

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
.....	Opfølgende kontrol	3. juli 2014	Påtale	2. juli 2017
	Stikprøve	4. december 2013	Fejlbekræftet (uden sanktion)	
.....	Få skader	22. november 2012	Acceptabel	
	Opfølgende kontrol	22. juli 2011	Ukendt	
	Stikprøve	14. februar 2011	Godkendt	
	Tidsforbrug	9. november 2009	Godkendt	
	Stikprøve	11. juni 2009	Godkendt	
	Skrivebordskontrol	8. januar 2008	Godkendt	
	Karakterfordeling	26. marts 2007	Godkendt	

Kontakt oplysninger

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

Ejendommen

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

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

Litra A set fra nord (litra B, udhus liger til ventre i billedet).	
Litra A set fra sydvest (tilbygning med badeværelse tv i billedet)	
Litra B (udhus) består reelt af to bygninger med 2 forskellige konstruktioner og burde have være opdelt i 2 selstændige litra. - er af BS fravalgt besigtigelse.	

Litra C (carport/skur) - består reelt af én bygning med 3 forskellige funktioner: carport, udhus og overdækket terrasse) - er af BS fravalgt besigtigelse.	
Litra C (carport/skur) set fra sydøst. Består reelt af én bygning med 3 forskellige funktioner - er af BS fravalgt besigtigelse.	
Litra D (9 m2 drivhus) - er af BS fravalgt besigtigelse.	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
28-feb-14	10:03	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
28-feb-14	10:03	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
12-mar-14	13:54	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	

12-mar-14	13:54	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
17-mar-14	11:46	Kontrolbesøget blev aflyst	
17-mar-14	11:46	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
17-mar-14	11:46	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
20-mar-14	17:33	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	
20-mar-14	17:33	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
26-mar-14	10:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
16-apr-14	12:00	Kontrolrapport udarbejdet	
23-apr-14	09:07	Høring iværksat	
01-maj-14	09:57	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
02-maj-14	10:12	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
06-maj-14	10:59	Kontrolrapport godkendt af NS	
02-jun-14	15:46	Indstilling til nævn	
24-jun-14	11:56	Indkaldelse til nævnsmøde	
03-jul-14	12:51	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2014-03-08
Ejendommen besigtiget	2014-03-08

Følgende materiale forelå

BBR	2014-03-08
Tidligere tilstandsrapport nr.	Nej
Energimærke	under udarbejdelse.
Andre bygningsoplysninger	Ingen dokumenter var fremlagt ved besigtigelsen.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Kan ikke beskrives generelt							
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		taget er opført uden inddækning							
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	1898	1	59	0	37	96	0
2	B	Udhus/skur	1950	1	25	0	0	0	0
3	C	Carport	1975	1	42	0	0	0	0
4	D	Drivhus	0	1	9	0	0	0	0

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

0

Litra B består reelt af 2 forskellige bygninger med 2 forskellige konstruktioner og burde derfor i.h.t. HB have været opdelt. Bygning yderst mod vej er en nyere bygning opført i trykimprægneret træ.

(For Litra C er der her tale om 3 forskellige funktioner, men dog i én og samme bygning. Den overdækkede terrasse optræder som en afvigende funktion i forhold til carport/skur og kunne derfor hensigtsmæssigt have været opdelt).

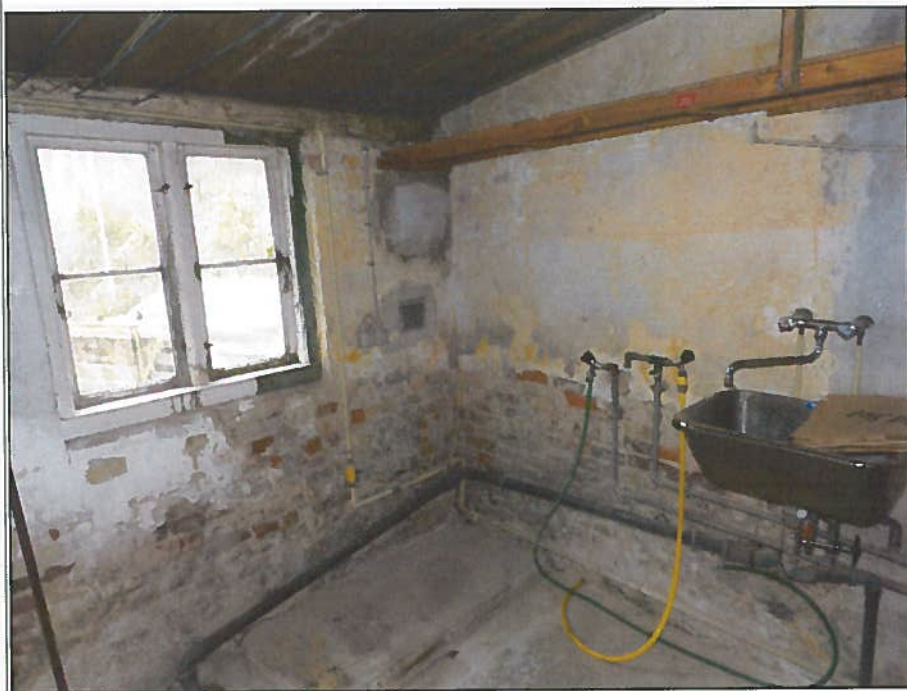
Jvnf. HB afsnit 5.02.1: Det er den bygningssagkyndiges ansvar, at opdele og litrere ejendommens bygninger på den mest hensigtsmæssige måde, så det fremgår, hvor der er væsentlige forskelle i bygningsafsnittenes alder, konstruktion og funktion. En hensigtsmæssig litrering vil ligeledes sikre, at der ikke opstår misforståelser og usikkerhed hos brugerne, når de enkelte skader skal genfindes på bygningerne.

