

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	27. maj 2013	Påtale	26. maj 2016

Kontakt oplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A set fra vej (fra syd)	

Litra A set fra nord	
Litra B (Havestue)	
Litra C til højre og D til venstre. BS har valgt at opdele de to garager/udhuse, som 2 Litra, da de er bygget med 2 års mellemrum. Da de har samme konstruktions opbygning burde de reelt have været literet sammen for ikke at skabe forvirring hos en forbruger.	

Litra C og D set bagfra	
Litra E (drivhus)	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
28-jan-13	08:30	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
28-jan-13	08:30	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
30-jan-13	17:16	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra hei
30-jan-13	17:16	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
08-feb-13	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
14-feb-13	14:25	Kontrolrapport udarbejdet	
26-feb-13	09:06	Høring iværksat	
10-mar-13	11:50		Søgt ny deadline: 22. mar. 2013
11-mar-13	15:40	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
11-mar-13	22:51	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
12-mar-13	13:19		Ny deadline for BS kommentar: 22. mar. 2013
13-mar-13	13:59	Kontrolrapport godkendt af NS	
10-apr-13	15:36	Indstilling til nævn	
13-maj-13	08:45	Indkaldelse til nævnsmøde	
27-maj-13	13:34	Sagen lukket af Nævnssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-12-06
Ejendommen besigtiget	2012-12-05

Følgende materiale forelå

BBR	2012-12-04	
Tidligere tilstandsrapport nr.	Søgt men ingen fundet.	
Energimærke	Søgt men ingen fundet.	
Andre bygningsoplysninger		
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Jvnf. HB kap. 5.04.6.4: Såfremt der foreligger relevante bygningsoplysninger, så som eksempelvis tegninger, skal dette fremgå under dette punkt. Tilsvarende skal det anføres såfremt der ikke findes relevant materiale. Punktet skal altid besvares. Mindre formel fejl	A1
Bygningssagkyndig	Jeg havde mundtligt forhørt mig hos sælger, om husets byggemetode og forløb dels under opførelsen og siden under vedligeholdelsen. Sælger oplyste mig om hvordan huset er opbygget og vedligeholdt, hvilket jeg tog med i mine betragtninger ved bygningsgengangen. Huset der er opført i 1968 bærer præg af at være statisk stabil og velopført samt vel vedligeholdt uden alvorlige skader. Jeg vil ønske at det var fremhævet mere tydeligt i håndbogen, at der vægtes disse informationer, jeg ikke har været klar over betød noget ved en teknisk revision. Min opfattelse har været, at det væsentlige er at have overblikket og få anført det der er væsentligt i rapporten. Det bliver naturligvis taget med i de fremtidige rapporter fra min side.	0
Syns- og Skønsmand	Som anført ovenfor, så står det faktisk i Håndbogen, Jvnf. HB kap. 5.04.6.4 Der gives også kun en mindre formel fejl.	A1

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Typehus 1960-1976							
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	1968	1	118	0	0	118	0
1	B	Havestue/udestue	1985	1	21	0	0	0	0
2	C	Garage/udhus	1978	1	22	0	0	0	0
3	D	Garage/udhus	1980	1	32	0	0	0	0
4	E	Drivhus	1995	1	6	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: ABCDE - Litra A: Gulve. Der er væg til væg gulvtæpper over alt undtagen i det store badeværelse og bryggers. Litra B: Gulv. Der er væg til væg gulvtæppe i udestuen. Litra C og D garager. Indvendige vægge er stedvis fyldt op ved værktøjsreoler, redskaber og inventar så flere dele af indvendig loft/ tag indvendige vægge og gulv ikke kan besigtiges.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AB - Termoruder er eftersat, men vejrforhold og snavs kan gøre det vanskeligt at konstatere dugruder/ punkteret termoruder. Derfor tages der forbehold for eventuelle punkterede termoruder.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelse fra BBR?	Nej: Alle bygninger er opmålt på stedet. Drivhus kan opføres uden anmeldelse til kommune.

Bygning A (Beboelse - 118m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.4 Hætter/Aftræk	Ingen bemærkninger
-------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: Alle aftræksrør i tagrum mangler kondensisolering.

