	
Syns- og Skønsmand	Ingen tilføjelser	A1

2.6 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		
	Overset forhold. K1. Udhuset er skævt i konstruktionen.	
Bygningssagkyndig	At skuret er skævt kan ikke give anledning til en kommentar af denne karakter. Det kan jo være det er bevidst at skuret er skævt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen tilføjelser	A3

4. Fundament/sokler i bygning B

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

9. Loftet/etageadskillelser i bygning B

9.1 Lofter/etageadskillelser	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Ubemærket forhold. K1 I hobbyrummet er loftpladerne fugtskjoldede, men der er ikke målt forhøjet fugt. Note Fugtskjolderne skønnes at stamme fra tidligere utæthed i taget	A3
Bygningssagkyndig	Der er konstateret fugtskjolder på loft i udhus/skur/hobbyrum. Fugtskjolderne stammer fra kondens mellem kold tagflade ved snebelastning og solopvarmet rumtemperatur. Tagfladen er ikke utæt. Karakter K1. Mindre alvorlig skade. Beskriver skade, som ikke har nogen indflydelse på loftet.	
Syns- og Skønsmand	Ingen tilføjelser	A3

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1 Tagkonstruktion/belægning/skorsten		1	1	1			
2 Ydervægge			5	2			x
3 Vinduer og døre							
4 Fundament/søker	x		1	1			
5 Kælder/krybekælder/terændæk	x						
6 Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			1				x
7 Gulvkonstruktion og gulve			1			1	
8 Indervægge/skivevægge							
9 Lofter/etageadskillelser							
10 Indvendige trapper							
11 VVS-installationer			1				
Fejlangivelse	Manglende markeringer.						0
Syns- og Skønsmand	Der mangler IB-markeringen for pkt. 3, 8, 9,						
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.						

Syns- og Skønsmand	Ingen tilføjelser	0
--------------------	-------------------	---

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen er fra 1973. Ejendommen er udført i materialer der var almindelige på opførelstidspunktet. Ejendommen fremstår som oprindeligt opført uden væsentlige ændringer. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er god når de beskrevne mangler er udbedret.
-------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dig selv
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ja,
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	12 år.
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	2000 - dags dato.
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?	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?	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?	Ja, I mindre soveværelse / ved væg mod nord, bøjer gulvet ned ved belastning.
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	Nej
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Nej
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	Nej
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	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)?	Ja, Gang foran badeværelse (rørskade) rep. og nyt gulv er lagt af håndværker, (forsikringsskade).
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

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	Built-up	
A	Bjælkespær	
A	Taghældning - 1-15 grader	
A	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	Tagpap
A	Skorsten - Stål	Stål skorsten til brændeovn i opholdsstuen Lille stål skorsten til gasfyr på tag
B	Built-up	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	Tagpap
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Træ	Træbeklædning i forbindelse med vinduespartier
A	Formur - Tagl/kalksandsten	Gule tegl med tilbagelagt fuge

A	Formur - Træ	Træ, vertikale profilerede brædder i forbindelse med vinduespartier.
A	Bagmur - Letbeton	
B	Træ	Vertikal træbeklædning, - profilbrædder.
B	Bagmur - Let pladekonstruktion	Skuret er opdelt i to rum. Det ene rum er isoleret, (ikke professionelt udført)

3.0 Vinduer og døre

A	Træ	Trævinduer monteret med termoglas
B	Træ	Trævinduer monteret med termoglas

4.0 Fundament/sokler

A	Beton	
B	Andet, Type:	Stolpesko indstøbt i betonrør

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk

A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type:	Ingen viden om
B	Terrændæk	
B	Andet	Betonfliser på stabilt grus

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	

7.0 Gulvkonstruktion og gulve

A	Gulv på stræer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet, Type:	El-gulvvarme i alrum / køkken. Vandbåret gulvvarme i bad/wc
B	Gulv på stræer eller bjælker	
B	Andet, Type:	Betonfliser lagt i stabilt grus.

8.0 Indervægge/skillevægge

A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	

9.0 Lofter/etageadskillelser

A	Kommentar	Hvide gipspladelofter + profil bræddelofter i stuen
---	-----------	---

10.0 Indvendige trapper

A	Kommentar	Der forefindes ingen indvendig trappe
---	-----------	---------------------------------------

11.0 VVS-installationer

A	Gas/centralvarme	
A	Gulvvarme, Type	El-gulvvarme i alrum/køkken. Vandbåret gulvvarme i bad/wc
A	Vandstop	Der er i køkken monteret opvaskemaskine. Der er hermed monteret automatisk aquastop
B	El-varme	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A1
Bygningssagkyndig	Manglende markering. Der er ikke angivet om der er en brændeovn.	
Syns- og Skønsmand	Dette er en forglemmelse. Jeg plejer at være meget opmærksom på dette punkt. Ingen tilføjelser	A1

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	51	6%	ikke angivet	ikke angivet	47
Bygningssagkyndig	0	6%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	0	6%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	50	6%	ikke angivet	ikke angivet	47
Syns- og Skønsmand	0	6%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerheden er lav.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerheden bedømmes fortsat som lav.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	
Bygningssagkyndig	