Bygningssagkyndig	Carport har absolut ingen byggeteknisk værdi, idet den er udført som selvbyggeri. Påbygning til udhus har absolut ingen byggeteknisk værdi, idet det er udført som selvbyggeri. Jeg kunne udskille det oprindelige udhus, og gennemgå det til trods for en meget meget ringe stand.	
Syns- og Skønsmand	Den bygningssagkyndiges kommenteringer har intet med den aktuelle problemstilling at gøre. Der er tale om en henstilling til en bedre litrering i henhold til anvisninger i Håndbogens afsnit 5.02.1 Det har derfor <u>intet</u> med den byggetekniske værdi at gøre. Argumentation og vurdering fastholdes. Idet der bemærkes at der i det aktuelle tilfælde ikke er givet fejlpoint, men blot en henstilling til at følge håndbogens anvisninger.	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Nej
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Termoruder er kun nævnt i rapporten, såfremt de er behæftede med åbenlyse fejl. Punkterede termoruder kan i nogle tilfælde kun ses i specielle vejrforhold og i specielt lys.

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: BCD - Litra B, C og D er ikke medtaget i tilstandsrapporten, grundet bygningernes tilstand og karakter.
---	--

Fejl angivelse*Syns- og Skønsmand***D18**

--	--	--

Alle 3 litra B,C og D findes uberettiget fravalgt i hehold til gældende konditioner for fravælgelse af besigtigelse i HB afsnit 5.02.2.4:

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 bygningssagkyndige 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. Selv om de fravlagte bygniner alle har større om mindre skader og mangler, vurderes disse ikke at have et omfang som gør bygningerne ubrugelige for en fremtidig køber. Fejlens vægt: Fastsættes ud fra de ialt (25 + 42 + 9) 76 m2 bygningers anslåede byggeteknisk værdi. Litra B: 25 m2 á kr. 1.800 = 45.000,- Litra C: 42 m2 á kr. 1.000 = 42.000,- Litra D: 9 m2 á kr. 500 = 4.500	
Bygningssagkyndig	Carport er direkte farlig at bevægesig ind i, da bærende stolpe og bjælke i fronten er fjernet og den er ikke brugbar. Det havde været festligt hvis der var kommet et vindstæd, og carporten var faldet ned over hans bil. Ved besigtigelsen med var vi enige om at drivhuset var stormskadet og ikke skulle medtages. Det er da utroligt at han så vender på en tallerken - hvad sker der for ham??? de beløb han har sat er helt hen i vejret. Det er intet værd - og har negativ værdi, idet det skal bortkøres.	
Syns- og Skønsmand	Det må bero på en manglende byggeteknisk indsigt, at omtale carporten som direkte farlig med risiko for hurtig kolaps. Trods en del mangler og konstruktionsfejl er den dog at betragte som en anvendelig bygning for en ny bruger og skal jvnf. Håndbogens afsnit 5.02.2.4 medtages ved BS gennemgang. Det må bero på en klar misforståelse hos den bygningssagkyndige, at drivhuset på 9 m2 ikke skulle medtages. Der skal igen henvises til HB afsnit 5.02.2.4. BS må have misforstået vores snak, idet der netop blev pointeret - under henvisning til Håndbogen, at et drivhus <u>under 4 m2 uden støbt sokkel kan fravælges</u> - men <u>ikke</u> et drivhus af denne størrelse. Prissætning vurderes sat i den lave ende og fastholdes. Argumentation og vurdering fastholdes.	D18
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: BCD - BBR-arealer stemmer ikke overens med de angivne ca-arealer, der er angivet i rapporten.	

Bygning A (Beboelse - 96m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
4. juli 2014 13:34		Sagen lukket	13

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Mod nord er der mos på tagbelægningen. Mod syd er der lav-begroning. Note: Mos bør nedfejes, da det holder på fugt.
-----------------------------	---

