

Dato: 12. februar 2013

J. nr.: [REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]:

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

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 5. juni 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 22. november 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 22. november 2012

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 11. februar 2013.

[REDACTED], 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 frafaldet fejlangivelsen (A1) under punkt 6.1, idet den bygningssagkyndiges skadesbeskrivelse vurderes at være forståelig

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
	Opfølgning på sanktion	22. februar 2013	Påtale	21. februar 2016
	Atypiske karakterer	28. februar 2012	Ukendt	
	Stikprøve	5. februar 2009	Godkendt	
	Stikprøve	30. juli 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Bygningssagkyndig (BS)	L					Nej
Syns- og skønsmand			F 4			Ja
Sagsbehandler i Nævnsekretariatet	Modtagekontrolle n					Nej

Ejendommen

	Navn	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Ejer		V F 2			Nej
Ejendommens beliggenhed		F C			

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A set fra vej (nordfacade)	

Litra A set fra have (sydfacade)

Litra B (garage) set fra indkørsel

Litra B (garage/udhus) set fra have

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
29-jun-12	15:51	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
29-jun-12	15:51	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
07-sep-12	19:05	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra hei

07-sep-12	19:05	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
25-sep-12	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
29-sep-12	00:21	Kontrolrapport udarbejdet	
03-okt-12	09:01	Høring iværksat	
13-okt-12	11:32		Søgt ny deadline: 31. okt. 2012
15-okt-12	10:07		Ny deadline for BS kommentar: 31. okt. 2012
30-okt-12	10:36	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
13-nov-12	23:25	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
18-jan-13	11:14	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
18-jan-13	14:20	Kontrolrapport godkendt af NS	
18-jan-13	15:09	Indstilling til nævn	
06-feb-13	14:32	Indkaldelse til nævnsmøde	
22-feb-13	15:07	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-06-05
Ejendommen besigtiget	2012-06-04

Følgende materiale forelå

BBR	2012-06-01
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ingen fundet
Energimærke	Ingen fundet
Andre bygningsoplysninger	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Hustype			Typehus 1960-1976						
Ejendommen			Dødsbo						
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	1965	1	103	0	0	103	0
2	B	Garage/udhus	1974	1	35	0	0	0	0
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>									A3
			Ca. 5 m2 fritstående udhus bag garage er ikke registreret. Jvnf. HB kap.5.02 skal alle bygninger registreres. Den aktuelle bygning vurderes ikke at falde ind under undtagelsesbestemmelserne.						
Bygningssagkyndig			TR fejlbenævner bygning. Det er et legehuse. Legehuset er under 4 kvadratmeter og er ikke ca. 5 kvadratmeter. Præcis $1,55 \times 2,45 \text{ m} = 3,8 \text{ kvm}$. Bygninger under 4 kvm. skal ikke medtages i rapport. TR anfører ca. 5 kvm. ER huset 5 kvm. eller ej?. Punktet må afvises, da huset er under 4 kvm. Det er kritisabelt at TR ikke er korrekt i sine opmålinger, benævnelser og arealangivelser. Som TR skal arbejdet være 100% korrekt.						0

Syns- og Skønsmand	Da BS målangivelser "tilsyneladende" er mere nøjagtige end TR's skønnet mål, medgives bygningens størrelse til under 4 m2. Dog skal det bemærkes, at Håndbogens kriterie for at undlade at registrer småbygninger under 4 m2 kun gælder såfremt bygningen er uden rand- eller punktfundament. Da TR imidlertid ikke har fotodokumentation der tilstrækkeligt entydigt kan vise bygningens punktfundament, bortfalder denne fejlangivelse.	0
--------------------	---	---

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: B - Bygning A: Nordvendte fundamenter og nedre del af facade er dækket af beplantning. Bygning B: Facade mod nabo er ikke besigtiget grundet manglende adgang til nabogrund. Sydvendte fundamenter og nedre del af facade er dækket af beplantning.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der kan forekomme punkterede termoruder, som det ikke er muligt at konstatere på besigtigelsestidspunktet p.g.a lys- og/eller temperaturforhold.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Nej

