

Beskikket bygningssagkyndig

Dato: 25. januar 2013

J. nr.:

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten

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

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapporten.

Der foreligger en gældende påtale med udløb den 17. august 2013, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets afgørelse, at denne påtale ikke skal have skærpende virkning for afgørelsen i nærværende sag.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig den 28. juni 2012.

har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 26. november 2012.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand og afsluttet den 26. november 2012.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 21. januar 2013.

med bisidder havde foretræde under behandlingen af sin sag og fremkom med bemærkninger, i det væsentlige som en fastholdelse og underbygning af kommentarerne til den foreløbige kontrolrapport.

Begrundelse:

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

Nævnet har revurderet følgende fejlangivelser:

Under punkt 1.1 frafaldes fejlangivelsen (A5), da det ikke findes godtgjort, at tagstenene var "gledet ned" ved den sagkyndiges besigtigelse.

Under punkt 4.3 sænkes vægten B8 til A5, da der vurderes at være alternative udbedringsmetoder, der kan udføres for under 10.000 kr.

Tilstandsrapporten vurderes samlet set at være fejlbehæftet i middel grad, og den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende.

Der foreligger en gældende påtale med udløb indenfor overskuelig tid den 17. august 2013, der samlet set også er vægtet fejlbehæftet i middel grad. Det er nævnets vurdering, at denne sanktion ikke har en vægt, der skal have skærpende virkning for afgørelsen i nærværende sag.

Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt andre oplysninger, som efter nævnets vurdering kan påvirke konklusionen.

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordskontrol	25. januar 2013	Påtale	24. januar 2016
	Hurtige besigtigelser	3. februar 2012	Ukendt	
	Opfølgende kontrol	20. december 2010	Acceptabel	
	Stikprøve	18. august 2010	Påtale	17. august 2013
	Tidsforbrug	16. december 2008	Godkendt	
	Stikprøve	29. september 2008	Godkendt	
	Karakterfordeling	16. november 2007	Godkendt	
	Stikprøve	6. november 2006	Godkendt	

Kontakt oplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A - Beboelse mod	

Litra B - "Carport" under tag, set fra vejen.

Litra C - Drivhus set fra haveside.

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
06-jul-12	09:04	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
06-jul-12	09:04	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
17-aug-12	12:27	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra sot
17-aug-12	12:27	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
27-aug-12	09:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
28-sep-12	12:00	Kontrolrapport udarbejdet	
03-okt-12	11:30	Kontrolrapport udarbejdet	
08-okt-12	10:40	Høring iværksat	
09-okt-12	09:18		Søgt ny deadline: 31. okt. 2012
09-okt-12	10:03		Ny deadline for BS kommentar: 31. okt. 2012
26-okt-12	11:25	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
23-nov-12	10:28	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
10-dec-12	10:28	Kontrolrapport godkendt af NS	
11-dec-12	11:43	Indstilling til nævn	
17-jan-13	08:41	Indkaldelse til nævnsmøde	
25-jan-13	14:17	Sagen lukket af Nævnssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-06-28
Ejendommen besigtiget	2012-06-27

Følgende materiale forelå

BBR	2011-03-15
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	

Bygningsbeskrivelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
2. marts 2013 16:15		Sagen lukket	4

Bolitgtype			Enfamilieshus						
Hustype			Murermeisterhus/Bedre Byggeskik						
Ejendommen									
Tagets restlevetid			Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere.						
Note			Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen						
Nr	Bygn	Anvendelse	Ar	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	1925	1	111	90	70	170	0
2	B	Carport	0	1	13	0	0	0	0
3	C	Drivhus	0	1	10	0	0	0	0
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand			A1						
			BS benævner litra C som en "carport". Det er ikke TR's vurdering, at litra B kan betragtes som en carport. I tilfælde af, at den skal betragtes som en carport, skal der under "skadesbeskrivelse" bemærkes, at der "mangler tag på carporten. Det er dog TR's vurdering, at som "carporten" fremstår, kan den ikke betragtes som en bygning.						
Bygningssagkyndig			Ingen bemærkninger A1						

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Huset er med faste tæpper / gulvbelægninger i kælder og 1. sal dog undtagen badeværelse og gang. Tagpap på tagterrasse under brædder er ikke besigtiget. I kælder er ydervæg mod øst ikke besigtiget bagved privat indbo.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der tages forbehold for punkterede termoruder, da en besigtigelse ikke altid kan afsløre en eventuel punktering med sikkerhed. Forhold omkring vejrlig, temperatur og rengjorthed betyder, at kun et nærmere kendskab til forholdene kan afsløre punkterede termoruder. Synligt punkterede ruder vil fremgå af rapporten.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Nej

Bygning A (Beboelse - 170m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
2. marts 2013 16:15		Sagen lukket	7

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger
-----------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A5

Beskrivelse af skade/mangel: Mod gadeside ses der ved gavludhæng mod vest 2 tagsten, som er gledet ned.

Note: Der er risiko for indtrængning af slagregn og fygesne som følge af delvist manglende tagsten.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Manglen er ikke registreret og beskrevet.

