

Forside

Revisionsoversigt

[illegible]

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbillede
Ejendommen set fra sydøst.	

Ejendommen set fra nordøst - garagen ses bagest til højre.

Ejendommen set fra vest - garagen anes til venstre.

Overdækning vest for garagen (bygningen ikke registreret).



Legehus i haven (bygningen ikke registreret).



Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
23-mar-16	09:21	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
23-mar-16	09:21	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
05-apr-16	14:45	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra bal
05-apr-16	14:45	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
13-apr-16	14:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
17-apr-16	19:31	Kontrolrapport udarbejdet	
18-apr-16	12:01	Kontrolrapport udarbejdet	
19-apr-16	09:27	Høring iværksat	
02-maj-16	15:36	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
03-maj-16	21:09	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
09-maj-16	09:00	Kontrolrapport godkendt af NS	
13-jun-16	11:35	Indstilling til nævn	
21-jun-16	10:31	Indkaldelse til nævnsmøde	
05-jul-16	10:20	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2016-01-26
Ejendommen besigtiget	2016-01-21

Følgende materiale forelå

BBR	
Tidligere tilstandsrapport nr.	... 15-07-2015
Energimærke	Udarbejdes samtidig med nærværenderapport

Andre bygningsoplysninger	Der forelå ingen tegninger eller materialebeskrivelser i forbindelse med besigtigelsen. Efterfølgende er ejendommens sagsmappe gennemset i det digitale byggesagsregister på kommunens hjemmeside. Nærværende rapport er en fornyelse af den tidligere rapport fra 2015.
---------------------------	--

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus							
Hustype			Individuelt hus 1970/1½ plan (arkitekttegnet hus)							
Ejendommen			Ejerbolig							
Tagets restlevetid			Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.							
Note										
Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider										
Tagbelægning			10 år eller længere							
Undertag			taget er opført uden undertag							
Inddækning			10 år eller længere							
Nr	Bygn	Anvendelse	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	1979	1	128	0	88	216	0	
2	B	Garage/udhus	1979	1	32	0	0	0	0	
Føjlangivelse Syns- og Skønsmand			Beskrivelse af fejl / mangel: En mindre overdækning (vest for garagen) på ca. 8 m² samt et legehuse på ca. 8 m² er ikke registreret i bygningsoversigten. Begrundelse for fejl: Ifølge HB kap 5.02.1, skal alle bygninger over 4 m² altid registreres, og de skal ligeledes besigtiges, med mindre de kan fritages efter reglerne herfor. Fejlens vægt: Da begge bygninger samlet set ikke vurderes at overstige en værdi på kr. 10.000,-, og de ydermere vurderes at kunne fritages fra besigtigelse, grundet lav byggeteknisk værdi, vurderes forholdet på niveau A med mindre iempelse.							A2
Bygningssagkyndig			Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.							

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
---	-----

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?

Nej

Fejl angivelse

Syns- og Skønsmand

A1



Beskrivelse af fejl / mangel:

1. Skunken mod øst kan kun besigtiges fra lemmen, idet der ikke er plads til at kravle ud i den. Der skal angives i hvilket omfang (eks. 3 meter fra lemmen, placeret i værelset) skunken er besigtiget.
2. Dele af gavlen og soklen mod syd, kan ikke besigtiges grundet oplag af brænde mv. Der kan være skader som ikke er mulige at registrere.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A, dog lempet, idet den manglende beskrivelse / undtagelse vurderes at have begrænset betydning.

Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsen A1 frafaldes, da det ikke kan afvises, at BS's besigtigelse har været forsvarlig på trods af de SSK's anførte begrænsninger.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Vinduerne er besigtiget for synlige skader. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys og/eller temperaturforholdene og rudens renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, der ikke er muligt at registrere, hvorfor der tages forbehold for defekte termoruder, som ved besigtigelsen fremstod fejlfrie.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	

Bygning A (Beboelse - 216m2)

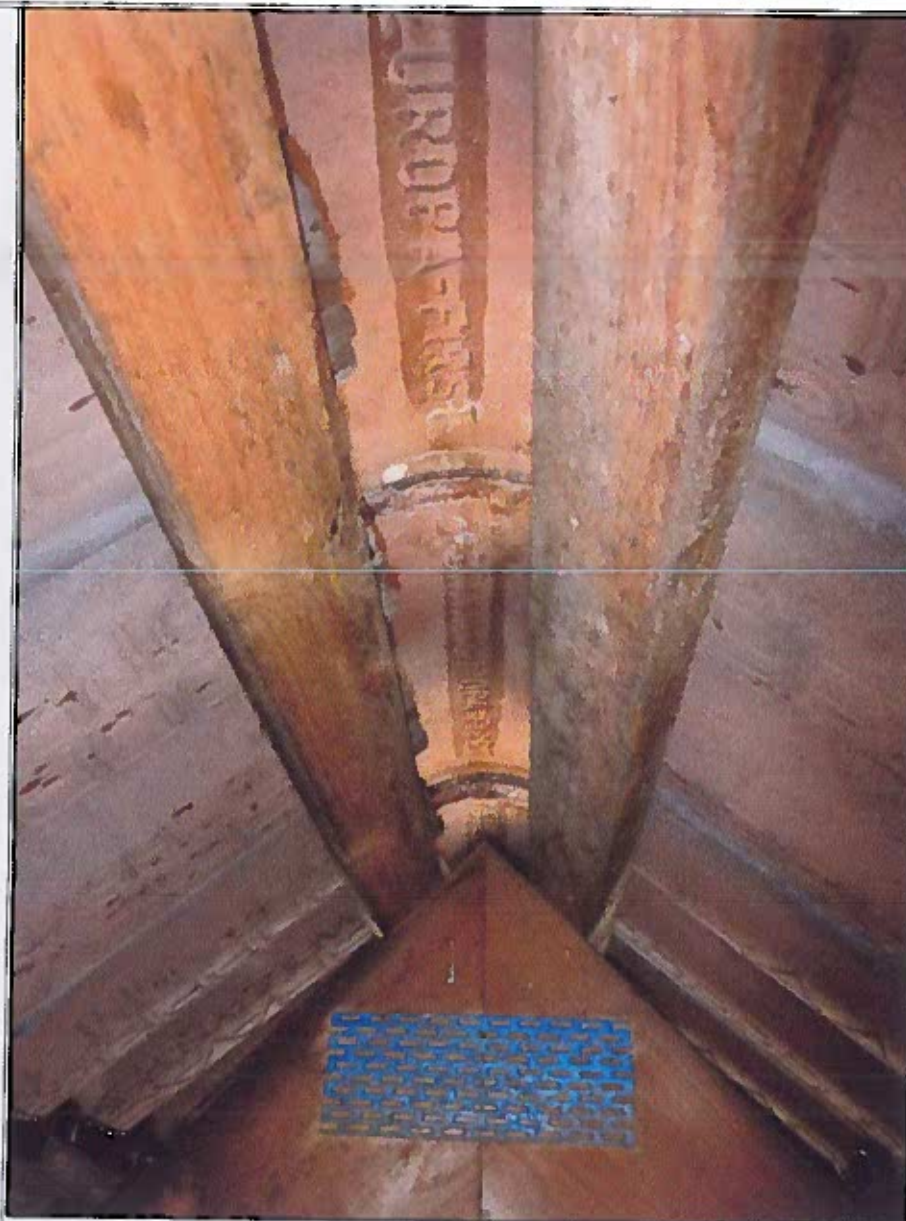
Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
3. august 2016 12:19		Sagen lukket	7