Bygning A (Beboelse - 103m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Rygning mangler tætning i overlæg. Der ses indtrængen dagslys. Note: Risiko for fygesne.
-----------------------------	--

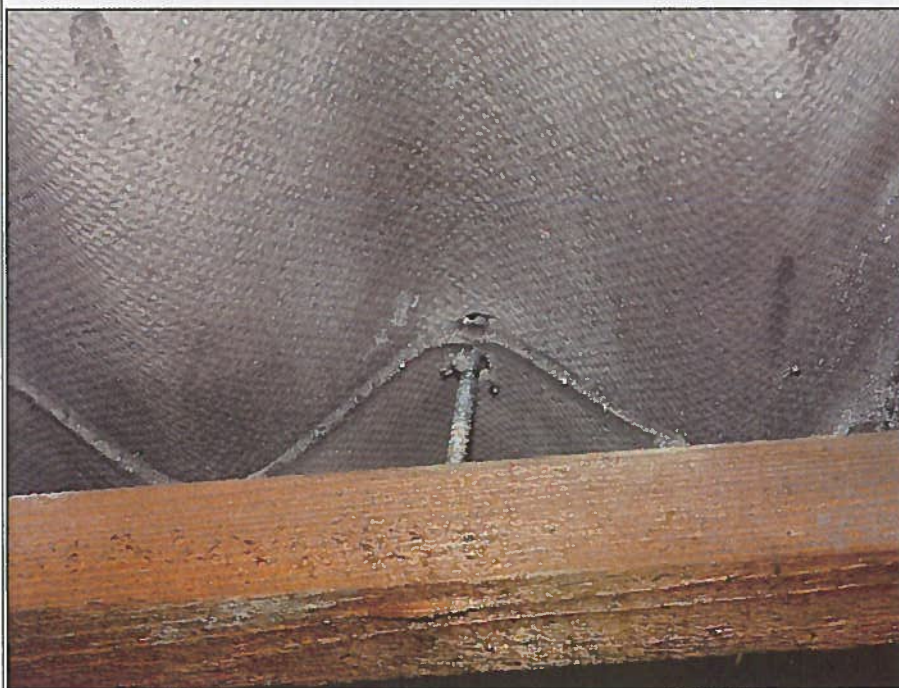
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er uhensigtsmæssigt anvendt sammenpresset mineraluld som tætnings materiale ved tagbølger ved rygning i stedet for de korrekte skumbølgeklodser. Note: I sammenpresset tilstand vil mineraluld være fugtssugende. I den aktuelle situation vurderes der næppe risiko for følgeskade, men materialeanvendelsen er ikke optimal og må forventes at have begrænset levetid som tætningsmateriale. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	TR anfører at der er mineraluld i rygning. Dette er ikke korrekt. Der er isat skumklodser. Der har været udført en stopning med mineraluld og der ses RESTER fasthængende i kanten af tagplader. Men rygningen er tætnet med skumklodser af PJ-byg, feb. 2012. Dette er kritisabelt, når TR angiver skader, uden at undersøge de byggetekniske forhold ordentlig, da disse kan have stor indflydelse på BS' erhverv. TR skal være 100% præcis og korrekt. Dette punkt må derfor afvises.	0
Syns- og Skønsmand	Som det fremgår af fotoet, forekommer der reelt mineraluld i sammenpresset tilstand (som endnu ikke er fjernet). Hvilket BS burde have forholdt sig til - selvom der forekommer intakt skumbølgeklodser bag. - Men da TR ikke har fotodokumentation, som kan sandsynliggøre en skadesrisiko, rettes "fejlen" til en mindre formel fejl i nederste niveau (A1). Da det fortsat er TR's vurdering, at der kan skabes usikkerhed hos en forbruger om forholdets betydning, såfremt det umotiverede og uhensigtsmæssige mineralulds materiale ikke er omtalt.	A1

1.1
Tagbelægning/rygning

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

C13





Beskrivelse af skade/mangel: Tagskruer er flere steder på tagfladen monteret for tæt på bagkant af den underste tagplade.

Note: Giver risiko for flækning af tagplader under stormbelastning på tag. Hvilket dog ikke umiddelbart har kunnet observeres. Men som følge af tagets lidt fremskredne alder, vurderes risiko for revnedannelse mere nærliggende fremover.

