

Beskikket bygningssagkyndig

[REDACTED]

Dato: 3. oktober 2012

J. nr.: [REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]:

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten [REDACTED] er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet. Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig [REDACTED] tildeles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 2. juli 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 24. august 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 24. august 2012

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde 19. september 2012.

[REDACTED] havde foretræde under behandlingen af sagen, og fremkom med bemærkninger, i det væsentlige jf. vedhæftede bilag.

Begrundelse:

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

Nævnet har revurderet følgende fejlangivelser:

Under "Bygningsbeskrivelse" reduceres vægten A5 til A1, da bygningsregistreringen vurderes at være tilstrækkelig bortset fra manglende litrering af drivhus.

Under "Bemærkninger 2" frafaldes fejlangivelsen A1, da besigtigelsens afgrænsning vurderes at

være tilstrækkelig beskrevet.

Under punkt 1.1 hæves A1 til A3 da den undervurderede mos på skifertaget anses at udgøre en egentlig brugerbelastning.

Under punkt 3.2 frafaldes A1, da den punkterede termorude ikke kan afvises at have været usynlig på besigtigelsestidspunktet, og da der er taget forbehold for registrering af ikke synlige punkteringer af termoruder.

Under punkt 6.4 reduceres B8 til A3 da det ikke kan afvises, at gulvafløbet er udført i betonsvummet støbejernsskål.

Under punkt 11.1 hæves A3 til A5, da nævnet finder, at gennemtæring på vandrør i depotrum burde have haft den sagkyndiges skærpede opmærksomhed.

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.

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordskontrol	3. oktober 2012	Påtale	2. oktober 2015
	Skrivebordskontrol	19. januar 2012	Ukendt	
	Stor månedsproduktion	16. november 2010	Acceptabel	
	Stikprøve	4. november 2009	Godkendt	
	Tidsforbrug	20. maj 2009	Godkendt	
	Stikprøve	17. oktober 2007	Godkendt	
	Andet	18. juli 2007	Godkendt	
	Stikprøve	18. juli 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

	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
Ejendommen set fra øst (sydøstgavl)	

Ejendommen set fra syd

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
05-jul-12	15:42	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
05-jul-12	15:42	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
07-jul-12	17:26	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra fbo
07-jul-12	17:26	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
30-jul-12	09:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
31-jul-12	17:32	Kontrolrapport udarbejdet	
09-aug-12	12:45	Høring iværksat	
21-aug-12	18:08	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
22-aug-12	16:25	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
24-aug-12	13:17	Kontrolrapport godkendt af NS	
28-aug-12	11:41	Indstilling til nævn	
05-sep-12	13:21	Indkaldelse til nævnsmøde	
03-okt-12	16:08	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-07-02
Ejendommen besigtiget	2012-07-02

Følgende materiale forelå

BBR	2012-06-29
Tidligere tilstandsrapport nr.	(af 17-03-2011)
Energimærke	(af 17.10.2006)
Andre bygningsoplysninger	Der forelå ikke yderligere materiale. (af 31-05-2007)

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	101	0	100	201	0
2	B	Udhus/skur	0	1	18	0	0	0	0

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A5

Ejendomsstatus mangler at blive udfyldt med fx "Ejerbolig"

Se HB 5.04.7 Bygningsbeskrivelse

(...)

Det er sælgerens anvendelse af ejendommen, der er udgangspunktet for angivelsen. Huseftersynsordningen kan anvendes, selv om ejendommen ikke tidligere har været anvendt til boligformål, blot den er bestemt til dette for køberen. I så tilfælde skal det anføres under "Følgende materiale forelå" i punktet "Andre bygningsoplysninger" eller under "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand", at tilstandsrapporten først er gyldig, når ejendommen er taget i anvendelse som bolig for køberen.

(...)