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

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

Fejlagivelse
Syns- og Skønsmand

A5





Beskrivelse af skade:

Tætning langs rygning er revnet, forvitret og flere steder udfalden.

Karakter: K3

Note:

Der vil være risiko for indslag af fygesne og slagregn, med følgeskader på den underliggende tag- og loftkonstruktion.

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A, og skærpes, idet BS forventes særlig faglig opmærksom ved kritiske områder på tag- og tagkonstruktion.

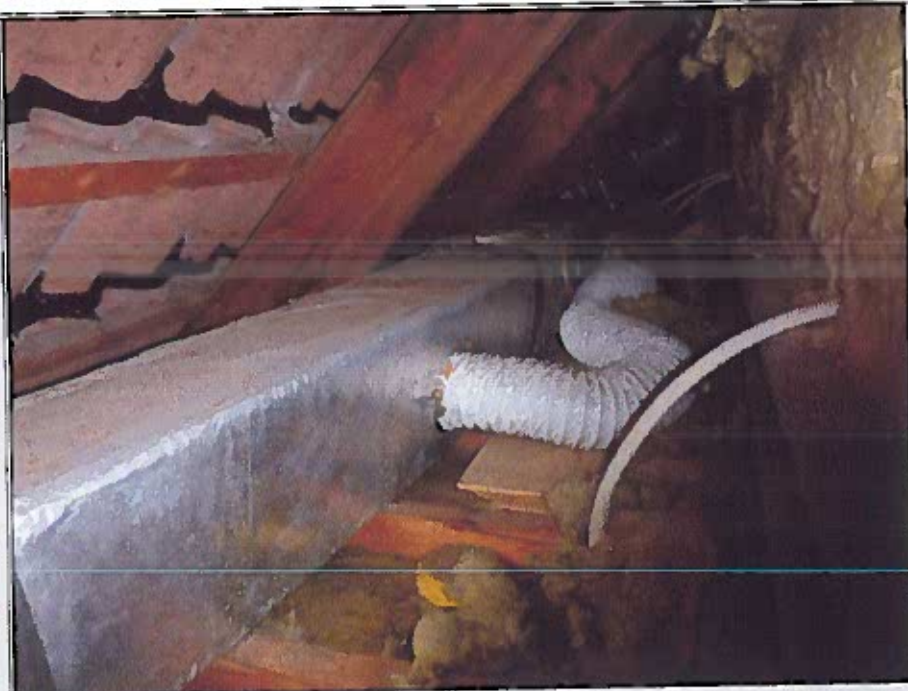
Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

1.1
Tagbelægning/rygning

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade: Der forekommer, især mod øst, en del mos- og algevækst. Karakter: K1 Note: Mos- og alger kan på sigt nedbryde overfladen, og "skubbe" samlingerne, således der kommer utætheder. Dette skønnes dog ikke at være aktuelt indenfor overskuelig tid. Begrundelse for fejl: Forholdet ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.4 Hætter/Afræk	Ingen bemærkninger	



Beskrivelse af skade:

Aftræksslanger i skunk mod øst er uisolerede - endvidere er aftræksslanger i tagrum mangelfuldt isoleret.

Karakter: K1

Note:

Der vil være risiko for kondensdannelse, der er dog ikke tegn på skader, som følge af dette.

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A.

Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.5 Udvendt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade: Der er angreb af råd i stern / vindskede, nederst mod nordøst. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, med mindre lempelse, idet der er tale om et mindre omfang.	A2
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Der ses rustanløbne tagrendejern og rørholdere for nedløbsrør.	
1.8 Spær og lægter	Ingen bemærkninger	

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand



0

Beskrivelse af skade:

Der ses, særligt mod øst, fugtskjolder på lægter.

Karakter: K1

Note:

Ved den valgte tagstensløsning uden undertag, ses der ofte disse fugtskjolder, som skyldes kondens fra tagstenene, og som bør forsvinde via tagrumsventilationen. Denne vurderes at være i underkanten - se pkt. 1.11.

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes sammen med pkt. 1.12.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

1.11 Ventilation

K3: Ventilation ved skråvægge er forhindret af isoleringsmateriale, som er placeret helt ud mod tagsten/taglægter. Note: Der er risiko for fugtskader fra kondensfugt.