Karakter: K3

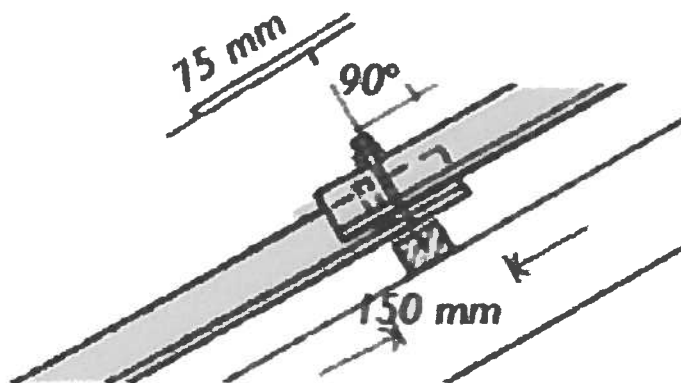
Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægt: Omkostning til udskiftning af potentielle revnede tagplader vurderes at kunne løbe op i kr. 25 - 50.000. fejlen sættes derfor midt i niveau C

Bygningssagkyndig	TR anfører at tagskrue flere steder er monteret for tæt på bagkant af underste tagplade medfører risiko for flækning af tagplade ved storm.. At tagskrue flere steder er monteret tæt på kant, er ikke nødvendigvis en byggeteknisk fejl, idet der er overplade der skal fastholde underplade med 2 tagskruer i nedre bølgetop ved overlægget. Det er mere sandsynligt at en flækning opstår ved for hård tilspænding i overplade og ikke placering af skruehullet i øvre del af underplade, som jo er fastholdt af overliggende plade overlæg. TR må kunne føre dokumentation for sin påstand om stormskade på underplade for aktuelle pladetype, da taget jo er korrekt fastholdt med overlæg og skruemonteret overplade til fastholdelse. TR påpeger en risiko, fordi taget er gammelt, hvilket er irrelevant, men har ikke kunnet konstatere den påstået flækning af tagplader. TR anvender iøvrigt ordene "flere steder" uden at redegøre yderligere for omfanget, men kan uden problemer anslå et prisniveau på en teoretisk skade. Er flere steder 2 eller 15 plader? Dette er kritisabelt, når TR angiverskader, at undersøge de byggetekniske forhold ordentlig, da disse kan have stor indflydelse på BS' erhverv. TR skal være 100% præcis og korrekt. Dette punkt må derfor afvises.	0
-------------------	---	---

Placering af tagskruer

Cembrit tagskruer skrues i med en let tilspænding vinkelret på tagfladen, midt i det vandrette overlæg.



På tage med udsat beliggenhed monteres 3 skruer pr. plade i randzoner.

TR må fastholde sine argumentation og vurdering.

Erfaringsmæssigt kan der ske flækning af underste tagplade, hvilket TR har set utallige eksempler på, når tagskruer er monteret for tæt på bagkanten. Hvilket ligeledes underbygges af Cembrits montagevejledning, hvoraf det fremgår at tagskruer skal placeres henholdsvis 75 mm fra kanter både i over- og underplade (se ovenstående udsnit fra Cembrits montagevejledning)

Når forholdet forekommer i så stort et antal, er det ikke nødvendigt at angive et specifikt antal, da dette ofte vil være umuligt og i det aktuelle tilfælde ikke ændre på forståelsen af problemet.

1.4 Hætter/Aftræk

Ingen bemærkninger

A3

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand



Beskrivelse af skade/mangel: Isoleret fleks aftræksrør fra emhætte er trukket med et vandret forløb over ca. 1,5 meter i tagrum. Der kan ses at være lunkedannelse midt på forløbet hvor der i vinterhalvåret kan dannes kondensansamling. Der kan ses placeret en vandbalje under bøjningen på fleksrøret, hvilket kunne tyde på der er opstået utæthed i røret.

Note: Det kan ikke udelukkes, at frossen kondens i fleksrøret har medført utæthed i aftræksrøret. Udslip af kondens-/smeltevand fra fleksrøret kan erfaringsmæssigt føre til mindre vandskade på underliggende konstruktioner.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Vedhæftet: Taghætte.pdf Fordi der står en vandbalje er det nødvendigvis ikke en skade. Det er overfor BS oplyst, at der har været problemer. At vandbalje hydrører fra tidligere utæthed i taghætte som i øvrigt er skiftet. SE i øvrigt foto der viser ældre taghætte t.h. og den nye med baljen t.v. TR anfører lunke som delrisiko: Undertegnet ser ingen lunke på billedet, men ser derimod et flexrør, som er lagt ovenpå en balje. TR anfører kondensrisiko som årsag, men røret er relativt kort (1,5m) og kondensisoleret. Derfor er der ikke højere kondensrisiko, end en lodret kanal, da den fugtige luft fra emfang kan nå ud i det fri, inden luften afkøles. Med alt den regn i år, burde der være vand i balje i henhold til baljens placering under taghætte. Var der det? Det er kritisabelt at TR anvender betegnelse som flexrør. Det er et teknisk forkortet og indforstået sprog. Ved en køber hvad et flexrør er? TR bør anvende et almindeligt sprog som kan forstås af ikke sagkyndige. Det er kritisabelt at TR forstærker skadesbilledet, uden at klarlægge ydre omstændigheder, som aftrækshætte. Derfor må dette punkt afvises.	0
-------------------	--	---

Aftrækskanaler

Aftrækskanalerne for naturlig ventilation skal placeres og udformes, så drivkræfterne fra termisk opdrift og vindpåvirkning fremmes. Kanalerne bør placeres, så varmen fra omkringliggende rum bidrager til den termiske opdrift i kanalerne, og så kanalerne kan føres til tagryggen uden eller med kun få bøjninger, det vil ofte sige centralt i huset.

Bøjninger i aftrækskanalerne medfører tryktab og reducerer volumenstrømmen. Hvis det ikke er praktisk muligt at føre kanalerne lodret og uden bøjninger, skal der benyttes bløde bøjninger og højst to bøjninger i alt. Vinklen med lodret bør ikke overstige 45°, se figur 105.

Det er et faktum, at der kan opstå kondensophobning i et vandretliggende aftræksrør. Selv med en tændt ventilator fra en emhætte kan det ikke undgås, at der på tidspunkter af året vil forekomme en dugpunktstemperatur inde i aftræksrøret (selvom det er isoleret), hvorved der opstår kondens. Når aftræksrøret er vandretliggende vil kondensvand kunne ophobes i røret. Fleksrør - er som ordret angiver, ikke formstabilt og kan derfor tynges ned af selv mindre mængder vandansamlinger, hvor der i grelle tilfælde kan opstå en "vandlås".

SBI anviser derfor også at føring af aftræksrør i tagrum skal ske så kort og så lodret som muligt. Se ovenstående tesk fra SBI anvisning)

PÅ baggrund af ovennævnte, bør det altid bemærkes når aftræksrør ikke har en korrekt føring i tagrum.

Argumentation og vurdering fastholdes.

1.6 Tagrender/tagnedløb K2: Nedløbsrør i nordvestlig hjørne er med hul i overgang svanehals/nedløbsrør

1.15 Andet

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Loftlem er en ældre loftlem uden tætlukkende anslagslister.

Note: Varm og fugtig rumluft kan trænge uhindret op og medføre kondens i tagrum i vinterhalvåret. risikoen for kondensdannelse er dog begrænset, da ventilationsforholdene i tagrummet vurderes som gode. Derimod er der et uhensigtsmæssigt stort varmetab via utæthederne i loftlemmen.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Loftlem er tætsluttende, dog ganske rigtig uden tætningslister, og der er ikke registreret kondensskader overhovedet i forbindelse med loftlem. Forholdet var normalt op opførelsestidspunktet og har eksisteret siden opførelsen uden at der er konstateret kondensskader. Punktet fysiske tilstand er altså ikke ringere end tilsvarende bygninger i samme alder. Punktet må derfor afvises.	
Syns- og Skønsmand	Det må fastholdes, at loftlemmen absolut ikke var tætlukkende. Desuden skal BS forholde sig til hvorvidt der er en aktuel risiko der kan få betydning for en ny bruger. Det er derfor ikke tilstrækkeligt at forholde sig til om et forhold har været gængs, eller lovligt på opførelsestidspunktet. Argumentation og vurdering fastholdes.	A3

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: Vestfacade: Murværk er i område med manglende udfyldning af studfuger. Note: Risiko for murbier.
-------------------	--

3. Vinduer og døre i bygning A

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

3.0 Vinduer og døre

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



C13

Beskrivelse af skade/mangel: Der er monteret et garderobeskab tæt op ad oplukkelige sideparti/dør i værelse i østgavl, som begrænser mulighede for at kunne benytte døren som redningsåbning, da åbningsbredde mellem vinduesparti og skab kun er ca. 26 -27 cm.

Note: Huset har igen oplukkelige vinduer. Redningsåbninger skal ske gennem smalle massive "terrassedørere" der er udført som sideparti til de faste vinduer.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægt: Da der er en vis teoretisk risiko for personfare ved ildebrand sættes fejlen midt i niveau C.

Bygningssagkyndig	Skabet er ikke et fast skab, men et møbel af interimistisk karakter, der er fastholdt af 2 skruer for ikke at vælte. Ikke fast inventar er ikke omfattet af tilstandsrapporten. Ligesom TR skriver er det en "teoretisk risiko".	A2
Syns- og Skønsmand	Som det fremgår af fotoet må fastholdes, at skabet ikke er af interimistisk og mobilt karakter og som nemt lader sig flytte. Bemærk at skabet er monteret med en tilpasningsplade helt til loft. Argumentation og vurdering fastholdes.	C13

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Sokler er stedvis med mindre revnedannelser og reparationer.
------------	--

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Badeværelse: Enkelte gulvfliser er med delvis vedhæftning.
---------------------------------	--

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1

Beskrivelse af skade/mangel: I badeværelse er der flere fliser i gangbanen fra dør og hen mod håndvask og radiator, som har mangelfuld vedhæftning til underlaget.

Note: Den mangelfulde vedhæftning vurderes dog ikke i et omfang, som giver umiddelbar risiko for at en punktvist belastning kan medføre revner i klinker eller fuger. Gulvklinter i vandbelætet områder har fuld vedhæftning.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Skaden er for diffust og generelt beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadesforhold, samt omfanget og placeringen af denne.- Når BS anfører at "Enkelte gulvfliser er med delvis vedhæftning", kan det tolkes som om at øvrige gulvfliser ingen vedhæftning har.

Dels 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 ejendomme Fejlens vægt: Mindre formel fejl	
Bygningssagkyndig	Skade anmærkningen "enkelte gulvfliser med delvis vedhæftning" er korrekt. Enkelte gulvfliser med delvis vedhæftning er jævnt fordelt over hovedparten af badeværelse i det badeværelsesgulvet stort set kun består af den af TR nævnte "gangline". TR skriver at sætningen "Enkelte fliser er med delvis vedhæftning" kan tolkes som om øvrige gulvfliser ingen vedhæftning har. Hvad er forskellen på TR's: Flere fliser som har mangelfuld vedhæftning og BS': Enkelte fliser er med delvis vedhæftning? TR bør oplyse antallet af registrerede fliser, når han stiller tvivl om enkelte eller flere, og begrunde, hvorfor han mener der er forskel på det af undertegnet anførte "enkelte" og "delvis" eller det af TR anførte "flere" og "mangelfuld". Er TR anvendelse af "mangelfuld" med en delvis vedhæftning eller helt uden vedhæftning? TR ordkløver uden at uddybe forskellen. Hovedsagen er at køber er gjort bekendt med at flisegulvet er fejlbehæftet. Derfor anerkendes fejlangivelserne i dette punkt ikke	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder sin argumentation og vurdering og understreger, at "fejlen" er af formel karakter og fejl vægten i den nederste ende af skalaen.	A1
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3: Bryggers: Optagelig flise i bryggers gulv med synlig gulvisolering. Note: Risiko for fugtindtrængen i gulvkonstruktion, idet bryggersgulv er forsynet med gulvafløb og må betragtes som vådområde.	
6.4 Gulvafløb	K3: Badeværelse: Gulvafløb er med synlig betonkant. Note: Der kan trænge vand ind i omkringliggende konstruktioner.	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er rå og utæt betonstøbning mellem afløbsskål og gulvrist i bruseniche. Konstruktionsudførelse opfylder ikke gældende regler. Note: Da gulvafløbet i brusenichen må antages at være påvirket af en hel vand, er der nærliggende risiko for fugtbetingede følgeskader til omkringliggende bygningsdele og installationer. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er for diffust beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af denne. Dels 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. Fejlens vægt: Da forholdet er nævnt, vægtes fejlen som en mindre formel fejl.	A1
Bygningssagkyndig	Gulvafløb er med beton kant med risiko for vandindtrængen TR anfører at tekst og note er for uklare, og at skadens konsekvens mangler. Men karakterskalaen er jo skabt for at læseren af rapporten ved om der er en skade med risiko for følgeskader eller ej, og med angivelsen af karakteren (K3) er det oplyst at der er risiko for følgeskader. Derfor må jeg gøre indsigelse mod dette punkt.	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder sin argumentation og vurdering og understreger, at "fejlen" er af formel karakter og fejl vægten i den nederste ende af skalaen.	A1
6.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvafløb ved håndvask i badeværelse er udført med et stort antal forhøjeringe op til en tidligere placeret gulvrister i tidligere gulvniveau. Da nuværende gulvbelægning er lagt oven på gammelt gulv, er der ikke udført mellemtætning ud over flisemørtel/fliseklæb mellem tidligere og ny gulvrister. Hvorved tæthedskravet til gulvafløbet ikke er opfyldt. Note: Da området ikke er direkte vandbelastet ud over hvad håndvasken tilføre fra en underliggende sidegren, vurderes der ikke nærliggende risiko for at der kan opstå følgeskader på anden bygningdel, eller installation. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægt: Udbedringsomkostninger for at bringe afløbet i en tæt tilstand vurderes under kr. 10.000. Fejlen sættes derfor midt i niveau A. Selvom gulvafløb er et OBS punkt, vurderes den aktuelle fejl dog midt i niveau A. Da BS har været OBS på andet gulvafløb.	A3
Bygningssagkyndig	Gulvafløb er i BS tilstandsrapport benævnt med synlig betonkant (K3), hvilket også kan ses i venstre side af TR's billede. Det forhold ignorerer TR totalt og beskriver kun opbygning med forhøjningsringe. Om det er betonkant eller forhøjningsringe er risikoen den samme. Der er dog ikke foretaget en udspecificering af hvert enkelt gulvafløb. En ikke præcis angivet skade bør give anden karakter, da køber er gjort bekendt med at gulvafløb er med betonkant, da skade jo reelt er nævnt.	A1
Syns- og Skønsmand	TR skal til dels medgive BS, at BS tekst <u>kan</u> opfattes som om, at beskrivelsen omfatter begge gulvafløb i badeværelset. Dog må det påpeges, at dette ikke er tilstrækkeligt præciseret, så der ikke kan opstå misforståelser hos en bruger. Desuden er de to skadesforhold ikke identiske. Fejlvurderingen fastholdes, men fejlplaceringen sættes ned, som en formel fejl.	A1

6.7 Rumafræk	K1: Badeværelse: Gitter mangler på mekanisk udsugning.
--------------	--

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Trægulve er generelt let knirkende og med afstand. Note: Vurderes værende udtørring efter lægning og uden konstruktiv betydning.
------------------------	--

7.2 Belægnings	Ingen bemærkninger
----------------	--------------------

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: Der er større områder på klinkegulv i bryggers som har mangelfuld vedhæftning. specielt omkring dør ind til køkken kan det ses, at der er opstået revner i klinkefuger, som følge af den mangelfulde vedhæftning.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Ved besigtigelsen var huset møbleret med udlagt løber i bryggers. Derfor må påtalte område have været i ganglinjen under løber. Et forhold der, således ikke har været muligt for BS at klarlægge. Desuden er gulvet allerede med påført karakter K3. (Se pkt. 6.1.) og dermed reelt omfattet af en skadesanmærkning. Derfor må dette punkt afvises.	
Syns- og Skønsmand	Der ses ikke forbehold for ikke at kunne besigtige klinkegulvet i bryggers. Det af BS nævnte skadesbemærkning for bryggersgulvet omhandler et andet forhold som ikke kan relateres til den mangelfulde vedhæftning. Argumentation og vudering fastholdes.	A3