Note: Selvom eternitafræksrør kan optage mindre mængder kondens, skal de fortsat have isolering, for at hindre kondensdannelser som kan give fugtskader på loft.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

I tilknytning til registrering af om der mangler ventilation i tagrum, overser jeg den manglende kondensisolering af eternitrør i tagrum på grund af papkasser på loftet udfor rør når man går på gangbroen.
Den manglende kondensisolering har ikke siden 1968 medført nogen skader af nogen art. Manglen kan afhjælpes ved at kondensisolere røret uden større omkostning. Jeg er udmærket klar over problematikken, jeg ellers altid anfører i rapporterne, såfremt det er aktuelt.

A1

Syns- og Skønsmand

OK
Argumentation og vurdering fastholdes

A3

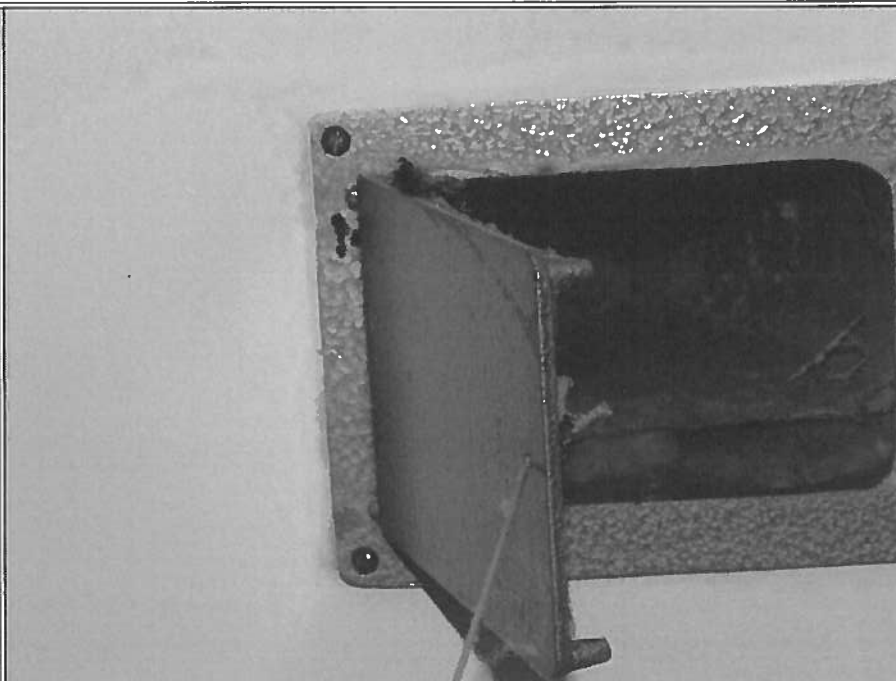
1.4 Hætter/Aftræk

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Aftræksrør er alle steder monteret skævt i forhold til aftrækslemmen i loftet. Der forekommer derfor en åbens spalte ud til tagrum, hvor varm og fugtig rumluft kan trænge ud og danne kondens i det kolde tagrum.

Note: Følgeskade kan endnu ikke konstateres. Men tilstnaden kan ændres ved anden brugeradfærd.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Jeg er ikke enig i karakteren af 2 grunde. Jeg havde registreret den anførte skade, jeg også har fotodokumentation på. Aftræksrøret er udført med kanaltværsnit som 150 cm2 og der er oplukkelig vindue i rummet. Dels ligger der kun et mindre tykt lag mineraluld på loftet omkring aftæksrøret. Det vil efter min opfattelse ikke optage den rumfugt, der i første omgang rammer det mindre område af synlig mineraluld, selvom aftræksrøret i dette tilfælde er forskudt en lille smule i forhold til aftræksventil. Mineralulden på loftet er efter min opfattelse ikke 100 % lufttæt omkring røret, hvorved luft kan bortventileres op i tagrummet, selvom det ikke er hensigtsmæssig ad denne vej. Og dels men ikke mindst er procentdelen af den andel af aftræksrøret, der fungerer som bortventilationsrør, for den rumfugt der er i rummet under brug langt den største del og efter min faglige vurdering tilstrækkelig til at bortventilere rumfugten fra badeværelset og så ved fremtidigt brug. Dertil kommer at der er oplukkelig vindue. Endelig skal det bemærkes, at der ikke er tegn på opfugtede eller skadede bygningsdele, ligesom der ikke er målt forhøjet fugtindhold i den omkringliggende loftkonstruktion. Det skal bemærkes at krav til aftræksrørets dimension i bygningsreglementet fra 1966, der var gældende op opførelsestidspunktet foreskriver oplukkelig vindue, mindst 0,2 m2 stort eller regulerbarventil med mindst 100 cm2 fri åbning til det fri. Dette krav er så rigeligt opfyldt.	A1
Syns- og Skønsmand	Det er ikke et spørgsmål om hvor lidt eller meget fugtig rumluft der trænger op via aftræksrøret, eller ved siden af - Ellers for så vidt heller ikke hvorvidt forholdet har været en gængs- eller lovlig udførelse på opførelsestidspunktet. Det er alene den aktuelle skadesrisiko BS skal forholde sig til. Det vil sige hvorvidt der er et svigt i konstruktionen (dampspærren), som kan medføre en skade på anden bygningsdel - uanset hvor stor eller lille den end kan være. - Derfor skal forholdes dels bemærkes, dels have karakteren K3. Argumentation og vurdering fastholdes	A3
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1: Begyndende nedbrud af begge vindskeder mod vest i alle nederste del Note: Det skønnes at såfremt metalafdækninger havde gået ca. 15 mm ud over vindskeden, var nedbrydning ikke påbegyndt.	