Fejlbeskrivelse: Normal vægtning vil være A3, men p.g.a de følgeskader, indtrængning af slagregn og fygesne vil kunne give, hæves vægtningen til A5.

Bygningssagkyndig		0
	De 2 tagsten var ikke "gledet" ved eftersynet! Taget var på det punkt intakt! En skade som dette kan jo nemt ske, hvis sten ikke er bundet korrekt. Billed nr. 2 på side 9, passer meget lidt med virkeligheden. Der ses manglende mursten. Det er korrekt. Men der er sat vindskede uden på, se ovenstående billeder som er taget ved min oprindelig besigtigelse.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere bemærkninger.	A5
1.3	K1: Dæklister slutter ikke tæt i begge gavle, idet lys trænger ind i tagrum. Der kan trænge fygesne ind.	

Skotrender/inddækninger	Note: Det anbefales udbedret, da fygesne kan give følgeskader.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A2
Beskrivelse af skade/mangel: BS har beskrevet og registreret skaden vedr. ikke tilstrækkelig inddækning, men idet BS også beskriver følgeskader, ved at der kan ske indtrængning af fygesne, må skade have karakteren K3. Som noten er beskrevet, er det TR's vurdering, at der ligger en rådgivning i noten ved at anbefale køber at udbedre indækningen, så der ikke trænger fygsne ind i tagrummet. BS kan IKKE på den måde "dække sig ind" og derved give en lavere karakter. I noten skal der beskrives, hvilke følgeskader manglende inddækning kan medføre og være i overensstemmelse med skadesbeskrivelsen. Herudover bør BS beskrive, hvor "dækliste" er monteret - på overkant af vindskede. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Ikke korrekt karakter og stedfæstelse. Fejlbeskrivelse: Normal vægtning vil være A3. Da BS har beskrevet skaden, men ikke givet den korrekte karakter sænkes vægtningen til A2.		

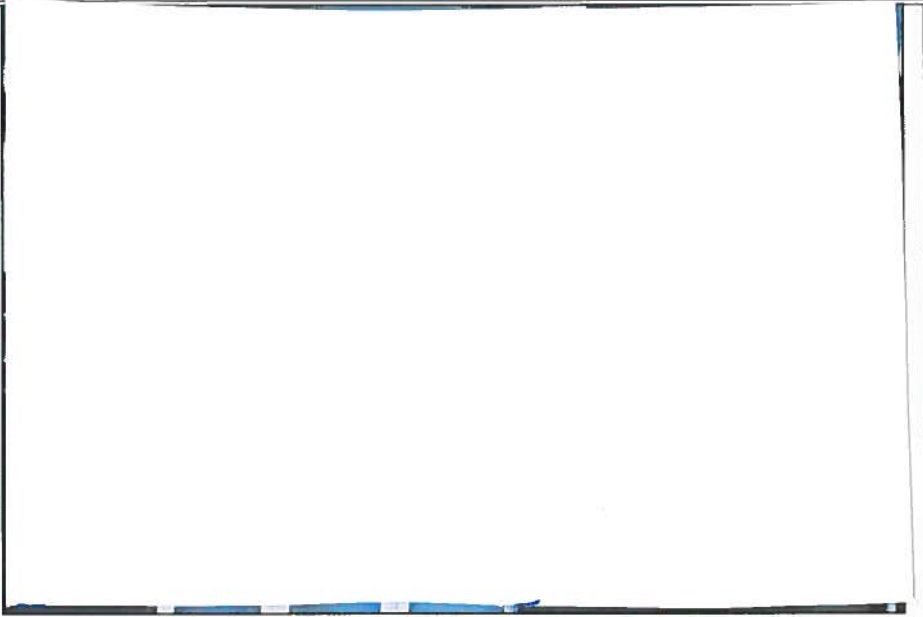
Bygningssagkyndig	Jeg har fået kommenteret skaden en gang under punkt 1.1 og bør ikke dømmes mere end en gang. Jeg opfatter alu-kapslen som korrekt udført. Hvis den ikke er det, vil alle huse i landet med den slags inddækning være med skade. Indtrængen lys stammer fra gavl mellem murværk og vindskede.	0
Syns- og Skønsmand	TR bemærkninger under punkt. 1.1 omhandler tagsten som er gledet ned. Bemærkning under dette punkt omhandler at BS har forsøgt gennem sin tekst at oplyse en køber risikoen ved fjelen i inddækning, men ikke fuldt med en korrekt karakter. Tekst og karakter SKAL ALTID "hænge sammen"	A2
1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A4