1.12 Isolering

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		A1
	Beskrivelse af skade: Der ses mindre skjolder på isoleringen, i princippet under tagsten/lægter. Karakter: K1 Note: Der er umiddelbart ikke tegn på utætheder, hvorfor det skønnes at være kondens fra tagstenenes undersider. Begrundelse for fejl: Forholdet ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes, sammen med pkt. 1.8 på niveau A, dog lempet, da BS har benævnt at der kan være risiko for kondens, som følge af en nedsat tagrumsventilation.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.14 Gangbro	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1



Beskrivelse af skade:

Gangbro forekommer lidt interimistisk og mangelfuld - særligt i den sydlige ende.

Karakter: K1

Note:

Besværliggør inspektion af tagrummet.

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A, dog lempet, idet den manglende/interimistiske gangbro har mindre betydning.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

1.15 Andet

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse

Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade:

Loft- og skunkrum er ikke isoleret.

Karakter: K3

Note:

Kan medføre kondens i tag- og skunkrum, særligt når tagrumsventilationen er i underkanten, som beskrevet i pkt. 1.11.

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A.

Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.15 Andet	Ingen bemærkninger	
Genereret 3. august 2016 12:19 HE-nr Kontrolrapport status Sagen lukket Side 18		



Beskrivelse af skade:

Omkring det nordvestvendte ovenlys i opholdsstuen på 1. sal ses der fugtskjolder, dels på væg men også på øverste lysning.

Karakter: K1

Note:

Skjolderne er tørre, og vurderes at stamme fra evt. tidligere utætheder.

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A, dog lempet, idet skjolderne primært har kosmetisk betydning.

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

Bygningssagkyndig

1.16 Bemærkninger til
skorsten

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade:

Flere løse og udfaldne murværksfuger på skorsten mod vest.

Karakter: K2

Note:

Udbedring nødvendig, for at undgå yderligere skadesudvikling.

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A.

Bygningssagkyndig	Skorstenen er oprindeligt udført med tilbageliggende fuger, og efterfølgende er der repareret flere steder med en anden fugetype. Skønsmanden må have opfattet de oprindelige fuger som løse og udfaldne, hvilket de ikke var.	
Syns- og Skønsmand	Som det fremgår på billederne, er der tydeligvis løse og udfaldne fuger. Argumentation og point fastholdes.	A3

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: Der ses på gavl en del defekte studsfiger i murværk.
-------------------	--

Føljangivelse
Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse af skade:

Der ses, særligt på sydgavlen, lidt løse og udfaldne studsfiger.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl:

Forkert karakter og mangelfuld stedsangivelse. Der er tale om et meget begrænset omfang af udfaldne / løse studsfiger. Generelt fremstår murværket i en god stand.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A, dog lempet, idet BS trods alt har benævnt forholdet.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

2.1 Facader/gavle

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		A2
	Beskrivelse af skade: Enkelte løse sten/fuger på det øverste rulleskifte i hjørnet mod nordøst. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, med mindre lempelse, da der er tale om et mindre omfang.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
2.2 Beklædninger	K2: Gavltrekanterens beklædning på gavl mod nordøst ses med nedbrudt træ nederst.	
2.3 Læmure	K2: Ved gavlløsten mod sydvest ses nedbrudt træ nederst i alle 3 stolper.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Bemærkning: Det bemærkes at punktet ikke vedrører læmure, men bør placeres enten under pkt. 2.4 Altaner eller pkt. 4.2 Fundamenter.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
2.3 Læmure	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A2





Beskrivelse af skade:

Dør / læmur mellem bolig og garage fremstår nedslidt, bl.a. med råd.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Føjlels vægt:

Vægtes på niveau A, med mindre lempelse, idet bygningsdelen har mindre betydning.

Bygningssagkyndig

Døren er ikke en læmur men et stykke haveinventar, som ikke skal besigtiges.

Syns- og Skønsmand

Bygningsdelen er fastmonteret på boligen (og garagen), og har en funktion, hvorfor den skal nævnes.

Argumentation og point fastholdes.

A2

2.4 Altaner

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand



A1

Beskrivelse af skade:

Værn på altan mod syd forekommer noget ustabil - endvidere en del algevækst på terrassebrædderne.

Karakter: K1

Note:

Det vurderes ikke, at ustabiliteten kan medføre faldulykker.

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A, dog lempet, idet forholdet har mindre betydning.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade: Terrassedør mod syd på 1. sal binder mod dørtrin. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet forholdet har mindre betydning.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	A1
Føjlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade: Indvendig dør mellem bryggers og køkken fremstår med slidtage, særligt på dørpladen. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet forholdet primært har kosmetisk betydning.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3.1 Døre	Ingen bemærkninger
----------	--------------------

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse af skade:

Yderdør mod nord, ud for bryggers, fremstår med mindre skader, bl.a. manglende propper og løse lister.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A, dog lempet, i det forholdet primært har kosmetisk betydning.

Bygningssagkyndig

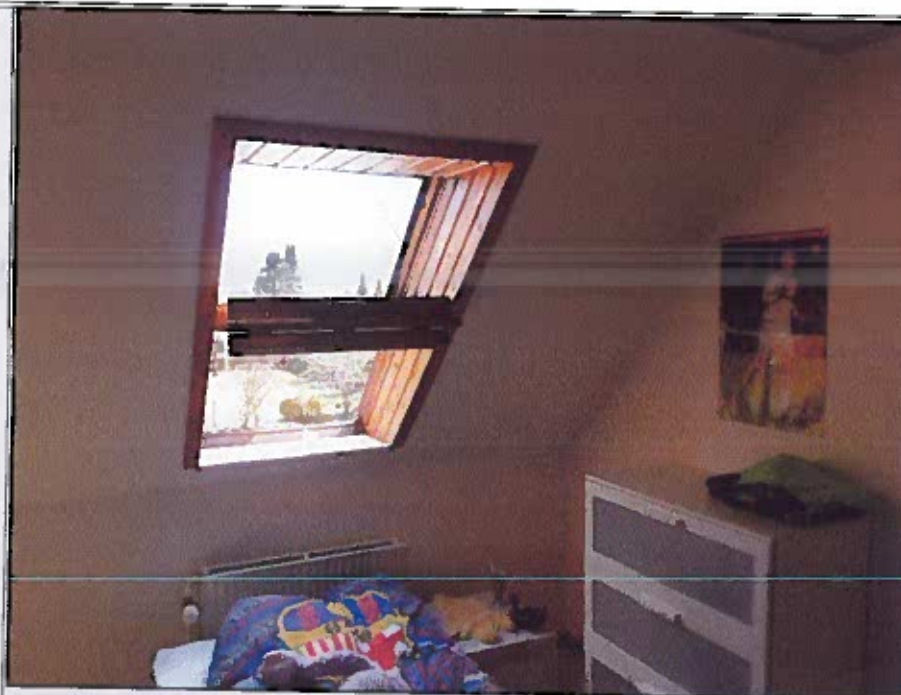
Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