Ejendommens status registreres f.eks. som:

	? Ejerbolig ? Ideel andpart ? Ejerlejlighed ? Nedlagt landbrug ? Landbrug, hvor landbrugspligten ophæves i forbindelse med salg ? Dødsbo ? Erhvervsbygning, der overgår til boligformål efter salg. Der mangler angivelse af 2 småbygninger på ejendommen: Litra C: Redskabsskur 9 m2 Litra D: Drivhus 7 m2	
Bygningssagkyndig	Det er nyt for mig at der skal anføres at det er en ejerbolig. Dette er vi bygningssagkyndige ikke blevet gjort opmærksomt på - jeg har forhørt mig hos mine kollegaer, som heller ikke kender til omtalte angivelse. Under ejendomsstatus skal der selvfølgelig angives at det f.eks. er et dødsbo - der er ingen valgmulighed med ordet ejerbolig og dette kan heller ikke skrives manuelt i feltet. Med hensyn til manglende angivelse af 2 bygninger er redskabsskuret betragtet som en del af udhuset og selve skuret er kun ca. 4 kvm og ligger under samme tag - ligesom vi heller ikke anfører f.eks. et vindfang eller en karnap som en selvstændig bygning. Drivhuset står løst på fliserne og betragtes ikke som en del af ejendommen, men som inventar der medtages ved fraflytning. Dette burde muligvis have været præciseret i tilstandsrapporten.	A1
Syns- og Skønsmand	HB ligger til grund for huseftersynet og det fremgår her at Ejendoms status skal angives. Men det er korrekt, at man ikke kan vælge ejerbolig i Ejendommens status. Der er en divergens imellem HB og HEweb (HE sekretariatet er opmærksom på dette). Det giver derfor ikke fejlpoint. Hvad angår udhuset kan jeg ikke se, at det forholder sig sådan som BS oplyser, idet materialeregistreringen da ikke dækker udhusdelen (fx træydervægge). Endvidere burde da være konstateret en fejlagtig arealangivelse i BBR, idet bygningen da er væsentligt større end registreret. Drivhus over 4 kvm. omfattes af tilstandsrapporten jf HB - medmindre det af pga stand ikke medtages. I så fald skal det anføres under Bemærkninger. Det kan ikke udelades som "haveinventar"	A5

Bemærkninger

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

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - A: Skunkrum er ikke besigtiget pga. manglende adgang.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Krybekælder er en normalt tilgængelig bygningsdel, hvorfor det skal angives i feltet, at krybekælder ikke kan besigtiges pga ingen adgangslem jf. sælgers oplysninger og egen undersøgelse.	A1
Bygningssagkyndig	Krybekældre er efter min opfattelse ikke en normal tilgængelig bygningsdel. Derfor er der under bygningskonstruktioner i tilstandsrapporten mulighed for at krydse af under "ingen adgang til krybekælder". Ved de obligatoriske kurser er vi udtrykkeligt blevet gjort opmærksomme på at hvis der ikke forefindes adgang til krybekælder skal dette kun anføres under bygningskonstruktionerne - ikke under bemærkningerne. Hvis der i modsat fald er en krybekælderlem, men at denne f.eks. er for lille skal dette angives under "bygningsdele, der ikke kunne besigtiges" og med angivelse af at f.eks. krybekælderlemmen er lille (20x40 cm) - krybekældren er derfor ikke besigtiget.	0
Syns- og Skønsmand	Det er HB som er gældende for både BS og SS. Det fremgår her, at det skal anføres såfremt krybekælderlem mangler eller er utilgængelig. Se HB 5.02.2.3 Normalt tilgængelige bygningsdele, som ikke kan besigtiges på grund af unormale adgangsforhold Hvis den bygningssagkyndige er forhindret i at besigtige en normalt tilgængelig bygningsdel eller konstruktion på grund af manglende adgangsmuligheder, skal det noteres hvilke bygningsdele det drejer sig om med litra, og der skal også stå, hvad forhindringen bestod i. Hvis der f.eks. er en frihøjde på 50 cm i krybekælderen, er der ikke grundlag for et forbehold for fuldstændig besigtigelse. Krybekælderen skal besigtiges i det omfang, det er muligt, og det skal klart fremgå, hvordan afgrænsningen er. Eksempelvis: "Krybekælder vurderes som utilgængelig, da der er en frihøjde på ca. 50 cm. Krybekælderen er derfor kun besigtiget fra inspektionslem i fyrrum i et område op til 3 meter fra lemmen." Det følgende er eksempler på forhold, hvor bygningsdele, der normalt er tilgængelige, ikke kan besigtiges i normalt omfang: (...) Manglende eller skjult adgangslem til krybekældre, skunk eller tagrum (...)	A1
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - A: Eventuelle synligt punkterede eller revnede termoruder fremgår af rapporten. Da vejrforhold og snavs kan gøre det vanskeligt at konstatere, om en termorude er punkteret, tages der forbehold for yderligere punkterede ruder.	