		
	Beskrivelse af skade/mangel: Ved altandør med udgang fra 1. sal til tagterrasse og ved kviste mod haveside fremstår inddækningen håndværksmæssig mangelfuldt udført, især hvor disse slutter ind til andre bygningsdele, og der vil være risiko for indtrængning af vand. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Manglen er ikke registeret og beskrevet. Fejlbeskrivelse: Normal vægtning vil være A3, men p.g.a de følgeskader, indtrængning af vand vil kunne give, hæves vægtningen til A4.	
Bygningssagkyndig	Inddækning er med klip i hjørner af begge kviste. Det er håndværksmæssig korrekt udført, dog mangler en beklædning uden på. Hvad angår kvist ved altandør, så er der ikke tale om en skade - og henset til husets / bygningsdelens alder. Der er ikke nærliggende risiko for skader. Nederste del af inddækning er lavet i glasfibre. Der er ikke set utætheder ved denne inddækning. Se billed nr. 1 og 2 på foregående side.	A2
Syns- og Skønsmand	TS fastholdt sin vurdering, tekst og vægtning.	A4
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Tagnedløb i naboskel mod øst er ikke tæt og mangler håndværksmæssig kvalitet i udførelsen.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	

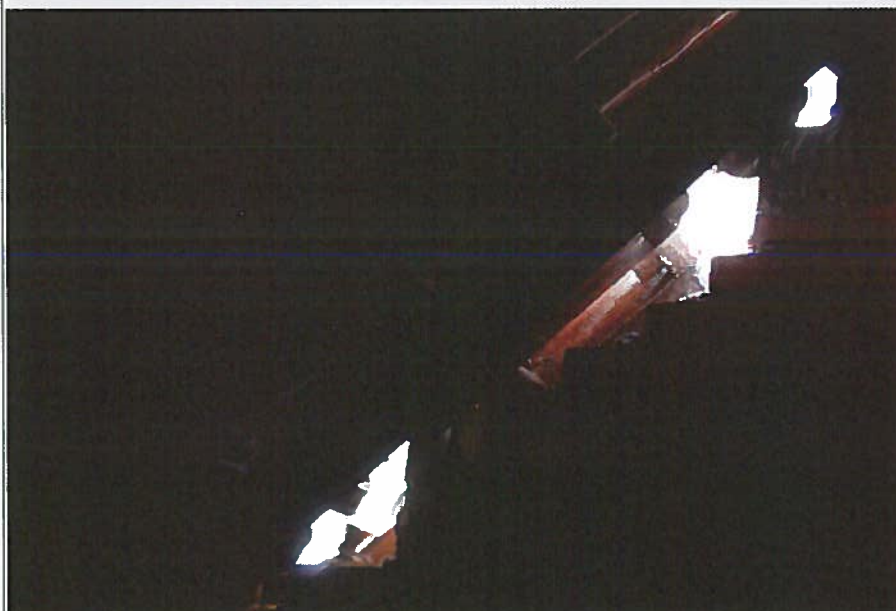
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Mod gadeside er der opsat en plasttagrende i nogle ældre rendejern. Rendejernene er med kraftig korrosion, og plasttagrender er ikke tilstrækkelig fastholdt, antageligvis fordi tagrende ikke passer til størrelsen på rendejernene. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Manglen er ikke registreret og beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg syntes bedømmelsen på A3 er alt for hård. En A1 må være passende. Der er ingen skade sket på bygningen og tagrende er ikke utæt.	A1
Syns- og Skønsmand	Hvis forholdet skal vægtes lavere end A3 skal der være forhold som gør der kan gives en lavere vægtning. Det kunne være hvis BS havde registers forholdet med ikke beskrevet et tilstrækkeligt eller ikke anført forholdet med en korrekt karakter.	A3
1.6 Tagrender/tagnedløb	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Mod gadeside ses der bagfald på tagrenden de sidste 2-3 meter mod øst. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Manglen er ikke registreret og beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg har fået den samme tagrende bedømt en gang og bør ikke dømmes mere end en gang. Jeg medgiver der er bagfald.	0
Syns- og Skønsmand	Første forhold omhandlede defekte og rustangrebet rendejern. Det forhold omhandler bagfalde på tagrenden TS fastholder sin vurdering.	A3
1.7 Kviste	K3: Inddækning foran vindue mod vejen slutter ikke tæt. Note: Der er risiko for fugtindtrængen.	
1.7 Kviste	K1: Der mangler zinkinddækning langs kanter af kvisttage.	
1.15 Andet	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Afrækskanel fra badeværelse på 1. sal ses i tagrummet ikke at være kondensisoleret. Herudover er afrækskanalen ikke korrekt ført ud gennem tag, men blot ført til udhæng ved vestvendt gavl. Grundlæggende vurderes afrækskanalen i tagrummet at være for lang og et enkelt sted næsten vandretliggende, hvor der vil kunne stå kondensvand.

Note: Ikke kondensisolerede afrækskanaler i koldt tagrum vil kunne give fugt i omkringliggende konstruktioner, såsom loft i badeværelse, overliggende isolering m.m.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Manglen er ikke registreret og beskrevet.

Bygningssagkyndig

da der ikke er sket skade vurderes bedømmelsen at være mindre.