3.2 Vinduer

K2: Der ses 2 punkterede termoruder i Velux vinduer i overetagen.

3.2 Vinduer

Ingen bemærkninger



Beskrivelse af skade:

Ovenlysvinduer i hhv. værelse mod øst og soveværelse mod nordvest, opfylder ikke kravene til redningsåbninger.

Karakter: K3

Note:

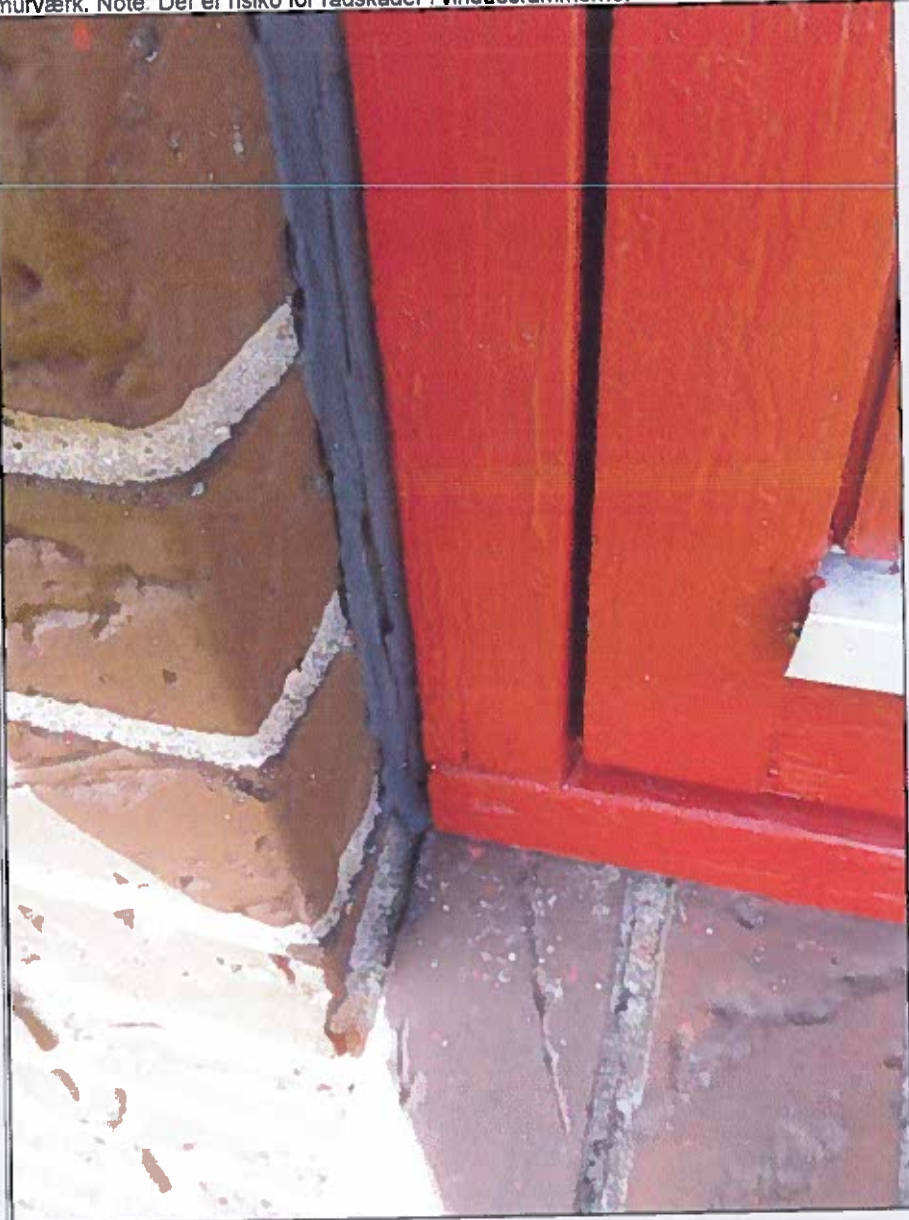
Forholdet kan gøre det svært at komme ud ved en brand. Der er dermed risiko for personskade.

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau B.

