

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
------------------	-----------	-----------------	-----------	--------------

Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved
Bygningssagkyndig (BS)						
Ledsager til bygningssagkyndig						
Syns- og skønsmand						
Sagsbehandler i Nævnsssekretariat						

Ejendommen

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

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

Litra A beboelse set fra indkørsel fra vest

Litra A østfacade

Litra B - vinkeltilbygning



Litra C - carport bagerst i haven

Litra D - carport ved vej, forrest i haven



Litra E - Overdækket terrasse



Litra F - Overdækning



Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
01-apr-15	08:01	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
01-apr-15	08:01	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
09-apr-15	19:56	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra hei
09-apr-15	19:56	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
30-apr-15	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
15-maj-15	09:52	Kontrolrapport udarbejdet	
01-jun-15	09:41	Høring iværksat	
15-jun-15	14:29	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
16-jun-15	15:32	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
24-jun-15	11:13	Kontrolrapport godkendt af NS	
30-jun-15	14:18	Indstilling til nævn	
19-aug-15	09:42	Indkaldelse til nævnsmøde	
31-aug-15	13:31	Sagen lukket af Nævnssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2015-03-25
Ejendommen besøgt	2015-03-24

Følgende materiale forelå

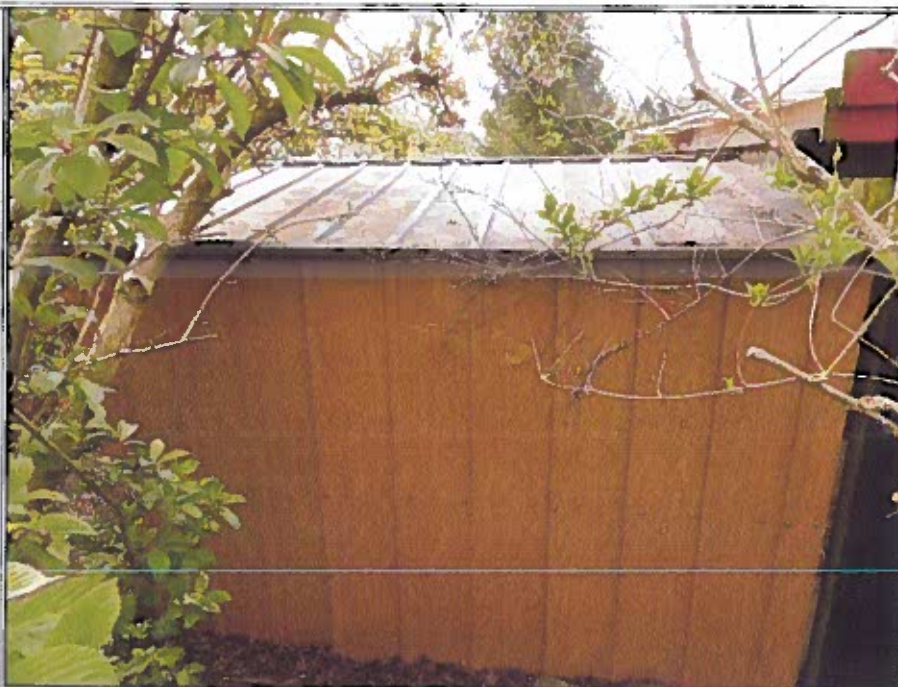
BBR	2015-03-18
Tidligere tilstandsrapport nr.	- ældre end 6 år.
Energimærke	Mærke er under udarbejdelse.
Andre bygningsoplysninger	Følgende tegning(er) var til rådighed ved huseftersynet: - Udaterede snit-, plan- og facadetegninger Opførelsesår på litra EF er ukendt. Overdækkende areal på BBR på 22 m ² eksisterer ikke længere.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Kan ikke beskrives generelt							
Ejendommen		Ejerbolig							
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		10 år eller længere							
Inddækning		10 år eller længere							
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	1950	1	81	81	0	81	0
1	B	Beboelse - tilbygning	1977	1	14	0	0	14	0
2	C	Carport	2000	1	15	0	0	0	0
3	D	Carport	2014	1	20	0	0	0	0
4	E	Overdækket terrasse	0	1	17	0	0	0	0
5	F	Overdækning	0	1	7	0	0	0	0

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Ca. 8 m2 Udhus i stålkonstruktion er sammenbygget med carport, men udgør en selvstændig bygning. bygningen er ikke registreret af BS.

Bygningen anses at have en værdi under kr. 10.000

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

Bemærkninger

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

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: ACD - A: Tagrum er ikke besigtiget på grund af opmagasinering, der hindrer adgang. Kælderrum mod nord er kun besigtiget i begrænset omfang på grund af opmagasinering. Gulve under fast udlagt belægning i køkken og entré er ikke besigtiget. C: Bygningen er opført mod skel, hvorfor det ikke er muligt at besigtige bygningsdele mod skel. D: Bygningen er opført mod skel, hvorfor det ikke er muligt at besigtige bygningsdele mod skel.
--	---

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3





BS angiver at tagrum ikke er besigtiget, som følge af opmagasinering. - som fotoet angiver er der smalle passager mellem inventar, hvorved besigtigelse ikke kan siges at være totalt umuligt. Repos ved loftet giver blandt mulighed for besigtigelse af en stor del af tagrummet - hvilket BS må anses at have haft mulighed for.

Ved sit forbehold hindre BS en ny ejer at få hele tagrummet forsikret af ejerskifteforsikringen. Idet alle ejerskifteforsikringer i dag har udviklet den praksis, at tage forsikringsforbehold for de områder der er undtaget besigtigelse af en bygningsagkyndig. Hvilket derfor kan risikere at få store økonomiske konsekvenser for en ny ejer.

Ligeledes er der ikke normal visuel tilgængelighed under faste belægninger i køkken og entré. Der skal derfor ikke tages forbehold for dette. Hvilket igen resulterer i en begrænsning af forsikringsdækningen for en ny ejer.