A2

Syns- og Skønsmand

Hvis forholdet skal vægtes lavere en A3 skal der være forhold som gør der kan gives en lavere vægtning. Det kunne være hvis BS havde registreret forholdet med ikke beskrevet et tilstrækkeligt eller ikke anført forholdet med en korrekt karakter.
TS fastholder sin vurdering

A3

2. Ydervægge i bygning A

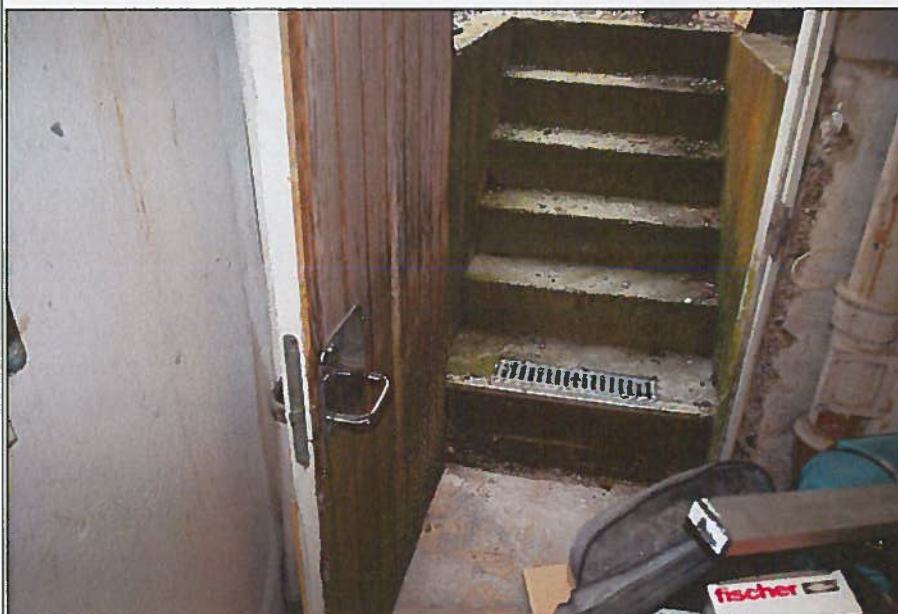
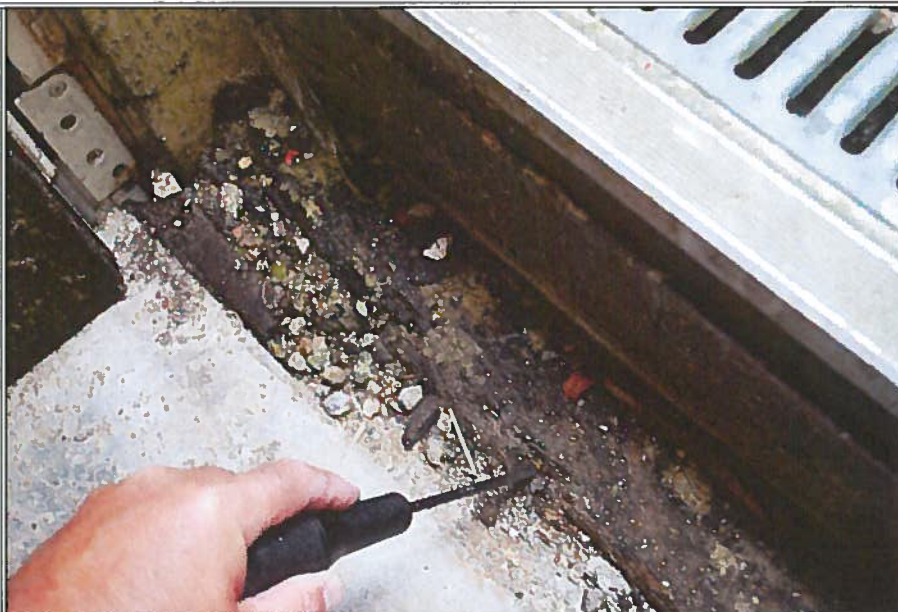
2.1 Facader/gavle	K1: Der er enkelte revner i ydervæg. Eksempelvis set mod vejen og over vindue ved hovedtrappe. Note: Reparation hører under almindelig vedligeholdelse.
2.4 Altaner	K3: Rækværk omkring tagterrasse er med for store mellemrum mellem lister. Note: Der er risiko for personskaade.

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Havelåge støder mod plankeværk. Hængslerne er bukket.
----------	---

3.1 Døre	Ingen bemærkninger
----------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



A3



Beskrivelse af skade/mangel: I bunden af sidekarmen til kælderør samt i selve bundstykket til kælderøren forekommer der kraftigt nedbrudt træ. Herudover forekommer selve kælderøren i nederste del kraftig fugpåvirket fra vand fra kældertrappen.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Manglen er ikke registreret og beskrevet.

Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	A3
3.2 Vinduer	K2: Tætningsbånd mangler mellem glas og bundglasliste for vindue udfor hovedtrappe.	
3.2 Vinduer	K2: Ruder i kældervinduer er med revne stedvis.	

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: I bunden af fast stuevinduesparti til højre for entredør ses der nedbrydning af træ i bundglasliste og bundestykke. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Manglen er ikke registreret og beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Der kan ikke konstateres råd i vindueskarm, men bundglaslisten er med råd. Syns- og skønsmandens påstand om råd i karmen kan ikke konstateres. Bedømmelsen er for høj.	A1
Syns- og Skønsmand	Hvorvidt om der råd i både glasliste og karm eller kun glaslisten er ikke afgørende for vægtningen.	A3
3.3 Fuger	K3: Fuge mangler under terrassedør og tilstødende vindue. Note: Der er risiko for fugtindtrængen.	