Fejl angivelse

Syns- og Skønsmand

A2



Beskrivelse af skade/mangel: Der er mindre trænedbrydning i endetræet ved dækbrædt på vindskede på vestgavl. Endvidere er der trænedbrydning midt på vindskede mod øst, i venstre halvdel.

Note: Trænedbrydningen i endetræet på dækbrædderne må anses at være forårsaget af manglende udkrøgning af inddækningen over dækbrædtet. Inddækningen er afsluttet ca. 5 mm fra enden, hvorved vand opfugter brædtets endetræ uhensigtsmæssigt.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Da der er tale om en trænedbrydning, er der tale om en skade der

	typisk udvikler sig. Karakteren K2 burde derfor have været anvendt. Desuden er trænedbrydningen i østgavl overset.	
Bygningssagkyndig	Jeg er ikke enig i skaden anmærkning, da den var rettet inden kontrolbesøg. Jeg havde efterfølgende inden besøg af teknisk revisor opdaget, at jeg fejlagtigt havde angivet skaden som K1. Dette forhold havde jeg rådet bod på ved at tilføje en allonge, hvoraf det fremgår at skadens karakter er ændret til K2. Dette forhold nævnte jeg mundtligt til teknisk revisor ved gennemgangen af skaden, hvilket han gav udtryk for at ville godtage som den rigtig vurdering.	0
Syns- og Skønsmand	Jeg må indrømme jeg ikke var opmærksom på BS allonge, hvor karakteren for så vidt angår trænedbrydningen af vindskede enden mod udestuen ændres fra K1 til K2. Der skal derfor ses bort fra denne fejl bemærkning. Fejlanmærkningen fastholdes derfor alene på den manglende bemærkning af trænedbrydningen på vindskeden i østgavl.	A2
1.6 Tagrender/tag nedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Der er bagfald på den sidste meter af tagrende ved gavlhjørne mod syd øst (mod indkørsel). Samtidig er udløb studen på tagrenden samme sted flækket. Note: Der må forventes overløb fra den del af tagrenden som har bagfald. Hvilket kan medføre fugtskader på mur. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke bemærket.	A3

Bygningssagkyndig	Jeg er ikke enig begrundelse til karakteren, idet følgende skal bemærkes, men er enig i at skaden skal registreres. Skaden vil efter min faglige vurdering i påkommende tilfælde aldrig angives som en k3 skade. Skaden kan afhjælpes uden større omkostning ved at reparere tagrenden og rette på rendejern, således at der ikke er bagfald til nedløb. Skaden er placeret så yderlig mod udhæng, at største delen af det tagvand der eventuelt ikke ledes til tagnedløbet lige ved siden af, efter min bedste faglige vurdering for største parten vil ramme terræn så langt uden for bygningen, at opsprøjt herfra vil være så begrænset, at dette ikke vil kunne skade eller ses op den nærmeste del af sokkel eller murværk.	A1
Syns- og Skønsmand	Overløb fra tagrender gives typisk karakteren K3, da der som oftest er risiko for at vindtryk vil forøge vandmængden mod murfladen, som dermed får en forøget opfugtning. Der kan ikke ses bort fra, at der kan argumenteres for en mindre karakter i det aktuelle tilfælde, men det er ikke kardinalpunktet her. Der gives fejl for at forholdet ikke er bemærket. Da udbedringsomkostningerne vurderes under kr. 10.000, gives fejlen i det nederste niveau A og fejlpointen midt i niveauet. det vil sige A3.	A3
1.9 Vindafstivning	Ingen bemærkninger	



Beskrivelse af skade/mangel: diagonalafstivnings lægter ved gavle, er ikke monteret korrekt, da de hverken er ført helt til kip, eller ned til tagfod.