	Ved facade på carport litra C, er der reelt mulighed for <u>delvist</u> visuel besigtigelse, da der er ca. en halv meter fra skel til bygningens facade, hvorfor det kunne være berettiget med et forbehold for <u>fuld</u> besigtigelse her. Derimod er der ikke visuel besigtigelse af facade i naboskel ved carport litra D, hvorfor et forbehold her ikke bør tages. Fejlens vægtning: Den økonomiske konsekvens for en ny ejer kan være betydelig, men er uforudsigelig.	
Bygningssagkyndig	BS har i god tid før besigtigelsen oplyst sælger vigtigheden af, at tagrummet blev gjort tilgængeligt for besigtigelse af tagrummet. Det er herefter op til sælger, hvorvidt denne ønsker, at sørge for dette til besigtigelsestidspunktet eller ej. Tagrummet er ikke besigtiget og det fastholdes, at tagrummet ikke kan besigtiges i et omfang som giver en reel afdækning af tagrummets tilstand. BS kan ikke balancere rundt på en gangbro der er fyldt med effekter, hvis indhold kan være effekter som bliver ødelagt af, at blive rykket rundt med. BS kan også risikere skade på sig selv eller på loftkonstruktionen, når man ikke kan orientere sig i tagrummet for opmagasinerede effekter. Herudover anfører SS i sin argumentation forsikringsselskabernes praksis omkring forsikringsforbehold. For det første, skal jeg gøre opmærksom på, at BS ikke skal tilrettelægge sin gennemgang efter hvad praksis er for forsikringsselskaberne, det er således et irrelevant argumentationspunkt. For det andet, vil forbeholdet være fuldstændigt det samme, om BS havde angivet, at han delvist havde kunnet besigtige tagrummet. Derimod er en potentiel køber med BS forbehold klart orienteret om, at dette tagrum ikke er besigtiget og dermed, at det vil være relevant, at få dette forhold afdækket før køb af ejendommen. Omkring BS forbehold for faste gulvbelægninger, er dette en fejl. Dette medgives SS.	0
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering. Det skal samtidig fastholdes at det er af betydning for BS besigtigelse og opgaveudførelse, at have kendskab til konsekvenserne af en for mangelfuld besigtigelse, samt afgivelse af uberettigede forbehold.	A3
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AB - Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, vejrforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synlige skader vil fremgå af tilstandsrapporten.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: E - Bygning E er ikke anført i BBR. Bygningsbeskrivelse er rettet i henhold til de konstaterede forhold ved besigtigelsen.	

Bygning A (Beboelse - 81m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Tagflader er alge- og mosbegrøede. Note: Mosbegrøning er af mindre omfang.
-----------------------------	--

1.1
Tagbelægning/rygning

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3







Beskrivelse af skade/mangel: PÅ østsiden af tagfladen kan der konstateres enkelte tagplader med revnedannelser ca. midt på tagfladen tv. for taghætter. Samt et par tagplader med kraftig forvitring og revnedannelser under den øverste taghætte ca. ud for hoveddør. Herudover er der en mindre skadet tagplade ved tagfod over hoveddøren.

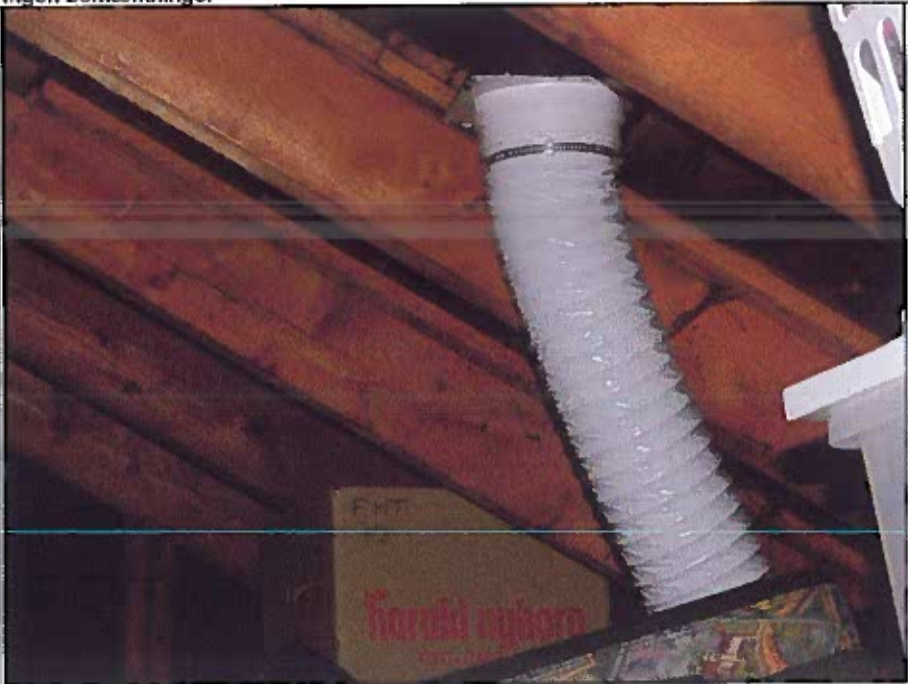
Note: De forvitrede tagplader under taghætte, kan give nærliggende risiko for vandindtrængning og derved følgeskade på anden bygningsdel. Der kan ikke udelukkes at forekomme tilsvarende skader med mikrorevner andre steder på tagfladerne, som ikke umiddelbart har kunnet observeres ved kontrolbesigtigelsen.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