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		
	Beskrivelse af skade/mangel: Under de to kvistvinduer med mod zinkinddækninger er fugen udført som en silikonefuge. Fugen slipper ned med zinkinddækningen, og et par steder mangler den helt. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Manglen er ikke registreret og beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Fugen er med slip. Det korrekt. Jeg syntes bedømmelsen er for hård. A2 vil være passende.	A2
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere bemærkninger. TS fastholder.	A3

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger
-----------	--------------------

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

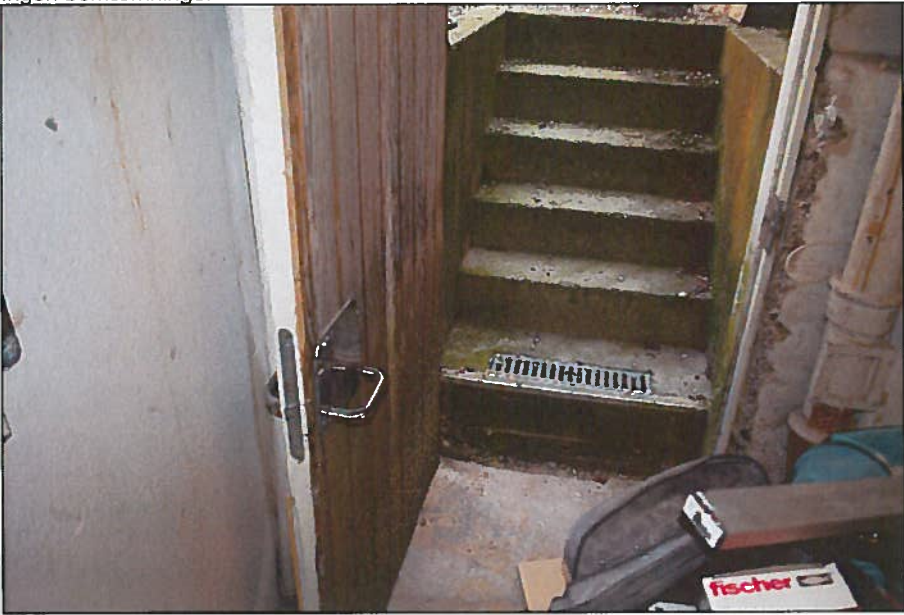
A4



	 Beskrivelse af skade/mangel: Ved altandør med udgang fra 1. sal til tagterrasse er fugen omkring altandør udført i fugeskum, som er overmalet. Note. Anvendelse af fugeskum er ikke egnet som afsluttende fuge. Skummet vil kunne optage fugt, og grundlæggende er fugen ikke tæt, og der vil kunne indtrænge fugt. Fugen er på inden måde håndværksmæssig korrekt udført. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Manglen er ikke registreret og beskrevet. Fejlbeskrivelse: Normal vægtning vil være A3, men p.g.a. de følgeskader, som indtrængning af vand vil kunne medføre, hæves vægtningen til A4.	
Bygningssagkyndig	Fugeskum/befæstigelsesskum til tætning: Det er sådan at dette skummateriale fra trykdåser ikke optager fugt, men overfladen forvitrer/nedbrydes af solens UV-stråler. Så fugen er tæt i sig selv. En fugeliste kan beskytte mod UV-stråler. Listen mangler.	A1
Syns- og Skønsmand	TS fastholder sin vurdering	A3
3.4 Sålbenke	K1: Der er revne i sålbænke. Eksempelvis set mod vejen. Note: Det er vigtigt at der lukkes af for fugtindtrængen i murværk.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Der er enkelte revner i sokkel/sokkelpuds. Eksempelvis set mod vejen. Det har ingen yderligere betydning for ejendommens stabilitet.	
4.3 Udvendige trapper	K1: To midterste trin på hovedtrappe er repareret mod hus. Mangler håndværksmæssig kvalitet i udførelsen.	
4.3 Udvendige trapper	K2: Gelænder på hovedtrappe mangler. Note: Der er risiko for personskade.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: BS angiver i sin beskrivelse, at der "er risiko for personskade". Når der er risiko for personskade, skal der gives karakteren K3. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Ikke korrekt karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger.	A1
4.3 Udvendige trapper	K1: Vanger i kældertrappe er revnet fra mod kælderydervægge.	