Note: Der kan ikke ses skader på tagkonstruktionen, som følge af den mangelfulde vindafstivning. Risiko for evt. stormskade vurderes til at være realtiv begrænsede.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Jeg havde konstateret, at der var påmonteret skrålægter diagonalt med 45 grader på tagfladen spændende over mindst 4 spærfag fra kip. Spærkonstruktionen er statisk stabil uanset om skrålægterne her kan overføre kræfter til brædt på bagmur som gitterspær også er forankret til. Bygningen har stået siden 1968 uden tegn op problemer med vindstabiliteten eller forankring af gitterspær. Derfor ingen anmærkninger.	A1
Syns- og Skønsmand	Argumentation og vurdering fastholdes.	A3
1.11 Ventilation	K3: Ventilationsspalter ved tag er tilstoppet. Note: Det skønnes at montering af korrekt antal taghætter i tag efter fabrikantens anvisning vil give tilstrækkelig ventilation af tagrum uden at der kommer fygesne ind på loftet.	
1.15 Andet	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Loftlem hænger og er meget utæt. Desuden er lemmen både uisoleret og uden tætningslister.

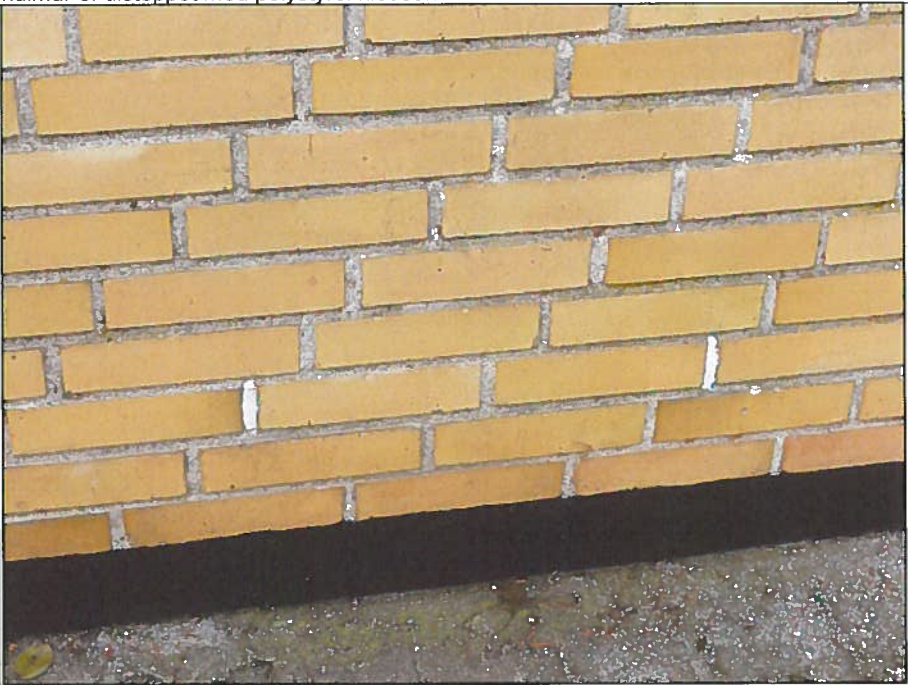
Note: Varm og fugtig rumluft trænger uhindret op og kan danne kondens i tagrum. Da ventilationsspalter er tillukkede (se BS anmærkning), er der risiko for ophobning af kondens. Hvilket dog ikke umiddelbart kunne ses ved besigtigelsen. Men tilstanden kan ædres markant ved anden brugeradfærd.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Jeg har ikke tillagt utætheden sammen bevågenhed, da lem ikke hang så meget på min besigtigelsesdag, ellers havde jeg bemærket det. Lem var lukket da vi skulle på loftet 1 gang. Der ses inge følgeskader på baggrund af utæthed i lem. En simpel lukkeanordning på lem samt en tætningsliste vil kunne afhjælpeskaden og fastholde lem i helt lukket tilstand uden større omkostning. Det vil blive svært at bevise hvor meget varm luft der trænger op op loftet. Oliefyret der er fra opførelsestidspunkt i 1968, er ganske uisoleret. Det vil ved udskiftning sænke temperaturen i rummet, der ikke har andre varmekilder. Derfor tror jeg ikke på, at ændrede brugeradfærd fremover vil forværre situationen.	0
Syns- og Skønsmand	Argumentation og vurdering fastholdes.	A3
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1: Revne i præfabrikeret betonafdækning. Note: Revnen skønnes af være af ældre dato.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Udkradsede studsfiger i nederste del af murværk på facader der fungerer som ventilation af hulmur er tilstoppet med polystyrol klodser.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Ventilation- og trykudligningsfuger forneden på skalmur, er fejlagtigt lukket med polystyrol materiale. Note: Da bagmuren består af en træskelletkonstruktion, er den speciel afhængig af en tilstrækkelig ventilation mellem skalmur og trækonstruktionen, for at modvirke risiko for at der kan opstå trænedbrydning. Indv. fugtmåling indikere ingen unormal opfugtning, hvorved det kan antages at der indtil nu næppe er skadeudvikling. Men anden brugeradfærd af huset kan ændre markant på nuværende tilstand. Karakter: K2 (Da bagmur og formur er en og samme bygningsdel, er der ikke tale om følgeskade til anden bygningsdel). Begrundelse for fejl: Da der er en potentiel risiko for en skadeudvikling, bør karkateren være min. K2 (K3 ville dog mere indikerer problemets alvor overfor køber,). Fejlens vægt: Fejlen vægtes ud fra at der formentlig endnu ikke er opstået skade og omkostning til fjernelse af tilpropningen i ventilationshuller er til at overse.	A1