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		0
	Litra D, Drivhus er en simpel bygning af ringe byggeteknisk værdi som blot står løst på fliseterrassen. Den kunne derfor ikke medtages i tilstandsrapporten.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

5. Afvigelser fra BBR?	Nej	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Litra C er en tilbygning til Udhuset som ikke fremgår af BBR, hvilket den skal. Se HB: 5.04.6.1 BBR-ejermeddelelse (...) Hvis den bygningssagkyndige har bemærkninger til BBR-oplysningerne anføres de under "Bemærkninger" i punkt 5. Der skal afgives bemærkninger, hvis BBR afviger væsentligt fra de faktiske forhold. Hvis den bygningssagkyndiges litrering under "Bygningsbeskrivelse" ikke svarer til BBR, skal dette ligeledes afgives under "Bemærkninger" i punkt 5, også selv om arealangivelserne samlet set stemmer overens. Småbygninger under 10 m2 fremgår normalt ikke af BBR, og er ikke en 'væsentlig afvigelse'.	
Bygningssagkyndig	Teknisk revisor opmålte taget ved udhuset til 9 kvm. Selve skuret er kun ca. 4 kvm og betragtet som en del af udhuset - ligesom vi heller ikke anfører f.eks. et vindfang eller en karnap som en selvstændig bygning.	0
Syns- og Skønsmand	Tilbygningen er ca 9 kvm. Se tidligere forklaring Karakter fastholdes	A1

Bygning A (Beboelse - 201m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. januar 2013 11:15		Sagen lukket	9

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der er stedvis mos på tagfladerne. Note: Mossen har en tendens til at gro ind under tagpladerne og løfte disse.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
	Utilstrækkelig skadesbeskrivelse K3, Eternitskifertaget er mosbegrøet i samlinger, især mod nordøst. Note: mosbegrøning kan ødelægge kitningen imellem skifre og medføre utætheder i taget. Der ses dog p.t. endnu ikke tegn på utætheder i tagrum. Reduceret fejlpoint, idet skaden er konstateret	
Bygningssagkyndig	Jeg mener at forholdet er rigtigt beskrevet med korrekt karakter K1 som en mindre alvorlig skade.	0

Syns- og Skønsmand	Det er en kendt problematik, at kittede eternitskifertage kan blive utætte pga mosbegrøning og at utæthed i taget vil medføre risiko for følgeskader. Her er endvidere ikke kun stedvist mosbegrøning, men i områder kraftig mosbegrøning i skifersamlinger. Karakteren K1 dækker derfor ikke forholdet. Ved fejlpoint er taget i betragtning, at skaden dog er omtalt. Karakter fastholdes	A1
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Manglende skadesbeskrivelse: K3: En tagskiferpalde er defekt ved et ovenlysvindue mod sydvest (ved det vestligste vindue). Note: Forholdet medfører risiko for utæthed i taget og følgeskader på underliggende bygningsdele. Reduceret fejlpoint, idet BS har samlet denne skade sammen med skadesbeskrivelse af inddækning ved ovenlysvindue.	A2
Bygningssagkyndig	Eternitskifer-tagpladen er placeret hen over metalinddækningen og derfor betragtet som en del af inddækningen ved vinduet. Forholdet er beskrevet under pkt. 1.3 inddækninger.	0
Syns- og Skønsmand	Der er to skader karakter fastholdes	A2
1.3 Skotrender/inddækninger	K2: Der er enkelte revner i inddækningen ved f.eks. ved det ene ovenlysvindue mod syd og der er en itu tagplade ved det andet ovenlysvindue mod syd. Note: Inddækningerne vurderes ikke som utætte, men bør eftergås.	

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A1



Utilstrækkelig skadesbeskrivelse:

K3, Der er revner i metalinddækning under begge ovenlysvinduer mod sydvest. Note: Defekte inddækninger medfører risiko for utætheder og følgeskader på underliggende bygningsdele.

Reduceret fejlpunkt, idet skaden delvist er beskrevet.

Bygningssagkyndig

Revnerne i metalinddækningen er lokaliseret forneden i metalpladen - der er eternitskifer neden under og det er min vurdering at der ikke er nærliggende risiko eller umiddelbart risiko for følgeskader, men at inddækningerne sammen med den itu tagplade bør eftergås, hvilket fremgår af teksten.

0

Syns- og Skønsmand	At inddækninger bør eftergås er ikke forhold der skal nævnes i tilstandsrapporten, idet rådgivning ikke er en del af huseftersynet. Inddækninger er kritiske punkter på et tag og punkter somvil kunne medføre risiko for følgeskader. Karakter fastholdes	A1
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: Der er stedvis løse fuger i skorstenspiiben.	

2. Ydervægge i bygning A

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

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Termoruden i terrassedøren er muligvis punkteret.	
3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A1
	Manglende registrering: K2: Termorude i ovenlys mod sydvest (det sydligste) fremtræder punkteret. Reduceret fejlpoint, idet der er taget forbehold for punkterede ruder.	
Bygningssagkyndig	Ved min besigtigelse i forbindelse med tilstandsrapporten kunne det ikke konstateres at ruden var punkteret og ved besigtigelsen sammen med TR var der ikke dug eller hvide skjolder mellem glassene i termoruden.	0
Syns- og Skønsmand	Det skal erkendes, at punkteringen er svær at konstatere. Det er imidlertid SS vurdering, at punkteringen ikke er sket i perioden fra huseftersynet til SS besigtigelse, men før.	A1

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Der er enkelte små og ubetydelige revner i sokkel f.eks. ved hushjørner.
------------	--

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

5.6 Ventilation	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	B8 Manglende skadesbeskrivelse: K3: Sokkelriste for ventilation af krybekælder sidder for lavt i forhold til det omgivende terrænniveau, især mod sydvest samt sydøst. Note: Forholdet medfører risiko for, at riste leder overfladevand ind i krybekælder og opfugter denne med risiko for følgeskader på konstruktionerne her.	

Bygningssagkyndig	Det øverste billede viser ventilationsristen mod sydvest. Den er ganske vidst lavtliggende, men der er et betydeligt fald udefter i flisebelægningen, der er drænlag i bunden ved risten og der er endvidere et stort udhæng som beskytter risten. Jeg har vurderet at der ikke er risiko for at der trænger vand ind gennem risten - men risten er lavtliggende og dette burde måske have været anført i tilstandsrapporten B8 Det nederste billede viser ventilationsrist i gavl mod syd øst. Samme gavl kan ses på det sidste billede i oversigtsbilleder "ejendommen set fra syd". På oversigtsbilledet og på nærværende billede ses det tydeligt at der fornylig er etableret et bed med nyopfyldt jord - terrænet ved den ene ventilationsriste i gavlen er blevet hævet efter min besigtigelse i forbindelse med tilstandsrapporten. Risten er placeret umiddelbart ved indgangen til huset og er ikke til at overse - hvis der havde været jord omkring risten. Forholdet har ikke været tilstede ved min besigtigelse. o	B8
Syns- og Skønsmand	SS kan ikke se hvad vurdering om, at der ikke trænger vand ned i krybekælderen hviler på. Især ikke, når krybekælderen ikke er besigtiget SS kan ikke udelukke, at havebed er hævet i perioden fra huseftersynet til SS besigtigelse. Der er taget hensyn til usikkerheder afslutningsvist i denne rapport. Karakter fastholdes	B8

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 K2: Laminatgulvbelægning i bryggers er ikke en egnet belægning i et vådrum som bryggers. Belægningen er endvidere ikke færdiggjort under vaskebord. Note: Der er risiko for, at der løber vand ind under gulvbelægningen ved opstuvende gulv afløb.	A3
Bygningssagkyndig	Laminatgulvet ligge løst og jeg har ved min besigtigelse vurderet dette på linie med et tæppebelægning i bryggerset. Samtidig har jeg vurderet at det underliggende klinkekulv er intakt. Der burde måske i rapporten have været anført at laminatgulvet ikke er egnet som gulvbelægning i et bryggers. Selve laminatgulvet repræsenterer kun en ubetydelig værdi - måske kr. 1.500,- og derfor under grænsen på kr. 10.000,-. Ved opstuvning i gulv afløbet er der sikkert en del andre ting i bryggerset, som ville tage skade.	A1
Syns- og Skønsmand	Bryggers er et vådrum eftersom der er gulv afløb i rummet. Og gulvbelægningens udførelse uforsvarlig. Fejlkategori A3 dækker skader og risiko for følgeskader indtil kr. 10.000 Karakter fastholdes	A3
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Der er misfarvning i væghjørnet (ved indgang) i badeværelset i stueetagen.	

6.4 Gulvafløb

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

Ingen bemærkninger

B8



K3: Gulvafløb i bryggers er tilsyneladende udført alene ved betonudstøbning uden afløbsskål. Note: Gulvafløbet vurderes ved evt. vandopstuvning, at kunne medføre følgeskader på gulvkonstruktionen, idet denne ikke kan antages at være vandtæt. Der er dog ikke konstateret tegn på sådanne følgeskader.

Bygningssagkyndig	Ved min besigtigelse har jeg konstateret at gulvafløbet er det oprindelige og udført af støbejern. På billedet ses der dele af det oprindelige gulvafløb - dvs. runde underlagspunkter for gulvrister - lige under TR's tommelfinger og på modsatte side af gulvafløbet - der er 4 af disse - de 2 bagerste er ikke synlige, idet risten ikke er løftet helt op da billedet blev taget. På billedet ses der endvidere lidt af det underliggende pvc-rør (orange), som vurderes til at være en del af muffen, hvori det overliggende gulvafløb er tilsluttet. Støbejernsgulvafløb var gængse i 1968 og pvc-afløbsrør er fremstillet og anvendt helt tilbage i 1950'erne. Det vurderes at betongulvet inkl. gulvklinkerne er det oprindelige fra 1968 og samtidigt at det underliggende pvc-rør er det oprindelige, idet det i modsat fald skulle have været monteret ved opgravning udefra og ind under betongulvet, hvilket er utænkeligt. Betonen som ses på siderne i røret/gulvafløbet vurderes som værende betonslam fra støbningen af gulvet - der er støbejerns-gulvafløbsskål bagved og der er ikke tegn på revner, betonkanter eller utætheder - hvor evt. vand kan trænge ud i gulvkonstruktionen.	0
Syns- og Skønsmand	Såfremt der var monteret en gulvafløbsskål, ville man næppe kunne se PVC afløbsrørets muffe, idet gulvafløbsskålen da ville sidde indvendigt i muffen og dække denne. Det må derfor vurderes, at der ikke er nogen afløbsskål. Det er korrekt, at der tilsyneladende er nedstøbt en støbejernsramme i overkant betongulv for fastgørelse af afløbsristen. Karakter fastholdes	B8
6.7 Rumaftæk	K1: Aftækket fra badeværelset på 1. sal er tapet til. Note: Aftækket skal være intakt - indtil videre skal vinduet åbnes i nødvendigt omfang.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.2 Belægninger	K1: Der er en mindre fugtskade i parketgulvet i stuen (ved spisebord). Note: Iflg. gl. rapport pga. tidligere utæthed ved vindue på 1. sal.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Det er ikke hensigtsmæssigt, at referere til en skades placering i forhold til løst inventar. Dette bør ske i forhold til faste orienteringspunkter fx den sydvestlige terrassedør i dette tilfælde. Ikke en fejl - blot til info.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K1: Der er enkelte revner i indvendig vægbeklædning f.eks. på 1. sal.
----------------------	---

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.2 Loftbeklædning	K1: Der er en reparation i loftet i bryggerset.
--------------------	---

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

11.0 VVS-installationer	IB: Ingen bemærkninger	
11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Manglende skadesbeskrivelse: K3: Der er gennetæring i en vandrør i det lille depotrum mod øst. Note: Der er nærliggende risiko for skadesudvikling og pludselig brud på vandrør - med risiko for følgeskader på bygningen.	A3
Bygningssagkyndig	Forholdet blev ganske rigtigt ikke observeret ved min besigtigelse pga. af oplagret indbo i form af poser og tasker. TR flyttede disse og de ses ikke på billedet. Da det drejer sig om normalt oplagret indbo inde i et lille depotrum er der ikke taget forbehold for dette i tilstandsrapporten, idet dette anses for værende almindelig forekommende. Jeg burde måske have taget forbehold for at oplagret indbo i skabe og depotrum ikke er fjernet - eller jeg burde have fjernet indboet det pågældende sted.	A3
Syns- og Skønsmand	Det må forventes, at BS flytter lettere effekter for, på konkrete vigtige steder, at efterse bygningen - herunder installationerne i et teknikrum. BS har også mulighed for at bede sælger forberede besigtigelsen med rydning omkring vigtige inspektionssteder. Se HB 5.02.2 Afgrænsning af bygningsgennemgangens omfang 5.02.2.1 Generelt (...) En del problemer med manglende tilgængelighed kan løses, hvis sælger følger den bygningssagkyndiges anmodning om at gøre bygningsdelene så tilgængelige som muligt før bygningsgennemgangen, bl.a. så der er adgang til skunke, krybekældre m.m. Sælgers oplysninger kan også være en hjælp ved afdækning af skader i skjulte eller vanskeligt tilgængelige bygningsdele. Karakter fastholdes	A3

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 K1: Der mangler videre afløb fra sikkerhedsventil placeret over varmtvandsbeholder i det lille depotrum mod øst. Note: Der vurderes ikke risiko for følgeskader, men afløb bør være ført til gulvafløb. Manglende skadesbeskrivelse:	A5
Bygningssagkyndig	Ejendommen er fra 1968, hvor der ikke var krav om at sikkerhedsventiler skulle føres til gulvafløb. Forholdet er derfor ikke anført i rapporten, da dette ligeledes heller ikke udgør en risiko for følgeskader. Jeg burde måske have anført at sikkerhedsventilen er ført til en spand som skal kontrolleres med mellemrum og tømmes efter behov.	A1
Syns- og Skønsmand	BS skal beskrive skader og vurdere skadesrisiko. Hvad enten ejendommen er fra 1968 eller senere, vil skaden og risikoen ofte være den samme. Jeg skal dog medgive, at forholdet og risiko er af begrænset betydning. BS skal ikke anføre hvad der bør gøres eller kontrolleres, idet rådgivning ikke er en del af huseftersynet. Karakter nedsættes	A1

Bygning B (Udhus/skur - 18m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

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

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	K3: Der er flere dampbuler i tagpapdækningen over udhuset. Note: Dampbuler i tagpapdækning medfører risiko for brud i tagpap og vandindtrængning og følgeskader på underliggende bygningsdele. Manglende skadesregistrering	
Bygningssagkyndig	Ved min 1. besigtigelse tidligere på året var der ingen dampbuler i tagpapbelægningen over udhuset. Ved genbesigtigelsen kan jeg muligvis have overset bulerne - de må i så fald have været betydeligt mindre.	A3
Syns- og Skønsmand	SS vurderer, at skaden var tilstede også ved BS huseftersyn	A3