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



	Beskrivelse af skade/mangel: Som BS beskrivelse. Note: Jvnf. BYGERFA blad nr. 04 05 28, konkluderes det at: <i>"Generelt betragtet øger begroninger ikke risikoen for skader, der kan have indflydelse på materialernes levetid".</i> Det aktuelle omfang af lav og mosbegroninger anses ikke at være i et niveau og udbredelse, hvor der kan antages risiko for fugtbinding i skadeligt omfang. Evt. fjernelsde af mos og lavbegroninger må kun foretages med egnet miljøgodkendt værktøj, da tagpladerne indeholder asbest. Bør derfor kun foretages af speciallistfirma. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: BS note tekst indeholder en rådgivning som ikke bør forekomme i en tilstandsrapport under Huseftersynsordningen. Herudover giver teksten en misinformation til en køber om at der forekommer mos- og lav begroninger i et omfang, som kan få skadelig indflydelse ved fugtbinding. Desuden er rådgivningen fejlagtig, da en almindelig nedfejning af mos og lav på asbestholdige tagplader frigør sundhedsskadelig asbeststøv.	
Bygningssagkyndig	rent flueknepperi!!!	
Syns- og Skønsmand	Den bygningssagkyndige skal være opmærksom på, at den tekniske revision ikke skal betragtes som en "straffeekspedition", hvor den tekniske revisor udelukkende går efter at finde fejl der kan medfører sanktioner. Den tekniske revision primære mål er at medvirke til at højne standarden, kvaliteten og ensartetheden hos de bygningssagkyndige. Det er derfor vigtigt at selv mindre formelle fejl og mindre forhold bringes frem i den tekniske revision, da det skal medvirke som en hjælp til den bygningssagkyndige, for at bringe sine tilstandsrapporter mere i overensstemmelse med retningslinjerne for Huseftersynsordningen. Argumentation og vurdering fastholdes.	A3
1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Tagpladerne mangler skumklodser nogle steder i kip, og i udhæng. Note: Der er adgang for fygesne og slagregn i tagkonstruktionen.	

1.5 Udvendt træværk ved tag	K2: Vindskeder og dækbrædder i gavlene mangler overfladebehandling og der er mindre nedbrydningsskader.	
1.8 Spær og lægter	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	  Beskrivelse af skade/mangel: Der er huller i fodrem i lille lukket skunkrum, efter borebille angreb. Note: Det er uvist hvorvidt angrebet forsat er aktivt. Det igangværende angreb skønnes ikke at give anledning til svækkelse af konstruktionen i betydende omfang. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Nej med det er normalt i en tagkonstruktion af den alder, og der er absolut ingen risiko for skade.	

Syns- og Skønsmand	Der henvises til TR's note. - Ikke desto mindre skal forholdes beskrives jvnf. Huseftersynsordningens definition på skadesregistreringer afsnit 4.04 (skadesbegrebet) Argumentation og vurdering fastholdes.	A3
1.9 Vindafstivning	K3: Tagkonstruktionen mangler vindafstivning. Note: Der er risiko for at tagpladerne kan revne i voldsomt vejrlig.	
1.11 Ventilation	K3: Enkelte spær og lægter er med misfarvninger. Note: Der bør etableres dampspærre mod tagkonstruktionen og ventilationen i tagrummet bør øges.	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse af skade/mangel:

- 1) Tagrummet mangler ventilation.
- 2) Ved loftlem, kan det konstateres at konstruktionen mangler dampspærre.

Note:

- 1) Den mangelfulde ventilation har medført mug og skimmeldannelse på træværk og underside af tagplader. Der er stor risiko for at der udvikles træødelæggende skader inden for overskuelig tid.
- 2) Den manglende dampspærre giver anledning til at varm og fugtig rumluft diffundere op i tagrummet og danner kondens. Er derved medvirkende til mug og skimmeldannelse.

	Karakter: Ad 1): K3 Ad 2): K3 Begrundelse for fejl: Der er byttet om på skade og følgeskade (årsag og virkning) Kan derfor skabe forvirring hos en køber. Det er ikke misfarvningen som er årsag til den manglende ventilation. Desuden indeholder forholdet reelt 2 selvstændige skadesbemærkninger.	
Bygningssagkyndig	Jeg har beskrevet så det er den samme mening. rent flueknepperi.	
Syns- og Skønsmand	Som tidligere anført, er det primære mål med den tekniske revision, at medvirke til, at de bygningssagkyndige bringer deres arbejde op på et niveau, der er i overensstemmelse med retningslinjerne for Huseftersynsordningen. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
1.13 Dampspærre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: I badeværelsestilbygningen kan der konstateres direkte åbning mellem loft og væg. Note: Varm og fugtig rumluft trænger uhindret op i den lave tagkonstruktion og kan danne skadelig kondens. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beksrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Det er rent gætteri. Ingen kan se om der ligger en tæt dampspærre op under. Skal der skrives noget skal det være UN!!! Dog vil det være fuldstændig uberettiget. Der er ingen skader i den tagkonstruktion. Jeg har for undersøgelsens skyld været oppe at gå på tagfladen over.	

Syns- og Skønsmand	Den bygningssagkyndige bør have byggeteknisk indsigt og erfaring til at vide, at udførelse af en dampspærre på det opførelsestidspunkt, som badeværelses tilbygningen bærer præg af at være opført på, sjældent blev udført med den omhu der er påkrævet - specielt over et vådrum. - Når der optræder så stort et gab mellem loftbrædder og væg, bør det give anledning til opmærksomhed om hvorvidt der forekommer en åbning hele vejen gennem loftbeklædningen. Indstik med en skruetrækker (som her), eller en tommestok, kan give et klart billede om, hvorvidt der udført en damtæt konstruktion, eller om der er fri uhindret adgang for at varm fugtig rumluft kan trænge op og medføre kondens i den kolde tagkonstruktion. Et forhold som i sidste ende kan føre til fugtbetingede skader som trænedbrydning. At det på nuværende tidspunkt ikke har resulteret i en skade, som BS har kunne registrere ved sin gang på taget, er ingen garanti for at der ikke kan opstå den ovenfor nævnte skade, når bruger adfærd ændres under en ny ejer. Den byggetekniske indsigt en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen må forventes at besidde, bør derfor resultere i en bemærkning, som kan komme en ny ejer til gavn. Argumentation og vurdering fastholdes.	A3
--------------------	--	-----------