Bygningssagkyndig	Min begrundelse for ikke at øge karakteren til K2 er dette forhold, at der for det første ikke er synlige skader eller måltet forhøjet fugtindhold nogen steder på bagvæg. Dernæst vides der ikke noget om hvorlænge polusterolklodserne, der nemt kan fjernes, har sidet i studsfigerne , vel at mærke kun på nordfacaden. Jeg havde nævnt overfor sælger ved afslutning af bygningsgenemgangen, at han af ventilationsmæssige sager bør fjerne klodserne, for ikke at risikere at tilstopningerne kan medvirke til at fugt i det ventilerede hulrum ikke kan bortventilens og istedet for forårsage fugtskader på den indvendige side af bagvæg. Skaden kan afhjælpes uden økonomisk omkostning ved at pille klodserne ud.	0
Syns- og Skønsmand	Det er ikke et spørgsmål om at "udbedringen" enkelt og billigt lader sig udføre, men om den potentielle skadesrisiko - som BS også selv er inde på. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
2.1 Facader/gavle	K0: Der mangler lille smule mørtelfuge nederst ved hjørne i venstre side ved trappesten.	

3. Vinduer og døre i bygning A

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

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Der er stedvise afskalninger af sort bygningsasfalt på sokkel på vestgavl.
4.3 Udvendige trapper	K1: Hjørne på klinke på trappesten er knækket af ved hovedtrappe.

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	K1: Stiftemosaik netfliser på gulvet toilet og badeværelse. Gulvet i badeværelse har stedvis løs vedhæftning til det underliggende materiale. Gulvet ligger ujævnt. Note: Der er ingen tegn på revner i fliser eller fuger.
---------------------------------	---

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er en flækket flise på væg over badekar omkring brusearmaturs ophæng . Note: Selv om revnedannelser er hårfine er der en potentiel risiko for skadelig fugtindtrængning til bagvedliggende træskelletkonstruktion. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægt: Da der ikke kan konstateres skadeudvikling på nuværende tidspunkt, sættes fejlvægtningen efter omkostninger til rep./udskiftning af defekt flise. Tilstanden kan dog ændres markant ved anden brugeradfærd. Det er dog skærpende, at der er tale om et område det forventes at have en bygningssagkyndigs udvidede opmærksomhed.	A5
Bygningssagkyndig	Selvom jeg normalt er meget omhyggelig med at registrerer skader, havde jeg ikke bemærket den revnede flise grundet bruseslange og greb fra håndbryser. Dog anser jeg ikke væggen over badekaret som et vådzoneområde, og uanset hvor meget der ændres adfærd er sandsynligheden meget lille for at det bagvedliggende vægmateriale optager fugt og derved igangsætter en nedbrydende proces af det omkringliggende materiale. Jeg havde kontrolleret skillevæg på bagsiden i tilstødende rum og ikke målt forhøjet fugtindhold, hvilket vi heller ikke kunne under kontrolbesøget. Skaden kan afhjælpes uden større omkostning ved at udskifte den revnede flise.	A2
Syns- og Skønsmand	Bemærk teknisk revisors bemærkninger under "fejlvægtningen". BS bedes revurdere sin opfattelse at at vægflader over badekar faktisk er vådzoneområde. (se bla. sbi anvisning vådrum 200) Argumentation og vurdering fastholdes.	A5

