

Forside

Revisionsoversigt

[illegible]

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
-------------	-------------------

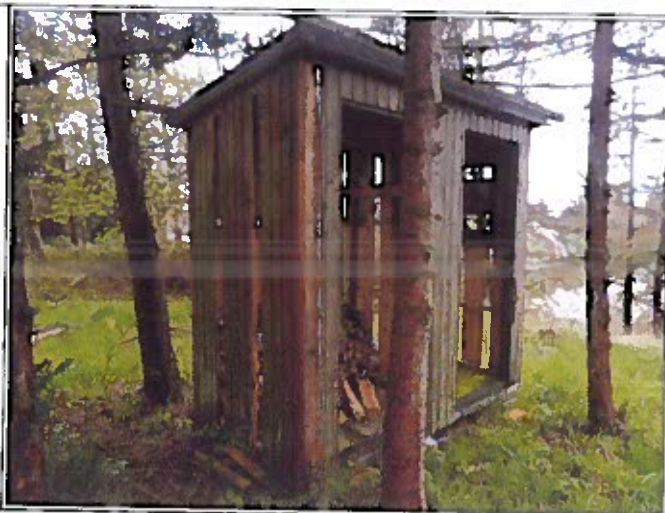
Litra A set (fra sydøst)

Litra A - set fra Nordvest

Litra B - Uchus (Uberettiget fravalgt bygning)



Litra D - Brændeskur (~3 m2 ej registreret)



Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
03-aug-15	07:45	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
03-aug-15	07:45	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
05-apr-16	12:48	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra hei
05-apr-16	12:48	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
27-apr-16	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
28-apr-16	10:52	Kontrolrapport udarbejdet	
02-maj-16	09:07	Høring iværksat	
17-maj-16	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
19-maj-16	10:38		Søgt ny deadline: 25. maj. 2016
19-maj-16	10:38		Ny deadline for BS kommentar: 25. maj. 2016
19-maj-16	10:38	Høring iværksat	
24-maj-16	12:09	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
24-maj-16	17:55	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
26-maj-16	08:50	Kontrolrapport godkendt af NS	
13-jun-16	12:51	Indstilling til nævn	
21-jun-16	10:31	Indkaldelse til nævnsmøde	
05-jul-16	10:16	Sagen lukket af Nævnsssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2016-02-19
Ejendommen besigtiget	2016-02-17

Følgende materiale forelå

BBR	2016-02-18	
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ingen fundet	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Bemærkningen "ingen fundet" kan virke for upræcist til at give en køber en reel information om, hvorvidt en tilstandsrapport faktisk er forsøgt fremskaffet via de obligatoriske steder www.heweb.dk eller www.ois.dk	0
Bygningssagkyndig	Skønnes retvisende.	
Syns- og Skønsmand	Jvnf. HB afsnit 5.01, skal BS angive <u>hvor</u> der er søgt oplysninger om henholdsvis tilstandsrapport og energimærke.	0
Energimærke	Intet fundet	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Bemærkningen "intet fundet" kan virke for upræcist til at give en køber en reel information om, hvorvidt en energimærkningsrapport faktisk er forsøgt fremskaffet via de obligatoriske steder www.boligejer.dk eller www.ens.dk - Eller om det overhovedet findes.	0
Bygningssagkyndig	Skønnes retvisende	
Syns- og Skønsmand	Jvnf. HB afsnit 5.01, skal BS angive <u>hvor</u> der er søgt oplysninger om henholdsvis tilstandsrapport og energimærke.	0
Andre bygningsoplysninger	Der forelå ikke tegninger el.lignende. Weblager kunne oplyse, at byggesagen ikke var offentlig tilgængelig.	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Sommerhus							
Hustype		Sommerhus af træ/uden dampspærre (fugtbeskyttende lag i ydervæggen)							
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		taget er opført uden undertag							
Inddækning		10 år eller længere							
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etagér 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	Sommerhus	1978	1	49	0	11	80	0
2	C	Carport/udhus	1980	1	3	0	0	0	0
Føjlangivelse Syns- og Skønsmand									A1
Bygningssagkyndig		Udhus bygning litra B på 7 m2 er fejlagtigt ikke angivet i oversigten. (der springes fra Litra A til C) Jeg skønnede at der var tale om denne bygning, som løvrigt er i en meget ringe stand, hvorfor jeg under bemærkninger pkt 4 har noteret at bygningen er i en ringe stand.							
Syns- og Skønsmand		Jvnf. HB afsnit 5.02.1 skal alle bygninger over 4 m2 medtages i registreringen/vurderingen. Fejlen fastholdes.							A1