2. Ydervægge i bygning A

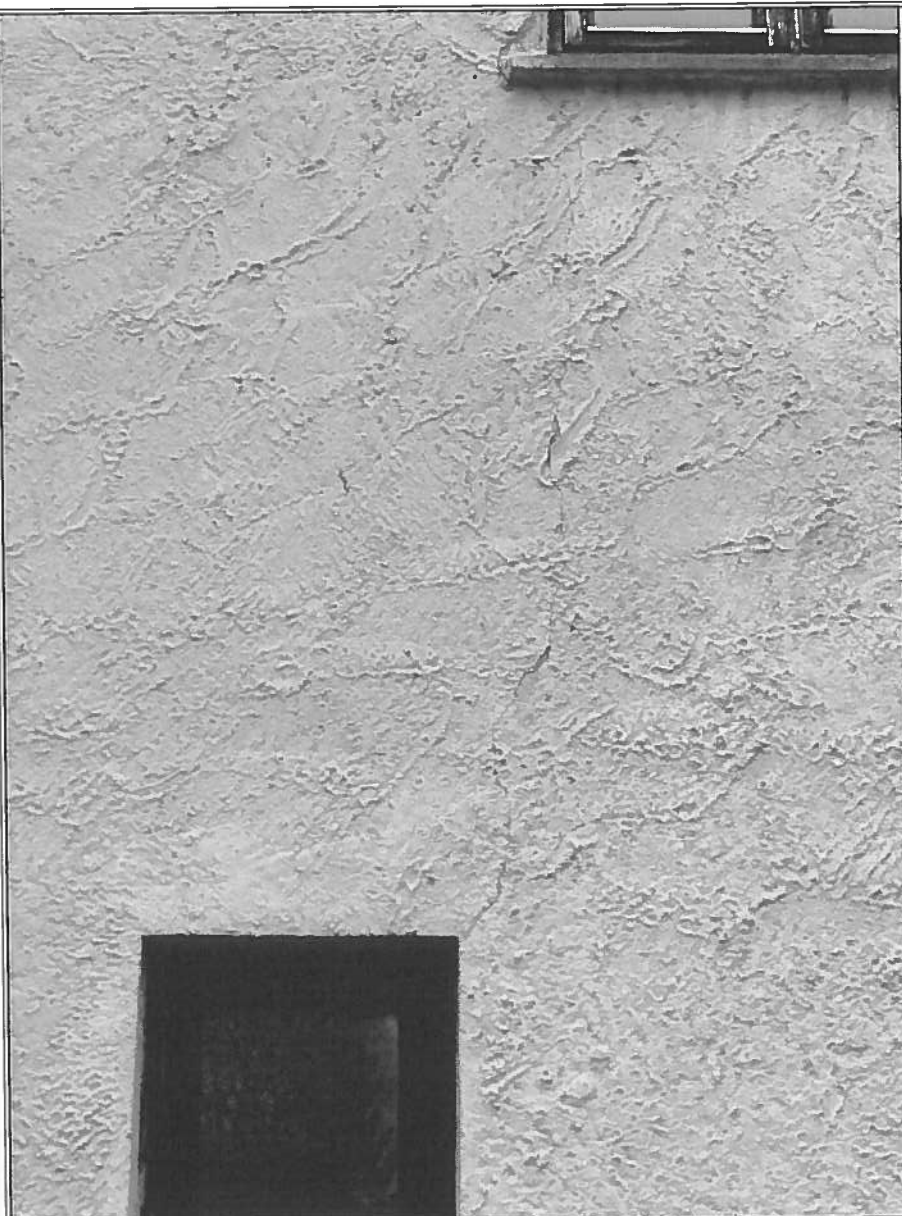
2.1 Facader/gavle

K2: Gavlen mod vest og vestsiden af tilbygningen har sætningsrevner. I hjørnet mellem beboelsen og tilbygningen mod gården, nordøst, er murrevne. Note: Vil man have vished for revnernes udvikling, kan kun en geoteknisk undersøgelse vise dette.

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand



A1



Beskrivelse af skade/mangel: Som BS beskrivelse.

Note: Revnevidden på op til 1- 1,5 mm i sætningsdrevnen mellem oprindelig bygning og tilbygning af badeværelse i vestgavl giver anledning til fugtindtrængning og dermed frostforvittringer i vinterhalvåret. Den nævnte sætning er en typisk forsætning opstået ved sammenbygning mellem to bygninger. Revnevidden bærer præg af, at der periodevis forekommer termiske bevægelser (fugt og temperatur påvirkninger). Det skal understreges, at kun en geoteknisk jordbundsundersøgelse med større vished kan stadfæste hvorvidt der forekommer sætningsgivende jordlag under fundament - Hvilket dog intet tyder på kan være aktuelt i den givne situation. Øvrige nævnte revner, skønnes alle af ældre dato og har mindre revnevidder, som vurderes uden konstruktiv betydning.

Karakter: K2

Begrundelse for (fejl): Der savnes BS byggeteknisk vurdering af de påpegede revner betydning om mulige konsekvens. BS angivelse af at kun en geoteknisk undersøgelse med vished kan afgøre revnernes udvikling, kan vække ubegrundet bekymring hos en køber. Hvorved karakteren burde hedde UN. - HB afsnit 5.04.12 angivelse af en skadesinformation, er derfor ikke helt efterlevet.

Bygningssagkyndig	jeg har beskrevet det på MIN måde, og den er fuld forståelig. Rent flueknepperi.	
Syns- og Skønsmand	Se tidligere bemærkninger om den tekniske revisions formål. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Døren til badeværelset mangler håndtag.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Døren til badeværelse mangler håndtag. Note: Såfremt døren smækker i er der kun mulighed for udgang via vindue. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Da der ikke er risiko for en skadeudvikling, bør karakteren K1 have været anvendt.	A1
Bygningssagkyndig	Skaden skal beskrives med K2 - Døren kan smække i og du kan ikke komme ud fra badeværelset. der skal udbedres snarest. Det er da utroligt at det skal rettes.	

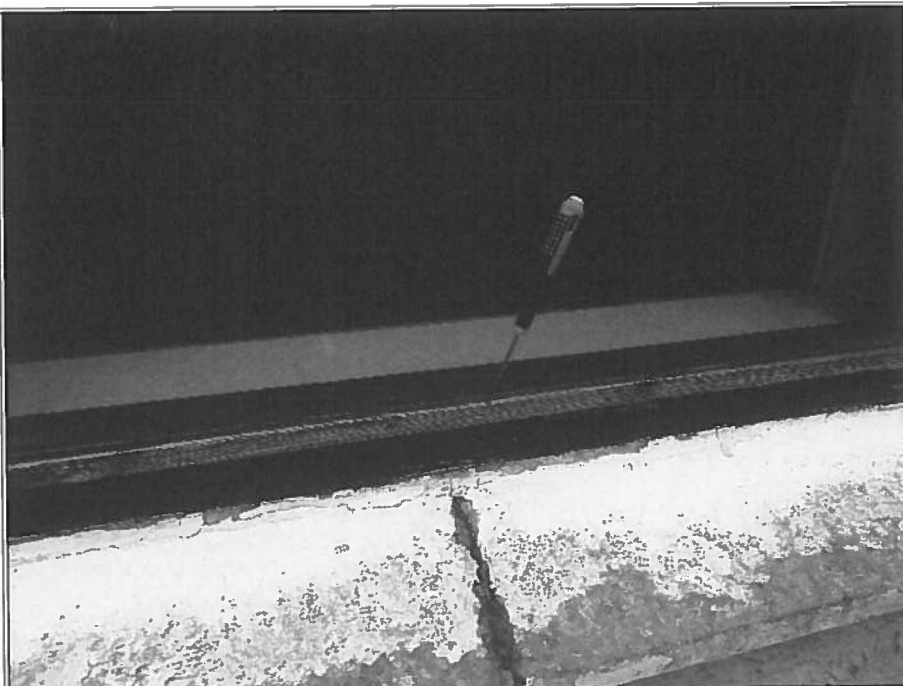
Syns- og Skønsmand	Ja, der kan sågar argumenteres for en K3, såfremt en indespærret person ikke kan komme ud af vinduet og dermed risikere at dø af sult. Men i den aktuelle situation vil TR antage at karakteren K1 er tilstrækkelig. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
3.2 Vinduer	K2: Vinduerne mod øst, syd og vest er med nedbrydningsskader og enkelte ruder er punkterede; i ovenlys og i stuen mod syd.	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



A1









Beskrivelse af skade/mangel:

1): Vinduer i begge gavle til 1. sal har nedslidt og afskallet overfladebehandling og har medført gråmelering i træoverflader. Bundramme i trækvindue i østgavl i stueetage er udført med træ med marvskade og har begyndende mørning. Begge stuevinduer i sydfacade, har løse og manglende bundglaslister og mørning i bundfals.
2): Der er punkteret vindue i trækrude i stuevindue nærmest vestgavl, samt i Veluxvindue mod nord (vej)

Karakter: K2 (for begge skadeforhold)

Begrundelse for fejl: Der er tale om 2 forskellige skadesforhold, som derfor bør have hver sin skadesregistrering. - (Herudover er skaden er for upræcist beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af denne).

Bygningssagkyndig	rent flueknepperi.	
Syns- og Skønsmand	Se tidligere bemærkninger om den tekniske revisions formål. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

3.2 Vinduer	K3: Vinduerne i de 3 værelser på 1.sal er ikke godkendte som redningsåbninger.
-------------	--

Fejl angivelse*Syns- og Skønsmand***A1**



Beskrivelse af skade/mangel: Som BS beskrivelse + Vinduer i stueetage har kun oplukkelige trækruder og opfylder derved heller ikke gældende krav til redningsåbning.
Note: For opfyldelse af krav til redningsåbninger, gælder: en lysningsåbning på min. 50 x 100 cm

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: BS havde overset de manglende redningsåbninger i stueetage.

Bygningssagkyndig

Der er flugtmulighed, fordi der er 2 døre i hvert rum.
 Så glem det.

Syns- og Skønsmand

Ja, men ingen af dørene fører til rum med redningsåbning/flugtvej, da alle vinduer i stueetage kun er med trækruder.
 Se tidligere bemærkninger om den tekniske revisions mission.
 Argumentation og vurdering fastholdes.

A1

3.2 Vinduer

K3: Ovenlysvinduet er skadet af fugt, og inddækningen vurderes at være utæt.

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse af skade/mangel: Velux vindue har karakteristiske fugtmisfarvninger, som er typisk for de lidt ældre Veluxvinduer hvor der ofte opstræder kondensdannelse dels indv. på termoruder, men i også stort omfang fra vinduets inddækninger, som ikke har kondensabsorberende behandling.

Note: Stikprøve i træ indikere ikke nogen steder trænedbrydning. Inddækning vurderes ikke utæt. Vedvarende kondespåvirkning kan med tiden medføre trænedbrydning.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet skønnes fejlvurderet.

Bygningssagkyndig	INDDÆKNING OM VINDUET ER UTÆT. der mangler tætning hele vejen op langs ovenlysene i begge sider under tagplader og ned mod vinduet. Dette er uhyre vigtigt for de ældre typer Velux..	
Syns- og Skønsmand	Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
3.4 Sålænke	K3: Sålænkene er med revner. Note: Der trænger vand ned i underliggende murværk med risiko for revner og frostskafer.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: På sokler er områder med løs puds, afskallende overfladebehandling og mindre revner.
------------	--

4.2 Sokkel	K3: I soklen mod vest er revne mellem beboelsen og tilbygningen, der fortsætter op i murværket..	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A1
	Beskrivelse af skade/mangel: Som BS beskrivelse. Note: Sætningsrevnen er en karakteristisk revnedannelse som ofte forekommer i støbeskel mellem tilbygninger og eksisterende bygning. I det aktuelle tilfælde - ud fra revnevidde på 1 -1,5 mm vurderes sætningen at være tildels stabiliseret, hvorved der kun vil forekomme bevægelse i revneåbning som følge af termiske påvirkninger (fugt og temperatur). Karakter: K2 (da revnen påvirkes og bevæges af termiske påvirkninger) Begrundelse for fejl: Da der ikke vurderes risiko for yderligere skadeudvikling i soklen/fundamentet, bør skaden kun give karakteren K2	
Bygningssagkyndig	rent flueknepperi. Når den revne har bevirket revne i murværket ER DET EN K3.	

Syns- og Skønsmand	Den bygningssagkyndigee har tilsyneladende misforstået K3 karakterens anvendelse. Såfremt en skade (her en sætningsskade), der har medført en følgeskade på anden bygningsdel, må antages at være stabiliseret og ikke bære præg af <u>ydeligere udvikling</u> (udover almindelige termiske bevægelser), skal der <u>ikke</u> gives karakteren K3. Se tidligere bemærkninger om den tekniske revisions formål. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
--------------------	--	-----------

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

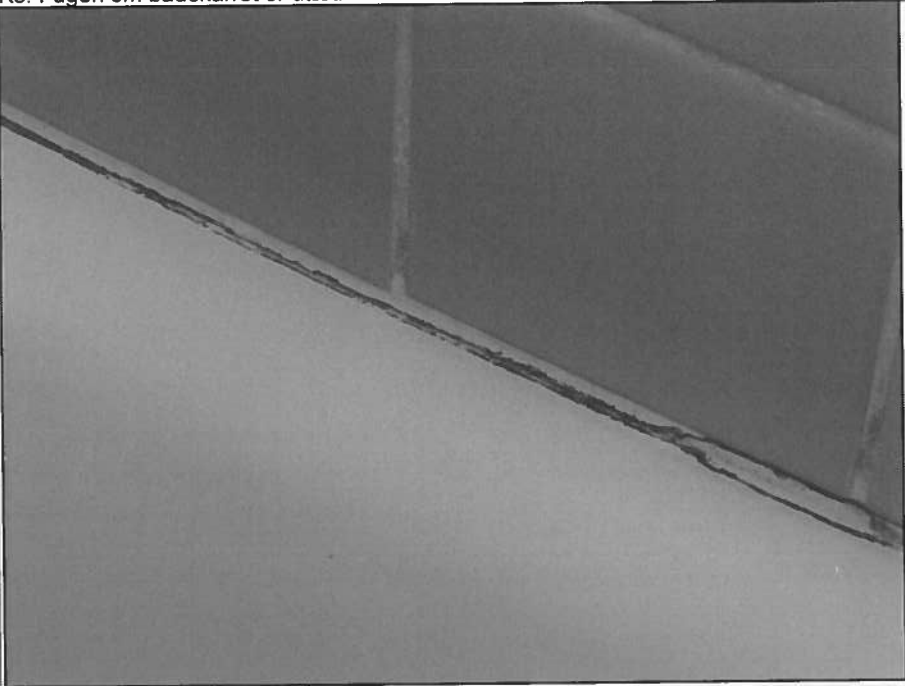
5.2 Vægge	K1: I viktualierummet i kælder er forhøjet fugtniveau i vægge og i gulvet. Note: det er normalt for en viktualiekælder af denne alder.
-----------	--

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Badeværelse: Enkelte gulvfliser hæfter mindre godt til underlaget.
---------------------------------	--

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2: På badeværelsets vægge er der enkelte revnede fliser, enkelte løse og nogle defekte fuger.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A1
	Beskrivelse af skade/mangel: Der er revnede fliser i området fra højre vindueshjørne og skråt op mod loftet. - Enkelte fuger mangler fugemørtel helt oppe ved loft, skåt oppe over vindue - Defekt/manglende flisestump foroven i højre hjørne af vindue. Note: Skaderne er uden for direkte vandbelastede områder og forholdene anses ikke at udvikle sig, eller kunne give følgeskade på anden bygningsdel. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Da forholdene reelt har en stationær tilstand, bør der kun gives karakteren K1.	
Bygningssagkyndig	Når der er løse fliser er karakteren K2 - idet der er stor risiko for at fliserne falder ned ved mindste bearbejdning.	

Syns- og Skønsmand	Ja - og endda K3, såfremt det er i vådrumszonen, men i det aktuelle tilfælde taler vi ikke om mangelfuld vedhæftning, men om mindre hårfine revner - uden tegn på udvikling. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
--------------------	---	-----------

6.3 Fuger	K3: Fugen om badekarret er utæt.	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	  Beskrivelse af skade/mangel: Som BS beskrivelse. Note: Den åbne kantfuge omkring badekarret giver anledning til, at der siver vand ned bag badekar og ind i væg, hvor der kan opstå fugtbetingede følgeskader. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Der mangler en note, som overfor en ikke fagkyndig køber kan beskrive den mulige konsekvens af det påpegede forhold.	
Bygningssagkyndig	Ja - der skulle være en kommentar.	
Syns- og Skønsmand	Se tidligere bemærkninger om den tekniske revisions formål. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

6.4 Gulv afløb	K3: Der er fri betonkant i gulv afløbet.	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er rå utæt betonstøbning mellem afløbsskål og gulvrør. Note: Erfaringen viser, at der kan forekomme en uhensigtsmæssig fugtpåvirkning i den omkring liggende betonstøbning ved gulv afløbet, som kan resultere i fugtbetingede følgeskader på nærliggende installationer og bygningsdele. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Der mangler der en forklarende note som overfor lægmand kan beskrive skadens mulige konsekvens. Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen.	
Bygningssagkyndig	Ja der skulle være en kommentar.	A1
Syns- og Skønsmand	Se tidligere bemærkninger om den tekniske revisions formål. Argumentation og vurdering fastholdes.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K2: Gulvet i gangen giver efter.
------------------------	----------------------------------

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A1



Beskrivelse af skade/mangel: ET mindre område i gulv ud foran trappe til 1. sal, fjedre ved almindelig personbelastning.

Note: Gulvkonstruktion set fra krybekælder viser ingen synlige skadeforhold. Det må derfor antages at almindelig forekomende indtørings svind i gulvbjælkernes opklodsning er årsagen til den lette fjedring i gulv.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Der mangler der en forklarende note som overfor lægmand kan beskrive skadens mulige konsekvens. Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen. Desuden da der ikke vurderes risiko for en skadeudvikling, bør karakteren K1 anvendes.

Bygningssagkyndig	NEJ - Det er tyndslidning af brædder under vuinylbelægningen. Jeg har løftet vinyl og konstateret dette. OG DET ER K2.	
Syns- og Skønsmand	Såfremt BS har foretaget den nævte (destruktive?) undersøgelse, bør dette klart have været beskrevet. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

7.2 Belægninger	Ingen bemærkninger
-----------------	--------------------

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Der er mangelfuld vedhæftning i gulvklinter i entré.

Note: Klinkefuger er dog fortsat intakte og der er ingen revende klinker. En hård punktvist belastning kan dog ændre dette.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Ok.

Syns- og Skønsmand

Fint - vurdering fastholdes

A3

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K1: I væggen mellem stue og gang er en murrevne over døren.	
8.2 Vægbeklædninger	K2: På 1.sal er vægbeklædningerne ufærdige og der mangler lister.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Som BS beskrivelse Note: De mangelfulde forhold giver ikke anledning til skadeudvikling og anses primært at have kosmetisk betydning. Karakter: K0 (maks. K1) Begrundelse for fejl: Forholdet er overvurderet. (Der er ingen fotos)	A1
Bygningssagkyndig	JO DET VED GUD DET GØR: Isoleringen er blottet og suser rundt i rummet når det blæser.	
Syns- og Skønsmand	Det var ikke TR's iagttagelse. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

9. Loftet/etageadskillelser i bygning A

9.1 Lofter/etageadskillelser	K1: Loftsbrædderne ved skorstenen på 1.sal er skadet af tidligere opfugtning.
---------------------------------	---

9.2 Loftbeklædning	K1: I nogle af lofterne på 1.sal er der beklædt med celotex og polystyren plader. Note: Pladerne er ikke godkendte som beklædning, da de ikke er brandhæmmende.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: 1) Flere væg og skråloftbeklædninger er udført af Celotexplader på 1. sal. 2) I det ene værelse er der monteret brændbart polystyrenplader på loftet. Er enkelte steder faldet ned og har iøvrigt mangelfuld vedhæftning. Note: 1) Celotex plader (blød masonit) har ikke været tilladt at anvende som pladebeklædning i boliger siden 1967, som følge af deres brandbarhed. Plader opsat før er dog fortsat lovlige. 2) Polystyrenplader som indvendig beklædning er ikke tilladt, da de udgør en personmæssig sikkerhedsrisiko. Da de under brand udvikler giftige klogasser. Karakter: Ad 1: K1 Ad 2: K3 Begrundelse for fejl: Da der er tale om 2 forskellige skadeforhold med hver deres risikoforhold, skal skaden opdeles i 2 selvstændige bemærkninger.	A1
Bygningssagkyndig	De har været lovlige engang - og da vi ikke ved hvornår de er sat op kan det ikke betegnes med K3. Jeg har beskrevet forholdet så det er forståeligt og ligeså korrekt.	
Syns- og Skønsmand	Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

9.4 Andet	K2: Loftslemmen bør isoleres og forsynes med tætningsliste.
-----------	---

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse af skade/mangel: Loftlemmen er uisoleret og mangler tætningslister i falsen.

Note: Varm og fugtig rumluft trænger uhindret op i det uventileret tagrum og danner skadelig kondens. Hvilket kan ses som mug og skimmel på overflade af træværk, samt undersiden af tagbelægning.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Da der er risiko for følgeskade på anden bygningsdel skal karakteren K3 anvendes. Desuden savnes der en konsekvensbeskrivelse af forholdet.

Bygningssagkyndig	Nej - Det er beskrevet under ventilation i tagrum.
Syns- og Skønsmand	Konsekvensbeskrivelsen skal anføres under det punkt der er givet bemærkning til. Det giver ingen mening såfremt en ikke fagkyndig skal gætte sig til nogen forhold der kunne være skrevet og bemærket andet sted og dermed forestille sig at det også hører til det aktuelle forhold. Argumentation og vurdering fastholdes.

A1

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

11.2 Varmeinstallationer	K2: Varmereørene i udhuset er dårligt isolerede. Note: Der sker et betydeligt varmetab.	
Fejlangivelse	Bemærkningen hører reelt til litra B som er uberettiget fravalgt. Men installationen betjener	0
Syns- og Skønsmand	Litra A derfor en god oplysning til køber.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
11.2 Varmeinstallationer	K3: I gasfyret og på enkelte af rørene under fyret er der tæring.	
Fejlangivelse	Igen her: Bemærkningen hører reelt til litra B som er uberettiget fravalgt. Men	0
Syns- og Skønsmand	installationen betjener Litra A derfor en god oplysning til køber.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

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 efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrafunderet 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 foreligger ingen sælgeroplysninger, da ejendommen er et dødsbo.
--------------	---

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Muret	

2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	I stuerne
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Andet; Type:	Pudsede
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	I vindfang og badeværelse.
A	Krybekælder	
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	I vindfang og badeværelse.
A	Andet; Type:	Vinyl i værelse, gang og køkken i stueetagen. Linoleum i 3 værelser på 1. sal
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Gas/centralvarme	Naturgasfyr i udhus

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	44	16%	ikke angivet	ikke angivet	36
Bygningssagkyndig	0	16%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	44	16%	ikke angivet	ikke angivet	36

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Der vurderes ikke forhold, som giver anledning til usikkerhed i TR's bedømmelser.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Som ovenfor anført

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Tilstandsrapporten bærer præg af en god iagttagelsesevne, men der savnes flere steder en mere nuanceret skadesvurdering, der i højere grad tager udgangspunkt i den konkrete og aktuelle byggetekniske risiko. Der savnes generelt mere informative notebeskrivelser omkring skadeforholdenes konsekvenser. - Endvidere en bedre opdeling af de enkelte forskellige skadesforhold.
Bygningssagkyndig	Det giver slet ingen mening at opføre sig således: AT KUN JEG VIDE - vel jeg ved ikke hvad i mener i det gule felt under - kan du lige svare mig på det?
Syns- og Skønsmand	Som tidligere anført, er det primære mål med den tekniske revision, at medvirke til, at de bygningssagkyndige bringer deres arbejde op på et niveau, der er i overensstemmelse med retningslinjerne for Huseftersynsordningen. Det vil derfor være formålstjeneligt, såfremt den bygningssagkyndige medvirker konstruktivt positivt og med åbent sind ved den teknisk revision. Teknisk revisorer er udmeldt af Diciplinær og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige på baggrund af deres kvalifikationer og er løbende under kontrol for deres virke og arbejde. Der foreligger ingen intentioner om at være selvhævdne, bedre vidne, eller om at nedgøre de bygningssagkyndige, - men derimod en vilje til at hjælpe de bygningssagkyndige til at kunne udføre deres arbejde bedst muligt og i overensstemmelse med Huseftersynsordningens intentioner. Det vil derfor fremme forståelsen, såfremt de bygningssagkyndige modtager hjælpen i den ånd den er givet. Det er bekymrende at den bygningssagkyndige til tider udviser en manglende byggeteknisk indsigt, samt i særdeleshed systematisk ignorerer Håndbogens anvisninger for korrekt rapportering af skadesbemærkninger.

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
4. juli 2014 13:34		Sagen lukket	58

Dato: 3. juli 2014

J. nr.: XX

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten XX

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig XX den 8. marts 2014.

XX har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 5. maj 2014.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 5. maj 2014.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 30. juni 2014.

XX 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.

Nævnet skal dog bemærke, at i fejlangivelsen under "Bemærkninger 4" findes den anslåede værdi af de ubeføjet fravalgte bygninger at være for højt sat, men nævnets revurdering vil dog ikke ændre vægten D18.

Tilstandsrapporten XX 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.

