

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordskontrol	15. april 2013	Påtale	14. april 2016
	Stikprøve	20. maj 2009	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Facade mod øst	

Facade mod vest	
-----------------	--

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
06-jul-12	11:28	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
06-jul-12	11:28	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
29-okt-12	10:22	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra khb
29-okt-12	10:22	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
08-nov-12	13:54	Kontrolbesøget blev udsat	
12-nov-12	11:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
15-nov-12	13:33	Kontrolrapport udarbejdet	
15-nov-12	15:24	Kontrolrapport udarbejdet	
20-nov-12	09:03	Høring iværksat	
05-dec-12	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
06-dec-12	09:37		Søgt ny deadline: 13. dec. 2012
06-dec-12	09:37		Ny deadline for BS kommentar: 13. dec. 2012
06-dec-12	09:38	Høring iværksat	
14-dec-12	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
18-dec-12	16:20	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
16-jan-13	09:44	Kontrolrapport godkendt af NS	
17-jan-13	16:09	Indstilling til nævn	
06-feb-13	14:32	Indkaldelse til nævnsmøde	
12-feb-13	09:37	Udsat til senere behandling	
13-mar-13	13:45	Indkaldelse til nævnsmøde	
15-apr-13	13:57	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-10-10
Ejendommen besigtiget	2012-10-09

Følgende materiale forelå

BBR	2012-10-09	
Tidligere tilstandsrapport nr.		
Energimærke		
Andre bygningsoplysninger		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Feltet er ikke udfyldt. Da der til tider kan findes gamle tegninger på ejendommene, som kan indeholde nyttige oplysninger for Huseftersynet, er det i brugernes interesse, at den sagkyndige præciserer, at de har været efterspurgt og evt. årsagen til, at de ikke er fremlagt.(jvnf. HB kap. 3 afsnit 4.01)I dette felt skal henvises til løbenummeret på tilstandsrapport for fællesejet, . se herunder.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Syns- og Skønsmand	O.k.	A1

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Rækkehus						
Hustype			Typehus 1977-1984						
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	Etag 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	1979	1	87	0	0	87	0
2	B	Beboelse	0	1	15	0	0	15	0
3	C	Carport/udhus	1980	1	19	0	0	19	0
4	D	Udhus/skur	0	1	6	0	0	0	0
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		Litra A ejerlejlighed : (1 af 5 ejerlejligheder), 72 m2 bolig, opført 1979. Litra B udestue : (udestue med åben forbindelse til stue), 15 m2 bolig. Litra C carport/udhus (fælleseje): for denne litra skal udarbejdes selvstændig tilstandsrapport () Begrundelse for fejl: fejlregistrering af litra C.							A1
Bygningssagkyndig		Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.							
Syns- og Skønsmand		O.k.							A1

Bemærkninger

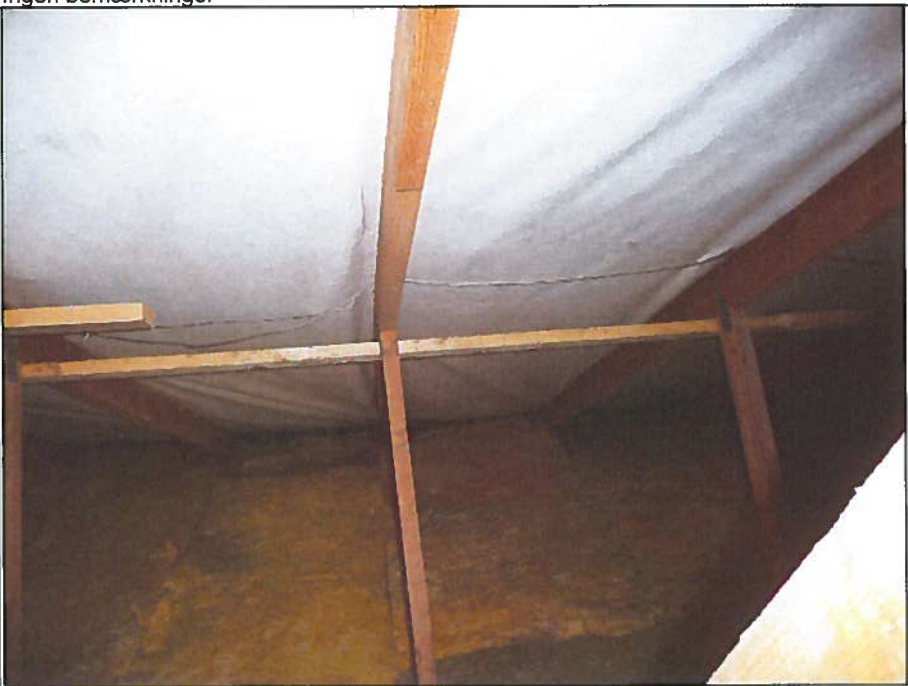
1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Nej

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. Flere termoruder er mere end 10 år gamle. Erfaringsmæssigt er levetiden for en termorudes tæthed 10 - 15 år.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Nej

Bygning A (Beboelse - 87m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.4 Hætter/Aftræk	K1: Aftræksslange fra emhætte mangler isolering. Note: Ved afkøling af ventilationsluften kan det give kondensvand som løber ned.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: korrekt Karakter/note: K3/forholdet medfører som nævnt risiko for fugtskade i tagrum og på loft. Begrundelse for fejl: forkert karakter Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er nævnt	A1
Bygningssagkyndig	Jeg mener karakteren K1 er OK - da dette har stået på i mere en ½ år, og jeg ser ikke at der dryppet vand ned på loftkonstruktionen. Slangerne sidder tæt tilsluttet ventilatoren med spændebånd kommer der heller ikke damp ud i loftrummet. Dvs. at vandet der kondenserer inde i slangen kun kan løbe ned i emhætten og komfuret. Billedet viser noget isolering på et stykke pap, men den ligger ikke direkte under ventilatoren.	
Syns- og Skønsmand	Under forudsætning af tætsluttende samlinger mellem aftrækskanal og emfang, kan det ikke afvises at forholdet kunne begrænses til skade på komfur og emfang - er det ikke alvorligt nok? Herudover er der risiko for ophobning af kondensvand i aftræksslangen da denne ligger vandret/med lunke på isoleringen. I dette tilfælde er niveauet allerede nedjusteret fordi forholdet er delvist nævnt.	A1

1.9 Vindafstivning	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: der er kraftig krumning på spærene (spærhoved) Karakter/note: UN/der er ikke etableret vindafstivning (i tilgængeligt tagrum), og krumning skyldes sandsynligvis manglende/mangelfuld vindafstivning. Det bør undersøges om vindafstivning, af bygningens samlede tagkonstruktion, er etableret i øvrige tagrum. (tømrer på stedet oplyste i øvrigt at der, i forbindelse med udskiftning af tagbelægningen, blev konstateret problemer/skævheder i spærkonstruktionen) Begrundelse for fejl: overset forhold	
Bygningssagkyndig	Hvordan skulle jeg kunne se de skævheder som tagkonstruktionen har. Spærene var delvis dækket af plader og gammelt isolering som har hængt ned i flager, således at skævheden ikke kunne ses. Når man ser tagstenene udvendigt ligger de lige i kollonner. Gavlenderne er også lige som tagstenene. Hele tagkonstruktionen er et stort fælles tagkonstruktion som hænger sammen med gennemgående lægter. Lejlighedskel går op under tagbelægning. Vindafstivningen sidder i begge ender. Kontrollanten spurgte en tilfældig forbipasserende håndværker om forholdene / problemer med spærkonstruktionen - Er det et troværdigt svar en tilfældig forbi passerende håndværker giver? Var han tømrer på stedet? Måske siger han et eller andet for at sige noget!!!!	A3
Syns- og Skønsmand	Kun del af spærkonstruktion i tagrummet, havde været dækket af plademateriale. Forbipasserende var tømrermester, som i sin tid havde afgivet tilbud på tagarbejdet. Dennes udtalelse har ingen indvirkning på fejlens vægtning!	

1.10 Undertage/understryng g	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: undertaget hænger/mangler opstramning. Forholdet skyldes sandsynligvis (delvis) krumning i spærhoved, se herover. Karakter/note: K1/ da undertaget er intakt vurderes forholdet mindre alvorligt. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Punktet er hårdt dømt	
Syns- og Skønsmand	Med fejlens niveauplacing er pointtallet som udgangspunkt lagt på det midterste trin (A3). Herefter kan trinnet (og niveauet) justeres op eller ned ud fra de eventuelle skærpende eller formildende omstændigheder. I dette tilfælde er niveauet ikke justeret, da der ikke vurderes at være formildende omstændigheder.	A3

1.11 Ventilation	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: isoleringen er flere steder presset helt ud mod undertaget, hvilket medfører forringede ventilationsforhold i tagrummet. Karakter/note: K3/forholdet medfører risiko for fugtskader i tagrummet. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Isoleringen blevet tilrettet efter at jeg besigtiges loftrummet, og på det tidspunkt var der frisk luft i loftrummet.	
Syns- og Skønsmand	Da der, som tidligere nævnt, var monteret pladebeklædning på underside spær på besigtigelsestidspunktet, vurderes ventilationsspalte ved tagfod ikke forringet - nærmere forbedret.	A3
1.12 Isolering	K1: Loftlemmen mangler isolering.	

2. Ydervægge i bygning A

2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: der er revnedannelse i murværk/sten ved entredør Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Jeg syntes at den er dømt meget hårdt (A3) , da begrundelse for fejlen er den samme, som efterfølgende.	
Syns- og Skønsmand	O.k, fejlens vægt nedjusteres da forholdet hovedsageligt har kosmetisk betydning.	A1

2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger	A1
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: der mangler tætning omkring el-målerskab. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: forholdet er ikke beskrevet i nærværende rapport. Vægtes på laveste A niveau da forholdet er beskrevet, dog i tilstandsrapport (fælleseje).	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	A1
Syns- og Skønsmand	O.k.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.2 Vinduer	K1: Vindue i værelse mod nord mangler justering.	
3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: defekt glasliste ved værelsesvindue mod vest (haven) Karakter/note: K2/har medført begyndende nedbrydning i træet (ud/indvendig) Begrundelse for fejl: ikke registreret forhold i nærværende rapport. Vægtes på laveste A niveau da forholdet er beskrevet, dog i tilstandsrapport (fælleseje).	A1
Bygningssagkyndig	Hvorfor er det en fejl når det er beskrevet.	
Syns- og Skønsmand	Forholdet er beskrevet i forkert tilstandsrapport, men nedjusteret da forholdet dog er beskrevet.	A1

4. Fundament/sokler i bygning A

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

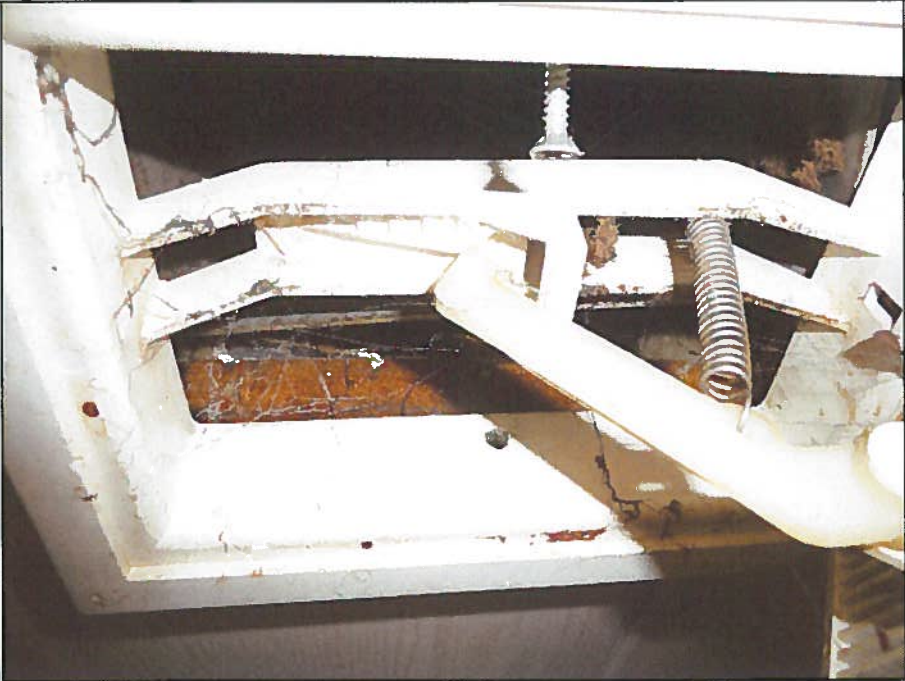
5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Enkelt gulvflise mangler vedhæftning til underlaget.	
Fejlangivelse	Hvor - er det bryggers eller bad?	A1
<i>Syns- og Skønsmand</i>	Begrundelse for fejl: manglende stedfæstelse.	
Bygningssagkyndig	Ja - hvordan kan man lave 2 fejl af den samme skade? Det er i badeværelset skaden er sket.	
Syns- og Skønsmand	1. manglende stedfæstelse/forkert karakter. 2. revnedannelse i klinke i brusekabine.	A1
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse		A3
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
		Beskrivelse af skade/mangel: enkelt gulvlinke i brusekabine har begyndende revnedannelse og mangelfuld vedhæftning til underlaget. Karakter/note: K3/medfører risiko for fugtindtrængning/skade på tilstødende gulve/vægge, og rørinstallationer. Begrundelse for fejl: overset forhold
Bygningssagkyndig	Jeg har beskrevet at et enkelt gulvflise mangler vedhæftning. Revnen var ikke at se på det tidspunkt, og at folk efterfølgende har gået og banket på gulvklinterne for at finde enkelt gulvflise. Det ses også meget tydeligt at revnen er ret nyt, da den er meget lys - normalt vil sæbe og skidt sætte sig i revnen og gøre den mørk. Forskellen ses tydeligt da kanterne på fliserne er mørke. Desuden er det natursten - de er meget skrøbelige, og knækker let.	
Syns- og Skønsmand	Revne vurderes ikke at være af nyere dato.	A3

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: manglende tætning af montagehuller på væg i brusekabine. Karakter/note: K3/ medfører risiko for fugtindtrængning/skade på vægge. Begrundelse for fejl: overset forhold	A1
Bygningssagkyndig	Hvis der har siddet et genstand med de skruer har man ikke kunnet gennemskuet gennembrydningen i vægbeklædningen.	
Syns- og Skønsmand	Hvis? - var der monteret genstand eller ikke? Med fejlens niveauplacing er pointtallet som udgangspunkt lagt på det midterste trin (A3). Herefter kan trinnet (og niveauet) justeres op eller ned ud fra de eventuelle skærpende eller formildende omstændigheder. I dette tilfælde er niveauet allerede nedjusteret.	A1
6.4 Gulvafløb	K3: Der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist. Note: Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og følgeskader.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Hvilket gulvafløb/hvor er det placeret? Begrundelse for fejl: manglende stedfæstelse.	A1
Bygningssagkyndig	Ingen kommentar	
Syns- og Skønsmand	O.k.	A1

6.7 Rumaftæk	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: mangelfuld samling/tætning mellem loftventil og aftrækskanal i brusekabine. Karakter/note: K3/forholdet medfører risiko for fugtskader i tag/loftkonstruktion. Begrundelse for fejl: overset forhold	
Bygningssagkyndig	Ingen kommentar Den har siddet der i mange år, hvor er skaden blevet af? den er der ikke. Punktet hårdt dømt.	
Syns- og Skønsmand	Det er ikke muligt at bedømme om forholdet har medført fugtskade og/eller skimmelvækst på træværk og bagside loftbeklædning i tagrum. Med fejlens niveauplacing er pointtallet som udgangspunkt lagt på det midterste trin (A3). Herefter kan trinnet (og niveauet) justeres op eller ned ud fra de eventuelle skærpende eller formildende omstændigheder. I dette tilfælde er niveauet ikke justeret, da der ikke vurderes at være formildende omstændigheder.	A3

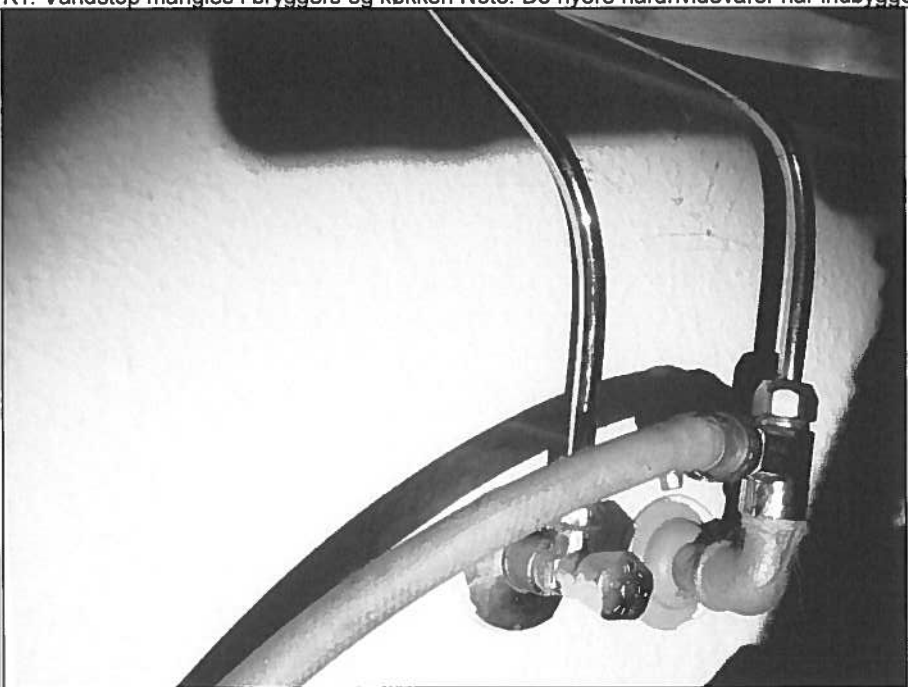
7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------	------------------------

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.2 Vægbeklædninger	K1: Enkelt flise mangler vedhæftning i bryggers.
---------------------	--

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	K1: Vandstop mangles i bryggers og køkken Note: De nyere hårdhvidevarer har indbygget vandstop.	A1
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: korrekt Karakter/note: korrekt Begrundelse for fejl: indbygget vandstop i maskinen sikrer ikke mod vandudstrømning ved utæthed/sprængning af vandtilførsels-slange! Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er nævnt	
Bygningssagkyndig	Ingen kommentar	
Syns- og Skønsmand	O.k.	A1

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: begyndende tæring på vandrør i teknikskab i bryggers. Karakter/note: K2/forholdet skyldes overfladetæring som følge af kondensdannelse, men der vurderes ikke at være nævneværdig svækkelse af røret. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Skabet var på besigtigelses tidpunktet fyldt med oplagsmaterialer. Kan man beskrive hvert enkelt lille punkt som man ikke kan se for møbler eller andet oplagsmateriale? Jeg syntes punktet er for hårdt dømt.	
Syns- og Skønsmand	Er konstruktioner utilgængelige skal dette noteres under utilgængelige bygningsdele. Med fejlens niveauplacing er pointtallet som udgangspunkt lagt på det midterste trin (A3). Herefter kan trinnet (og niveauet) justeres op eller ned ud fra de eventuelle skærpende eller formildende omstændigheder. I dette tilfælde er niveauet ikke justeret, da der ikke vurderes at være formildende omstændigheder.	A3

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

[illegible]

1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: fejlmonteret zink-løskant langs tagkanter (monteret ovenpå tagpap) Karakter/note: K1/medfører risiko for vandindtrængning under afdækning, og hermed misfarvning af Eternit stjernbeklædning. Begrundelse for fejl: overset forhold	
Bygningssagkyndig	Det er et påstand at disse kanlister er utætte da de kan være lagt ned i en strimmel fugemasse, således at der er tæt. Hvad er den rigtige løsning - at pappet ligger op over afslutningsprofilen, men når dette profil er lagt ned en strimmel fugemasse oven på pappet - er dette ikke tæt?	
Syns- og Skønsmand	Det påstås ikke at kantlister er utætte, blot at der er risiko herfor. Zinkløskant skal placeres mellem 1. og 2. lag tagpap (hvis der er 2 lag)	A3

2. Ydervægge i bygning B

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

2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: sokkel-afdækning er monteret udenpå beklædning mellem vinduer mod vest. Karakter/note: K2/forholdet medfører risiko for fugtindtrængning/nedbrydning i beklædning. Begrundelse for fejl: overset forhold	
Bygningssagkyndig	Jeg mener punktet er hårdt dømt.	
Syns- og Skønsmand	Se herunder.	A3

3. Vinduer og døre i bygning B

3.0 Vinduer og døre	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: begyndende nedbrydning i vinduespartiet mod syd (flere steder). Karakter/note: K2/det bør samtidig bemærkes at overfladebehandling på vinduespartier generelt er nedslidt/mangelfuld. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Punktet er hårdt dømt.	
Syns- og Skønsmand	O.k., niveauet nedjusteres da dele af skaden er "straffet" under pkt. 2.	A1

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: begyndende nedbrydning i terrassedør. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: overset forhold	
Bygningssagkyndig	Det er den samme skade der medtaget to gange - om det er vinduer ved siden af terrassedør er det sammen vinduesparti som følges ad. Jeg syntes også at det er urimeligt at tage tingene med 2 gange.	
Syns- og Skønsmand	Døre skal noteres under pkt. 3.1, og vinduer under pkt. 3.2 i tilstandsrapporten.	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------	------------------------

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: gulvkonstruktionen er uventileret, og BS har iht. materialebeskrivelsen vurderet gulvet opbygget som strøgulv. Karakter/note: under forudsætning af at gulvet er udført som strøgulv, hvilket det dog ikke umiddelbart vurderes at være, skal forholdet karakteriseres K3. Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Ja gulvet er strøpbygget, men det er der mange gulve der, hvor de er isoleret, har de heller ingen ventilation. Punktet er meget hårdt dømt.	
Syns- og Skønsmand	Med fejlens niveauplacing er pointtallet som udgangspunkt lagt på det midterste trin (A3). Herefter kan trinnet (og niveauet) justeres op eller ned ud fra de eventuelle skærpende eller formildende omstændigheder. I dette tilfælde er niveauet ikke justeret, da der ikke vurderes at være formildende omstændigheder.	A3

9. Lofter/etageadskillelser i bygning B

9.2 Loftbeklædning	K1: Tidligere tagvindue i loft ligger der synlig isolering ind over.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: der er samtidig fugtskjalde på tilsætninger omkring ovenlys. Karakter/note: K1/da der ikke kan konstateres forhøjet fugtindhold i træet, vurderes forholdet grundet tidligere utætheder. Begrundelse for fejl: manglende note/beskrivelse af forholdet. Vægtes på laveste A niveau, da forholdet er delvis nævnt	A1
Bygningssagkyndig	Jeg kan ikke se, at der skulle være nogen fejl ved dette punkt. Det er bemærket at det er et tidligere tagvindue, og underforstået har været utæt tag. Når det indvendige gerekter har siddet i nogle år - skulle der så være fugt i træet? Jeg mener punktet er hårdt dømt.	
Syns- og Skønsmand	Med fejlens niveauplacing er pointtallet som udgangspunkt lagt på det midterste trin (A3). Herefter kan trinnet (og niveauet) justeres op eller ned ud fra de eventuelle skærpende eller formildende omstændigheder. I dette tilfælde er niveauet nedjusteret fordi forholdet er delvist nævnt.	A1

11. VVS-installationer i bygning B

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

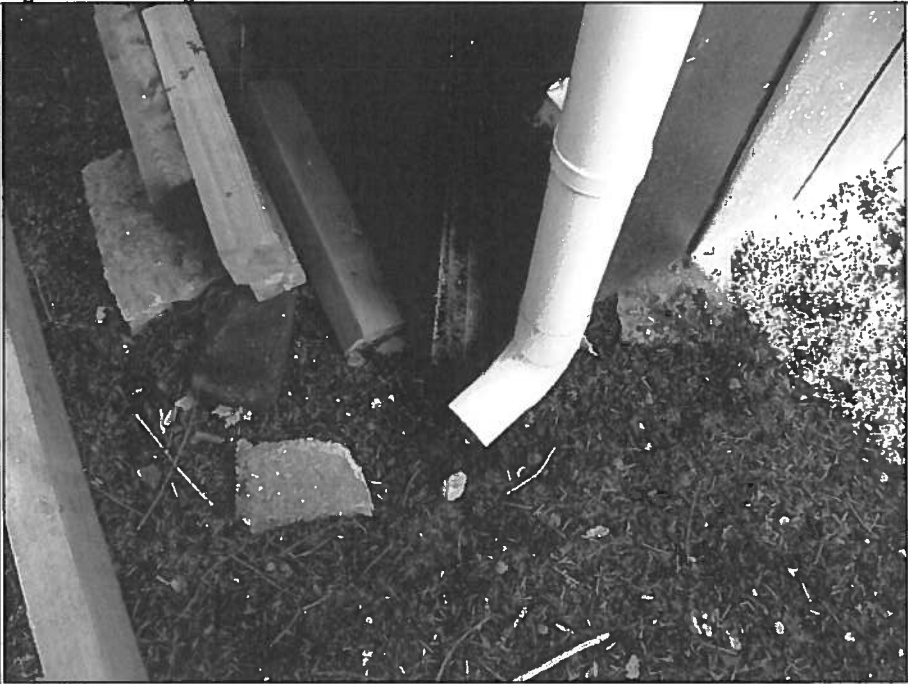
Bygning D (Udhus/skur - 6m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger	
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: der er ikke monteret rygning, og der er tidligere montagehuller i pladerne. Karakter/note: K1/der er lettere misfarvning på gulv, hvilket kan skyldes fugtindtrængning. Begrundelse for fejl: overset forhold	
Bygningssagkyndig	Ingen kommentar - det er en fejl.	
Syns- og Skønsmand	O.k.	A3

2. Ydervægge i bygning D

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

2.2 Beklædninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: beklædning er placeret uhensigtsmæssigt tæt på terræn hvilket, især ved tagnedløb, medfører risiko for opfugtning/nedbrydning af beklædning. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Ingen kommentar.	
Syns- og Skønsmand	O.k.	A3

3. Vinduer og døre i bygning D

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

3.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: begyndende nedbrydning i dør. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: overset forhold	A3
Bygningssagkyndig	Det kan ikke ses på billedet at der er begyndende trænedbrydning. Kontrollanten har ikke stukket en skruetrækker i træet. Jeg mner punktet er hårdt dømt.	
Syns- og Skønsmand	Der er begyndende delaminering i fyldning. Herudover er der sikkert en grund til at der er sømmet liste på, ved bund af dørpladen. Med fejlens niveauplacing er pointtallet som udgangspunkt lagt på det midterste trin (A3). Herefter kan trinnet (og niveauet) justeres op eller ned ud fra de eventuelle skærpende eller formildende omstændigheder.	A3

4. Fundament/sokler i bygning D

4.2 Sokkel	K3: Kan ikke ses, om der er træstolper i jord eller den står oven på terræn.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	At sokkel/fundamentsforhold ikke kan vurderes, skal ikke registreres som skade. Oplysningen skal i stedet noteres under materialebeskrivelsen og/eller under utilgængelige bygningsdele.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg kan ikke se at der er nogen fejl - punktet er med og det er oplyst at det ikke kan besigtiges, at er bygningen ikke forankret til fundamentet, kan bygningen flyve ved storm. jeg mener at K3 som skade er OK. Jeg mener ikke der skal stå noget om utilgængelige bygningsdele under materialebeskrivelse eller under utilgængelige bygningsdele. Hvor er grænsen for hvor meget vi skal skrive under utilgængelige bygningsdele?	
Syns- og Skønsmand	Hvis der vurderes at være en skade/risiko for skade, skal dette beskrives/noteres - ellers ikke.	A1

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning D

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------	------------------------

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejerlejligheden er i pæn stand i h.t. dets alder. Ejerlejligheden er udført som et rækkehus med påbygget udestue. Litra D er en udhus tilhørende ejerlejligheden. Litra C er carport og udhus er opført ved indkørselen. Litra A og B udvendigt, samt litra C er fælles bygningsdele for lejlighed A-D. Litra A og B er samlet under litra A i fælles tilstandsrapporten. Beskrivelse af fælles dele er beskrevet i fælles tilstandsrapport for lejlighed A-D.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Lettere forvirrende/uforståelig tekst? Tilstandsrapporten for ejerlejligheden skal under "Andre bygningsoplysninger" henvise til løbenummeret på tilstandsrapporten for fællesejet	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

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?	Nej, Home
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	2 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	0 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.)?	Nej
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Nej
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 efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Nej
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvaflob)?	Nej
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)?	Ved ikke
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
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i> Bygningssagkyndig	Pkt. 02. Ingen mægler - er Home ikke ejendomsmægler?	0
	Ejeren har afleveret nøglen til Home for at kontrollanten kunne få nøglen. Home havde tidligere huset til salg. Home har ikke huset til salg. Ejeren ringer til mig, og hvor han kommer for at lukke døren op - udfylder sælgeroplysningen m.v.	
Syns- og Skønsmand	O.K.	0

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	Gitterspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Betonsten	
B	Ensidigt fald	
B	Built-up	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Teg/kaiksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
B	Træ	
B	Bagmur - Let pladekonstruktion	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		

A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
B	Krybekælder	
B	Andet; Type:	Linolium på trægulv

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

7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
B	Gulv på strøer eller bjælker	

Fejlangivelse	Hvor er der hvad?	0
<i>Syns- og Skønsmand</i>	Forudsættes gulv i bygning B udført som strøgulv, skal manglende ventilation beskrives under skader, se pkt. 7 bygning B	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	

Fejlangivelse	Væg mellem stue og værelse er udført i træskelet og gipsplader!	0
<i>Syns- og Skønsmand</i>		
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

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

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

11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
B	Fjernvarme	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	57	30%	30%	BS har registreret 4 skader (ud af 13), men fejlagtigt noteret disse i tilstandsrapport for fællesejet Litra A: Begyndende trænedbrydning i vinduer mod øst (forkert orientering - korrekt orientering er mod vest) Litra A: Revne i sokkel mod syd (forkert verdenshjørne - revne er mod øst) Litra A: Klinker mangler vedhæftning ved udvendig trapper mod nord ved nogle af lejlighederne (forkert orientering - korrekt orientering er mod øst) Litra C: Trænedbrydning i pladebeklædning i sydøst og i nordøst hjørne af redskabsrummene. Træbeklædningen går ned til terræn.	39
Bygningssagkyndig	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0

Bygningssagkyndig	0	0%	0%	Bygning litra A - Revne i sokkel mod syd er korrekt, da den ene tilstandsrapport dækker alle fælles dele udvendigt - hele bygningen. Hvorfor har kontrollanten ikke registreret revne i sokkel mod øst tilstandsvurderingen ? Den er der ikke.	0
Syns- og Skønsmand	53	30%	30%	Ovennævnte giver ikke anledning til ændringer.	37
Syns- og Skønsmand	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Ukompliceret bygning, uændret siden BS besigtigelse = lav usikkerhed
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Uændret
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	
Bygningssagkyndig	
Bygningssagkyndig	Syn og skønsmanden kommer fra ingeniørvirksomhed som min, og den ligger kun ca. 20 km fra mit en mands firma i Dette er en rådgivnings Jeg mener Syn og skønsmanden er inhabil i denne sag, da han arbejder i firmaets interesse, som har interesse i, at vippe mig ud af området med tilstandsrapporter. Denne tilstandsrapport, som jeg ser det i bakspejlet også den dårligste tilstandsrapport jeg har lavet til dato. Kan det være rigtigt at jeg skal dømmes på mit arbejde ved et enkelt dårligt rapport? Der er mange sammenfaldne fejl i denne tilstandsrapport - jeg har det dårligt med dette. Jeg lærer nyt ved kontrollerer bygning sammen med andre - jeg mangler et erfa-gruppe til at opdaterer informationer med og diskuterer diverse problematikker mv. Nu ser jeg det som om at jeg er færdig med at lave tilstandsrapporter, da forsikringsselskaber udlukker bygningssagkyndige med påtaler i forbindelse med tilbud på ejerskifteforsikringer - hvad skal jeg gøre? Jeg tager den kontrolrapport ret alvorligt - jeg tager dette til efterretning. Jeg vil i den efterfølgende tid nu, tænke lidt over, hvordan jeg kommer videre.

Syns- og Skønsmand	Vil undlade at kommentere forholdet vedr. inhabilitet, samt et evt. ønske om at "vippe" nogen af pinden, men blot gøre opmærksom på at den tekniske revision er kontrolleret og godkendt af Disciplinær og Klagenævnet, <u>inden</u> den sendes til BS. Er der fejl i den tekniske revision skal/vil dette naturligvis blive rettet, hvilket der dog kun i begrænset omfang menes at være grundlag for i dette tilfælde.
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. april 2013 11:38		Sagen lukket	34

Endelig afgørelse

Dato: 22. marts 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] tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 10. oktober 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 5. december 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 30. december 2012

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møder den 11. februar og den 19. marts 2013. Nævnet indhentede i den mellemliggende periode supplerende oplysninger (vedhæftet) fra syns- og skønsmande om ejendommens status som ejerlejlighed.

[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 revurderet følgende fejlangivelser:

Under punkt 11.1 bygning A frafaldes fejlangivelsen A1, da vandtilførselsslangen er forskriftsmæssigt monteret og trykarmeret og derfor ikke vurderes at indebære en skadesrisiko.

Under punkt 7.0 bygning B frafaldes fejlangivelsen A3, da strøgulve normalt ikke fordres ventileret som egentlige krybekældre.

Nævnet har endvidere revurderet pointfradraget for ejendommens kompleksitet fra 30 til 15 %, da kompleksiteten ikke vurderes at afvige fra en tilsvarende ejendom af samme alder.

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.