Bemærkninger

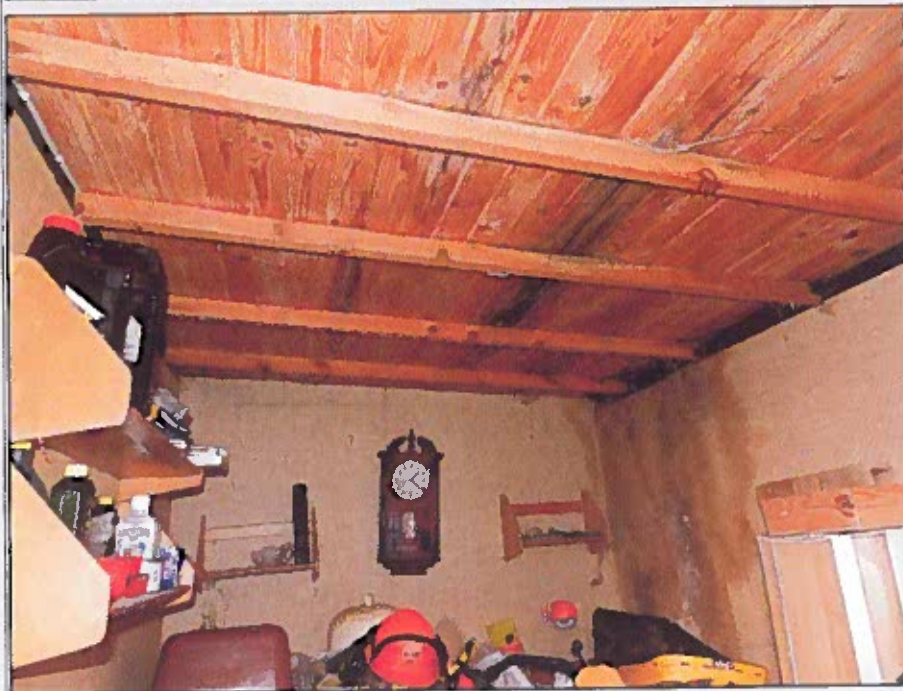
1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Nej	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Facadebeklædning mod øst er delvist dækket af brændestabel, hvorved besigtigelse her ikke er mulig. Begrundelse for fejl: BS burde have angivet et forbehold for besigtigelse af facaden bag brændestabel.	A1
Bygningssagkyndig	Her burde der under bemærkninger pkt. 2 være anført, at del af facade ikke kunne besigtiges. Der var ivotrigt ikke tegn på skadet træværk el.lign.	
Syns- og Skønsmand	OK - Fejlen fastholdes.	A1
Nævnets afgørelse	Fejlens vægt reduceres til 0, da det under punkt 2.0 er fejlangivet med A3, at brændestablen ikke er rapporteret som en skadesrisiko for facadebeklædningen.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Grundet vejrforholdene samt lettere tilsmudsning, tages forbehold for evt. punkterede termoruder.	

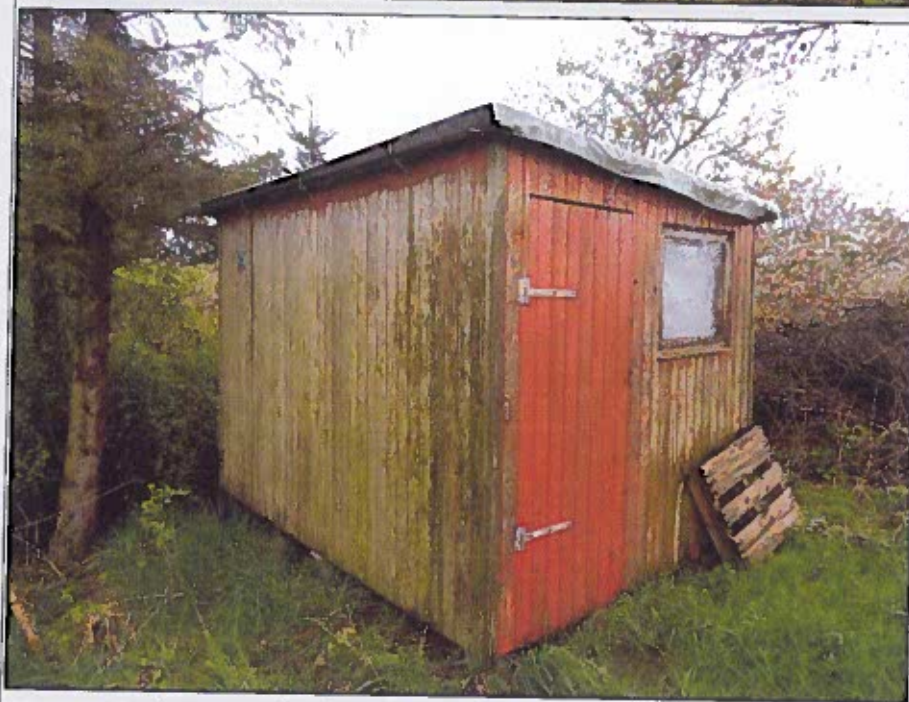
4. Fravalg af sekundære bygninger?