6.3 Fuger

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A5



Beskrivelse af skade/mangel: Der er en ca. 0,5 - 1 mm åben revnedannelse i hjørnefuge i bunden af brusenichen.

Note: Kan give anledning til fugtbetinget følgeskade til anden bygningsdel. Der har ikke kunne måles unormal opfugtning i bagvedliggende væg. Tilstanden kan dog ændres markant ved ændret brugeradfærd.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægtning: Da der endnu ikke kan konstateres en skadeudvikling, vurderes fejlen efter omkostning til fugereparationen. Det er dog skærpende, at der er tale om et område det forventes at have en bygningssagkyndigs udvidede opmærksomhed.

Bygningssagkyndig	Nej for den benævnte skade forfindes kun i overfladen af ca knap 1 centimeters længde i hjørne fuge. Jeg havde registreret hjørnet, der ikke er pænt udført, men har siddet siden 1968 uden følgeskader. Også her havde jeg kontrolleret den bagvedliggende væg, uden at kunne konstatere forhøjet fugtindhold i væggen, netop fordi det var et hjørne i en bruseniche, hvor en høj fugtbelastning på vægmaterialet må forventes. Der er ikke hul i fugen, og den er ikke mere end en til to millimeter dyb, trods det viste meget tynde skruetrækkerblad fra teknisk revisors foto på den benævnte skadested.	0
Syns- og Skønsmand	Bemærk på nærfotoet ses det at revnen går over 4,5 stiftmosaik a'ca. 2 cm + fugebredde. det vil sige en revne på ca. 7 - 10 cm Argumentation og vurdering fastholdes.	A5

6.6 Rørgennemføringer	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler tætlukkende pakning, eller fugtætning bag armatur roset i brusenichen. Note: Da bagvedliggende væg er en træskelletvæg, er risiko for fugtbetinget følgeskade forhøjet. Der kunne dog ikke måles unormal opfugtning i bagvedliggende væg. Tilstanden kan dog ændres markant ved anden brugeradfærd. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægt: Tager udgangspunkt i udbedring af fugetætning, da der ikke kan konstateres skade endnu.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg har aldrig i håndbogen eller på HE- kursus, eller øvrige kurser jeg har deltaget i blevet opmærksom på, at disse blandingsbatterier uden udvendig synlig fuge, kan være medvirkende til fugtskader på det bagvedliggende materiale ikke mindst ved lette pladekonstruktioner. Min vurdering af tætheden omkring rosetten, der iøvrigt sidder klods på væg uden slub, ikke præcist kan konstateres før rosetten løsnes, og det efterkontrolleres, om der er anbragt en tætsluttende fuge omkring udføring af rør i væg bag den forromede plade på blandingsbatteriet. Mig bekendt skal vi ikke foretage destruktive undersøgelser af skjulte bygningsdele, som der jo her artale om. Her kunne heller ikke efter gentagne målinger konstateres forhøjet fugtindhold i vægmaterialet i tilstødende rum. Blandingsbatteriet er ikke placeret i et vådezoneområde, hvilket må tælle som en formildne omstændighed. Den benævnte skade kan afhjælpes ved at montere en tætsluttende fuge rundt om blandingsbatteriet uden større omkostning. Denne bygningsdel vil naturligvis have min skærpede opmærksomhed fremover.	A1

Syns- og Skønsmand	Blandingsbatteriet var placeret på bagvæggen i brusenichen - og dermed i vandbelastet vådzoneområde. Erfaringen med de gamle indbyggede brusearmaturer er, at de ikke har det vandtætnings system som moderne armaturer har og derfor ofte har været kilde til fugtbetingede skader i bruse bagvægge. Da der er tale om en let trævæg er risikoen for skade relativ høj, når en yngre familie flytter ind og ukritisk benytter badfaciliteterne. Argumentation og vurdering fastholdes.	A3
--------------------	--	-----------

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K1: Gulve knirker stedvis flere steder i huset for eksempel i gang og værelse mod østgavl.
-----------------	--

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

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

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Der er monteret en galvanisk rørT efter kobberør i vandstrømmens retning under køkkenvasken. Hvilket kan give anledning til galvanisk tæring. Note: Der forekommer kun mindre overfladerust på rør ved besigtigelsen. Men tæring starter indefra. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægt: Da der endnu ikke er opstået galvanisk tæring - i synligt omfang efter 44 år, er der en vis sandsynlighed for at det lokale kalkindhold i brugsvandet til en vis grad har dannet et beskyttende lag, så "skadeomfanget" begrænser sig til udskiftning af T-stykket. Men det er skærpende, at der er tale om et område der især bør have en bygningssagkyndiges udvidede opmærksomhed.	A5
Bygningssagkyndig	Jeg kontrollere altid vandinstallationer under køkkenvasken af flere årsager som dels utætheder i afløbssystemerne og dels samlinger og tærringer på rør. Jeg har været VVS ingeniør tilsynsførende i en længere række, og kender udmærket problematikket med spændingsrækken qua mangledne ionfælder / forkerte overgange / bøjninger på div rørsamlinger. Jeg havde set, at der var en lille smule hvidrust på fordelerrøret, men hæfter mig ikke her ved materialevalg og udførelsesmodode. Da jeg selv er bosat i området kan jeg bekræfte, at der her i det sydøstsjællandske område er usædvanligt meget kalk i vandet der meget hurtigt aflejrer sig i blandt andet brugsvandsrør. Benævnte skade kan afhjælpes ved at udskifte det pågældne t-stykke.	A2

Syns- og Skønsmand	Jeg har forståelse for BS frustration over ikke at have bemærket et forhold, han som VVS ingeniør normalt er meget obs på. Argumentation og vurdering fastholdes. Det skal bemærkes, at såfremt det var blevet vurderet, at en risiko for et skadesudbrud havde været nært foretående, ville et evt. skadesomfang have været af betragtelig økonomisk størrelse, såfremt gulv og skabe var blevet vandskadet (25 - 50.000) - I så tilfælde skulle fejlniveauet ligget midt i niveau C 13	A5
--------------------	---	-----------

Bygning B (Havestue/udestue - 21m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

2. Ydervægge i bygning B

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

3. Vinduer og døre i bygning B

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

4. Fundament/sokler i bygning B

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

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

11. VVS-installationer i bygning B

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

Bygning C (Garage/udhus - 22m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

2. Ydervægge i bygning C

2.1 Facader/gavle	K1: Stedvis nedbrud/ begyndende nedbrud i alle nederste del af sporede krydsfiners beklædningsplader på facade mod vest
-------------------	---

3. Vinduer og døre i bygning C

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

4. Fundament/sokler i bygning C

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning C

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning C

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

Bygning D (Garage/udhus - 32m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

2. Ydervægge i bygning D

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

3. Vinduer og døre i bygning D

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

4. Fundament/sokler i bygning D

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning D

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning D

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

Bygning E (Drivhus - 6m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning E

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

2. Ydervægge i bygning E

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

3. Vinduer og døre i bygning E

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

4. Fundament/sokler i bygning E

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Enfamiliehuset der er opført i 1968 med tilhørende udestue opført i 1985 samt sammenbyggede 2 garager opført i 1978, fremtræder som et samlet bygningsæt i meget velholdt stand. Huset er opført i gode materialer og men kræver dog almindelig vedligeholdelse i fast interval ude såvel som inde for at opretholde den gode vedligeholdelsestilstand
-------------	--

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?	44 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Hele tiden.