1.4 Hætter/Aftræk	Ingen bemærkninger	
Fejlanslgelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Fra loftlem kan der til højre konstateres en flexslange aftræk, som mangler kondens isolering. Note: Kondensdannelse inde i og uden på aftræksrør kan medføre fugtbetingede skader på loft. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg er enig i at skaden skal være med, men der kunne ikke konstateres følgeskader. Så skaden kunne være. K1. Aftrækskanaler i loftrum er uisolerede. Note: Der er ved besigtigelsen ikke konstateret følgeskader.	A1
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor vil ikke udelukke, at han- i et svagt øjeblik :-) ville have godkendt en sådan skadestekst og note, samt karakter - <u>såfremt</u> der havde været tale om et delvist fugtabsorberende eternit aftræksrør. MEN da der er tale om et pvc plastrør, hvor naturlovene taler for, at der med usvigelig sikkerhed vil optræde løbende kondens på rørets yderside (indv. som udvendigt), bør der anvendes karakteren K3 - da risiko for følgeskade er nærliggende - selvom denne ikke har givet sig tilkende endnu. Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A3

1.6 Tagrender/taggedløb	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Tagrenden er flækket på de sidste 30 cm på østfacaden mod sydgavl. Note: Grønalgedannelse omkring revnedannelsen på tagrenden, indikerer at forholdet har stået på nogle år, med mindre udsivning til følge. Skadens relative beskedne størrelse anses ikke at kunne medføre risiko for følgeskade på anden bygningsdel. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægtning: Skadeforholdet anses af underordnet betydning.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

1.16 Bemærkninger til skorsten

Ingen bemærkninger

Føjlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: Der er en del forvitring og afskalninger i pudsede flader øverst på skorsten, samt revner ved mørtelfuger. - Herudover kan det konstateres at Røgtophat på skorsten ikke er centreret over skorsten, og forekommer for stor, da støtteben rager uden for skorstenen.

Note: Der er risiko for fugtindtrængning i revner og ved mangelfuld pudsoverflader, hvorved forvittringsprocessen må forventes at fortsætte. - Den manglende centrering - og understøtning af røgtophatten, kan med tiden give anledning til stormskade

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Det er ikke korrekt, at tophatten ikke er centreret, det er den. Bortset fra dette er BS enig med SS i skaden. Dog synes det logisk, at give K3 for denne skade og henvise til de indvendige fugtafegninger i tagrum. Istedet vælger SS, at angive endnu en skade herunder - for reelt samme forhold. Dette virker ulogisk - både for BS og en potentiel køber, at hele skaden ikke omtales samlet.	A3
Syns- og Skønsmand	Et kig på vedhæftede fotos afslører, at tophatten ikke er centreret. Fugtstriberne på skorsten inde i tagrum er for koncentreret på den en side til, at de kan stamme fra skorstenens forvitring nævnt under nærværende punkt. Striberne indikere løbende/nedsivende vand fra en formodet tidligere, eller nuværende utæt inddækning (UN). Fugtskader som følge af dyberegående opfugtning i skorstenspipe, ville have resulteret i fugtskjolder med saltudblomstringer, samt løst og afskallet puds. - Der er derfor tale om to forskellige skadesforhold. Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A3

1.16 Bemærkninger til skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Inden i tagrum lige ud for loftlem kan der observeres kraftige fugtstriber ned ad skorsten, som kan give indikation på utæt inddækning. Note: Som følge af utilstrækkelig tilgængelighed, kan det ikke umiddelbart konstateres hvorvidt inddækning er utæt, eller forholdet stammer fra en tidligere skade. Dette bør undersøges nærmere. Karakter: UN Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Jf. kommentarer til skaden 1.16 overfor, bør skaden her udgå, idet den retteligt bør holdes som en samlet skade.	0
Syns- og Skønsmand	Som anført ovenfor. Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A3

2. Ydervægge i bygning A

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

2.2 Beklædninger

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: Let facade træbeklæning er udført uden ventilering.

Note: Der kan ikke umiddelbart konstateres fugtbetingede skader - selvom bygningen er opført i 1950. Erfaringen viser dog, at træbeklædning uden ventilering på bagsiden, har en forøget risiko for dannelse af kondensfugt på beklædningens bagside, hvorved der kan opstå trænedbrydning - hvilket dog ikke har kunnet konstateres. Da der forekommer en del åbninger ved dæklistes over bræddesamlinger, kan dette antages at give en form for "utilsligtet ventilering" - men samtidig risiko for uhensigtsmæssig indtrængning af slagregn. Beklædningens "sundhedstilstand" bør undersøges nærmere. Hvilket kun kan ske ved en stikprøvevis destruktiv undersøgelse rundt omkring i facaden. Men at beklædningen tilsyneladende har holdt i så mange år, indikere dog at der opstået en termisk ligevægtsbalance, men for at få vished for dette, anbefales en nærmere undersøgelse.

Karakter: UN

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægt: Der tages udgangs punkt i omkostninger til en nærmere undersøgelse, som må antages noget under kr. 10.000

Bygningssagkyndig	BS er ikke enig med SS. Der er tale om en træbeklædning fra 1950 som er udført helt som sædvanligt for denne type "svensk 1 på 2 træbeklædning" uden ventilationsspalte. Denne konstruktion er ikke en tæt konstruktion, idet den er åben ved listerne - og den har været anvendt og anerkendt i over 100 år. Endvidere er der ikke konstateret trænedbrydning i beklædningen. Det synes derfor helt unødvendigt, at den nu skal "undersøges nærmere".	0
Syns- og Skønsmand	Selvom denne uventilerede beklædning har været udført på tilsvarende vis gennem 100 år, har den ikke desto mindre været årsag til adskillelige svampeskader gennem tiderne, netop som følge af den mangelfulde ventilation. Men der skal heller ikke herske tvivl om, at der forekomme mange tilfælde hvor der ikke sker skader (humlebi effekten). Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A3
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsen frafaldes, da konstruktionen efter 65 år ikke har indikation på skader.	

2.2 Beklædninger	Ingen bemærkninger
------------------	--------------------

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3







Beskrivelse af skade/mangel: Der forekommer en del mangelfuld vedhæftende dæklister over bræddesamlinger, samt stedvist større åbne revner i beklædningsbrædder. Forholdet er dog mest udtalt på sydgavl.