Ja: C - Bygningen fremtræder i en meget ringe stand. Der bl.a. lagt en pressening over taget for at begrænse vandindtrængen.

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





BS skaber forvirring med sine fejlagtige litra betegnelser af sekundære bygninger. Litra B er et 7 m² udhus (der fejlagtigt ikke fremgår af oversigten) og Litra C er et 3 m² brændeskur (fejlagtigt betegnet som carport/udhus)

Litra C (brændeskur) kan fravælges besigtigelse pga. størrelse, da det er under 4 m² og uden støbt sokkel. Men Litra B - (her fejlagtigt betegnet Litra C), på 7 m² er et udhus der er brugeligt for en efterfølgende ejer - trods skader i tag og fugtskader indvendigt - kan det ikke anses i så dårlig stand, at det kan fravælges en besigtigelse.

Litra B's byggetekniske dagsværdi kan sættes til under kr. 10.000

Bygningssagkyndig

I min terminologi er denne bygning så dårlig, at det vil virke afskrækkende på en evt. køber, hvis der anføres adskillige fejl herpå.

Syns- og Skønsmand	Jvnf, HB afsnit 5.02.2.4 Sekundære bygninger uden særlig byggeteknisk- eller brugsmæssig værdi Alle bygninger på ejendommen skal registreres og som udgangspunkt medtages med samme grundighed i bygningsgennemgangen. Men hvis den bygningsagkyndige vurderer, at en bygning er i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport, kan en sådan bygning undtages for besigtigelse. Dette vil være tilfældet for helt inferiøre småbygninger (se ovenfor i kapitel 5.02.1 om inddeling af ejendommen i bygninger og bygningsafsnit) og sekundære bygninger, der som følge af tilstanden er uanvendelige. En sekundær bygning kan således undtages fra besigtigelse hvis: 1. Bygningen ikke er brugbar på grund af nedslidning, skader og/eller ustabilitet. Ved vurdering af om en sekundær bygning kan undtages fra besigtigelse skal den bygningsagkyndige lægge vægt på, om den kan antages at være anvendelig for potentielle købere, også selvom det kun vil gælde et mindretal. 2. Den byggetekniske værdi er ubetydelig. Det vil typisk være en primitiv mindre konstruktion udført af forhåndenværende materialer, på kort tid og uden særlige omkostninger. Som det fremgår af fotos må bygningen anses at være i brugbar stand for en fremtidig ejer. Fejlen fastholdes.	A3
--------------------	---	----

5. Afvigelser fra BBR?	Ja: BD - Carporte og skure.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Både Litra B (7m2) og C (3m2) er korrekt anført i BBR. Der ekistere ikke ydeligere bygninger på grunden, andet end nogle små "løse stålure" for brændeopbevaring BS fejlagtige registreringer, kan skabe unødigt forvirring hos en bruger.	A1
Bygningssagkyndig	Dette er ikke en bygning !!	
Syns- og Skønsmand	Nej netop. Derfor virker det forvirrende hos en forbruger at BS anføre eksistensen af et Litra D - som ikke findes. TR har vist fotoet af brændeoplaget i stålurene som kunne være den eneste mulighed for BS angivelse af et "Litra D" Fejlen fastholdes.	A1

Bygning A (Sommerhus - 60m2)

Genereret	HE-nr	Kontrollrapport status	Side
3. august 2016 12:08		Sagen lukket	12