Bygningssagkyndig	På opførelsetidspunktet i 1979 fik bygherren byggetilladelse til at opføre ejendommen med ovenlys som Velux type GGL-2 jfr. udateret tegn. nr. K104 og K103(bilag i byggesagsmappen beroende hos Brønderslev kommune.) Vinduerne blev på daværende tidspunkt anset for at være tilstrækkelige som redningsåbning.	
Syns- og Skønsmand	Vinduerne her er ikke store nok i forhold til at opfylde reglerne om redningsåbninger, og det kan besværliggøre det, for de fleste personer, at komme ud, hvorfor der er personskaderisiko. Det har ikke betydning, om der tilbage i 1979 er givet en byggetilladelse. Argumentation og point fastholdes.	B8
3.3 Fuger	K3: De fleste kalfatningsfuger ved de oprindelige vinduer er nedslidte med revner og fugeslip mod murværk. Note: Der er risiko for rådskader i vinduesrammerne.	
Føljangivelse Syns- og Skønsmand	 Bemærkning: Det bemærkes at der er udført gummifuger, og ikke kalfatningsfuger.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3.4 Sålbenke	Ingen bemærkninger	
Fejlangelvelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade: Algevækst på muret sålbænk udfor værelse mod sydvest. Karakter: K1 Note: Alger kan på længere sigt nedbryde mursten og murværksfuger, men skønnes dog her ikke aktuelt inden for overskuelig tid. Begrundelse for fejl: Forholdet ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet forholdet pt. har mindre betydning.	A1
Bygningssagkyndig	Algevæksten er normalt forekommende på sålbænke, og et resultat af manglende vedligehold/rengøring. Der er ingen skader i murværksfugerne.	
Syns- og Skønsmand	Som det fremgår af min notetekst, kan denne algevækst på sigt nedbryde fugerne mv., og der er dermed en risiko for skader, hvorfor forholdet skal nævnes. Argumentation og point fastholdes.	A1
Nævnets afgørelse	Fejlangelvelsen A1 frafaldes, da forholdet vurderes at være under bagatelgrænsen.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.1 Udvendigt terrænfald	Ingen bemærkninger
--------------------------	--------------------

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade:

Terræn / belægning ligger højt, og tæt på murværket mod sydøst og vest.

Karakter: K1

Note:

Medfører en forøget opfugtning af murværket, der kan give fugtskader og algevækst, men skønnes dog her ikke aktuelt inden for overskuelig tid.

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

4.3 Udvendige trapper	K2: Der ses enkelte løse altaskiferfliser samt flere fliser uden fuld vedhæftning til underlaget på adgangstrappen.
-----------------------	---

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: Ved bruseniche i stueetagens badeværelse ses en afskallet gulvflise. Note: Risiko for fugtindtrængning i tilstødende konstruktioner.
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade: Revner i enkelte gulvklinter i badeværelse i stueplan, i området omkring gulvvarmestemostat. Karakter: K2 Note: Området er langt fra selve brusenichen, hvorfor vandpåvirkningen er lav, og dermed begrænset risiko for følgeskader. Begrundelse for fejl: Forholdet ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A.
Bygningssagkyndig	Fliserne er "født" med de anførte revner idet fliserne er tildannet for at kunne passe omkring rørene.
Syns- og Skønsmand	De revner klinkerne er "født med" må være dem mellem de 2 rør, og det er ikke de revner der beskrives, men derimod dem som går ud fra det højre rør, og gennem 2 klinker. Argumentation og point fastholdes.

6.4 Gulvafløb

Ingen bemærkninger



Beskrivelse af skade:

Der ses ikke at være udført et gulvfløb i badeværelset på 1. sal, uden for hhv. brusekabine og badekar.

Karakter: K1

Note:

Der skal være et gulvfløb uden for bruseområde, såfremt det er udført med opkant, eller i kabine som dette. Forholdet har dog formentlig været der i mange år, og der er ikke tegn på skader som følge heraf, hvorfor det vurderes at have mindre betydning.

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

	Vægtes på niveau A.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulve er ikke helt vandrette specielt i stuen.
------------------------	--

7.2 Belægninger

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

Ingen bemærkninger

A1



Beskrivelse af skade:

Trægulve i stueplan, særligt i all-rum, fremstår med let slidtage.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A, dog lempet, i det forholdet primært har kosmetisk betydning.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

Nævnets afgørelse

Fejlangivelsen A1 frafaldes, da forholdet vurderes at være under bagatelgrænsen.

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

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

11.1 Vandinstallationer	K3: Under varmeveksleren ses punkttæring på varmtvandsrøret. Note: Der er risiko for vandskade i bryggers.
-------------------------	--

Bygning B (Garage/udhus - 32m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Garagens tagbelægning (profilerede stålplader) er lagt med for lille fald, hvilket sammen med at der ikke er etableret drypnæse ved nederste kant, gør at regnvand har tilbageløb på undersiden af tagpladerne. Det gamle tagpapunderlag opfuges unødvendigt.	0
Fejlregistrering Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade: Stålpladetaget er oplagt med for lav taghældning - endvidere er der ikke udført fodblik nederst ved tagfod. Karakter: Som BS Note: Det ringe fald kombineret med det manglende fodblik, medfører risiko for indslag af vand til en formodentligt utæt tagpaptag, bl.a. ses der indvendig flere tegn herpå. Begrundelse for fejl: Skadetekst og notetekst blandes sammen. Fejlens vægt: Vægtes ikke, idet BS har beskrevet det væsentlige i skaden.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Der ses nedbrudt træ og enkelte manglende udhængsbrædder ved garagens stern og tagudhæng.	

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

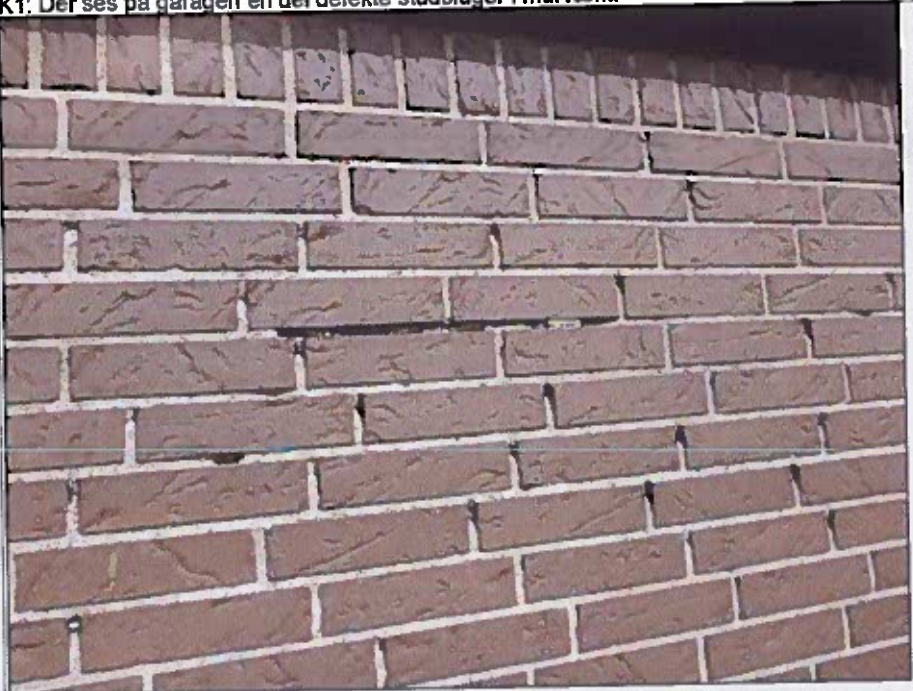
Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3