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

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

Bygning B (Garage/udhus - 35m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

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

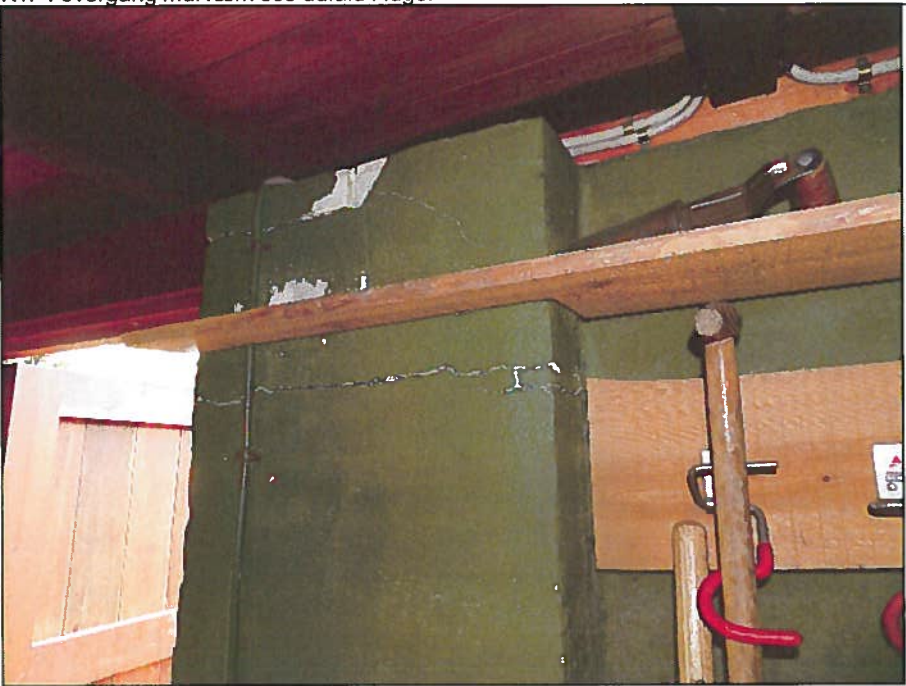
2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K2: Øvre skifte med vandret revnedannelse. Note: Vurderes værende tagets vedhæftning til murværk som forårsager revnedannelse.
-------------------	--

3. Vinduer og døre i bygning B

3.2 Vinduer	K1: Sydvendt vinduer er med begyndende tegn på råd i indvendig glashjørner i bund.
-------------	--

4. Fundament/sokler i bygning B

4.2 Sokkel	K1: I overgang murværk ses udfald i fuge.	A2
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: PÅ indvendig murpille th for sidedør i garage (set indefra) ses revner i vandrette mørtelfuger foroven (ca 4 - 5 skifte fra oven) Note: Revnerne bære tegn på spændingsrevner opstået som følge af termiske bevægelser i tagkonstruktionen. Vurderes dog ikke at have større betydning for bygningens stabilitet. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: BS tekst er vanskeligt at forholde sig til, da det ikke angiver hvad og hvor de observerede revner præcist forekommer. Det kan evt. være de på fotoet angivne revner th for dør, eller et andetn stede. Muligvis er de på fototet angivne revner ikke registreret af BS. Skaden er for diffust og generelt beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af denne. Dels 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 giver usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen.	

