

Forside

Revisionsoversigt

Kontrolratersvn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordskontrol	26. oktober 2015	Påtale	25. oktober 2018

Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A - "Beboelse" - set fra gadeside	

Litra B "Carport" - set fra gadeside



Litra B "Carport" - set fra haveside



Litra C "Drivhus" - set fra haveside. Litra C er ikke registreret i BS's tilstandsrapport



Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
29-maj-15	10:26	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
29-maj-15	10:26	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
04-jun-15	12:15	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra sot

04-jun-15	12:15	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
18-jun-15	13:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
09-jul-15	13:00	Kontrolrapport udarbejdet	
03-aug-15	09:57	Høring iværksat	
12-aug-15	17:55	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
18-aug-15	08:58	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
18-aug-15	11:34	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
18-aug-15	15:26	Kontrolrapport godkendt af NS	
07-okt-15	14:42	Indstilling til nævn	
20-okt-15	10:51	Indkaldelse til nævnsmøde	
26-okt-15	14:29	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2015-05-12
Ejendommen besøgt	2015-05-06

Følgende materiale forelå

BBR	2015-04-28
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ikke oplyst
Energimærke	Ikke oplyst Ny bliver udarbejdet i denne forbindelse.
Andre bygningsoplysninger	Tegninger forevist og fotograferet, plan, snit og facader.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Husstype		Muremesterhus/Bedre Byggeskik							
Ejendommen		Dødsbo							
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		10 år eller længere							
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	1934	1	72	72	45	117	0
2	B	Carport	1979	1	24	0	0	0	0
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		 Beskrivelse af mangel: På ejendommen er der opført et drivhus på ca. 10 kvm. Begrundelse for fejl: Bygningen er ikke registreret i rapporten. Jf. håndbogen side 35 omfatter bygningsgennemgangen samtlige bygninger på ejendommen. Dog skal bygninger under 4 kvm uden rand eller punktfundamenter ikke registreres. Drivhuset her er ca. 10 kvm og med fundament. Fejlens vægt: Der er tale om et ældre drivhus med en værdi på niveau A.							A3
Bygningssagkyndig		Punktet afvises som A3. Korrekt at drivhuset skulle registreres at det er på grunden, jf. HB, men på en og samme tid, bliver bygningen undtaget som værene af begrænset byggeteknisk værdi og / eller som værende haveinventar. Hvis der skal "straffes" for dette er A1 den rette.							A1
Syns- og Skønsmand		Teknisk Revision fastholder og har ingen yderligere bemærkninger.							A3

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Skråvægge er skjult af parallelbeklædning og derfor ikke efterset. Der er begrænset adgang til skunk, da skunkvægge/lemme er efterisoleret med 200 mm, de er derfor kun besigtiget fra skunklem.	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse: Som tekst i forbeholdet vedr. skråvægge er formuleret, tager BS forbehold for skråvægges tilstand, men det er reelt ikke skråvæggen, som er skjult, men konstruktionen inde bag skråvæggen. Det fremgår desuden af Håndbogen for Beskikkede Bygningssagkyndige, at der ikke skal tages forbehold for besigtigelse af konstruktioner, der normalt er skjulte/lukkede, og som man derfor ikke kan forvente at besigtige. Som eksempel er angivet paralleltagkonstruktion. Begrundelse for fejl: BS skal ikke tage forbehold for ikke besigtigelse af skjulte konstruktioner såsom paralleltagkonstruktioner. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	Afvises som A3. Der er anført en godt beskrevet forbehold for den begrænsede mulighed for at besigtige skunke. Korrekt at paralleltage skal ikke "undtages". Forholdet bør være en A1 for skråvæggene.	A1
Syns- og Skønsmand	Teknisk Revision fastholder og har ingen yderligere bemærkninger.	A3
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.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	

Bygning A (Beboelse - 117m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1
Tagbelægning/rygning

Ingen bemærkninger



Beskrivelse: På betontagsten er der på begge sider, dog mest mod nord, kraftig mosdannelse. Mosdannelse ses både på selve overfladen af tagstenene, men også i overlæggene på tagstenene.

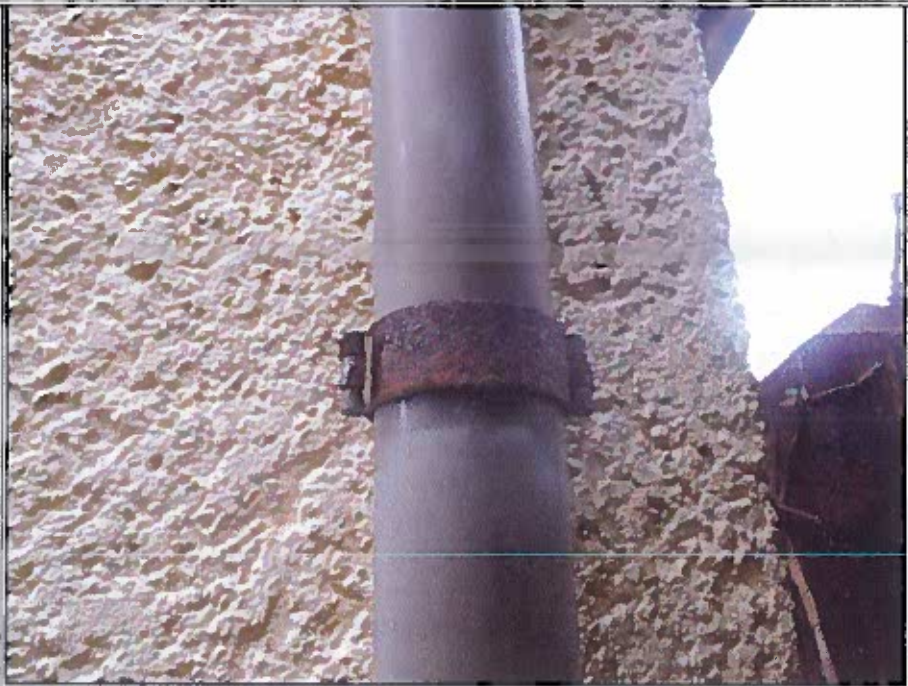
Note: Mosdannelse vil nedbryde tagstenene hurtigere end tagsten uden mos. Mos i overlæg på tagstenene vil kunne drage vand ind under tagstenene.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.

Bygningssagkyndig	Forholdet afvises som A3. Jf. Bygerfa blad (49)040528, er der ingen sammenhæng mellem levetid og mos eller ikke mos. Mos er kun et problem ift. opstuvning af regnvand, men det er slet ikke det der er tilfældet her. Skal mos nævnes, så er det mere for at man som bygningssagkyndig "fortæller" at der er mos, og så er det med den karakterskala vi har normalt en K1 eller en K0. Forholdet afvises helt.	0
Syns- og Skønsmand	Jvf. BYGERFA blad nr. 04 05 28, konkluderes det at: <i>"Generelt betragtet øger begroinger ikke risikoen for skader, der kan have indflydelse på materialernes levetid". Aktuelle omfang af lav og mosbegrøninger anses at være i et niveau og udbredelse, hvor der kan antages risiko for fugtbinding i skadeligt omfang. Karakteren K2 beskriver skader i udvikling, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. TR fastholder.</i>	A3
1.4 Hætter/Aftræk	K1: Aftræks-gennemføringer ved undertaget i loftrum er udført uden underlag/roset med opkant, og samlingen/gennemføringen vurderes ikke at være tæt. Note: Der er risiko for indtrængning af slagregn, fygesne, kondensdannelse og opfugtning af underliggende konstruktioner. Der er ikke registreret nogen opfugtning.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Som BS beskriver forholdet. Karakter: K3 Note: Der ses på besigtigelsestidspunktet ingen følgeskade som følge af manglende underlag/ roset i underlaget men det kan ikke afvises, at risikoen foreligger indenfor overskuelig tid, derfor karakteren K3. Begrundelse for fejl: BS har korrekt beskrevet forholdet under skadesbeskrivelsen, men forholdet burde have været anført med karakter K3. BS har i sin note anført, at der er "risiko for indtrængning af slagregn, fygesne, kondensdannelse og opfugtning af underliggende konstruktioner" hvilket indebærer, at skaden bør have karakteren K3. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	Taget er belagt med betontegl med fer/not - så det er meget begrænset, hvad der kommer igennem af slagregn mv. Så jeg finder at en K1 er rigtig (normalt bruger jeg en K3 ved f.eks. vingetegl og andre mere åbne tagflader)	0
Syns- og Skønsmand	Det er væsentligt, at BS forholder sig til, hvad der skrives i Noten og ikke anvender det til at hæve karakteren i Noten. Teknisk Revision fastholder og har ingen yderligere bemærkninger.	A3
1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	

Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Beskrivelse: På hængselsstifter, som fastholder tagnedløb, er der kraftig korrosion. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.	
Bygningssagkyndig	Forholdet afvises som K3 Nej, disse hængselslister har ikke kraftig rust, men rust. Det vil være 10-20-30 år inden de vil ruste væk. Hvis der skal være en skade er det en K1 eller en K0, hvor man skriver at der er overfladerust og ikke en nedbrydning. Skal den med så er A1 den rette.	A1
Syns- og Skønsmand	Som billede viser er hængselstiften meget rustbelagt Teknisk Revision fastholder og har ingen yderligere bemærkninger.	A3
1.10 Undertage/understrykning	K1: Der mangler fodplade/fodblik ved afslutning af undertag ud i tagrende. Note: Der foreligger risiko for, at vand siver ned i udhæng/murværk med risiko for fugt og følgeskader. Tagbelægningen vurderes at være forholdsvis tæt, så risikoen vurderes at være begrænset.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Som BS beskriver forholdet. Note: Der ses på besigtigelsestidspunktet ingen følgeskade som følge af manglende fodblik og fodplade, hvor undertaget (tagpap) er sammenbygget med tagrende, men det kan ikke afvises, at risikoen foreligger indenfor overskuelig tid, derfor karakteren K3. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: BS har korrekt beskrevet forholdet under skadesbeskrivelse og anført forholdet med karakter K1. BS har dog i sin note anført: "Der forelægger risiko for, at vand siver ned i udhæng/murværk med risiko for fugt og følgeskader. Tagbelægningen vurderes at være forholdsvis tæt, så risikoen vurderes at være begrænset", hvilket indebærer, at skaden bør have karakteren K3. Fejlens vægt: Gentagne fejl i samme rapport vægtes på laveste A-niveau.	A1
Bygningssagkyndig	OK	A1
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A1
1.11 Ventilation	Ingen bemærkninger	

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse: Undertaget er et diffusionstæt udtag. Det ses ingen ventilation ned langs skråvæggene.

Note: For at sikre at der ikke opstår kondensdannelse, fugt og skimmeldannelse i tagkonstruktionen, skal der sikres tilstrækkelig ventilation mellem undertag og isolering. Dette ses ikke at være tilvejebragt ned langs skråvægge.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.

Bygningssagkyndig	Måske er A3 rette point - ud fra TR's beskrivelse. Dog er det pokkers svært (til tider umuligt) at se om det er et difusionsåbent eller et difusionstæt undertag. Da der ingen skader er, er det vurderet, at der er tale om en "åbent" undertag.	A3
Syns- og Skønsmand	Med den byggetekniske viden, som forventes, at en beskikket bygningssagkyndig bør have, skal han kunne se, at det omhandlende undertag er af typen "Ico-Board", og at et sådan undertag IKKE er difusionsåbent. TR fastholder sin vurdering.	A3
1.15 Andet	K1: Loftlem er ikke tætsluttende. Der kan ved utætte lemme trække rumfugt (fugtig luft fra bolig) op i tagrummet. Her er der ingen skader registreret.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: Flere revner og tegn på tidligere reparationer af pudslag, bl.a. ved altan ved vestgavlen. Note: Ved pudsede facader må der forventes en løbende vedligeholdelse af facade/pudslaget.	
2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlregistrering Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: I facade mod have er der et mindre område, hvor facadepudsen er faldet af. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: BS har beskrevet, at der forekommer et område med fine revendannelser og synlig reparation efter altan (altan som ikke forefindes, men som tidligere har forekommet), men har ikke beskrevet, at der reelt forekommer skader i gavlmuren i form af afskalninger. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg har brugt karakteren K2, bl.a. fordi der mangler lidt pudslagt (se foto) og der er revner, let manglende vedhæftning af pudslaget flere steder (iht. mine notater).	0
Syns- og Skønsmand	TR har meget svært ved helt at forstå, hvad det er BS skriver i sin bemærkning. Faktat er, at der er skader på den pudsede gavl mod haveside. TR fastholder skadesbeskrivelse og vurdering.	A3

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Skydedøren mod vest i stuen har nedbrudt bundkarm.
----------	--

3.2 Vinduer

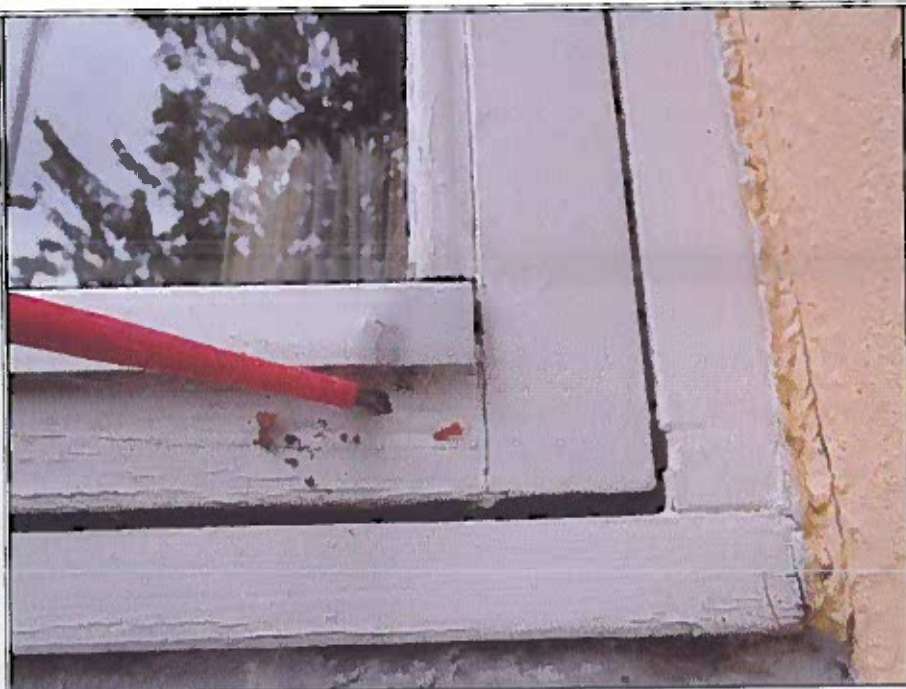
K2: Stuevinduet mod øst er nedbrudt ved bundkarmen.

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

B7







Beskrivelse: Som BS + I vindue i stueetagen, og på 1. sal mod haveside og mod vej er der i bunden af karm og ramme i samtlige vinduer nedbrudt træ.

Note: Vinduer er af ældre dato med termoruder, og det nedbrudte træ i karm og rammetræ vurderes at være alm. ældning.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: BS har korrekt beskrevet forholdet om råd i vindue mod øst, men ved gennemgangen for udarbejdelse af denne tekniske revision viste det sig, at der er nedbrudt træ i samtlige vinduer mod have og vej. Dette har BS ikke registreret og beskrevet i tilstandsrapporten.

Fejlens vægt: **Fejlens vægt:** Udbedringsomkostningen skønnes til 20.000, hvorfor fejlen som udgangspunkt vægtes med B8. Da BS dog har rapporteret om trænedbrydning i et enkelt vindue, reduceres med et point.

Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.
-------------------	--

Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere bemærkninger
--------------------	-------------------------------

B7

3.2 Vinduer	K1: Vinduer har generelt nedslidt overfladebehandling, og der er revnet/udfaldet kit ved kældervinduer.
-------------	---

3.2 Vinduer	K1: Ovenlysvindue mod nord og værelses vindue mod vest er let misfarvet ved glas/ramme.
-------------	---

3.3 Fuger	K1: Udvendige fuger omkring vinduer/døre er generelt lidt hårde. Note: Der er tale om elastiske fuger, som ikke er elastiske mere og dermed giver risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Som BS beskriver forholdet. Note: Der ses på besigtigelsestidspunktet ingen følgeskade som følge af dårlige fuger omkring vinduer og dør, men det kan ikke afvises, at risikoen foreligger indenfor overskuelig tid, derfor karakteren K3. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: BS har korrekt beskrevet forholdet under skadesbeskrivelse og anført forholdet med karakter K1. BS har dog i sin note anført: "Der er tale om elastiske fuger, som ikke er elastiske mere og dermed giver risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner." hvilket indebærer, at skaden bør have karakteren K3. Fejlens vægt: Gentagne fejl i samme rapport vægtes på laveste A-niveau.	A1
Bygningssagkyndig	Afvises. Fuger er tætte, og vil være det i mange år frem! Fastholdes at K1 er rette karakter, da det vil være usandsynlig at der vil ske skader og slet ikke følgeskader - ikke i murstenene.	0
Syns- og Skønsmand	BS har korrekt beskrevet forholdet under skadesbeskrivelse og anført forholdet med karakter K1. BS har dog i sin note anført: "Der er tale om elastiske fuger, som ikke er elastiske mere og dermed giver risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner." hvilket indebærer, at skaden bør have karakteren K3. Det er TR's vurdering af skaden på fugerne er korrekt anført i tilstandsrapporten med en karakter K1. BS skal forholde sig til, at med teksten i noten "løftes" forholdet "op" på en karakter K3. TR fastholder.	A1
3.4 Sålænke	K1: Revner i sålbænk ved stuevinduer mod syd og øst.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Enkelte revner i sokkelpuds bl.a. mod øst, og sokkelpuds mangler at bliver ført under terræn mod øst.	
4.3 Udvendige trapper	K1: Fine revner i pudsede vanger op til hoveddøren.	
4.3 Udvendige trapper	K1: Beton trappetrin til udvendig kældertrappe og pudsede væg ved kældertrappen er revnet/skadet. Note: Hvis der ikke foretages udbedringer, vil der ske yderligere skade af puds/beton-konstruktion.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Som BS beskriver forholdet. Note: Der er risiko for yderligere skade i form af yderligere afskalninger. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Det er TR's vurdering, at forholdet grundlæggende er korrekt beskrevet, men forholdet burde have været anført med karakteren K2. BS har vist grundlæggende misforstået sin opgave, - han skal ikke basere sin karakter på, at skaderne udbedres, men rapportere den aktuelle tilstand. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	Afvises som fejl. Der er ikke tale om løs puds, men blot små revner. Hvis ikke K1 kan bruges her, så kan den undværes!	0
Syns- og Skønsmand	BS har grundlæggende misforstået sin opgave, - han skal ikke basere sin karakter på, at skaderne udbedres, men rapportere den aktuelle tilstand. TR fastholder.	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.2 Vægge	K2: Der er tegn på fugtpåvirkning/udtræk af salte på kældervægge. Note: Forholdet er normalt i huse af denne type/alder. Ved besigtigelsen kunne der ikke registreres væsentlig forhøjet fugt i kældre.
5.5 Etageadskillelse	K1: Let afskalling af loft-puds ved loftbjælke i det SV rum og ved nedløbsrør mod N.

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

6.3 Fuger	K1: Gulvfløb i vaskerum i kældre er med synlig betonkant ved rist i gulv. Note: Da beton ikke er tæt, kan der trænge fugt ind i underliggende konstruktioner. Risikoen for skade vurderes dog at være begrænset, da det er et kældergulv, og det er udført i beton.	
Føjlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse: Som BS beskriver. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skadesbeskrivelse er korrekt, men skal ikke anføres i kap. 6.3 under kap. 6.4 "Gulvfløb". Føjlels vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.	A1
Bygningssagkyndig	OK	A1
Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger	A1

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.2 Vægbeklædninger	K1: Køkken fliser mangler lidt vedhæftning og der er lidt fuger udfald.
---------------------	---

9. Loffer/etageadskillelser i bygning A

9.0 Loffer/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	Ingen bemærkninger
-------------------------	--------------------

Fejlangelvelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse: I kælder er der under loft flere steder gruppætæring på vandrørene. Tæringen ses som orange udblomstringer. I dette tilfælde skyldes en del af tæringerne galvanisk tæring, forårsaget af at der findes kobberør før jernør.

Note: Gruppætæringen sker ved rustdannelse indevendigt i rør, som efter et stykke tid også ses synligt udvendigt på røret. Flere steder vil der inden længe ske en lækage på vandrørene.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.