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K2: Der stødvist revner foroven i facaderne. Note: Revnerne skyldes temperatur-bevægelser mellem betontaget og murværk.
-------------------	---

2.3 Læmure	K2: Der er enkelte revner i læmuren/udedørs-pejsen ved udhuset.	A1
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		
	Utilstrækkelig skadesbeskrivelse: K2: Udendørspejsen er i dårlig stand, herunder med revner i murværk, løse klinker i brændkammer og nedbrudt træ ved bord. Reduceret fejlpoints, idet skaden delvist er beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Udendørspejsen er efter min opfattelse ikke omfattet af huseftersynsordningen, idet indretninger er placeret uden for selve bygningen. Revnerne i læmuren er beskrevet.	0
Syns- og Skønsmand	Pejs og læmur er samme konstruktion	A1

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K2: Der er råd i yderdøren.
----------	-----------------------------

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen er i meget god stand, der kræves ingen reparationer her og nu - kun fortsat almindelig vedligeholdelse.
-------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dit forsikringsselskab evt. via din ejendomsmægler
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?	Ca. 3,5 år.
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	De sidste 3 år.
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, Nyt køkken og fjernet vinduesparti ved køkken i 2008.
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Nej
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Nej
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Nej
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Ja, Ingen skunklemme.
	Hvis nej, hvor er adgangselementene 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)?	Nej
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Ja
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)?	Ja, Måske i terrassedør.
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 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 - Fiberarmeret skifer	
A	Skorsten - Muret	
B	Andet; Type	Fladt tag - Betondæk
B	Taghældning - 0 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i> Bygningssagkyndig		Manglende registrering: B: Built-up
		A3
		0
Taget er ikke et built-up tag, idet der ikke er stenbelægning ovenpå. Et built-up tag består af 2 eller flere lag tagpap OG tilhørende stenbelægning ovenpå. Stenbelægningen består af perlesten eller op til søstens størrelse. Iflg. ordbøger, beskrivelser fra tagpapfirmaer og fagbeskrivelser et et built-up tag altid med stenbelægning. Bolius beskriver, som de eneste, et built-up tag som værende uden stenbelægning, hvilket ikke er korrekt. TR har været ansat i Bolius og har muligvis beskrevet konstruktionen i Bolius.		0
Syns- og Skønsmand		Der skal for hver bygning anføres materiale og konstruktion. Som det er anført for litra A er der anført tagtype, spærtype, taghældning og tagdækning. Samme 4 registreringer skal ske for litra B. Man kan tolke BS angivelse derhen, at tagtype og spærtype er slået sammen til Fladt tag og Betondæk og dermed er dækkende. SS skal ikke indgå diskussioner omkring definition på built-up tag. Det er blot den prædefinerede mulighed som HEweb giver mulighed for som tagtype. Fejlpoint bortfalder
		0
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
B	Hulmur	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Letbeton	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Krybekælder	
A	Støbt i beton	
A	Ingen adgang til krybekælder	
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	

Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Manglende registrering: A: Laminatgulv på klinker (bryggers) Typefejl	A1
Bygningssagkyndig	Ok - burde have været anført.	A1
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme; Type:	Vandbåret

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	47	3%	ikke angivet	ikke angivet	45
Bygningssagkyndig	18	3%	ikke angivet	ikke angivet	17
Syns- og Skønsmand	40	3%	ikke angivet	ikke angivet	38
Syns- og Skønsmand	0	3%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Der er ikke vurderet forhold som betinget øget eller lav usikkerhed
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Middel	Der er ikke vurderet forhold som betinget øget eller lav usikkerhed
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

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

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. januar 2013 11:15		Sagen lukket	31