Bygningssagkyndig	 Jeg forstår ikke TR's placering af skade på massive ydervægge her. Den er helt galt placeret, så jeg kan godt forstå at TR er forvirret omkring manglende note m.m. Skade med vandrette revner ER anført under ydervægge, pkt. 2.1, hvor der også er anført den note som TR efterlyser. TR skriver han ikke kan lokalisere skade, men sammen med TR's billede og vedhæftet billede af øverste skifte på garage er billedet klart: Øvre skifte er med revnedannelse. At TR (i en nu tom garage) kan finde yderligere bekræftelse er kun godt. Det er stærkt kritisabelt at TR ikke kvalitetssikre egne anmærkninger som nærværende. Det er kritisabelt, når TR angiver skader, uden at undersøge de byggetekniske forhold ordentlig, da disse kan have stor indflydelse på BS' erhverv. TR skal være 100% præcis og korrekt. Den af TR anførte skade må på det kraftigste afvises, da TR ikke har gjort sit arbejde ordentlig.	0
Syns- og Skønsmand	Da TR ikke kunne identificere de af BA omtalte mørteludfald i overgang mellem sokkel og mur, har TR "gættet" om det var de indvendige revner BS havde ment. Derfor denne placering af forholdet. Det er primært BS manglende stedfæste af forholdet der gives fejl for.	A2

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning B

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendom der overordnet fremstår i god stand i forhold til alder.
-------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten	
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?
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 gulv afløb)?	
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?	

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	Sælgeroplysninger har ikke kunnet fremskaffes, da ejendommen er et dødsbo.
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
B	Built-up	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
2.0 Ydervægge		
A	Andet	Skalmur med lette træbeklædte partier
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Formur - Træ	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Massiv murværk	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kommentar	Boet oplyser at tidligere kapilarbrydende lag af slagger er udskiftet i 1984
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
A	Drænlæg/kapilarbrydende lag; Type	Singels
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
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	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Gas/centralvarme	
A	El-varme	
A	Gulvvarme; Type:	El
A	Vandstop	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	48	2%	ikke angivet	ikke angivet	47
Bygningssagkyndig	3	0%	0%		3
Syns- og Skønsmand	41	2%	ikke angivet	ikke angivet	40
Syns- og Skønsmand	0	2%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Der vurderes ikke forhold, som giver anledning til usikkerhed i TR's bedømmelser.
Bygningssagkyndig	Forhøjet	TR angivner flere skader, som er direkte forkerte eller fejlplaceret. TR fejlangiver fejl, der overhovedet ikke er fejlberettiget som f.eks mineraluld i rygning, hvilket medfører stor usikkerhed for BS, når så åbenlyse fejl forekommer. TR påtaler flere skader der byggeteknisk kan diskuteres, såvel som "teoretiske skader" med grove karakterangivelser, uden underbyggende og faglig dokumentation. Antallet af stavfejl og fejlplaceringer af skader i kontrolrapport, antyder også at rapport ikke er gennemlæst tilstrækkeligt grundig inden udsendelse til BS. Så alvorlige "anklager" bør tages mere seriøst. Jeg føler mig meget utryk, når sådanne revisioner forekommer, og må derfor som helhed afvise nærværende revision.
Syns- og Skønsmand	Lav	Som TR's angivelse ovenfor. Dog skal der knyttes følgende kommentarer til BS kommentarer: Det er altid beklageligt, når den bygningssagkyndige ikke vælger at møde frem ved kontrolbesigtigelsen. Mange misforståelser kan her nå at blive afklaret og den faglige dialog der kan udspille sig på stedet mellem teknisk revisor og den bygningssagkyndige er værdifuld for fremme af tilstandsrapportens kvalitet. Samt være til stor gavn for både den bygningssagkyndiges og den tekniske revisors fremtidige arbejde. Endvidere viser erfaringen at frustrationerne hos de bygningssagkyndige der vælger ikke at møde frem ved kontrolgennemgangen, er mange gange større, end når den bygningssagkyndige har deltaget og på stedet har været konfronteret med den tekniske revisors vurdering af de enkelte forhold.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	
Bygningssagkyndig	Bygning er siden BS besigtigelse tømt for møbler, hvilket indebærer at TR har kunnet konstatere forhold som ikke har været muligt for BS. Jeg må endvidere protestere på udtagelseskriteriet, der angiver opfølgning sanktion. Undertegnet har ingen sanktioner.
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer end ovenfor angivet af TR.
Syns- og Skønsmand	