Note: Åbningerne giver anledning til at slagregn kan trænge uhindret ind bag beklædning. Samtidig giver åbningerne mulighed for en vis form for (ukontrolleret) ventilation. - Da der endnu ikke kan konstateres fugtbetnede skader i beklædningen, trods bygningens snart 70 årige levetid, må der anses at være opstået en termisk ligevægtstilstand. - Men dette kan dog kun konstateres ved en stikprøvevis destruktiv undersøgelse.

Karakter: UN

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	I det beklædningen er af ældre dato som SS selv antyder er denne skade vel en alm. K1-skade og ikke UN samt jeg syntes der er underligt at der gives så mange skader på den samme bygningsdel, set ud fra husets alder kunne alle disse skader nævnes under en alm. K1 skade K1-Facade- og gavlbeklædning er med udtørring og vindridser	A1
Syns- og Skønsmand	Da der vitterlig er tale om forskellige skadesforhold, skal skaderne beskrives selvstændig. Teknisk revisor vil dog medgive, at der samlet set er tale om flere forhold på samme bygningsdel og vurderer fejlen her som en formel tillægsfejl.	A1
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsen frafaldes, da konstruktionen efter 65 år ikke har indikation på skader.	

2.2 Beklædninger

Ingen bemærkninger

A3

Fejl angivelse

Syns- og Skønsmand



Beskrivelse af skade/mangel: Afslutning af facadebeklædning over vinduer mangler en afvandingskant (sålbank) som kan lede overfladevand væk.

Note: Den aktuelle konstruktion med en dækliste uden på beklædning over vinduerne, leder regnvand uhindret ned i konstruktionen, med risiko for fugtbetingede følgeskader inde i konstruktionen.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

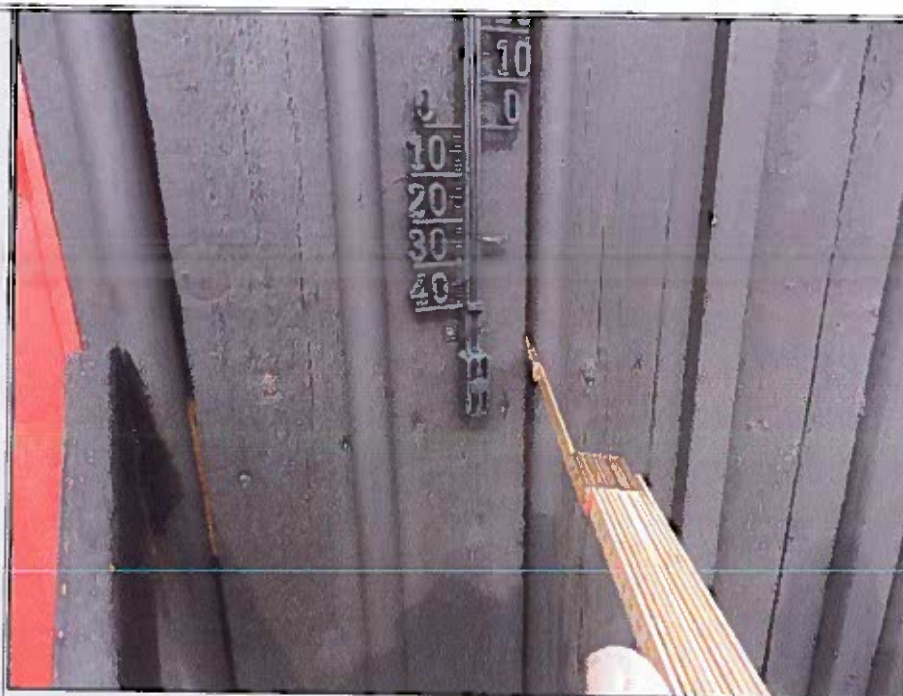
Bygningssagkyndig	Idet beklædningen er af ældre dato og der ikke er nogen tegn på skade forbundet til dine bemærkninger, bør bemærkningen udgå. Samt jeg syntes der er underligt at der gives så mange skader på den samme bygningsdel. set ud fra husets alden kunne alle disse skader nævnes under en alm. K1-skade. K1-Facade- og gavibeklædning er med udtørring og vindridser	0
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor vil medgive, at der samlet set er tale om flere forhold på samme bygningsdel og vurderer fejlen her som en formel tillægsfejl.	A1
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsen revurderes og vægtes som en selvstændig skade med A3.	

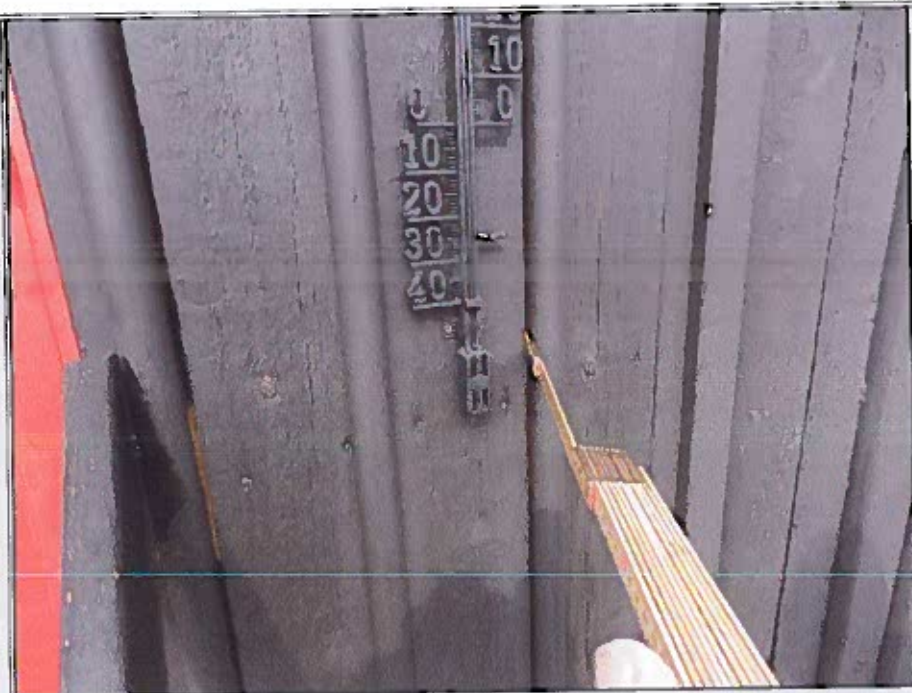
2.2 Beklædninger

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3







Beskrivelse af skade/mangel: På et stykke af østfacaden mod nordgavl, kan der konstateres at være udført en beklædning uden på en bagvedliggende konstruktion med vindpap (ventileret konstruktion). der forekommer en del større åbninger, både ved dækklister men også i vindrevner i beklædning.