4.3 Udvendige trapper	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Ved udvendig trappe til kælder er nederste trin afsluttet ca. 25 cm over kældergulv. Dette bevirker, at kælderdoor fugtpåvirkes kraftigt, og når det regner, vil der kunne løbe vand ind i kælderen. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Manglen er ikke registreret og beskrevet. Fejlbeskrivelse: Det er TR's vurdering, at for at sikre at der ikke løber vand ind ved kældertrappen, skal der udføres ny kældertrappe. Udgift til ny kældertrappe vurderes at kunne udføres for under kr. 25.000. Derfor vægtes fejlen på B niveau.	B8
Bygningssagkyndig	Kældertrappen i beton er afsluttet med nederste trin ind mod kælderdoor, og der er således ikke bund mellem trin og kælderdoor. Kældertrappen er drænet i det nederste trin. Se billede. Syns- og skønsmanden kasserer trappen og vil støbe er ny. Vi kikker på skade og risiko herfor. Der er ingen skade og der løber ikke vand ind i kælder - da der er afvandet. Der gives en højere vedligeholdelse af dør, men det er ikke en skade.	0
Syns- og Skønsmand	TS fastholder sin vurdering.	B8

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Gulvvinyl er beskadiget flere steder i kælder. Note: Det anbefales fjernet, da der er risiko for kondens kan opstå på undersiden af belægningen.
----------------------	--

5.4 Indvendig beklædning	K3: Vægge langs ydervægge er beklædt med plader. De forekommer jordslået/ beskadeget enkelte steder. Eksempelvis set under køkken, ydervæg mod vej og ydervæg mod øst.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Når BS registrerer pladebeklædning på kælderydervægge, bør der anføres en bemærkning om dette. Bemærkning kunne være: Pladebeklædning på kælderydervægge indebærer stor risiko for fugtproblemer, og skimmelvækst jf. BYG-ERFA 09 10 29. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Manglen tilstrækkelig beskrivelse.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg er ikke enig i at jeg mangler en note på at der er risiko for skimmelvækst. Jeg mener min kommentering er dækkende. Bedømmelsen skal derfor være 0.	0
Syns- og Skønsmand	TS fastholder sin vurdering	A1
5.4 Indvendig beklædning	K1: Skillevej imellem teknikrum og tilstødende rum er med uafsluttet arbejder. F.eks. ved rørgennemføringer. Der er revne i pladesamling.	

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2: Badeværelse 1. sal: Enkelte fliser er med hul klang, manglende/svag vedhæftning. Eksempelvis set midt i bruseniche.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Badeværelse 1. sal: Vægfliser er stedvis med hul klang, manglende/svag vedhæftning. Eksempelvis set i bruseniche foruden i ydervæg og til højre for vindue foroven.
6.7 Rumaftæk	K1: Der mangler aftræksventil fra toiletrum. Note: Et oplukkeligt vindue er ikke tilstrækkelig i henhold til Bygningsreglementet.

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Der er niveauforskel i stue, hvor tidligere skillevej har stået.
7.2 Belægninger	K1: Køkken: Der er enkelte revnede fliser. Set mod stue, midt i rum ved inventar mod spisebord og for ende af samme inventar.
7.2 Belægninger	K1: Enkelte fliser er med hul klang, manglende/svag vedhæftning i køkken. Eksempelvis set langs ydervæg mod vest, mod stue og ved yderdør.