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.)?	Ja, Udestue i 1985.
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ja, Hele huset og udestuen.
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, Der findes ikke skunkrum.
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	Nej, loftlem er placeret i bryggers.
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?	Nej
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	Nej
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	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)?	Nej
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Nej
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Gitterspær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Plastplader	
C	Ensidigt fald	
C	Gitterspær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
D	Ensidigt fald	
D	Gitterspær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
E	Sadeltag	
E	Andet; Type:	Præfabrikeret aluminiumsprofiler. Seriefremstillet hobbydrivhus.
E	Taghældning - >35 grader	
E	Tagbelægning - Andet; Type:	Glas

2.0 Ydervægge		
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Hulmur	Tidligere murvinge i gavl
B	Træ	Træ med glaspartier
B	Bagmur - Let pladekonstruktion	
C	Træ	
D	Træ	
E	Andet:	Glas

3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	
D	Træ	
E	Metal	

4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Beton	
D	Beton	

E	Andet; Type:	Lecasten
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Singels
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
B	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Singels
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
B	Tæppe på beton	
C	Andet; Type:	Havefliser er lagt som gulv i garager
D	Andet; Type:	Havefliser er lagt som gulv i garager
E	Andet; Type:	Jord i drivhus samt løs lecanødde
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
C	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
D	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Gipsonitfliser.
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Olje/centralvarme	
A	Gulvvarme; Type:	Vandbåren medie i store badeværelse

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	37	0%	ikke angivet	ikke angivet	37
Bygningssagkyndig	9	0%	0%	Jeg forstår ikke bedømmelsen. Derfor har jeg ikke mulighed for at kommentere den faktor den er angivet til 9 Hvor findes denne vejledning? og får jeg mulighed for at kommentere punktet jeg p.t ikke kender betydningen af ?	9
Syns- og Skønsmand	37	0%	ikke angivet	ikke angivet	37
Syns- og Skønsmand	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Der vurderes ikke forhold, som giver anledning til usikkerhed i TR's bedømmelser.
Bygningssagkyndig	Lav	Jeg mener der er flere skader der fejlbedømt, jævnfør mine bemærkninger.
Syns- og Skønsmand	Lav	Som mine tidligere bemærkning.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	

Bygningssagkyndig	Jeg fik beskikkelsen i 2011 og det er første gang jeg er udtaget til teknisk revision. Når man som i mit tilfælde driver en enkeltmandsvirksomhed som beskikket bygningssagkyndig og energikonsulent, kan man ofte føle sig på "Palle alene i marken) læs - der er ingen daglig sparing i opgaveløsningen. Jeg har til dato intet kendskab til, hvad der vægtes hos teknisk revider og har betydning for bedømmelsen, ligesom jeg ikke kan fide ud af hvordan man vælger fra 1 til 5 på det enkelte niveau. Det skal måske bare tolkes som 1 er lavest / mindst betydning og 5 for højest / størst betydning. Som nævnt kan jeg ikke finde en vejledning til hvordan jeg skal kommenter det 9 tal jeg som sagkyndig har fået til sidst ved sammetællingen. Hvordan skal det tolkes ? Hvilken betydning har det? Og hvad kan jeg gøre ved det ? Løvrigt kunne det være godt for os sagkyndige, om de tekniske revisorer samler de væsentligst mærkesager man skal være ekstra påpasselig med at kontrollere. Var det en ide med en kursusrække måske engang om året hvor de tekniske revisorer fremlægger typiske skader som vi overser eller fejlbedømmer. Det kunn jeg da i hvert tilfælde godt bruge. Min oplevelse med teknisk revisor er ganske positiv. Vi fik nogle gode faglige dialoger omkring nogle af de nævnte skader. Dertil kommer at jeg lærte da noget som er ganske brugbart fremadrettet ved udarbejdelse af kommende tilstandsrapporter. Disse erfaringer tager jeg ved lære af og med videre til gavn for mit faglige stade, i håb om at kunne udarbejde endne bedre rapporter end ovenstående, der ikke har været min mest heldige, tør jeg godt fastslå uden nogen form for undskyldninger.
Syns- og Skønsmand	Med hensyn til fejl niveau og point givning, skal der henvises til Håndbogens afsnit 2.09.4, som giver en god indføring i kvalitetskontrollen. Jeg er glad for at høre, at BS føler kontrolgennemgangen har været konstruktiv og faglig. Samt at BS føler at erfaringsformidlingen har været givtigt for sit fremtidige virke. - det er netop hovedformålet med den tekniske revision. Teknisk revisor viderebringer gerne forslaget om et årligt kursus, hvor gængse fejlkilder gennemgås. Kuset kan evt. være specielt målrettet mod bygningssagkyndige der operer alene i marken.
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Dato: 27. maj 2013

J. nr.: [REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]

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

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 6. december 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 13. marts 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 13. marts 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde 17. maj 2013.

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

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten 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.

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes samlet set at være fejlbehæftet, og den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende.

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