Note: Sælger oplyser at denne facade er udført senere, da man har inddraget den tidligere udvendige kældernedgang inde i beboelsen. Selvom der kan trænge salgsgren ind, anses risiko for fugtbetingede skader ikke nærværende, da konstruktionen dels er ventileret, dels har en bagvedliggende papbeklædning.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet

Bygningssagkyndig	I det beklædningen er af ældre dato og der ikke er nogen tegn på skade forbundet til dine bemærkninger, bør bemærkningen udgå. Samt jeg syntes der er underligt at der gives så mange skader på den samme bygningsdel, set ud fra husets alder kunne alle disse skader nævnes under en alm. K1-skade. K1-Facade- og gavlbeklædning er med udtørring og vindridser	0
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor vil medgive, at der samlet set er tale om flere forhold på samme bygningsdel og vurderer fejlen her som en formel tillægsfejl.	A1

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	 Beskrivelse af skade/mangel: Trænedbrydning i bundfals i værelsesvindue i sydgavl. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Huseftersyn bygger tildels på en stikprøvekontrol og ikke alle vinduer skal åbnes (skaden kan kun konstateres, når vinduet åbent). Da der ikke er tale om et højrisikorum, som f. eks. et vådrum, har der ikke været særlig anledning til åbne netop dette vindue.	0
Syns- og Skønsmand	Det er BS ansvar at foretage den stikprøvevise undersøgelse, så den afdækker ejendommens skadesforhold i et tilstrækkeligt omfang. (men vi kan alle komme til at overse et eller andet - vi er kun mennesker :-)) Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A3
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsen frafaldes, da det ikke er godtgjort, at der var en særlig anledning til at åbne netop dette vindue.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Der er revner i sokkel mod syd. Note: Revnene vurderes uden betydning for bygningens stabilitet, men kan på sigt medføre løs sokkelpuds.
4.3 Udvendige trapper	K3: Trappeværn mangler på trappe ved køkken. Note: Der er risiko for personskaade.
4.4 Udvendige lyskasser	K1: Lyskasser ved fyrrum har revnedannelser. Note: Skaden er af mindre omfang
4.4 Udvendige lyskasser	K3: Lyskasser mangler afdækning. Note: Manglende afdækning indebærer risiko for personskaade.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.2 Vægge	K1: Der er fugtopstigning i kældervægge samt løst og afskallet puds mod nord og ved indvendige vægge. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
-----------	--

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3: Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelset. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
6.3 Fuger	K3: Der er revner i fuger i gulv ved dør i badeværelset. Note: Fugene er i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
6.3 Fuger	K1: Der er mug/skimmeldannelse på fuger i badeværelset. Note: Forholdet kan reducere fugernes levetid.
6.4 Gulv afløb	K3: Samlingen mellem afløbsskål og rist i gulv afløb i badeværelset er ikke tætsluttende. Note: Der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist. Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og følgeskader.

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulve i stueetagen knirker og fjedrer generelt. Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets bæreevne.
------------------------	---

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.2 Vægbeklædninger	K1: Indvendig beklædning i stue mod vest og nord går fra i fer og not. Note: Skaden er af mindre omfang.
8.2 Vægbeklædninger	K1: Der er fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget samt defekte fuger i køkkenet. Note: Der er tale om enkelte fliser.
8.2 Vægbeklædninger	K2: Iflg. sælgeroplysninger er der knækket flise i køkken nederst til venstre for komfur.

9. Loft/etageadskillelser i bygning A

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

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

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

Bygning B (Beboelse - tilbygning - 14m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.2 Tagfald	K3: Taghældning er mindre end anbefalet af producenten. Note: Den lave taghældning giver risiko for fugtskader i den underliggende konstruktion.
-------------	--

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

0





Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst

Note: Som BS tekst + *Må antages at være medvirkende årsag til at der flere steder kan konstateres mikrorevner i overfladen på tagpladerne. Hvilket indikere begyndende nedbrydning af tagpladen med reduceret levetid til følge.*

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: BS burde have noteret de konstaterbare skader på tagfladen.

Fejlens vægt: Selv om BS skadesbeskrivelse ikke anses helt fyldestgørende for skadeforholdet, må den anses at give en rimelig forståelse for et problem med den lave hældning, som BS korrekt har givet karakteren K3. Derfor ingen fejlpoint.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

1.3
Skotrender/inddækning
r

Ingen bemærkninger



Beskrivelse af skade/mangel: Inddækning af tagflade mod hovedhus er ikke tæt mod tagfladen og gaber op til 1 centimeter flere steder.