Bygningssagkyndig	Sælger har vedlagt sin kommentar til sagsforløbet som jeg her ønsker at vedlægge. Venlig hilsen Olaf Gunnløgsson Vedr.: I forbindelse med påtænkt hussalg tog jeg efter anbefaling kontakt til Helsingør Arkitekter v/ Olaf Halldor Gunnløgsson (herefter kaldet OHG) for at få udarbejdet en tilstandsrapport for ovennævnte ejendom. Rapporten blev udarbejdet d. 14.5.2012 og bilagt sagen hos ejendomsmægleren, XX I september blev jeg kontaktet af XX (herefter kaldet XX) der på vegne af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige tilbød en kontrol af den af OHG udarbejdede rapport. Det blev understreget, at det var frivilligt fra min side, og at kontrollen gik på rapporten – ikke på huset. Jeg accepterede tilbuddet og aftalte et tidspunkt for kontrollen. Det aftaltes, at XX skulle holde OHG orienteret, således at OHG kunne være med til undersøgelsen. Ved at ændre det aftalte tidspunkt flere gange lykkedes det XX at forhindre OHG i at deltage. D. 2. oktober ankom XX og gik rundt i en lille times tid, noterede og tog billeder. Da han var færdig, erklærede han overfor min hustru og mig, at det var et meget fint hus i fin stand. Dog måtte han påpege en revne i badeværelsefliserne samt to punkterede termoruder, som ikke var omtalt i OHG's rapport. Han sagde desuden, at han opfattede den "UN", som OHG havde anført i forbindelse med gulvet i det lille værelse, som værende meget hårdt vurderet. Men i øvrigt kunne han erklære sig enig med OHG. Da ejendommen ikke var solgt d. 14.11. skulle der udfærdiges en forlængelse af tilstandsrapporten, hvorfor jeg tog kontakt til OHG, og vi aftalte at han skulle komme d. 22.11. Da OHG kom d. 22.11. præsenterede han mig for en rapport fra XX som på det nærmeste gjorde huset usælgeligt. Flere K3'ere og en lang række mangler ved huset – alt sammen i stærk modstrid med XX udtalelser d. 2.10. OHG gennemgik på ny ejendommen og fandt graverende fejlpåstande i XX rapport, i flæng kan nævnes: XX hævder, at der ikke er monteret automatisk aquastop ved opvaskemaskinen. Dette på trods af at dette automatiske aquastop tydeligt vises på det foto, som XX selv har fortaget. XX hævder, at taget er i dårlig forfatning og medfører en stor risiko for vandskade. OHG kunne konstatere, at taget var i perfekt stand. XX hævder, at revnen i badeværelseflisen skulle medføre en K3-anmærking. OHG kunne konstatere, at der var tale om en rent kosmetisk mangel. Det må således kunne konstateres, dels a XX opfører sig overordentligt uprofessionelt ved at sige et til os og skrive noget ganske andet i sin rapport, dels at denne rapport er så fejlbehæftet, at der ikke kan fæstes lid til den. Jeg må derfor kræve, at XX rækker sin rapport tilbage subsidiært, at der afholdes en ny besigtigelse, hvor såvel XX som OHG og jeg er til stede (eventuelt yderligere en uvildig bygningssagkyndig, hvilket dog skal være omkostningsfrit for mig). Hvis XX ikke kan acceptere ovennævnte, vil jeg uden yderligere overvejelse indgive en klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige over XX for dårlig, uvederhæftig og utroværdig embedsførelse.
Syns- og Skønsmand	Det er et tilbagevendende dilemma, at påpegede mangler ved tilstandsrapporten kan have konsekvenser for sælger, fordi dette giver anledning til skærpelse af tilstandsrapporten og måske en lavere salgsspris. Jeg forsøger at holde en meget venlig tone, når ejendommen gennemgås. Jeg er jo gæst. Den venlige tone kan så åbenbart give anledning til beskyldning om uoverhæftighed. Jeg har i den nærværende sag ikke gennemgået mine bemærkninger med sælger. Jeg har nævnt, at jeg havde nogle bemærkninger, men da den sagkyndige ikke var til stede, ville bemærkningerne gå til ham, hvorefter det var op til ham, hvis rapporten skulle forsynes med en allonge. Jeg er naturligvis ked af, at min venlige og imødekommende tone har givet anledning til misforståelse.

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

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. april 2013 11:41		Sagen lukket	25

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. april 2013 11:41		Sagen lukket	26

Endelig afgørelse

Beskikket bygningssagkyndig

Dato: 22. marts 2013

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 [REDACTED] tildes en påtale for fejl i denne tilstandsrapport.

Der foreligger to gældende sanktioner, der skal tages i betragtning ved tildeling af en ny sanktion, - en påtale med udløb den 24. juni 2013 og en advarsel med udløb den 29. marts 2015.

Det er nævnets afgørelse, at disse gældende sanktioner skal medføre, at den aktuelle påtale skal skærpes til en advarsel for gentagne alvorlige fejl i tilstandsrapporterne.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 16. maj 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 21. november 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 15. januar 2013

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 19. marts 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 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 6.3 bygning A frafaldes fejlangivelsen A2, da forholdet er rapporteret, og det ikke findes godtgjort, at skønsmændens faglige vurdering er mere korrekt end den bygningssagkyndiges faglige vurdering.

Under punkt 6.3 bygning A frafaldes fejlangivelsen A2, da den manglende rapportering af anløbne bløde hjørnefuger i karbadeværelset vurderes under bagatelgrænsen.

Under punkt 1.12 bygning B frafaldes fejlangivelsen A1, da den sagkyndiges rapportering af mulige kondensproblemer vurderes korrekt.

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 to gældende sanktioner, der skal tages i betragtning ved tildeling af en ny sanktion, - en påtale med udløb den 24. juni 2013 og en advarsel med udløb den 29. marts 2015.

Da den aktuelt reviderede tilstandsrapport er fejlbehæftet i høj grad, er det nævnets vurdering, at de gældende sanktioner skal medføre, at den aktuelle påtale skal skærpes til en advarsel for gentagne alvorlige fejl i tilstandsrapporterne.

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