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der er begyndende alge- og mosbegrøning på bølgepladetaget, primært mod øst.
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	A1 Beskrivelse af skade/mangel: Som BS beskrivelse. Note: Der kan henvises til Miljøstyrelsens anvisninger om mos på taget Miljøstyrelsen om mos på taget • Lad alger og mos slide: Tænk dig om en ekstra gang, inden du beslutter dig for at fjerne begrøninger af alger, mos, svampe eller lav fra taget eller muren – de er i de fleste tilfælde helt uskadelige. • Kontakt en fagmand: Hvis du synes, at væksten er et stort problem. Han kan vurdere tagets tilstand. • Hvis dit tag er af eternit, kan visse behandlinger betyde, at der frigives asbestfibre. Kontakt evt. Arbejdstilsynet, inden taget behandles. • Der findes kun få kemiske bekæmpelsesmidler på markedet. Bruger du sådanne midler, bør du læse etiketten grundigt, før du går i gang. Det er vigtigt at undersøge, om midlet indeholder kemiske stoffer, der kan forvitte byggematerialerne eller give misfarvninger. Undersøg også, om der kan være nogen sundheds- eller miljøfare forbundet med at bruge midlet. • • Karakter: K1 • Begrundelse for fejl: Der mangler en tilstrækkelig informativ note til en køber om det angivet skadeforhold, da det ellers kan skabe usikkerhed omkring bedømmelsen af ejendommen. Fejlens vægt: Mindre formel fejl.
Bygningssagkyndig	Der er begyndende algebegrøning på taget. Øvrige oplysninger vil være rådgivning, hvilket en tilstandsrapport ikke skal være.

Syns- og Skønsmand	At der forekommer mos og algebegrøning, er ikke en tilstrækkelig information til en køber om hvad forholdet betyder. Derfor skal der anføres en notebemærkning om konsekvensen af mos og algebegrøningen. I den aktuelle situation kan der henvises til offentligt tilgængeligt informationsmateriale, som afdækker situationen og derfor efterlever HB afsnit 5.04.12 Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsen A1 frafaldes, da BS med K1 har vurderet forholdet til at være uden udviklingsrisiko, og ikke er forpligtet til yderligere oplysninger.	
1.6 Spær og lægter	K1: Det yderste hanebånd i den overdækkede terrasse savner vedligeholdelse.	



Beskrivelse af skade/mangel: Det yderste hanebånd ved den overdækkede terrasse viser tegn på indtørningsrevner, som følge af udsat beliggenhed, samt nedslidt overfladebeskyttelse.

Note: Den manglende overfladebeskyttelse giver nærliggende risiko for at der kan opstå trænedbrydning.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Da der er risiko for at der kan udvikles en trænedbrydende skade, bør karakteren være K2. Desuden bør der anvendes en andet og mere byggeteknisk korrekt formulering for skadebeskrivelsen, end at hanebåndet "savner" (længes efter ?) vedligeholdelse.

Fejlens vægt:

Bygningssagkyndig	Da hanebåndet er beskyttet af et tagfag, så må det betegnes som værende beskyttet, derfor K1.	
Syns- og Skønsmand	Som det fremgår af fotoet, er hanebåndet langt fra beskyttet for vejrligets påvirkninger. Der må derfor forventes en trænedbrydende udvikling. Derfor skal karakteren K2 anvendes. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

1.16 Bemærkninger til skorsten

K1: Der er enkelte revner i fugerne foroven i skorstenen.

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Begrundelse for fejl: Med kikkeret har der ikke kunne konstateres revner i fuger foroven på skorstenspiiben. Forholdet er fejlvurderet.

Bygningssagkyndig
Syns- og Skønsmand

Jeg mener at have set enkelte mindre revner foroven i skorstenen.
Der henvises til fotodokumentationen.
Argumentation og vurdering fastholdes.

A3

2. Ydervægge i bygning A

2.0 Ydervægge	IB: Ingen bemærkninger	
2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er uhensigtsmæssigt oplagret brænde direkte op ad træfacade mod øst. Note: Brændet giver risiko for fugtophobning, samt mangelfuld ventilation af træbeklædningen, hvorved der kan være risiko for, der kan opstå fugtbetingede skader i beklædning. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Se tidligere besvarelse.	
Syns- og Skønsmand	Argumentation og vurdering fastholdes.	A3

3. Vinduer og døre i bygning A

3.0 Vinduer og døre	Ingen bemærkninger
---------------------	--------------------

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse af skade/mangel: Neoprenfugebånd mellem bundglasliste og termoruder ved alle vinduer, har mistet sin klæbeevne mod termorude og glasliste, hvorved det optræder en åbning, hvor regnvand kan trænge ned.

Note: Der er risiko for fugtbetingede skade i vinduets bundramme, samt nedbrydning af termorudens kantforsegling, hvorved termoruden risikere at "punktere".

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Føjlens vægt: Mindre betydende forhold.

Bygningssagkyndig

Da der overalt er et betydelige tagudhæng, skønnes denne fejl ikke at være alvorlig, og ikke til K2.

Syns- og Skønsmand		A1
3.5 Andet	Vinduerne er udelukkende placeret i gavle, hvor der ikke forekommer tilstrækkelig beskyttelse for slagregn. Argumentation og vurdering fastholdes.	K2: Der er 2 punkterede termoruder i vinduesparti mod syd.

4. Fundament/sokler i bygning A

4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger
----------------------	--------------------

Fejlrapport
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: På østfacade op mod sydgavl, kan der konstateres mindre sætningsskader i sokkel. Herude en lodretgående sætning med en revnevidde på ca. 0,5 - 1 mm ca. 2 meter fra syd gavl, samt en vandretgående revnedannelse med tilsvarende revnevidde. Ved gavlhjørne er der et større afskalning som bløtter armeringsjern.

Note: Revneviddens begrænsede åbning vurderet i forhold til husets alder gør, at det må antages at sætning på forventes at have opnået et stationært stade. Det blottede armeringsjern giver anledning til rustangreb, som kan forværre afskalning og kan evt. være årsag til den vandrette revnedannelse længere henne på soklen.

Karakter: K2 (baseret på risikoen for yderligere rustangreb i armeringsjern og følgevirkningerne heraf i soklen).

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig Forholdet er konstateret, men ikke noteret.

Syns- og Skønsmand Argumentation og vurdering fastholdes.

A3

4.2 Sokkel

K3: Sokkel under de udragende fodremme under bjælkerne i den overdækkede terrasse er frit svævende og soklerne er ikke ført til frosthøjde. **Note:** Der er risiko for, at soklerne vil knække af.

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

0



Beskrivelse af skade/mangel: Som BS beskrivelse (men præciseret at der kun er tale om de yderste sokler i forlængelse af randfundamentet).

Note: Som BS beskrivelse + Hvorved terrasse vil få en deformation.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Der mangler en informativ notetekst, så en bruger kan blive informeret om skadefølgen.

Fejlens vægt: Mindre formel fejl

Bygningssagkyndig

Javel

Syns- og Skønsmand

Nemlig

0

4.2 Sokkel

K0: Stedvist er beton til soklele synlig forinden mod terræn.

Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: I vestfacaden er den øverste del af det betonstøbte randfundament synlig over terræn. Note: Der er monteret Leca sokkelsten midt på fundamentet, hvorved der opstår en synlig betonkant i/over terrænniveau. Karakter: K0 Begrundelse for fejl: Skade formuleringen virker diffus og kan forvirre en bruger. Fejlens vægt: Ingen fejl, men en opfordring til BS om at overveje sine tekster, så de kan forstås af en ikke fagkyndig.	0
Bygningssagkyndig	Som anført.	0
Syns- og Skønsmand	Argumentation og vurdering fastholdes.	
4.5 Andet	K1: Der er et ubeskyttet kabel på soklen på facade mod øst.	

Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		0
Bygningssagkyndig	Det ubeskyttede kabel hører under elrapporten og skal derfor ikke medtages. Jeg er ikke sikker på, at der er tale om et el-kabel. Køber bør dog være opmærksom herpå.	
Syns- og Skønsmand	Ja, da, men hører som sagt under elrapporten i dag.	0

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

6.1 Gulvkonstruktion/-
belægning

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse

Syns- og Skønsmand



A3

Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler en tætlukkende fugeforsegling ved træliste ved dørtrin mellem bad og gang.

Note: Da gulv i gang er udført som en trækonstruktion, kan der opstå risiko for fugtbetinget følgeskade, såfremt der trænger overfladevand ud ved dør. Da dør dog befinder sig ca. 2 meter fra vandbelastet område, vil det derfor antagelig kun dreje sig om mindre vand fra rengøring, hvorved risiko for følgeskade vil være stærkt begrænset.

Karakter: K2 (bygningssdelens funktion er svigtet, men følgeskade risiko anses ikke nærliggende)

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægt:

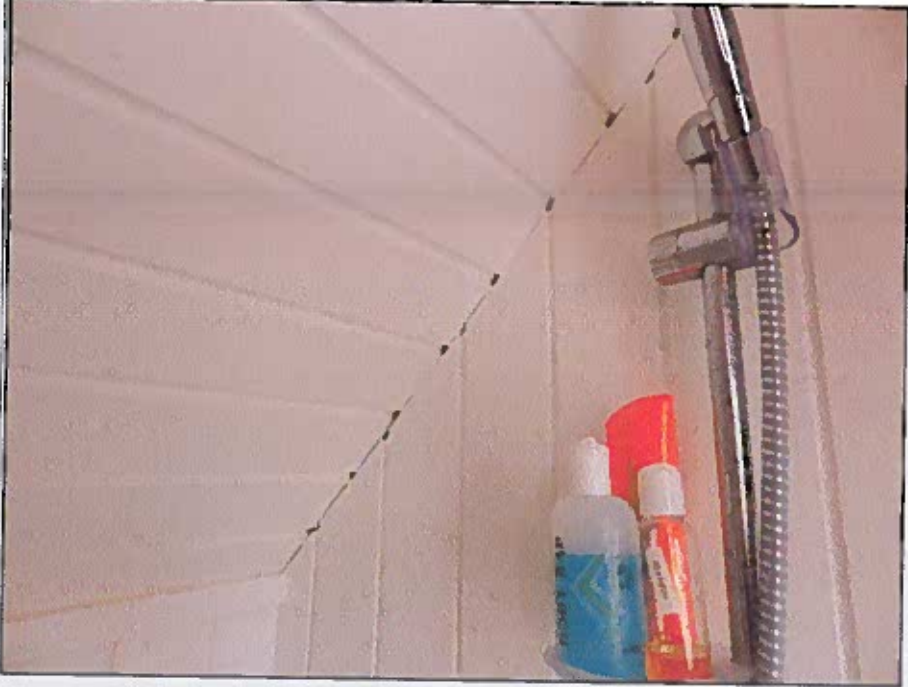
Bygningssagkyndig

Fejlen ikke konstateret.

Syns- og Skønsmand

Argumentation og vurdering fastholdes.

A3

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er utætheder ved vægbeklædningens tilpasning mod skråloft i bruseniche. Note: Der er risiko for at vandsprøjt fra brusehovedet kan trænge ind ved utætheder og bag beklædning, hvor der kan opstå fugtbetingede følgeskade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Her skønnes der ikke at være tale om risiko, da samlingen fremstår tæt.	
Syns- og Skønsmand	Risikoen for skadeudvikling er helt klart adfærdsbetinget. Stor benyttelse af brus = stor risiko - og modsat. MEN - Argumentation og vurdering fastholdes.	A3

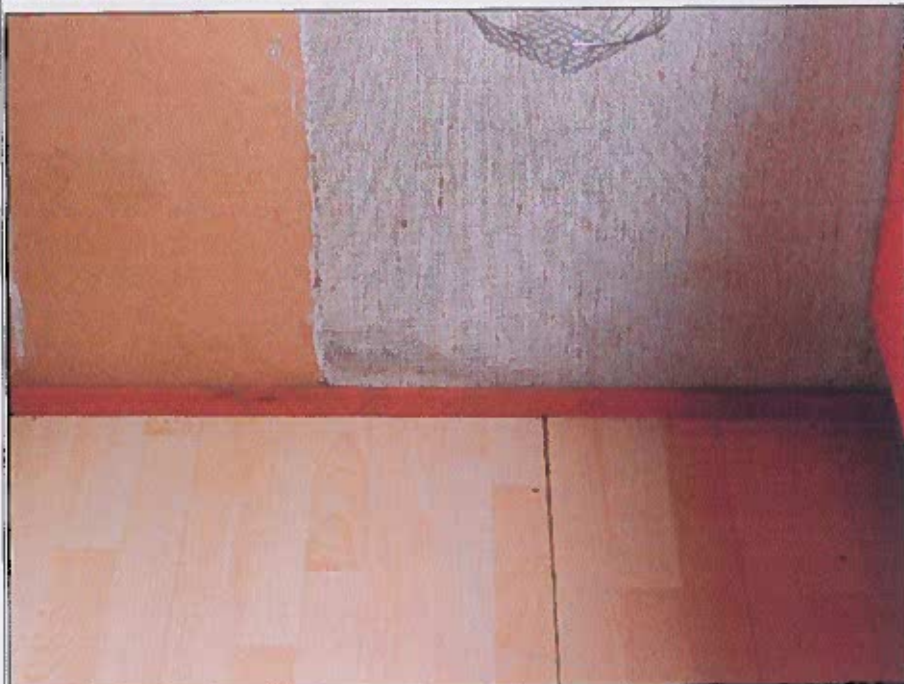
6.3 Fuger

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

B8





Beskrivelse af skade/mangel: Der er revnet mørtel kantfuge mellem gulv og væg i bruseniche ind mod køkken. Inde i køkken kan der konstateres en mindre fugtskøjld for neden på væg ud for brusenichen, der indikere en igangværende fugtskade.