Note: Der er risiko for indtrængning af slagregn og fygesne, som kan give følgeskade på anden bygningsdel.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

1.16 Bemærkninger til
skorsten

Ingen bemærkninger

Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler tætlukkende brændmodstandsdygtig pakning ved skorstensinddækning mod loftflade. Note: Varm og fugtig rumluft kan trænge uhindret op i tagkonstruktionen og danne skadelig kondens. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Vedhæftet: VLD.260101_dampspærre.utæt.tomttestokprøve_frikendt.pdf Forholdet er ikke visuelt konstaterbart. Den bygningssagkyndige skal ikke udføre en "tomttestokprøve", jfr. vedhæftede landsretsdom fra 2001.	0
Syns- og Skønsmand	Nu er en dommer jo ikke byggeteknikker! - Ej heller kan en landsretsdom forpligtige, eller skabe præcedens for, at der ikke i al fremtid kan foretages simple byggetekniske undersøgelser der med anvendelse af simple værktøjer, sund fornuft, erfaring og faglighed kan afdækkes skadesforhold i en bygning. En bygningssagkyndig er forpligtigt til at foretage sine undersøgelser med simple værktøjer, så som en tommestok, når den i tilfælde som her kan som kan give indikation på forhold der kan føre til en skade. Ved indstik af tommestokken kan det <u>visuelt</u> konstateres at denne forsvinder helt op i konstruktionen. Hvorved BS med anvendelse af den sunde faglige erfaring og fornuft må konkludere, at der ikke er den fornødne tætning mellem skorsten og loftskive som kan hindre at varm og fugtig rumluft kan trænge op og danne skadelig kondens på skorstensrør, eller tagrum. Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A3
Nævnets afgørelse	Fejl angivelsen frafaldes, da BS ikke har pligt til at undersøge et sådant skjult forhold med en tommestok.	

2. Ydervægge i bygning B

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

3. Vinduer og døre i bygning B

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

3.2 Vinduer Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger  Beskrivelse af skade/mangel: Indvendige vinduesplader ved store gavlvinduer i tilbygning er interimistisk og uhensigtsmæssigt udført ca. 6 - 7 cm op over normal glasfalskant. Note: Den uhensigtsmæssige konstruktion kan medføre kondensskader i træværk på vinduepladen og dermed trænedbrydning. Hvilket kan ses er under udvikling. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Denne udførelse er fra 1977 og der er ingen skader, at konstatere. Der er tale om et rent æstetisk forhold, at vinduespladen ligger højere end bundkarmen på vinduet. Det skal BS ikke forholde sig til.	0

Syns- og Skønsmand	Som det kan ses på fotos - og som Teknisk revisor anføre, er der visuelt konstaterbare fugtskader på træværk. Skadeforholdet må derfor ikke forbigås. Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A3
--------------------	---	-----------

4. Fundament/sokler i bygning B

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

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

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Trægulv tilbygning knirker og fjedrer. Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets bæreevne.
------------------------	--

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
---------------------------------	------------------------

10. Indvendige trapper i bygning B

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

11. VVS-installationer i bygning B

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

Bygning C (Carport - 15m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1: Remender mangler ventileret afdækning mod vest. Note: Der er ikke konstateret synlig skade.
-------------------------------	---

2. Ydervægge i bygning C

2.2 Beklædninger	K1: Facadebeklædning mod nord og syd har ikke tilstrækkelig afstand til terræn. Note: Der er ikke konstateret følgeskader ved besigtigelsen.	
Føljelangivelse Syns- og Skønsmand		0
	Det er et paradoks, at BS giver bemærkning for for utilstrækkelig friafstand mellem træbeklædning og terræn i naboskel mod <u>syd</u> , da BS har taget forbehold for besigtigelse her. Desuden bør der i noten fremgå, at beklædning er udført i trykimprægnerede brædder som derfor er mindre følsom for organisk nedbrydning. Hvilket reelt bør være begrundelsen for karakteren K1.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Fundament/sokler i bygning C

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

5. Kældre/krybekældre/terraændæk i bygning C

5.0 Kældre/krybekældre/terr ændæk	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

Bygning D (Carport - 20m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

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

2. Ydervægge i bygning D

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

4. Fundament/sokler i bygning D

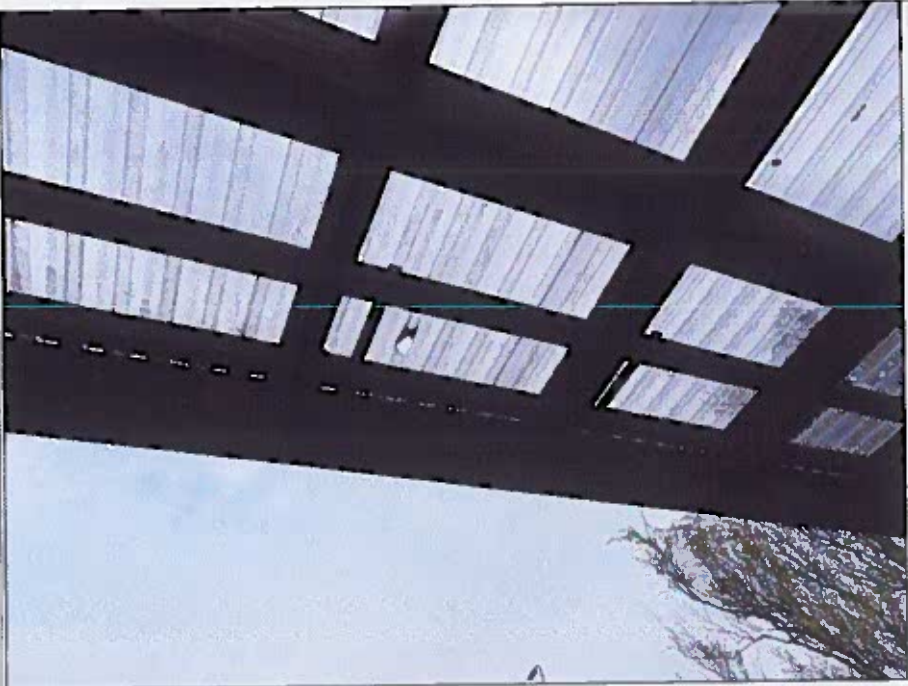
4.0 Fundament/sokler	IB: Ingen bemærkninger
----------------------	------------------------