		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.8 Spær og lægter	K2: Spærender og underliggende murværk er stærkt fugtbelastet på grund af vand fra tagkonstruktionen.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade: Spærender, særligt mod syd, er stærkt opfugtede. Karakter: Som BS Note: Vurderes at være forårsaget af utætheder i / ved tagbelægningen. Begrundelse for fejl: Skadetekst og note blandes sammen - ydermere skal skader på underliggende murværk nævnes særskilt i pkt. 2.6. Fejlens vægt: Vægtes ikke, da BS trods alt, har benævnt det væsentlige i skaden.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K1: Der ses på garagen en del defekte studsfiger i murværk.	A1
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade: Som BS + endvidere en del algevækst nederst mod syd og nord. Karakter: K2 Note: Udbedring nødvendig for at undgå yderligere skadesudvikling. Begrundelse for fejl: Forkert karakter. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet BS trods alt har benævnt forholdet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

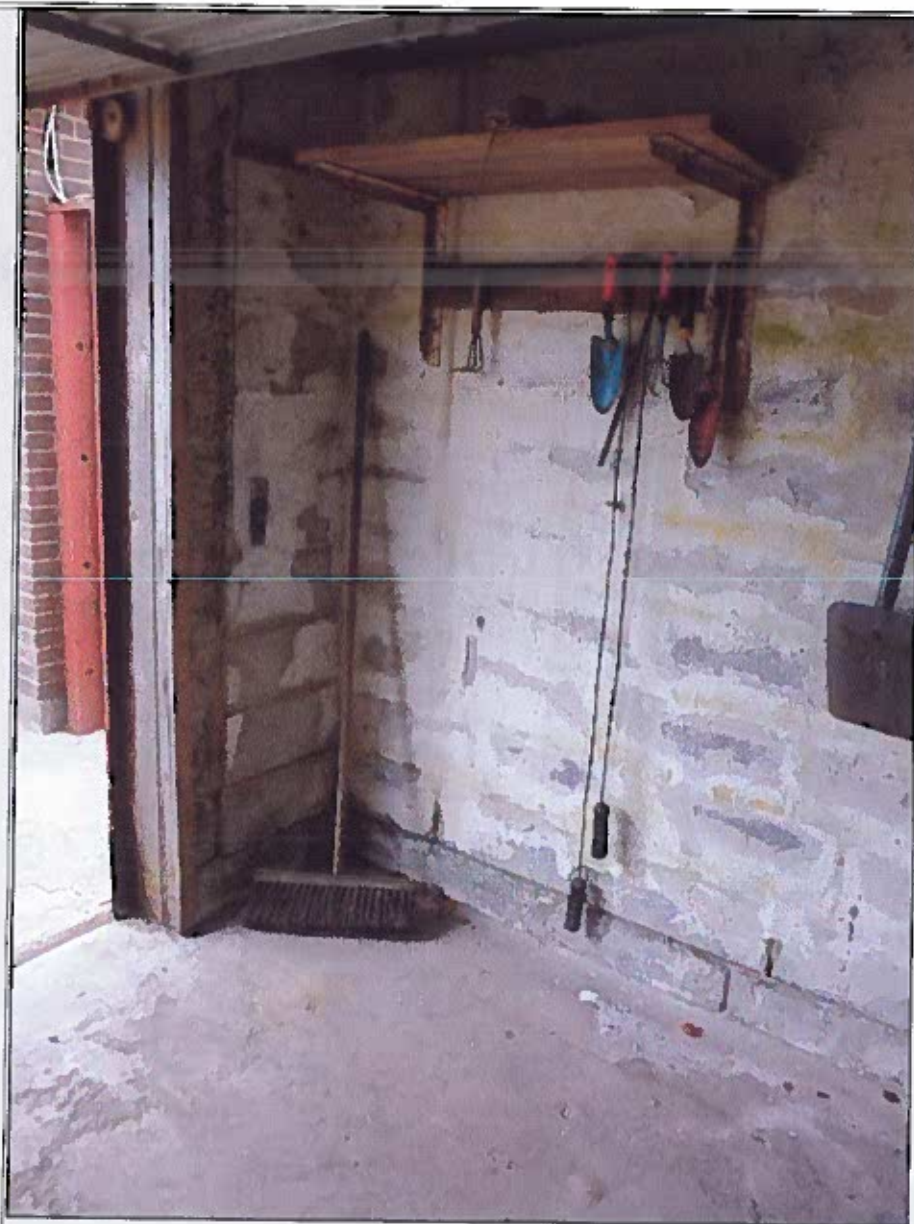
2.6 Indvendige vægge

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A2







Beskrivelse af skade:

Bagmure fremstår generelt med afskalninger og i nogen grad algevækst

Karakter: K2

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A, med mindre lempelse, idet BS nævner et "underliggende murværk" som værende fugtbelastet under pkt. 1.8.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre

K2: Garagens dør er nedslidt.

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade: Indvendig dør mellem garage og indbygget udhus, er nedslidt. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet skaden, set i forhold til bygningens anvendelse, har mindre betydning.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3.2 Vinduer

Ingen bemærkninger

Fejlrapport
Syns- og Skønsmand

A2





Beskrivelse af skade:

Vindue mod syd er nedslidt, bl.a. med angreb af råd.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A, med mindre lempelse, set i forhold til bygningens anvendelse.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

3.3 Fuger

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse af skade:

Gummifuger omkring vindue mod syd er nedslidte og utætte.

Karakter: K3

Note:

Medfører risiko for indslag af vand, der kan medføre fugtskader på træ- og murværk.

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A, dog lempet, idet der er tale om gummifuger omkring samme vindue som nævnt i pkt. 3.2.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

3.4 Sålbenke	Ingen bemærkninger	A1
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade: Sålbænk mod syd fremstår med forvitrede og udfaldne fuger. Karakter: K2 Note: Udbedring nødvendig, for at undgå yderligere skadesudvikling. Begrundelse for fejl: Forholdet ikke nævnt Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet der er tale om sålbænken under samme vindue som nævnt i pkt. 3.2.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Fundament/sokler i bygning B

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

4.1 Udvendt terrænfald Ingen bemærkninger

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade:

Terræn ligger højt og tæt på murværket, mod hhv. nord og syd.

Karakter: K3

Note:

Medfører risiko for opfugtning af murværket, der kan give fugtskader og algevækst, hvilket bl.a. ses begge steder.

Begrundelse for fejl:

Forholdet ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A.

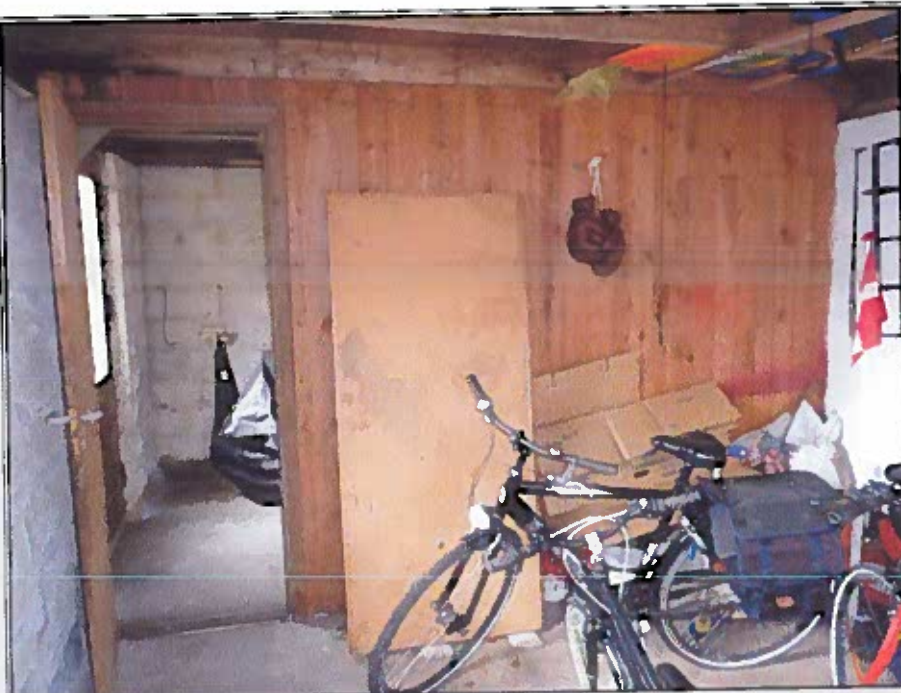
Bygningssagkyndig	Skønsmandens brug af verdenshjørnerne er ikke konsekvent. Garagen ligger med havefacaden vendende mod sydøst. så hvad mener skønsmanden?	
Syns- og Skønsmand	Nordsiden er mod naboen, og sydsiden er mod haven - som det også ses på billederne. Argumentation og point fastholdes.	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

5.1 Gulvkonstruktion	K2: Der ses forvitret beton i garagegulvet. Note: Årsagen vurderes at være vejsaltpåvirkninger,
----------------------	---

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.1 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger



Beskrivelse af skade:

Den træbeklædte skillevæg mellem garage og indbygget udhus fremstår med fugtskader, særligt øverst mod syd.

Karakter: K2

Note:

Skyldes formentlig utætheder i tagbelægningen.

Begrundelse for fejl:

Forholdet (og punktet generelt) ikke nævnt.

Fejlens vægt:

Vægtes på niveau A, dog iempet, da skaden, set i forhold til bygningens anvendelse, har mindre betydning.

Bygningssagkyndig	Forholdet er nævnt under punktet 1.8 spær og lægter. Fugtskaderne i væggen er en følgeskade af et opfugtet spær.	
Syns- og Skønsmand	I pkt. 1.8 er der nævnt underliggende murværk - ikke denne træbeklædte væg. Selvom det er en følgeskade, skal den nævnes. Argumentation og point fastholdes.	A1

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.	På anden vis, Dagbladsannonce.
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Nej
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	Siden 2000
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Siden 2000
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?	Ved ikke
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?	Ja, Vandskade efter rørskade i skunk.
	- 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?	Ved ikke
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Ved ikke
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Ved ikke
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Ved ikke
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Ved ikke
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?	Ja, I stuen.
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Ja, 2 stk Velux i overetagen.
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. Loft/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?	Ja, På badeværelse i stueetage.
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 rørskaader (vandskader)?	Ja, I skunken. Udført af VVS -
10.4	Er der, eller har der været, rørskaade 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 - Betonsten	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fæld	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	Metalplader er oplagt på tidligere tagpapunderlag.
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Teglkalksandsten	
A	Bægmur - Letbeton	
B	Hulmur	
B	Formur - Teglkalksandsten	
B	Bægmur - Letbeton	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	

B	Træ	
B	Metal	

4.0 Fundament/sokler

A	Beton	
B	Beton	

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk

A	Terrændæk	
A	Dretnlag/kapillarbrydende lag; Type:	20 cm Singels.
B	Terrændæk	
B	Dretnlag/kapillarbrydende lag; Type:	20 cm Singels.

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

A	Vægkonstruktioner, organisk	
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	
B	Andet, Type:	Betonstøbt

8.0 Indervægge/skillevægge

A	Indervægge - Letbeton	
A	Indervægge - Let pladekonstruktion	

Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af fejl / mangel: Let skillevæg udført i træ med træbeklædning, mellem garage og indbygget udhus, er ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes under pkt. 10.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

9.0 Løfter/etageadskillelser

Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af fejl / mangel: Loftbeklædninger i boligen (profilbrædder) er ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes under pkt. 10.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

10.0 Indvendige trapper

Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af fejl / mangel: Trappe (åben trætrappe) til 1. sal i boligen, er ikke nævnt. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A, dog lempet, idet de manglende oplysninger har mindre betydning..	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

11.0 VVS-installationer

A	Fjernvarme	
A	Andet, Type:	Pejs

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	69	10%	10%	Ejendommen er et "klassisk" typehus fra 1970'erne med en normal kompleksitet.	62
Bygningssagkyndig	0	7%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	69	10%	10%	Argumentation og reduktion fastholdes.	62
Syns- og Skønsmand	0	7%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Idet der kun er gået ca. 3 måneder siden BS har besigtiget ejendommen, vurderes forholdene og omfanget af skader at være på samme niveau.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Begrundelse fastholdes.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Det findes særligt skærpende, at BS har besigtiget ejendommen 2 gange, første gang i sommeren 2015, og igen i januar 2016 (nærværende rapport) hvor skaderne i disse rapporter stort set er identiske.
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Beskikket bygningssagkyndig
1705 Henrik Boelsmand
Rådgivende ingeniør Henrik Boelsmand
Anemonevej 5
9520 Skørping

Dato: 5. juli 2016

J.nr.: H-16-01705-0001

Afgørelse - teknisk revision af tilstandsrapporten I

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten I er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som alvorligt fejlbehæftet.
Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig Henrik Boelsmand tildeles en advarsel for alvorlige fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig Henrik Boelsmand den 26. januar 2016.

Henrik Boelsmand har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 4. maj 2016.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand og afsluttet den 4. maj 2016.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 27. juni 2016.

Henrik Boelsmand, 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 "Bemærkninger 2" frafaldes fejlangivelsen A1, da det ikke kan afvises, at BS's besigtigelse har været forsvarlig på trods af SSK's anførte begrænsninger.

Under punkt 3.4 frafaldes fejlangivelsen A1, da forholdet vurderes at være under bagatelgrænsen.

Under punkt 7.2 frafaldes fejlangivelsen A1, da forholdet vurderes at være under bagatelgrænsen.

Tilstandsrapporten H-16-01705-0001 vurderes samlet set at være alvorligt fejlbehæftet, og den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende.

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

Deltagere i nævnsmødet:

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
3. august 2016 12:19		Sagen lukket	74

Baggrund:

Det fremgår af § 14, i bekendtgørelsen nr. 1262 af 14. december 2012 om huseftersynsordningen, at "bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige". Nævnet vurderer kvaliteten af de sagkyndiges arbejde gennem rutinemæssig kontrol af tilstandsrapporterne, jf. § 12 i bekendtgørelsen nr. 20 af 12. januar 2011 om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og kan, jf. § 7, af egen drift indlede en disciplinærsag mod en beskikket bygningssagkyndig.

Der er fastlagt retningslinjer for de sagkyndiges arbejde i "Håndbog for de beskikkede bygningssagkyndige" og i ordningens obligatoriske nyhedsbreve, jf. § 11, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 18.

Fejl i tilstandsrapporterne vurderes i relation til de konsekvenser, der kan være for brugerne, i form af økonomiske fejldispositioner, personskaderisiko, mv. Disciplinær- og klagenævnet har udarbejdet en vejledende skala for fejlenes alvor. Skalaen kan ses på sekretariatets hjemmeside, www.husklage.dk.

Hvis en tilstandsrapport efter nævnets samlede vurdering af revisionsmaterialet findes fejlbehæftet, alvorligt fejlbehæftet eller uacceptabel, vil det som udgangspunkt medføre en sanktion overfor den sagkyndige jf. § 3, stk. 1, eller 2, i lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v. I værste fald, jf. stk. 3 vil den sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen blive inddraget.

Konsekvenser af afgørelsen:

En advarsel gælder i 3 år fra det tidspunkt den meddeles den bygningssagkyndige. Så længe advarslen er gældende, kan en yderligere påtale eller advarsel som følge af teknisk revision medføre, at beskikkelsen inddrages, eller at der pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr.

En advarsel kan endvidere få betydning for, om den sagkyndige vil kunne genbeskikkes efter § 8, stk. 5, i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, når den indeværende beskikkelsesperiode udløber.

Disciplinær- og Klagenævnet offentliggør advarslen på en liste med navn og virksomhedstilknytning på nævnets hjemmeside www.husklage.dk og på Erhvervsstyrelsens hjemmeside www.boligejer.dk. Offentliggørelsen sker tidligst 4 uger efter, at advarslen er meddelt. Efter 3 år slettes advarsel, navn og firmatilknytning igen. Der henvises til § 19, stk. 1-3, i bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, samt § 14, i lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

Efter en advarsel udtages yderligere en af den beskikkede bygningssagkyndiges tilstandsrapporter til teknisk revision. Rapporten skal være dateret efter, at advarslen er meddelt den bygningssagkyndige.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse om en advarsel til en beskikket bygningssagkyndig kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 10 i lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

Afgørelsen kan jf. lov om beskikkede bygningssagkyndige, § 11, indbringes for domstolene efter dansk rets almindelige regler. Indbringelsen skal i givet fald ske inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende bygningssagkyndige.

Hvis sagen indbringes for domstolene, kan offentliggørelse af advarslen med navn og firmatilknytning ikke ske, før der er faldet endelig dom i sagen.