Note: Der er risiko for udvikling af trænedbrynding i skillevæg, som følge af opfugtning i konstruktion, der kan stamme fra den revnede fuge i brusenichen.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægt: Da der er risiko for en igangværende skade med en udbedrings omkostning mellem kr.10 - 25.000, sættes fejlen i niveau B

Bygningssagkyndig	Som "skaden" fremstår i køkkenet er det ikke ensbetydende med, at der har været vandindtrængen fra badeværetset. Der kan også være tale om vandspild fra køkkenvasken.	
Syns- og Skønsmand	Fugtpletten på køkkenvæg set i forhold til afstanden til køkkenvask, medfører at BS påstand næppe forekommer sandsynlig. Argumentation og vurdering fastholdes.	B8

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Stuegulv er lettere ude af vage, det falder mod syd.
7.2 Belægninger	K1: Pergogulv i køkken er med store fuger mellem brædderne.

7.2 Belægninger

K1: Klinker under brændeovn har manglende vedhæftning til underlaget.

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A2





Beskrivelse af skade/mangel: Gulvklinter ved brændeovn har i ubetydelig omfang mangelfuld vedhæftning til underlag, men mangler helt fugemørtel, endvidere er der en mindre sætningsrevne mellem gulv og skorstensvæg.

Note: De manglende fuger mellem klinter virker som partikelsamler.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Skadeforholdet er ikke fyldestgørende beskrevet.

Fejlens vægt: Mindre formel fejl

Bygningssagkyndig	Som beskrevet.	A2
Syns- og Skønsmand	Argumentation og vurdering fastholdes.	

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K1: Der er lidt revnedannelser mellem facadevægge og skillevægge i de indvendige hjørner.
8.1 Indvendige vægge	K1: Der er lidt revner i kalksandstensvæg bag brændeovn, ved røgrør og ved loftet

9. Loftet/etageadskillelser i bygning A

9.0 Loftet/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	K2: Den udvendige spulehane er ikke frostsikker model.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Som BS beskrivelse. Note: Frostsikre taphaner var ikke tilgængelige, da ejendommen blev opført. Denne type udendørs haner skal derfor altid lukkes indevendigt og tappes for vand i vinterhalvåret. Karakter: K0 Begrundelse for fejl: Forholdet kan ikke betragtes som et skadesforhold, men en "oplysning" til køber om at håndtere taphanen efter gængse vejledninger for denne type. Fejlens vægt: Mindre formel fejl.	0
Bygningssagkyndig	Javel.	
Syns- og Skønsmand	OK	0

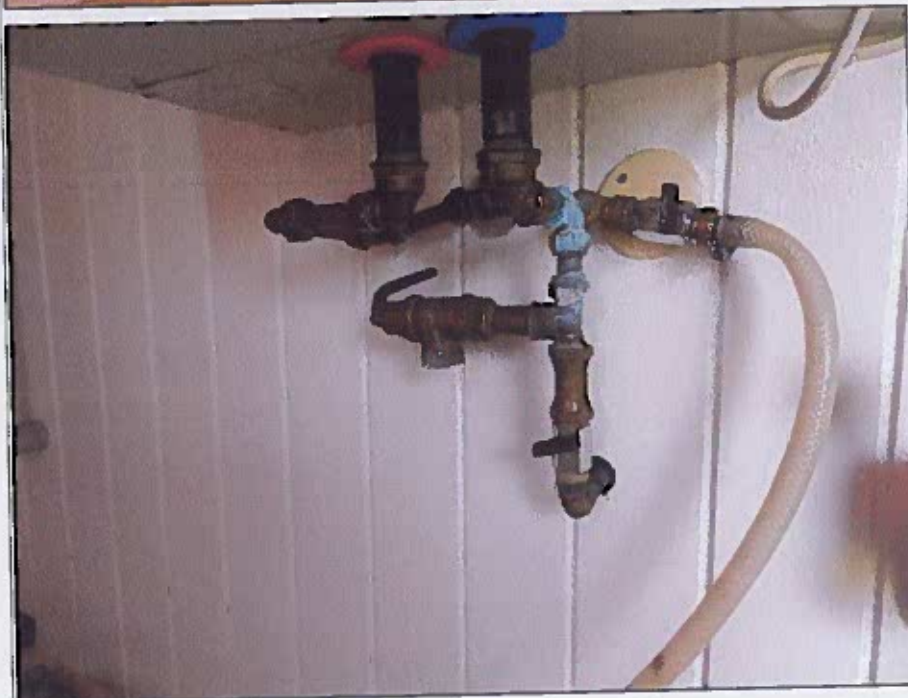
11.1 Vandinstallationer

Ingen bemærkninger

A1

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand



Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler overløbsrør fra sikkerhedsventil under varmtvandsbeholder, ført til gulv i badeværelse.