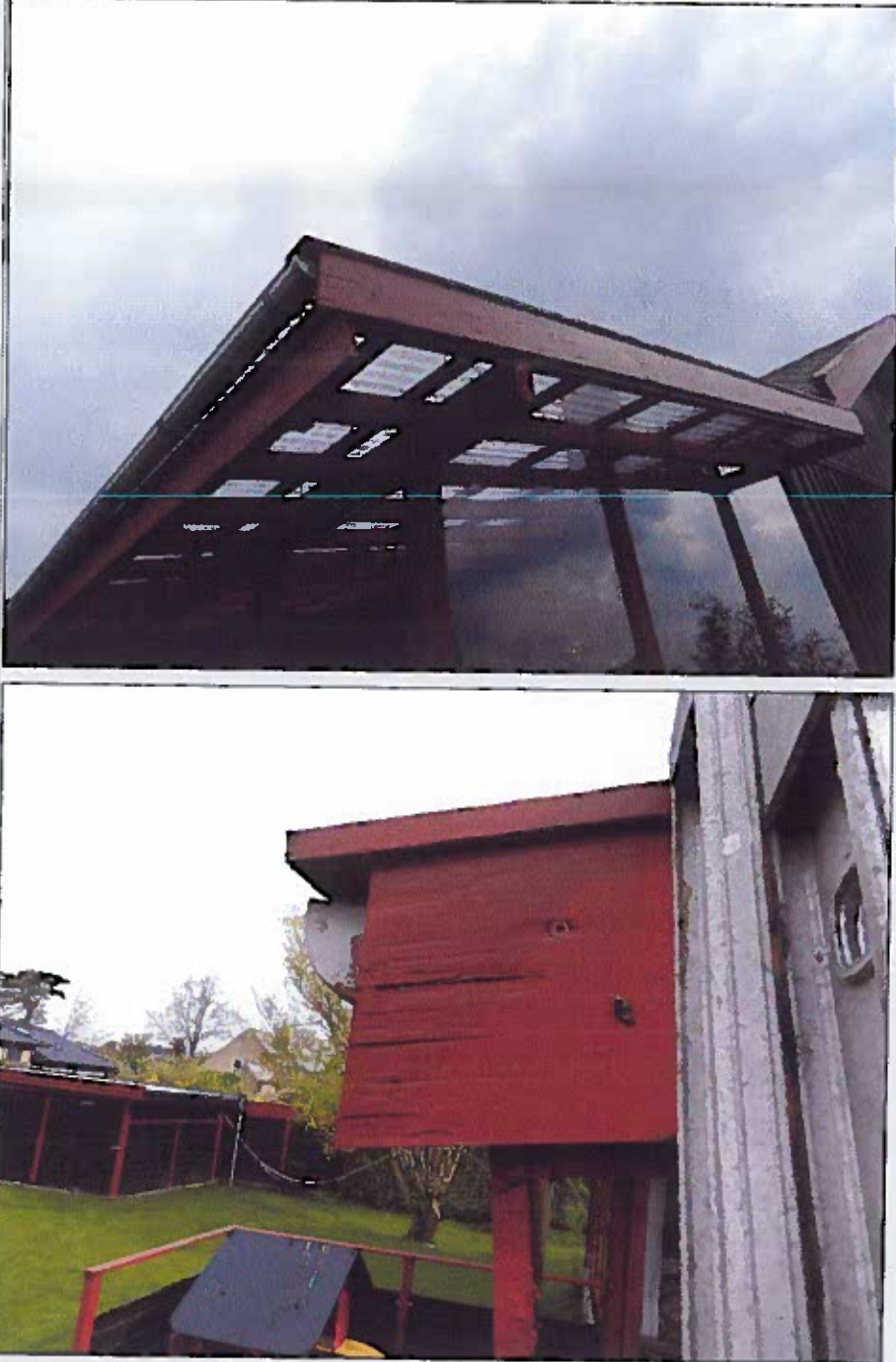
5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning D

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

Bygning E (Overdækket terrasse - 17m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning E

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger	
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		A1
	Beskrivelse af skade/mangel: Der er et mindre hul i PVC tagplader fortil mod tagrende, ca. midt på facadelinjen. Note: Da der ikke forekommer underliggende konstruktioner, anses der ikke risiko for følgeskade på anden bygningsdel. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægt: Forholdet må anses at være af underordnet betydning.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrudt træ for enden af vindsmeden mod syd, på den overdækkede terrasse. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Det er et helt lokalt forhold uden betydning	A1
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A3

2. Ydervægge i bygning E

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

3. Vinduer og døre i bygning E

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

4. Fundament/sokler i bygning E

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning E

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

Bygning F (Overdækning - 7m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning F

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Bitumentagplader (onduline) er skadede og udtjente. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.
-----------------------------	---

2. Ydervægge i bygning F

2.2 Beklædninger	K2: Der er konstateret nedbrydning i facadebeklædning.	0
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		
		
	Beskrivelse af skade/mangel: Brystningsbeklædning af tynd lamelflet er defekt og mangelfuld hele vejen rundt. Samtidig er der trænedbrydning i rammekonstruktion. Note: Beklædningen må anses at være udtjent. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: BS beskrivelse af forholdet kan ikke anses at give en bruger et korrekt og fyldestgørende oplysning om skadeforholdet. Fejlens vægt: Forholdet må dog anses at være af underordnet betydning. Der gives ikke fejl, men en henstilling om mere præcis skadesbeskrivelse.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3. Vinduer og døre i bygning F

3.5 Andet	K2: Der mangler enkelte ruder på cykelskur. Note: Forholdet kan medføre vandindtrængning.	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler glas i 2 fag i østfacade og 1 stk i vestfacade. Note: Da bygningen er åben i den ene gavl og ikke har fugtfølsomme bygningsdele indvendigt, er der ikke risiko for fugtbetingede følgeskader. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: BS note indikere en risiko for en følgeskade, hvorved karakteren K3 skulle have været anvendt - hvilket dog ikke er tilfældet. Samtidig mangler skadeforholdet en klar præcisering af hvor der mangler vinduer. Fejlens vægt: I den aktuelle situation, anses misforholdet af underordnet betydning.	
Bygningssagkyndig	Dette er vist en strid om formulering. BS beskriver under hhv. pos. 2.2 og 3.5 samlet helt det samme skadesbillede som SS. Det er klart, at manglende ruder medfører nedbrydning i rammer og beklædning. Der er derfor ingen begrundelse for, at give fejlpoint her.	0
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A1
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsen fastholdes, da forholdet vurderes tilstrækkeligt beskrevet	