Bygningssagkyndig

OK

A3

Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger.	A3
11.2 Varmeinstallationer	K1: Overfladisk tæring ved flere rør i kælderen.	
11.3 Afløbsinstallationer	K1: Overfladisk tæring ved faldstammer i kælderen mod nord.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: I kælder er der kraftig gruppætæring på støbejernsfaldstamme. Note: Der er risiko for, at faldstammen bliver utæt med kloakvand på gulvet i kælderen til følge. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: BS har beskrevet tæring på faldstammen i kælder som "overfladisk tæring". Det er TR's vurdering, at faldstammen er kraftig tæret og enkelte steder tæt på gennemtæring. Forholdet skal derfor anføres med karakterne K3 og ikke med K1 Følgens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	Afvises. Fastholdes at der er tale om overfalderust og ikke dybere indefra kommende tæring.	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder.	A3
11.3 Afløbsinstallationer	Ingen bemærkninger	

Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse: Vandlås under køkkenvask er holdt oppe med snor, og vil, hvis snor fjernes, falde fra hinanden. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Fejlens vægt: Forholdet vægtes på A-niveau.	A3
Bygningssagkyndig	OK	A3
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere bemærkninger.	A3

Bygning B (Carport - 24m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Det skal anføres, at bygningsdelen ikke giver anledning til bemærkninger. Karakter: IB Begrundelse for fejl: IB er ikke anført. Vægten omfatter denne - og de to følgende fejl af samme type.	A1
Bygningssagkyndig	OK	A1
Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger.	A1

2. Ydervægge i bygning B

2.2 Beklædninger	K1: Træbeklædning og stolper på carport/udhus er ikke friholdt fra terræn, og der er begyndende nedbrydning nederst i træbeklædning. Note: Der er øget risiko for nedbrydning i træbeklædningen, når beklædningen går helt ned og tæt til terræn. Der bør være en afstand på minimum 15 cm mellem beklædning og terræn.
------------------	---

Føjlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse: Som BS beskriver forholdet.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: BS har korrekt beskrevet forholdet under skadesbeskrivelse og anført forholdet med karakter K1. Det er TR's vurdering, at nedbrudt træbeklædning skal have karakteren K2.

BS har gennemgående ikke forstået, at der være sammenhæng mellem karakteren og noteteksten.

Føjlens vægt: Gentagne fejl i samme rapport vægtes på laveste A-niveau.

Bygningssagkyndig

OK

A3

Syns- og Skønsmand

Ingen bemærkninger.

A3

3. Vinduer og døre i bygning B

3.0 Vinduer og døre	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Det skal anføres, at bygningsdelen ikke giver anledning til bemærkninger. Karakter: IB Begrundelse for fejl: IB er ikke anført.	0
Bygningssagkyndig	OK	0
Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger.	0

4. Fundament/sokler i bygning B

4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Det skal anføres, at bygningsdelen ikke giver anledning til bemærkninger. Karakter: IB Begrundelse for fejl: IB er ikke anført.	0
Bygningssagkyndig	OK	0
Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger.	0

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
1. Generelle oplysninger		
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
2. Tage		
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
4. Fundamenter/sokler		
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
6. Gulve		
7. Vinduer og døre		
8. Lofter/etageadskillelser		
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
10. VVS-Installationer		
11. VVS-Installationer		

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

Bemærkninger	
--------------	--

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten			
A	Sadeltag		
A	Hanebåndspeer		
A	Taghældning - >35 grader		
A	Tagbelægning - Betonsten		
A	Skorsten - Muret	Skorsten er nedtaget til under tag-belægningen.	
B	Åskonstruktion		
B	Taghældning - 1-15 grader		
B	Tagbelægning - Metalplader		
2.0 Ydervægge			
A	Hulmur		
A	Formur - Murværk med puds		
A	Bagmur - Teglkalksandsten		
B	Træ		
3.0 Vinduer og døre			
A	Træ		
B	Træ		
4.0 Fundament/sokler			
A	Beton		
Fejlangivelse		BS har ikke oplyst om punktfundering.	A1
Syns- og Skønsmand			
Bygningssagkyndig		Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand		Ingen yderligere bemærkninger.	A1
5.0 Kældre/krybekælder/terrændæk			
A	Kælder		
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)			
A	Kommentar		
A	Vægkonstruktioner, organisk		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk		
A	Gulvkonstruktioner, organisk		
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk		
7.0 Gulvkonstruktion og gulve			
A	Gulv på strøer eller bjælker		
A	Væg-til-væg tæppe		
A	Klinkegulv på beton		
A	Andet, Type:	Vinyl	
8.0 Indervægge/skillevægge			
A	Inder-/skillevægge - Murværk		
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion		
9.0 Lofter/etageadskillelser			
A	Kommentar	Pudsede lofter	
10.0 Indvendige trapper			
A	Kommentar	Der er kældentrappe. Der er trappe fra stueplan til 1. sal	
11.0 VVS-installationer			
A	Fjernvarme		

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	48	10%	10%	TR finder ikke grund til at ændre reduktionsprocenten . Ejendommen fremstår i en alm. kendt byggeskik og relativ enkelt bygget.	43
Bygningssagkyndig	18	10%	ikke angivet	ikke angivet	16
Syns- og Skønsmand	48	10%	ikke angivet	ikke angivet	43

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Der er ikke sket ændringer i ejendommen, siden BS's besigtigelse af ejendommen, og det er ligeledes samme ejer. Som ejendommen fremstod i forbindelse med teknisk revision, fremstod ejendommen også i forbindelse med BS's besigtigelse.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Ingen yderligere bemærkninger.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Under adskillige punkter har BS fejlagtigt givet karakteren K1 og i modstrid hermed angivet i noten, at skaden vil udvikle sig evt. med følgeskader. BS anbefales at repetere Håndbogen vedrørende karakterskalaens systematik samt anvendelsen af noter som begrundelse for karakteren.
Bygningssagkyndig	Ud af ovenstående, er det lidt bekymrende at se lige ovenfor, at TR opfordrer til at BS skal læse HB, jo det er ok, men det bekymrende ligger i at TR ikke kender til Bygerfa, og også den tilknytning / vurdering netop HB også giver mulighed for.
Syns- og Skønsmand	Den bygningssagkyndige skal være opmærksom på, at den tekniske revision ikke skal betragtes som en "strafekspedition", hvor den tekniske revisor udelukkende går efter at finde fejl, der kan medføre sanktioner. Den tekniske revisions primære mål er at medvirke til at højne standarden, kvaliteten og ensartetheden hos de bygningssagkyndige. Det er derfor vigtigt, at selv mindre formelle fejl og mindre forhold bringes frem i den tekniske revision, da det skal medvirke som en hjælp til den bygningssagkyndige, for at bringe sine tilstandsrapporter mere i overensstemmelse med retningslinjerne for Huseftersynsordningen.

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
26. august 2018 10:19		Sagen lukket	32

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten I

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten I omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet.

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig

r afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant

tildeles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig I

I den 12. maj 2015.

har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 18. august 2015.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand I

og afsluttet den 18. august 2015.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 26. oktober 2015.

med bisidder I, II, III mødte op under nævnets behandling af sagen og fremkom med bemærkninger i det væsentlige som en uddybning af høringssvaret til den foreløbige kontrolrapport.

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.

Under punkt 2.2 bygning B sættes vægten til A1, idet A3 anses at være en skrivefejl.

Det samlede pointtal i kontrolrapporten er herefter 41.

Tilstandsrapporten I 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.

Deltagere i nævnsmødet:

Baggrund:

Genereret
26. august 2018 10:19

HE-nr

Kontrolrapport status
Sagen lukket

Side
33

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 vægtskala 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 påtale gælder i 3 år fra det tidspunkt den meddeles den bygningssagkyndige. Så længe påtalen er gældende, kan en yderligere påtale som følge af teknisk revision medføre en advarsel. En tredje påtale kan derefter medføre, at den sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen inddrages, eller at den sagkyndige pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr.

Hvis der foreligger en påtale, og en senere teknisk revision i sig selv indebærer en advarsel, kan det ligeledes medføre, at beskikkelsen inddrages, eller at der pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr.

Efter en påtale udtages der yderligere en af den beskikkede bygningssagkyndiges tilstandsrapporter til teknisk revision. Denne tilstandsrapport skal være dateret efter, at påtalen er meddelt.

Klagevejledning:

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

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