Note: Da væggen har en god overfladebehandling, anses der ikke risiko for følgeskade på anden bygningsdel, når vand fra sikkerhedsventil periodevis drypper ned ad væg.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægt: Mindre betydende forhold.

Bygningssagkyndig

Dette forhold har jeg ikke fokuseret på, skulle være en skade?

Syns- og Skønsmand	Det er beklageligt, at BS ikke tidligere har tilskrevet et manglende korrekt udført overløbsrør, som noget der skulle nævnes i en tilstandsrapport. Det er et forhold alle bygningssagkyndige forventes at have viden og indsigt i, samt ikke mindst notere hvis det forekommer. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
11.3 Afløbsinstallationer	K1: Toilet savner fastgørelse.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler en vandtætnende elastisk fuge mellem toiletskål og gulv. Note: Den manglende fuge kan resultere i, at smudspartikler kan trænge ind under toiletskål og skabe en lidelugtende tilstand. - Toilet er fastskruet til gulv med 4 skruer på normal vis og kan ikke rokkes. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er fejlvurderet. Fejlens vægt: Mindre formel fejl.	A2
Bygningssagkyndig	Det er jeg ikke enig i. Toilettet står løst, som beskrevet.	
Syns- og Skønsmand	Toilettet lod sig ikke rokke, både ved TR's og ejers forsøg. Argumentation og vurdering fastholdes.	A2
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsen A2 frafaldes, da det ikke kan afvises, at WC-kummen er blevet fastskruet i perioden mellem besigtigelsen og kontroleftersynet.	

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? Hvis på anden vis, angiv hvilken.	
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	
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.)?	
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
	- yder- og indervægge / skillevægge?	
	- vinduer / døre?	
	- lofter / etageadskillelser?	
	- gulve?	
	- tage	
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	
5.6	Er der en grundvandspumpe?	
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	
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)?	
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	
10. VVS-Installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	

10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	
11. VVS-Installationer		

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	Der er tale om et dødsbo
--------------	--------------------------

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sedeltag	
A	Hænbåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede belæglader	
A	Skorsten - Muret	
2.0 Ydervægge		
A	Træ	
A	Formur - Træ	
A	Bægmur - Let pladekonstruktion	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
A	Andet; Type:	Leca-elementer
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
A	Draenlag/kapillarbrydende lag; Type:	Uoplyst
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	Der er Pergogulve.
A	Væg-til-væg tæppe	I entréen
A	Klinkegulv på beton	I badeværelset
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Indervægge/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Loftet/etageadskillelser		
A	Kommentar	Der er beklædt med brædder til kip.
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	El-varme	
A	Andet; Type:	Brændeovn

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten
Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	37	4%	ikke angivet	ikke angivet	35
Bygningssagkyndig	0	4%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	0	4%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	37	4%	ikke angivet	ikke angivet	35

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Det må antages at BS besigtigelse har fundet sted under tilsvarende konditioner som under kontrol besigtigelsen. Ejendommens tilstand og karakter vurderes at være normale for tilsvarende ejendomme. Dog er det beklageligt, at BS ikke fandt tid til at deltage ved gennemgangen, så eventuelle faglige uoverensstemmelser kunne have været drøftet.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Som ovenfor beskrevet.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Der savnes generelt mere informative byggetekniske beskrivelser, samt notebeskrivelser omkring skadeforholdenes konsekvenser.
Bygningssagkyndig	
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HF.nr	Kontrolrapport status	Side
3. august 2016 12:08		Sagen lukket	45

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig den 19. februar 2016.

: har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 17. maj 2016.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand r og afsluttet den 25. maj 2016.

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

, der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten bortset fra nedenstående er veldokumenterede, og at afvejningen 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 "Bemærkninger 2" reduceres fejlens vægt til 0, da det under punkt 2.0 er fejlangivet med A3, at brændestablen ikke er rapporteret som en skadesrisiko for facadebeklædningen. Under punkt 1.1 frafaldes fejlangivelsen A1, da BS med K1 har vurderet forholdet til at være uden udviklingsrisiko, og ikke er forpligtet til yderligere oplysninger. Under punkt 11.3 frafaldes fejlangivelsen A2, da det ikke kan afvises, at WC-kummen er blevet fastskruet i perioden mellem besigtigelsen og kontroleftersynet. Tilstandsrapporten 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:

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
3. august 2016 12:08		Sagen lukket	46

Baggrund:

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

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

Fejl i tilstandsrapporterne vurderes i relation til de konsekvenser, der kan være for brugerne, i form af økonomiske fejldispositioner, personskaderisiko mv. Disciplinær- og klagenævnet har udarbejdet en vejledende 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.