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

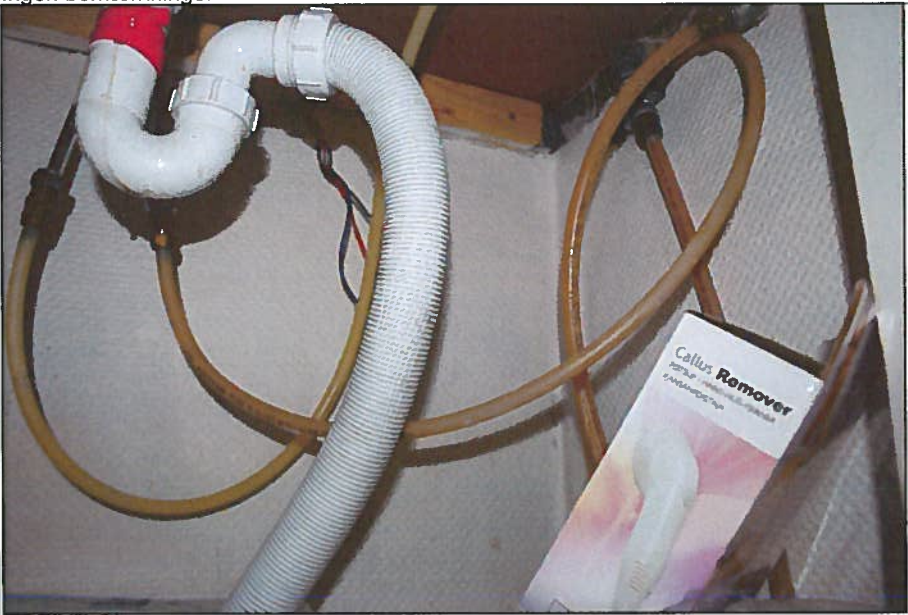
9. Løfter/etageadskillelser i bygning A

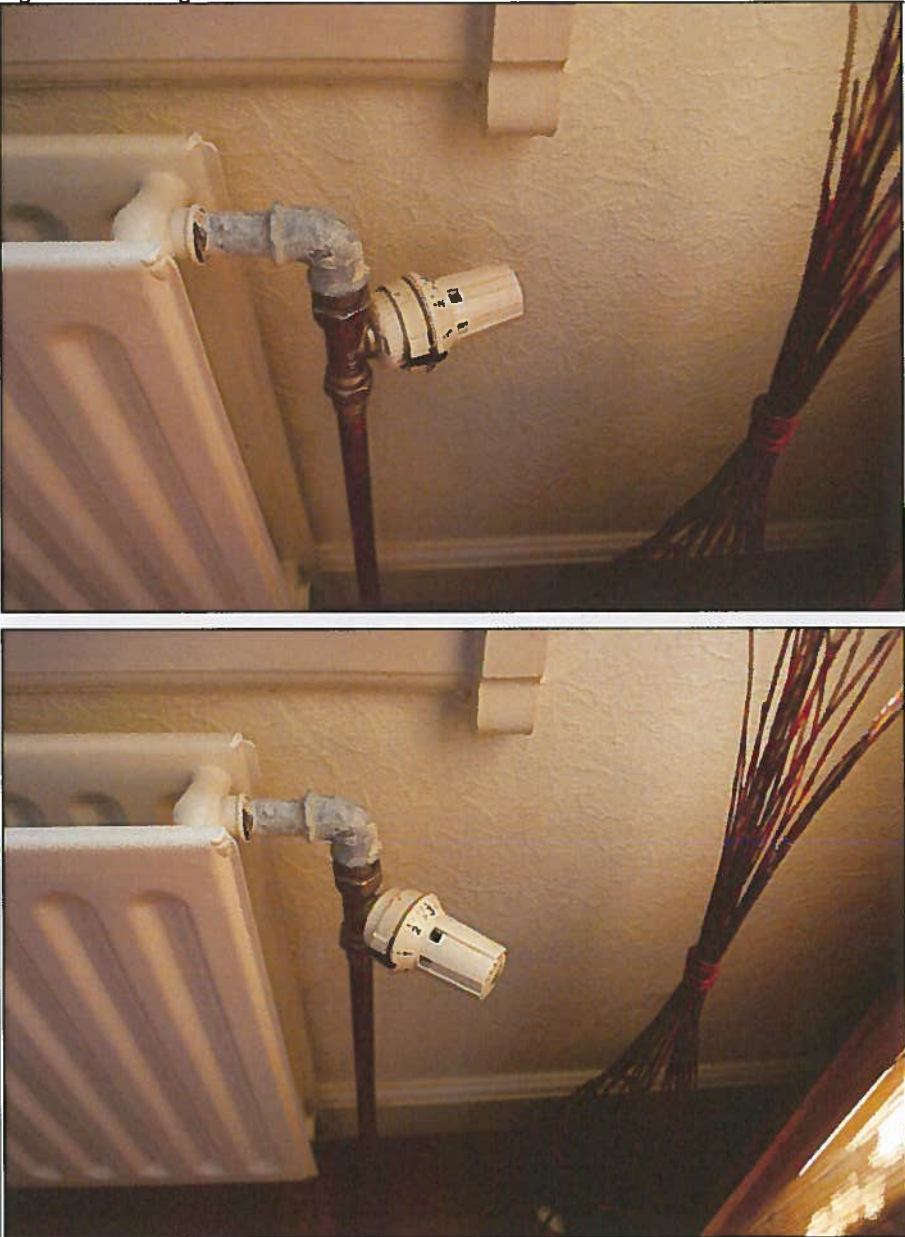
9.0 Løfter/etageadskillelser	IB: Ingen bemærkninger
------------------------------	------------------------

10. Indvendige trapper i bygning A

10.2 Konstruktion	K3: Der mangler rækværk på 1. sal udfor trappe. Note: Der er risiko for personskade.
-------------------	--

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Under håndvask i badeværelse på 1. sal forekommer brugsvandsinstallationer løstsiddende. Note: Brugsvandsinstallation skal være fastgjort og sikres mod mekanisk påvirkning. Et riv i et af de løse rør vil kunne medføre betraglig vandskade på de omkringliggende bygningsdele. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Manglen er ikke registreret og beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	"Vandhanearmatur er tilsluttet til Pex-rør med skæringssamling. Pex-rør er for lange og installationen er ikke køn. For pex-rør gælder det: Der må ikke være skjulte samlinger, og det kan konstateres, at installationen ikke er ulovlig. Syns- og skønsmanden siger "et riv i et af de løse rør vil kunne medføre betragtelig vandskade på de omkringliggende bygningsdele". Man kan ikke trække en skæringssamling fra hinanden. Kravet til pex-rør er: Der må ikke være skjulte samlinger. Der er erfaringen, at indstøbte pex-rør vil danne tryk/træk spændinger i sammenhæng med vekslende temperatur i røret, og det er alene i disse situationer der er konstateret skader. Vi står uforstående overfor Syns- og skønsmandens bemærkninger". Citat Otto Blomberg, Botjek Odense. For øvrigt har jeg lavet en bemærkning i tilstandsrapporten under punkt 11.5, hvor jeg skriver følgende: "VVS-installationer i kælder er nogle steder med dårlig rørføring og ringe ophæng."	0
Syns- og Skønsmand	TS fastholder sin vurdering	A3