4. Fundament/sokler i bygning F

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning F

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning F

7.2 Belægninger	K2: Der er skadet gulvbelægning mod jord.
-----------------	---

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.	På anden vis, Ejendomsmægler lavede aftale
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?	9
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	9
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.)?	Nej
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ved ikke
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ja, inddækning ved skorsten ved brændeovn har været utæt. Er repareret.
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Nej
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	ingen skunkrum
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	Nej
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	Ved ikke
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Ved ikke
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja

5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Ved ikke
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	Ja, Der er ikke trængt vand igennem væg eller gulv, men en enkelt gang i løbet af de sidste 5 år er der kommet en smule rent vand ind imellem kældervæg og gulv ved kældertappen (1-2 cm.)
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Ved ikke
5.6	Er der en grundvandspumpe?	Nej
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	Nej
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	Nej
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Nej
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	Nej
8. Loft/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Ja, i entré og køkken
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	Nej
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja, Knækket flise i køkken nederst til venstre for komfur
10. VVS-Installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Nej
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Nej
11. VVS-Installationer		

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sæddetag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede belægeplader	Ny belægning udlagt på eksisterende tagbelægning
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Fiberarmerede belægeplader	
B	Skorsten - Stål	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Plastplader	
D	Ensidigt fald	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Plastplader	
E	Ensidigt fald	
E	Bjælkespær	
E	Taghældning - 1-15 grader	
E	Tagbelægning - Plastplader	
F	Sæddetag	
F	Åskonstruktion	
F	Taghældning - 1-15 grader	
F	Tagbelægning - Andet; Type:	Bitumen

2.0 Ydervægge		
A	Træ	
A	Formur - Træ	
A	Bagmur - Andet; Type:	Træ
B	Træ	
B	Formur - Træ	
B	Bagmur - Andet; Type:	Træ
C	Træ	
C	Formur - Træ	
D	Træ	
D	Formur - Træ	
E	Træ	
F	Træ	
F	Formur - Træ	

3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
E	Træ	
F	Træ	

4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Andet; Type:	Jordgravede stolper
D	Andet; Type:	Søjlefundament
E	Andet; Type:	Søjlefundament
F	Andet; Type:	Søjlefundament

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kølder	
A	Drening/kapillarbrydende lag; Type:	Ukendt
B	Terrændæk	
B	Drening/kapillarbrydende lag; Type:	Ukendt
C	Andet; Type:	Betonfliser
D	Andet; Type:	Betonsten
E	Andet; Type:	Gulv mod jord
F	Andet; Type:	Gulv mod jord

6.0 Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på streer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet, Type:	Vinyl på trægulv
B	Gulv på streer eller bjælker	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Pudset loft Profibrædder
B	Kommentar	Profibrædder
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Olje/centralvarme	
B	Olje/centralvarme	
B	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	48	12%	ikke angivet	ikke angivet	42
Bygningssagkyndig	6	20%	20%	Der er tale om en ejendom med et stort antal bygninger, alle af forskellig byggeår og endvidere af vidt forskellig byggemåde. Specielt er hovedhusets facader udført i ret utraditionel byggestil.	4
Syns- og Skønsmand	42	12%	ikke angivet	ikke angivet	36
Syns- og Skønsmand	0	12%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Der vurderes ikke ydre forhold på stedet, som giver anledning til at skabe usikkerhed i TR's bedømmelser.
Bygningssagkyndig	Middel	BS besigtigelse er foregået ved temperaturer omkring frysepunktet og flere skader udvendigt på træværk og tag, kan være sværere at konstatere. BS vurderer således usikkerhed som middel. SS angiver ingen argumentation for, at angive usikkerhed til lav.
Syns- og Skønsmand	Lav	Nu er der ikke tale om usikkerhedsfaktorer under BS besigtigelse der er tale om, men forholdende under TR's besigtigelse. Her er der fortsat ikke ydre forhold, der kan skabe usikkerhed i TR's bedømmelser.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	BS skadesbeskrivelser og karakterfasatsættelser virker fornuftige, men der har forekommet en del forhold som burde have været observeret og beskrevet.
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
6. oktober 2015 11:42		Sagen lukket	62

Beskikket bygningssagkyndig

Dato: 31. august 2015

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet.

I er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig port.

I tildes en påtale for fejl i en tilstandsrap-

Der foreligger en gældende påtale med udløb den 15. september 2016, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets afgørelse, at den gældende påtale ikke skal have skærpende virkning for den aktuelle sanktion.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig (den 25. marts 2015.

' har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 24. juni 2015.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand og afsluttet den 24. juni 2015.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde 24. august 2015.

, 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, hvorefter kontrolrapportens samlede pointtal er 29:

Under punkt 2.2 bygning A frafaldes fejlangivelsen A3, da konstruktionen efter 65 år ikke har indikation på skader.

Under punkt 2.2 bygning A frafaldes fejlangivelsen A1, da konstruktionen efter 65 år ikke har indikation på skader.

Under punkt 2.2 bygning A revurderes fejlangivelsen og vægtes som en selvstændig skade med A3.

Under punkt 3.0 bygning A frafaldes fejlangivelsen A3, da det ikke er godtgjort, at der var en særlig anledning til at åbne netop dette vindue.

Under punkt 1.16 bygning B frafaldes fejlangivelsen A3, da BS ikke har pligt til at undersøge et sådant skjult forhold med en tom-mestok.

Under punkt 3.5 bygning F frafaldes fejlangivelsen A1, da forholdet vurderes tilstrækkeligt beskrevet.

Tilstandsrapporten I 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:

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.