11.2 Varmeinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Termostatventil til radiator i stue er løstsiddende. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Manglen er ikke registreret og beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg mener der er ingen skade, fordi det ikke meningen vi skal se efter om de sidder fast. Altså lave en fysisk påvirkning. Vi skal se efter om der forekommer tæring eller utætheder i varmeanlægget. Der blev ikke konstateret utætheder, hellere ikke ved det konkrete sted.	0
Syns- og Skønsmand	Man kan jo godt se at der noget "uafsluttet" ved ventilen og bør så lige holde på den. TS flytter dog niveauet til A1	A1

11.3 Afløbsinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløb under håndvask i badeværelse på 1. sal er samlet med tape. Der er risiko for, at afløbsvand kan give skade på skab m.m. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Manglen er ikke registreret og beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger	A3
11.5 Andet	K1: VVS-installationer i kælder er nogle steder med dårlig rørføring og ringe ophæng.	

Bygning B (Carport - 13m2)

2. Ydervægge i bygning B

2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Det skal anføres, at bygningsdelen ikke giver anledning til bemærkninger. Karakter: IB Begrundelse for fejl: IB er ikke anført. Vægten omfatter denne - og de fire følgende fejl af samme type.	A1
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger	A1

4. Fundament/sokler i bygning B

4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Det skal anføres, at bygningsdelen ikke giver anledning til bemærkninger. Karakter: IB Begrundelse for fejl: IB er ikke anført.	0
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger	0

Bygning C (Drivhus - 10m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: En rude er med revne.
-----------------------------	---------------------------

2. Ydervægge i bygning C

2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Det skal anføres, at bygningsdelen ikke giver anledning til bemærkninger. Karakter: IB Begrundelse for fejl: IB er ikke anført.	0
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger	0

3. Vinduer og døre i bygning C

3.0 Vinduer og døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Det skal anføres, at bygningsdelen ikke giver anledning til bemærkninger. Karakter: IB Begrundelse for fejl: IB er ikke anført.	0
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger	0

4. Fundament/sokler i bygning C

4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Det skal anføres, at bygningsdelen ikke giver anledning til bemærkninger. Karakter: IB Begrundelse for fejl: IB er ikke anført.	0
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger	0

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen er fra 20'erne og af tidstypiske materialer. Der må påregnes nogle forbedringer, inden normal vedligeholdelse kan opnås. Færdiggørelse af carport mangler.
-------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dit forsikringsselskab evt. via din ejendomsmægler
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ja, Nybolig
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	21 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	21 år
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad / toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	Ja, Tag (nyt) 1999
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Nej
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Nej
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Nej
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	Nej
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	Nej
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Nej
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	Ja, Nordvæggen i det store kælderrum. (Nyt tagrendesystem på terrassen, har afhjulpet problemet.)
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Nej
5.6	Er der en grundvandspumpe?	Nej

6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	Nej
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	Nej
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	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. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Nej
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	Nej
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	Nej
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Nej
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Ensidigt fald	
A	Hanebåndspær	
A	Bjælkespær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Betonsten	
C	Tagbelægning - Andet, Type:	Glas
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A1
(Empty area for drawing or description)		
Beskrivelse af skade/mangel: Tagbelægning på kviste mod både gade og have er udført med tagpap og med en taghældning på 1-15 grader. Begrundelse for fejl: Konstruktionen er ikke registreret.		A1
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	

A	Formur - Murværk med puds	
B	Træ	
C	Andet:	Glas
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Bagmur er udført som murværk med puds. Begrundelse for fejl: Konstruktionen er ikke registreret. Fejlbeskrivelse: Fejlen vægtes som A1. Der er i kap. 1 "Tagkonstruktioner/ - belægninger" givet en karakter A1. Formelle fejl under de enkelte afsnit giver kun en samlet karakter.	0
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger	0

3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
C	Metall	

4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Andet; Type:	Træstolper
C	Andet; Type:	Træstolper

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	

7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	1 sal
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type:	vinyl, kælder

8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	

9.0 Lofter/etageadskillelser		
-------------------------------------	--	--

10.0 Indvendige trapper		
--------------------------------	--	--

11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	55	17%	ikke angivet	ikke angivet	45
Bygningssagkyndig	19	0%	0%	For mig er det svært at forstå bedømmelses-/vægskalaen. Eksempelvis hvornår skal der gives A3 fremfor A2 ect.	19
Syns- og Skønsmand	52	17%	ikke angivet	ikke angivet	43
Syns- og Skønsmand	0	17%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Middel	Ejendommen, er opført i 1925 og er løbende ombygget/ renoveret. Det er dog TR's vurdering, at huset er opført og renoveret i kendte byggematerialer, som bør være kendt ved en gennemgang for udarbejdelse af en tilstandsrapport.
Bygningssagkyndig	Middel	Ingen bemærkninger
Syns- og Skønsmand	Middel	Ingen yderligere bemærkninger
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Kælderen er ikke gennemgået i forbindelse med den tekniske revision, da denne er under renovering/ombygning og fremstår med svær tilgængelighed.
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere bemærkninger.
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse