

Revisionsoversigt

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

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Bygningssagkyndig (BS)	l (					
Syns- og skønsmand	9					
Sagsbehandler i Nævnssekretariatet	1 n et					

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A set fra indkørsel, fra sydvest	

Litra A -Sydgavl

Litra B (bolig (mellembygning)

Litra C (udhus/bryggers)

Nord gavle af litra C- B og A

Litra D (carport/udhus)

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
31-okt-14	07:49	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
31-okt-14	07:49	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
17-nov-14	18:00	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra hei
17-nov-14	18:00	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
09-dec-14	10:30	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
15-dec-14	11:58	Kontrolrapport udarbejdet	
18-dec-14	14:35	Høring iværksat	
07-jan-15	20:35	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
15-jan-15	00:16	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
15-jan-15	12:44	Kontrolrapport godkendt af NS	
05-mar-15	14:09	Indstilling til nævn	
18-mar-15	08:53	Indkaldelse til nævnsmøde	
25-mar-15	13:30	Sagen lukket af Nævnssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2014-10-29
Ejendommen besigtiget	2014-10-28

Følgende materiale forelå

BBR	2014-10-27
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	-----
Andre bygningsoplysninger	Der forelå intet tegningsmateriale ved besigtigelsen.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Hustype			Muremsterhus/Bedre Byggeskik Kan ikke beskrives generelt						
Ejendommen			Ejerbolig						
Tagets restlevetid			Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi...						
Note									
Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider									
Tagbelægning			højest 5 år						
Undertag			taget er opført uden undertag						
Inddækning			taget er opført uden inddækning						
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2 total	Bebygget areal m2 kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etage areal m2 bolig	Brutto etage areal m2 erhverv
1	A	Beboelse	1907	1	70	0	40	110	0
2	B	Beboelse - tilbygning	0	1	12	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	1907	1	32	0	0	0	0
4	D	Carport/udhus	2009	1	30	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - A: Tagrum er besigtiget fra loftlem til ca. 3 m ind pga. manglende gangbro.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Det er ikke altid muligt, at konstatere om en termorude er punkteret. Det afhænger af vejrforholdet, rudens renhed mv. på besigtigelsestidspunktet. Derfor tages der forbehold for eventuelle punkterede ruder, som ikke er registreret ved besigtigelsen.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: D - Bygning B & D er ikke anført i BBR. Angivet areal er vejledende og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

Bygning A (Beboelse - 110m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
27. marts 2015 13:23		Sagen lukket	5

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Tagbelægningen er nedslidt og der ses en del mindre åbninger. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner. Tagbelægningen er aldersbetinget nedslidt og uden restlevetid.
-----------------------------	---

Syns- og Skønsmand







Beskrivelse af skade/mangel: Tagbelægningen af betontagsten bære præg af slid og ælde med overfladeforvitring. Ved tagrende mod vej (vest) er der to tagsten med knækkede hjørner. - De sidste 3 -4 rygningsten ved hver gavl er trukket i længden og har ikke dækkende falsoverlæg, med et gab på op til 3 - 4 cm.

Der er kraftig mosbegroning på østsiden (ind mod gården) og mod vest primært mindre lav begroninger.

Note: I tagrum kan der på østsiden (ind mod gården) ses, at der periodevis forekommer gennemfugtning af tagstene. Ud over de ovennævnte mindre defekte tagsten over tagrende - som næppe giver anledning til følgeskade, forekommer øvrig tagsten intakte og heltdækkenden.

Da tagstenens forventede levetid må anses for udløbet, må der fremover forventes

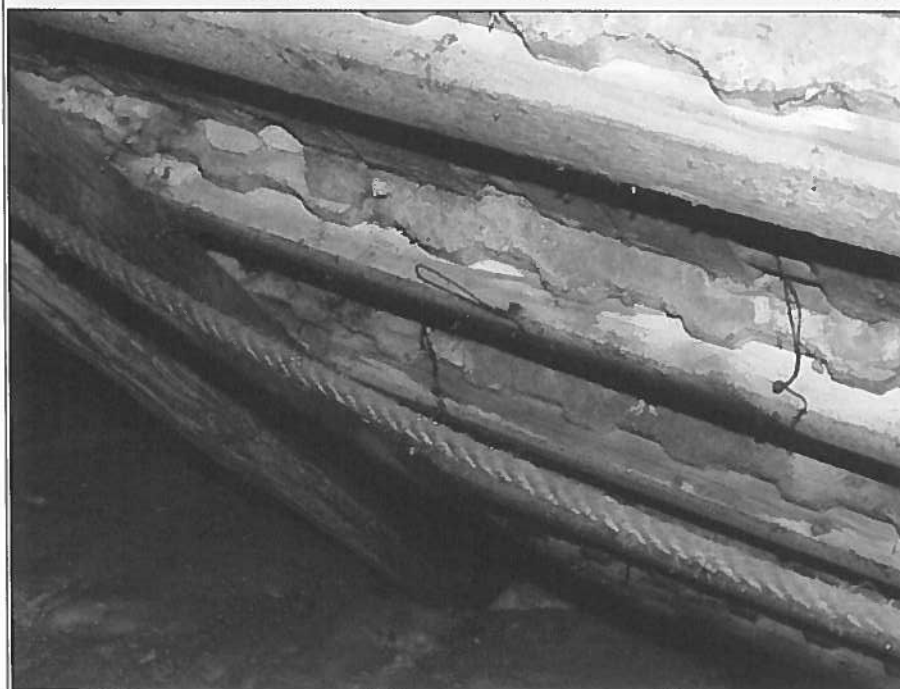
	periodevis hyppigere fugtgennemsvning. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Der mangler registrering af betydende forhold, som utætheder ved rygning - mosbegroning - fugtindsivning - fejlbeskrivelse af tagstenene, da der ikke forekommer "en del mindre åbninger" i selve tagstenene. Skaden er for diffust beskrevet til at skabe klarhed over de reelle skadeforhold, Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen.	
Bygningssagkyndig	Skadesbeskrivelsen er helt klar og skaber forståelse for læseren. Der ses åbninger i tagfladen, specielt i tagfladen i skunkrummet mod vest/vejen. TS beskriver også at der nedfalden understrykningsmørtel. BS beskriver at taget er uden restlevetid - og vurdere at det er unødvendigt at udspecificere skaden yderligere.	A1
Syns- og Skønsmand	Ved kontrolbesigtigelsen medgav BS overfor TR, at mosbegroning og problemerne ved rygningerne ved begge gavle, var oversete forhold der burde have været beskrevet i tilstandsrapporten - reelt som 2 <u>ekstra</u> selvstændige forhold. Men TR har set igennem fingre med dette og sammenlagt tagets forskellige skadeforhold under et, hvilket derfor udløser færre fejlpoint. På baggrund af disse omstændigheder har TR valgt at fejlvægte midt i niveau A (3). - Såfremt der blot have været tale om mindre formelle misforhold under <u>et</u> punkt, kunne fejlvægtningen sættes til A 1. Det er TR's fortsatte opfattelse, at BS utilstrækkelige beskrivelse af skadeforholdene, kan medfører usikkerhed hos en køber i sin vurdering af ejendommen.	A3
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsen A3 reduceres til A1, da BS's konklusion på tagets tilstand skønnes korrekt, men burde være understøttet af konkrete observationer.	
1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	



	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler et tætlukkende fugebånd mellem bundinddækning på Velux vindue og tagdækning. Note: Der er uhindret adgang for indtrængning af fygesne og slagregn, som kan give risiko for fugtbetingede følgeskader på underliggende konstruktioner i det lukkede tagrum. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	På Velux EKL og EKX inddækninger, er der fra fabrikken, monteret et skumgummiprofil som er monteret tæt på karm og tagfladen for at hindre indtrængning af fygesne. TR og BS drøftede dette på stedet - ring evt. Velux teknisk afd. eller se monteringsvejledning fra Velux. TR har uden tvivl monteret sin struetrækker i dette profilbånd.	0
Syns- og Skønsmand	VEd begge de af BS nævnte vinduestyper, er der tale om vinduer til indbygning på helt fladt tagmateriale Tagpap eller skiffer (eternit) - såvidt der har kunne søges på nettet. Der har ikke umiddelbart kunne findes inddækningsmateriale for den aktuelle tagprofil. Endvidere har der ikke kunne findes anvisninger der entydig beskriver den af BS omtale skumgummiprofil og dennes placering helt tæt på karmen. - TR stiller sig meget tvivlende overfor, at der kan opnås tæthed for slagregn og fygesne ved en så tilbagelagt tætningsprofil (tæt mod karm), som BS anfører. Idet der herved fremkommer en overordentlig stor sandsynlighed for at tætningsprofilen ikke kommer i berøring med tagdækningen og derved ikke opnår den tilsigtede tætning. Som det ses på TR's foto er skruetrækkeren meget langt oppe og støder her på selve bundkarmen. Der forekom ingen mærkbar modstand fra en evt. skumgummiprofil - som BS anfører. Da VEIUX vinduer imidlertid produceres med en høj standard, vil TR lade tvivlen komme BS til gode og se bort for fejlanmærkningen.	0
1.5 Udvendt træværk ved tag	K2: Der er trænedbrydning vindske der og remenderne. Note: Forholdet er gældende på begge gavle.	
1.10 Undertage/understrykning	Ingen bemærkninger	

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3



	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er partielt defekt, revnet og udfaldne understrygningsmørtel i tagrum. Note: De utilsigtede åbninger i understrygningen, giver dog anledning til mindre ventilationsstrøm til tagrum, men giver samtidig anledning til indtrængning af slagregn og fygesne, som kan give fugtbetingede skader i tagrum/hanebåndsloft. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	TR beskriver ganske rigtigt disse åbninger, som BS har beskrevet under forhold i tagfladen " at der ses mindre åbninger " Der er ikke alle steder i tagrummet anvendt understrygningsmørtel, men der er mindre områder med nedfalden understrygningsmørtel. Forholdet er nævnt under tagfladen og læseren er ikke i tvivl omkring tagets beskaffenhed/restlevetid.	A1
Syns- og Skønsmand	BS tekst andet sted om " der forekommer en del mindre åbninger" er ikke en entydig beskrivelse, som giver en læser er klar opfattelse af at der er tale om <u>udfalden understrygningsmørtel</u>. Men snarer at der er tale om åbninger i tagdækningen. TR fastholder argumentation og vurdering.	A3
1.11 Ventilation	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A5





Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler udførelse af ventilationsspalter til skunk- og tagrum.

Note: PÅ østsiden af tagfladen, ses en del fugtsport på taglægter og bagside af tagsten, som giver indikation af utilstrækkelig ventilation - trods partielt udfaldent understryknings mørtel.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægtning: Det er skærpende for fejlvægtningen, da forholdet må forventes at

	have en bygningssagkyndiges særlige bevågenhed.	
Bygningssagkyndig	TR beskriver fugtspor og rigtigt nok nedfalden understrykningsmørtel - men skadesårsagen er en nedslidt tagbelægning og ikke pga. manglende ventilering, som der er rigeligt af pga. af den nedfaldne understrykningsmørtel. BS mener igen, at oplysningen er unødvendig oplysning og ej heller korrekt skadesbeskrivelse af TR. Læseren kan foranlediges til at tro, at montering af ventilationsåbninger løser skaden, hvilket ikke er tilfældet. Læseren skal ikke være i tvivl om tagets beskaffenhed. BS burde have noteret: Begrænset ventilering af skunk og tagrum. Note : Der bør etableres effektiv ventilering af tag- og skunkrum ifbm. udskiftning af tagbelægningen.	A1
Syns- og Skønsmand	Uagtet tagdækningens mere eller mindre gode beskaffenhed, skal der ikke herske tvivl om, at den utilstrækkelige ventilation, har medvirket til de konstaterbare fugtspor i tagrum. - Når der ikke forekommer en bevist og kontrolleret udført ventilation af tagrummet, er det vigtig dette nævnes, så en bruger gøres opmærksom på dette forhold. Specielt når tilfældige utætheder udbedres i forbindelse med rep. af understrykning. TR fastholder argumentation og vurdering.	A5
Nævnets afgørelse	Fejlens vægt A5 reduceres til A3, da fejlen ikke vurderes at være skærpende for brugerbelastningen.	
1.14 Gangbro	K1: Der mangler en stabil hævet gangbro i tagrummet. Note: Der bør være en gangbro til brug for den løbende inspektion/vedligeholdelse af tagkonstruktionen.	
1.15 Andet	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Loftlem mangler tætlukkende fugebånd.

Note: Varm og fugtig rumluft kan trænge uhindret op i tagrum og medføre skadelig kondens. Herudover forekommer der et uhensigtsmæssigt stort varmetab ved det ukontrollerbare luftskifte. (lem er dog isoleret)

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet (selvom loftlemmen er tidstypisk, skal det aktuelle forhold bemærkes).

Bygningssagkyndig

BS burde have beskrevet at der mangler en tætningsliste på loftsllem - i anslagslisten. Loftsllem er isoleret med ca. 50 mm mineraluld og har en rigtig god tilpasning. BS mener ikke at skaden kan medføre opfugtning i tagrummet -

A1

Syns- og Skønsmand	Isoleringen giver ingen tætning af loftlemmen. Den aktuelle "tilpasning" er langt fra tilstrækkelig til at hindre, at varm og fugtig rumluft kan trænge op i det utilstrækkelige ventileret tagum og danne kondens. TR fastholder argumentation og vurdering.	A3
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: Skorsten fremstår med løse og defekte fuger, og der er frostsprængte sten Note: Skaderne er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i skorstenspiben må forventes.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Der er revnedannelser i murværk, se bla. mod syd. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.
-------------------	--

3. Vinduer og døre i bygning A

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

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***A3**



Beskrivelse af skade/mangel: Krydsfinerbeklædningen på hoveddøren i sydgavl, har fugtskader med delaminering, samt begyndende trænedbrydning forneden.

Note: Der kan opstå risiko for at trænedbrydningen fra yderbeklædningen kan brede sig til dørrammen.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Enig med TR	A3
Syns- og Skønsmand	OK	
3.2 Vinduer	K2: Der er trænedbrydning i vindue i køkken mod nord i stueplan. Enkelte vinduer på 1.sal binder kraftigt. Note: Der må påregnes områder med trænedbrydning i ældre vinduer ved afrensning og fornyelse af overfladebehandling.	
3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	

Beskrivelse af skade/mangel: Der er en markant synlig punkteret termorude i værelsesvindue mod sydvest på 1. sal.

Note: Termorudenes synlige punktering vurderes at have været visuel konstaterbar under BS besigtigelse. Det tagne forbehold kan derfor ikke gøres gældende her.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. - Selvom de punkterede termoruder fremgår under sælgeroplysningerne, skal det også bemærkes under skadesbemærkninger af den bygningssagkyndige.

Bygningssagkyndig	Skaden var ikke synlig på besigtigelsestidspunktet, men er enig med TR. BS har taget forbehold for ikke synlig punkterede termoruder.	0
Syns- og Skønsmand	Når Sælger selv påtaler punkterede termoruder, <u>skal</u> BS anføre dette under sine bemærkninger i skadeafsnittet. Såfremt BS ikke har været i stand til at se hvorvidt ruderne er duggede eller ej, skal <u>denne</u> omstændighed anføres. - Eksempelvis: <i>Sælger oplyser at der er punkterede termoruder på 1. sal. Disse har imidlertid ikke kunne ses p.g.a vejrforhold. Punkteringen må derfor anses at være i startfasen af rudens punktering.</i> BS forbehold kan ikke tages til indtægt for denne manglende beskrivelse af forholdet. TR fastholder argumentation og vurdering.	A3
3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Ved nymonterede vinduer i vestfacade, er der ikke udført tilbagetrukket bundfuge mellem bundkarm og sålbænk, som skal friholde bundkarmens drypnot. Note: Den konstruktive beskyttelse mod fugtoptagning i bundkarm er derved reduceret. Dog er den elastiske fuge udført med en god kvalitet og giver næppe risiko for skader inden for overskuelig tid. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Selv om forholdet i den aktuelle situation, er af underordnet betydning, burde forholdet have været beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Enig med TR	
Syns- og Skønsmand	OK	A1
3.4 Sålbænke	K1: Sålbænke i beton har revnedannelser, ved vinduer mod vest. Note: Fugtbelastningen på sålbænke er begrænset, hvorfor der ikke vurderes at være risiko for følgeskader.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Der er enkelte mindre revner i sokkel mod vest og syd. Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
------------	---

4.2 Sokkel	Ingen bemærkninger
------------	--------------------

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A1



Beskrivelse af skade/mangel: Der er større afskalninger i sokkelpuds i terrænniveau, ved gavlhjørne mod nord vest.

Note: Den manglende sokkelpuds giver risiko for yderligere opfugt bag løst sokkelpuds og derved risiko for yderligere frostafskalninger.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. (kan ikke henvises til at høre under BS mere generelle beskrivelse af sokkelen andets sted)

Fejlens vægtning: Forholdet vurderes af underordnet betydning. Fejl vægtes derfor

	nederst i niveau A.	
Bygningssagkyndig	BS har under sokkel beskrevet at der er områder som har mindre skader og mener at læseren har den nødvendige oplysning for skaden.	0
Syns- og Skønsmand	BS omtaler andet sted, at "der forekommer mindre revner". Denne teksformulering kan ikke tages til indtægt for at gælde de aktuelle pudsafskalninger. TR fastholder argumentation og vurdering.	A1
4.3 Udvendige trapper	K1: Hovedtrappe har mindre revnedannelser, løst puds og beton, konstateret i trin og i vanger. Note: Årsagen vurderes hovedsageligt at være fugt- og frostska-	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulve fremstår med mindre skævheder. Note: Skævheden vurderes at være aldersbetinget og er almindeligt forekommende i huse af denne alder.
------------------------	--

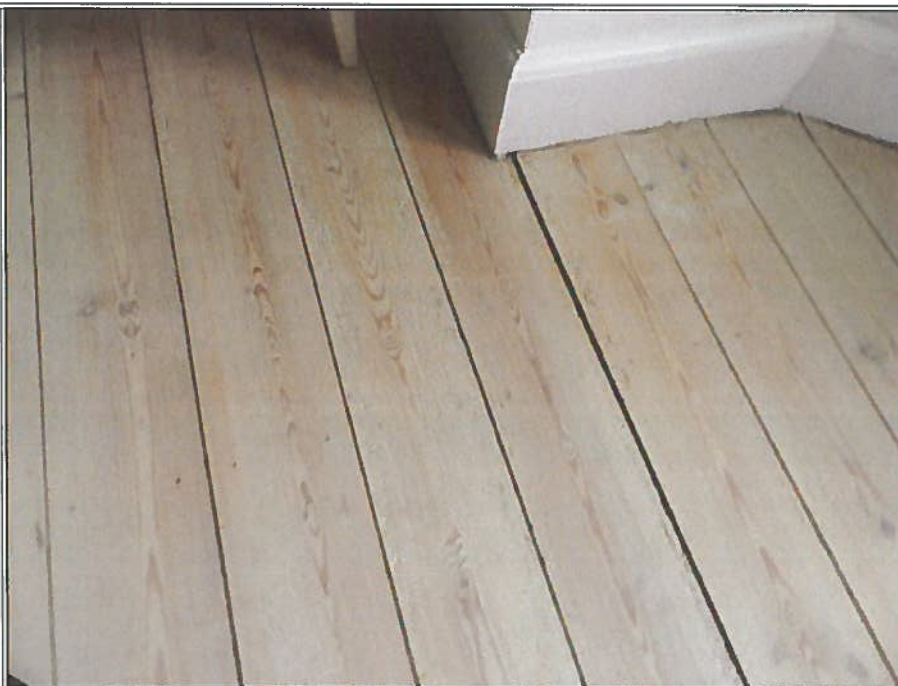
7.1 Gulvkonstruktioner	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Der er gab på ca. 1 - 1,5 cm mellem fodpanel og gulve i stuen, som indikerer sætning i gulvkonstruktion. Note: Sætningen skønnes af ældre dato og der anses ikke risiko for yderligere sætning, da stuegulve forekommer faste ved betræning. Da der heller ikke forekommer unormal opfugtning i vægge, vurderes der ikke fugtbetingede skader i gulvkonstruktion, som kunne have givet anledning til de konstaterbare sætninger. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A1

Bygningssagkyndig	Det må forventes, at et hus i den alder - jf. hustypebeskrivelsen, har forhold, som ikke er nødvendige at oplyse. Så som mindre sætninger i bjælkelaget mod en krybkælder eller mindre afstand til fodpanel pga. gulvafslibning etc. Forholdet er kosmetisk	0
Syns- og Skønsmand	At forholdet kan være tidstypisk for nogle tilsvarende ejendomme, er ikke ensbetydende med at man kan undlade at beskrive den aktuelle sætning i gulvet. TR fastholder argumentation og vurdering.	A1

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

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A2



	 Beskrivelse af skade/mangel: Der forekommer en del aftegninger i gulvbrædder i stuen efter borebiller, samt større åbninger mellem gulvbrædder som følge af indtørringssvind gennem tiden. Note: Forholdet er ikke unormalt for gulve af denne alder. Da der ikke forekommer unormal opfugtning i gulvbrædder, vurderes borebilleangreb ikke at være aktivt. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Enig med TR	
Syns- og Skønsmand	OK	A2

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K1: Der er konstateret områder, hvor vægpuds har manglende / begrænset vedhæftning til underlaget i stuen mod syd i den nederste del. Note: Forholdet er af mindre omfang og vurderes uden nærliggende risiko for yderligere pudsskader.
----------------------	--

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

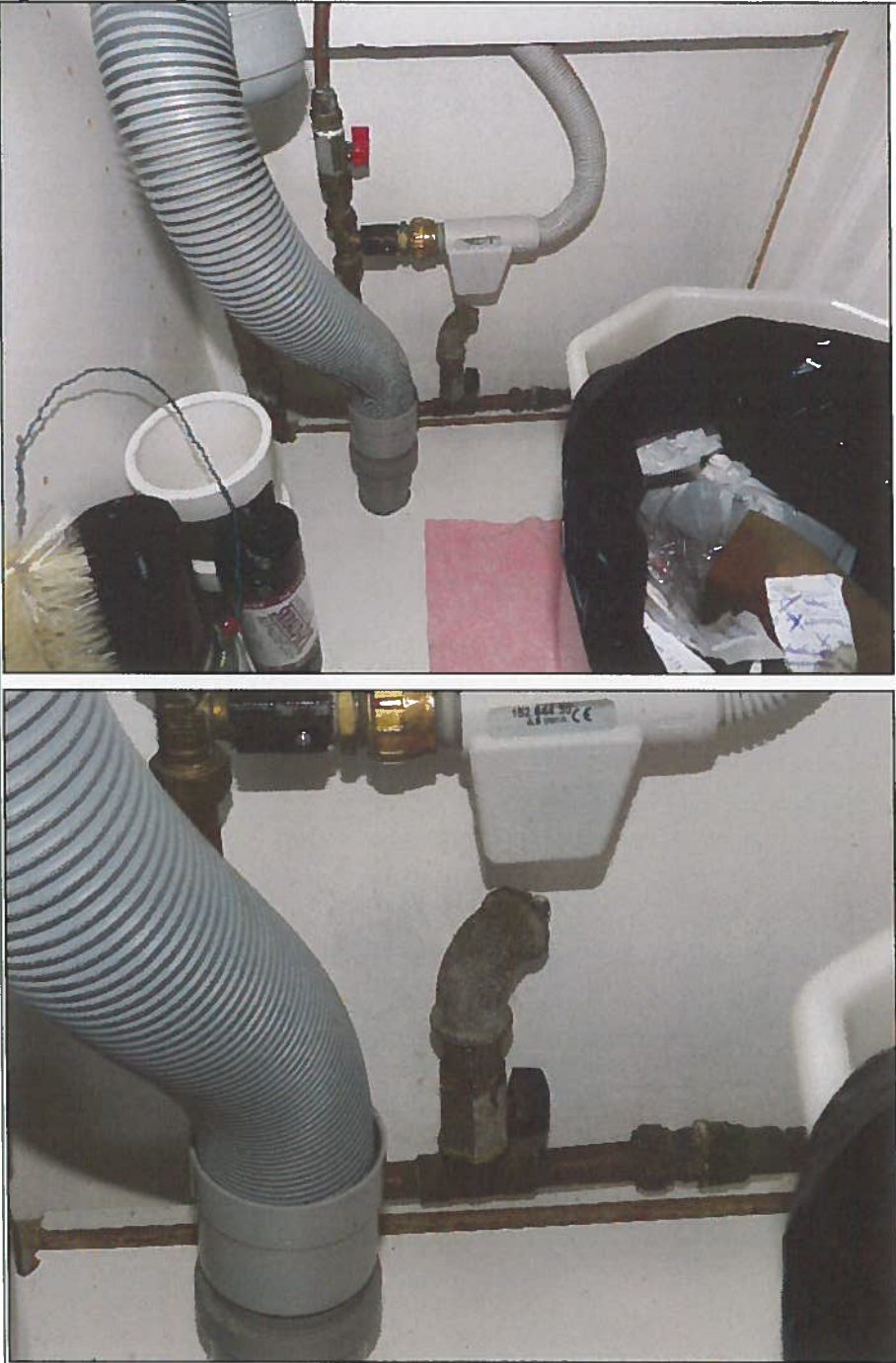
9.0 Lofter/etageadskillelser	IB: Ingen bemærkninger
---------------------------------	------------------------

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

11.0 VVS-installationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: I skab under køkkenvask er der monteret en galvaniseret rørbøjning efter kobberrør i vandstrømmens retning. Rørbøjning er dog pt afproppet. Note: Der kan/vil opstå galvanisk tærring på rørbøjning, såfremt afgreningen tages i brug og der sker vandstrømning gennem den galvaniseret rørbøjning. Karakter: K1 (som skadeforholdet er i dag) Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den galvaniserede bøjning sidder efter Balofix/afspærringsventil med en isat nippel/prop. Forholdet er ikke relevant at nævne, da der ikke er mulighed for skade som forholdet forefindes.	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder argumentation og vurdering.	A3

Bygning B (Beboelse - tilbygning - 12m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

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

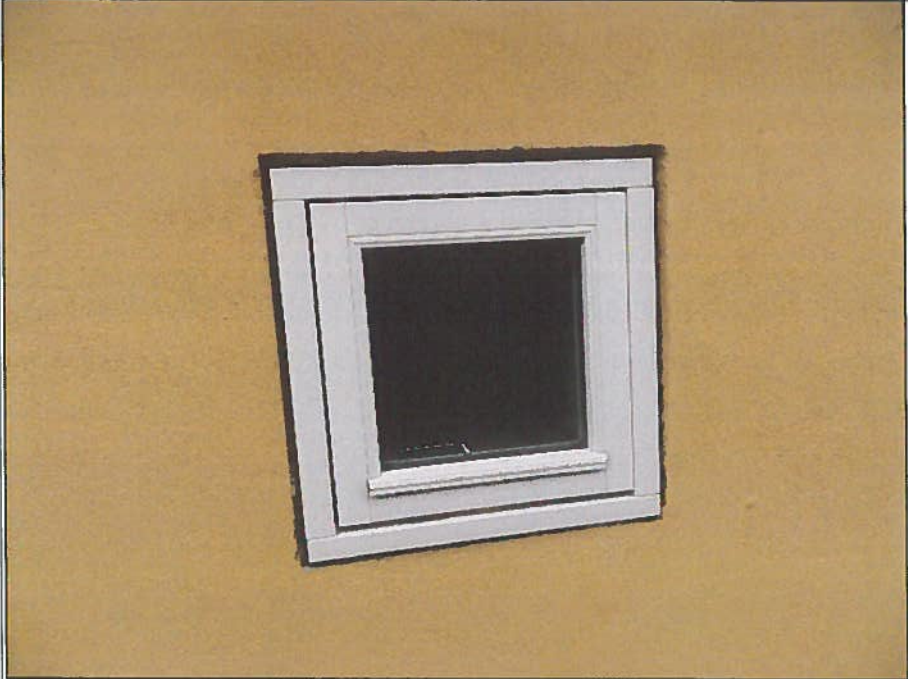
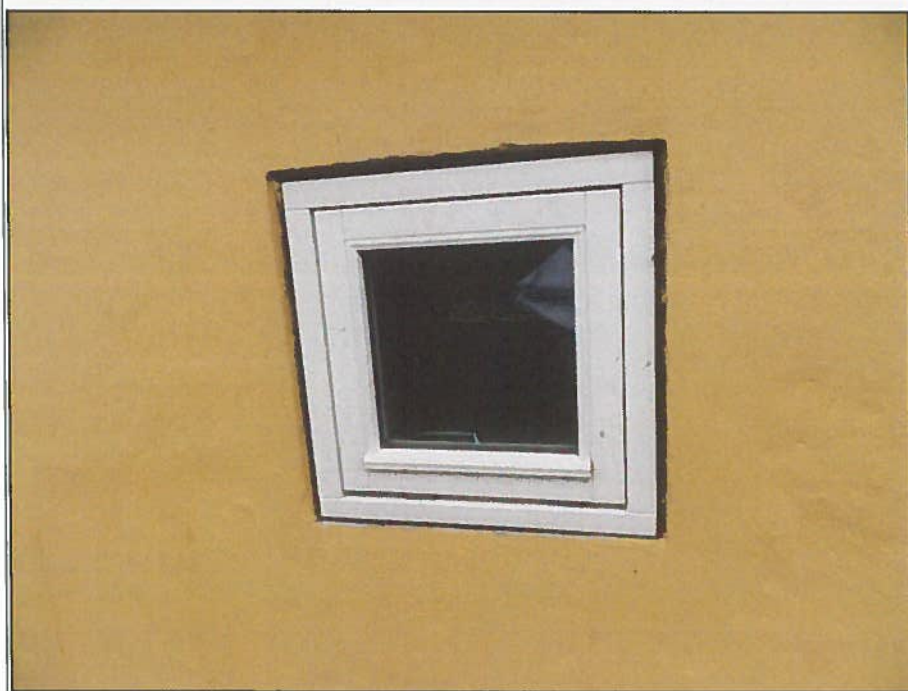
2. Ydervægge i bygning B

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

2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	  Beskrivelse af skade/mangel: Der er en hårfin revnedannelse ved sammenbygning mellem mellembygning og udhusbygning (litra B og Litra C). Note: Revnedannelse er normal forekommende ved sammenbygninger og uden konstruktiv betydning. Karakter: K0 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Selv om forholdet er af underordnet betydning, kan det give usikkerhed i en købers bedømmelse af ejendommen, såfremt forholdet ikke er beskrevet. Fejlens vægt: Da forholdet er af underordnet betydning, sættes fejlen nederst i niveau A	A1
Bygningssagkyndig	Enig med TR	

Syns- og Skønsmand	OK	A1
--------------------	----	----

3. Vinduer og døre i bygning B

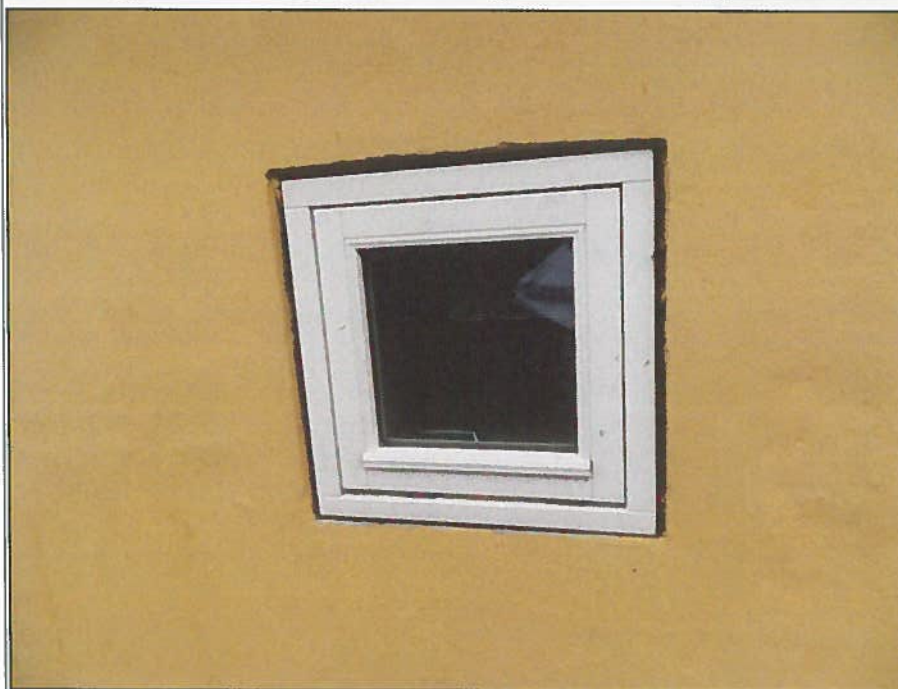
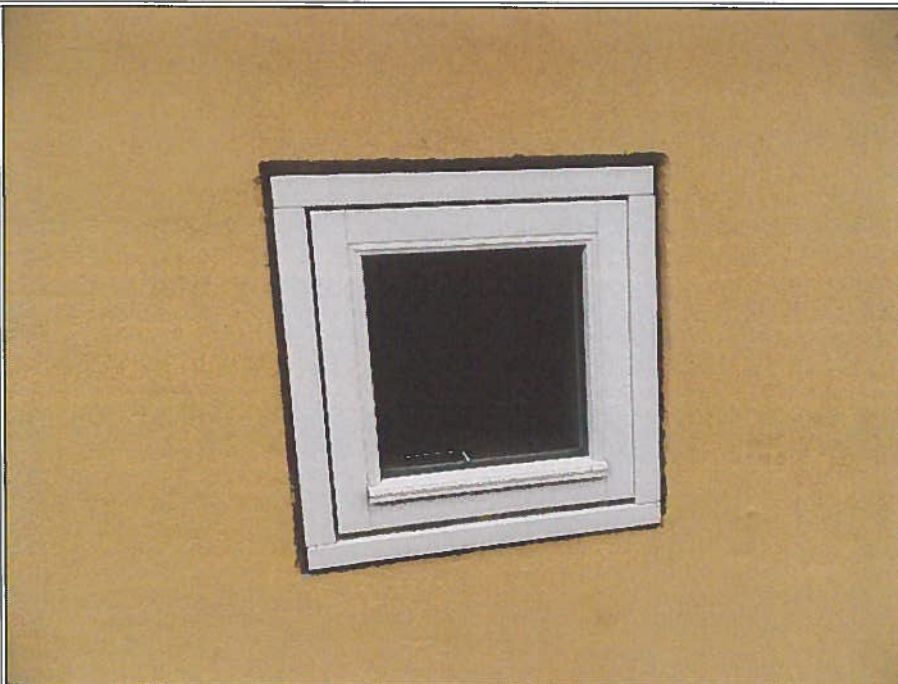
3.3 Fuger	K3: Fuger omkring vinduer mod nord mangler. Note: Åbne fuger kan medføre fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	  Beskrivelse af skade/mangel: Mindre vinduer mod nord er monterede med en tilbageliggende imprægneret limmod gummifuge, som ligger lidt uens, men vurderes at være tæt. Note: Udførelsen bærer præg af at være udført som selvbyggerarbejde. Karakter: K0 Begrundelse for fejl: Forholdet er over-/fejl vurderet.	
	A2	

Bygningssagkyndig	Der er anvendt bagstopprofil som færdigfuge og ikke som TR beskriver - Ilmod bånd. BS - har været på adressen den 18-12-2014 og udtaget en prøve.	0
Syns- og Skønsmand	Såfremt BS vitterligt har været og udtage en prøve og denne viste en bagstopfuge og ikke en Ilmod fuge, vil TR ikke være påståelig. MEN det ændre ikke ved situation, At BS har fejl/overvurderet, når denne beskriver at fuge mangler - og dermed åben for følgeskade og giver karakteren K3. (selvom Bagstopfugen ikke giver samme beskyttelse og holdbarhed som en som en Ilmod fuge). Fejlvurderingen fastholdes.	A2
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsen A2 frafaldes da BS's skadesbeskrivelse skønnes korrekt.	
3.4 Sålbenke	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A2



Beskrivelse af skade/mangel: 2 små vinduer mod nord, er udført uden sålbænke.

Note: Der er risiko for uhensigtsmæssig opfugtning i underliggende murværk, da den konstruktive beskyttelse af bundfalsen i vindueshullet ikke er beskyttet af en sålbænk. Der kan pt ikke ses fugtskader i underliggende murværk, hvilket kan skyldes at vinduerne forekommer relativt nye.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. (BS har desværre fokuseret for meget på de tilbagestående fuger og ikke hæftet sig ved den manglende sålbænk)

Bygningssagkyndig	Der er ikke krav omkring sålbænke. BS var mere opmærksom på fugens beskaffenhed og type. TR havde dog desværre nok mere fokus på den manglende sålbænk.	0
Syns- og Skønsmand	Det er ikke et spørgsmål om der er "krav" eller ej. Men hvorvidt forholdet indebærer en potentiel risiko for skade. TR fastholder argumentation og vurdering.	A2

4. Fundament/sokler i bygning B

4.0 Fundament/sokler	IB: Ingen bemærkninger	
4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler udførelse af en egentlig sokkelpuds med afgrænsning til facadepuds. Note: Facadepuds er uhensigtsmæssigt ført ubrudt ned under terrænniveau. Hvorved der er risiko for opstigning fra terræn op i facaden - med risiko for fugt/frostskader - hvilket dog ikke kan ses pt, da facadepuds er af relativ nyere dato. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Der er ikke risiko for skadesudvikling idet den udførte facadepuds ligger uden på den oprindelige puds og sokkelpuds. Hvis skaden skulle nævnes - er det med en K0 for en uskøn overgang.	A1
Syns- og Skønsmand	Det gør ikke situationen bedre, at den nye puds - eventuelt - er udført uden på den gamle puds. Under alle omstændigheder virker pudsen som en væge, som med tiden vil trække fugt op, i facademuren og videre ind til den - eventuelt gamle puds. Derfor bør sokkelpudsen altid adskilles fra facadepudsen. TR fastholder argumentation og vurdering.	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3: Der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget i badeværelse. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til underliggende konstruktioner.
6.8 Andet	K2: Der er emaljeskader på brusenichebunden.

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.2 Belægninger	K2: Vinylbelægningen er med revner i baggang/bryggers.
-----------------	--

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 (Udhus/skur - 32m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

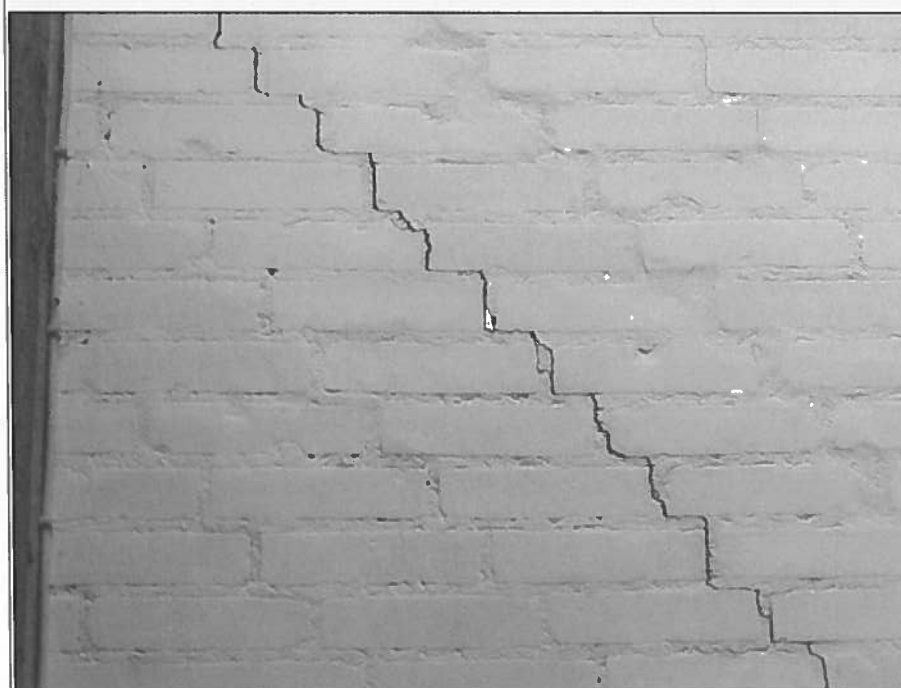
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1: Skorsten fremstår med løse og defekte fuger, og der er frostsprængte sten Note: Skaderne er af mindre omfang.
--------------------------------	---

2. Ydervægge i bygning C

2.0 Ydervægge	IB: Ingen bemærkninger	
2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der forekommer stedvist forvittringer i mørtelfuger fornedet. Note: Må antages at være en følge af mindre fugtopstigninger fra grund. Blandt andet p.g.a for lav sokkelhøjde. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægtning: Forholdet vurderes af underordnet betydning og vægtes nederst i Niveau A	A1
Bygningssagkyndig	Enig med TR	A1
Syns- og Skønsmand	OK	A1

2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger
---------------	--------------------





Beskrivelse af skade/mangel: Der er en større diagonalt gående sætningsrevne ved gavlhjørne mod sydøst, gående øverst fra gavlhjørne diagonalt ned via vindue i østfacade til sokkel. Revnevidden er ca. 3 - 4 mm. Sætning vurderes af ældre dato fra husets opførelse.

Note: Gennem nyere udført puds på sydgavl er der indikationer på tilsvarende sætningsmønstre som på østfacade. Da sætning ikke har åbnet sig igen gennem det nyere pudslag, må det antages at sætning har stabiliseret sig. Da den åbne sætningsrevne er i beskyttet miljø under carportens overdækning vurderes ikke risiko for yderligere skadeudvikling.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Enig med TR - men revnen er 2 mm maksimalt.	A1
Syns- og Skønsmand	TR fastholder argumentation og vurdering (uanset om revner er 2 eller 3 - 4 mm :-))	A3

3. Vinduer og døre i bygning C

3.2 Vinduer	K2: Der er trænedbrydning i vinduerne.
-------------	--

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***A1**







Beskrivelse af skade/mangel: Der er mindre trænedbrydning foruden på glasliste i højre side på vindue i stueplan på nord gavl, samt nedbrudt træ foruden på gammel vindue ind mod gården (vestside), og endvidere i mindre omfang i bundfals i gammelt vindue ind mod carport (vinduet er beskyttet under carport).

Note: Vinduer i syd og nordgavl er af nyere dato og har ingen skade/trænedbrydning - udover den omtalte glasliste på vinduet i norgavl.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Da det langt fra er alle vinduer som har trænedbrydning, bliver skaden for diffust beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af denne. Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen.

Bygningssagkyndig	Der er i bygningen 7 vinduer - der er trænedbrydning i 4 af vinduerne og 2 vinduer med meget opfugtede glaslister da disse ikke har den rette afstand til bundglaslisten. Samtidigt skal det nævnes, at vinduerne er "hjemmefabrikeret" hvorfor der ikke er de påkrævede 7 graders fald i bundkarm og der står ofte vand i fals med risiko for opfugtning. BS mener at læseren bliver gjort bekendt med skaden og for eventuelt øget fokus på vedligeholdelse af disse elementer.	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder argumentation og vurdering.	A1

4. Fundament/sokler i bygning C

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

4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger
----------------------	--------------------

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



Beskrivelse af skade/mangel: Der er mindre sætningsrevener i sokkel, bland andet midt på nordgavl, samt ved den andetsteds i rapporten beskrevne sætningsrevne i facademur omkring gavlhjørne mod syd øst.

Note: sætningens må antages at være opstået umiddelbart efter bygningens opførelse. Revneviddenes størrelse i forhold til bygningens alder, indikere at sætningen må antages at være til dels stabiliseret og derfor uden konstruktiv betydning.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Selv om forholdet er af underordnet betydning, bør det være beskrevet for ikke at skabe usikkerhed hos en køber omkring bygningens vurdering.

Bygningssagkyndig	Enig med TR	A1
Syns- og Skønsmand	OK	A1

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning C

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Der er revner og afskalninger i betongulvet i værksted/udhus. Note: Skaden er af mindre omfang.
----------------------	---



Beskrivelse af skade/mangel: Betongulv i udhus bære præg af at være støbt snere end bygningens opførelse. Der fremkommer derfor en mindre revnedannelse og differenssætning mellem gulv og randfundament.

Note: Selve gulvfladen er uden revnedannelse. Forholdet vurderes uden konstruktiv betydning.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Skaden er for diffust beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af denne. Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen. BS skadesbeskrivelse, kan efterlade brugeren med en opfattelse af at der er revner jævnt fordelt over gulvfladen - hvilket ikke er tilfældet.

Bygningssagkyndig	BS mener at den beskrevne skadesbeskrivelse er fyldestgørende for skaden og let forståelig for læseren. Samtidigt skal det ligeledes bemærkes at der er enkelte mindre revner i gulvpladen og ikke kun langs randfundamentet.	0
Syns- og Skønsmand	TR fastholder argumentation og vurdering.	A1
Nævnets afgørelse	Fejlangivelsen (A1) frafaldes, da den mangelfulde skadesbeskrivelse vurderes uden særlig betydning.	

8. Indervægge/skillevægge i bygning C

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

11. VVS-installationer i bygning C

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

11.0 VVS-installationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler udførelse af et overløbsrør fra sikkerhedsventil under vandvarmer ført til recipient (afløb). Der er blot interimistisk ophængt en mindre spand for opsamling af vanddryp fra sikkerhedsventil. Note: Ved overløb, eller defekt af sikkerhedsventil, vil vandet løbe ud på gulv. Da gulv er af beton, vurderes der dog ikke at kunne opstå betydende følgeskade. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Enig med TR	A1
Syns- og Skønsmand	OK	A1

Bygning D (Carport/udhus - 30m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.2 Tagfald	K1: Taghældningen er meget begrænset samt en del begrøninger på tagfladen. Note: Der kan ikke konstateres utætheder i taget som følge af den lave taghældning. Der vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader, da tagkonstruktionen over en længere årrække, har været tæt.
-------------	--

2. Ydervægge i bygning D

2.2 Beklædninger	K1: Træbeklædning går for tæt på terræn med risiko for opfugtning. Note: Der er ikke konstateret følgeskader ved besigtigelsen.
------------------	---

3. Vinduer og døre i bygning D

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

4. Fundament/sokler i bygning D

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

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.	Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	rins
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	12 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	12 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, Nyt køkken i 2007, nyt tag på udhus og mellembygningen i 2009, nyt kloaksystem i 2006.
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Nej
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ja, Carport/udhus.
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?	Ja, Enkelte bundstykker på vinduer er udskiftet.
	- lofter / etageadskillelser?	Ja, I stuen i loftet til 1.sal, pga. utæt/knækket tagsten. Skaden er udbedret af forsikring.
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ja, Enkelte tagsten har været knækket i tidens løb, ifbm. storm. Skaden er udbedret af forsikring.
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner,	Ja, Skorsten i udhus har været

	utætheder eller afskallinger)?	revnet, men skaden er udbedret. Det blev anbefalet at montere Isokern.
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?	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?	Nej
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	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?	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)?	Ja, 2 stk. på 1.sal, mod syd.
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)?	Ja, Enkelte vinduer på 1.sal.
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?	Ja, Revne i gulvet på badeværelse.
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	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Betonsten	
A	Skorsten - Muret	
B	Built-up	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 0 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
C	Sadeltag	
C	Hanebåndspær	
C	Taghældning - >35 grader	
C	Tagbelægning - Betonsten	
C	Skorsten - Muret	
D	Ensidigt fald	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	forskalling med rørpuds
B	Hulmur	
B	Formur - Murværk med puds	
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Let pladekonstruktion	
C	Massiv murværk	
C	Formur - Murværk med puds	
C	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
D	Træ	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	
D	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Beton	
D	Andet, Type:	punktfundamenter/jordgravede stolper
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Krybekælder	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type:	ukendt
A	Ingen adgang til krybekælder	
B	Terrændæk	

B	Støbt i beton	
B	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type	ukendt
C	Terrændæk	
C	Støbt i beton	
C	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type	ukendt
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Kommentar	for findes i bygning B
B	Vægkonstruktioner, uorganisk	
B	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
B	Trægulv på beton	
B	Klinkegulv på beton	
B	Andet, Type	vinyl
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
B	Inder-/skillevægge - Murværk	
B	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
C	Inder-/skillevægge - Murværk	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	træ
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	træ
11.0 VVS-installationer		
A	Olie/centralvarme	varmekilde placeret i bygning C
B	Olie/centralvarme	varmekilde placeret i bygning C
B	Gulvvarme, Type	vandbåren
C	Olie/centralvarme	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	47	10%	ikke angivet	ikke angivet	42
Bygningssagkyndig	9	0%	0%	ingen kommentar	9
Syns- og Skønsmand	44	10%	ikke angivet	ikke angivet	39
Syns- og Skønsmand	0	10%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

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

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	De anvendte tekster bære i enkelte tilfælde præg af standard tekster, som ikke i tilstrækkeligt omfang er tilpasset de aktuelle forhold. Den bygningssagkyndige giver indtryk af en god faglighed, men ved den aktuelle ejendom forekommer der dog en del forhold, som BS ved kontrol besigtigelsen erkender burde have været medtaget. Selvom flere af forholdene er af mindre betydning.
Bygningssagkyndig	Det er meget trist at TR på besigtigelsestidspunktet ikke er i stand til at have dialog med BS som er svarende til TR's nu udarbejdede rapport - hvor BS er tæt på en advarsel. Det kan under ingen omstændigheder have sin rigtighed. Min udarbejdede tilstandsrapport er ikke fejlfri, men at min faglige viden i den grad bliver tilsidesat af TR og efter min mening også fejl vurderet af TR er ikke godt. Der var under besigtigelsen en god dialog med TR, som på intet tidspunkt gav udtryk for at tekster var standardiseret, men havde kun ros til BS omkring tekster.
Syns- og Skønsmand	Under den faglige dialog på stedet, var der enighed om at der var nogle smutter, som BS gav udtryk for han ærgerde sig over. TR gav samtidig klar besked om, at det ikke umiddelbart var muligt at vurdere hvor højt fejl vægtningen ville blive. Da det først er noget som fremkommer under sammentællingen ved kontrolrapportens udarbejdelse. Som det fremgår af TRs tekst, giver TR ros til BS faglighed. Det skal bekræftes at TR - inden gennemgangen lagde ud med at rose BS for gode tekster og fornuftige karaktervalg - ud fra skadeteksterne. Men undervejs i kontrollen kunne det erkendes, at tekster ikke alle steder var i overensstemmelse med faktiske forhold - hvilket BS også erkendte. - Under udarbejdelse af kontrolrapporten skærpes mistanken om, at BS i for høj grad havde støttet sig til de, af sit firma forudbeskrevne standardtekster - uden en tilstrækkelig tilpasning til de aktuelle situationer. TR føler sig overbevist om, at BS med sin viden og faglighed, selv vil være i stand til at beskrive forholdene som de aktuelt er at forefinde, hvilket kan anbefales fremover.

Syns- og Skønsmand	
--------------------	--

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
27. marts 2015 13:23	11 11 11111 1111	Sagen lukket	67

Dato: 24. marts 2015

J. nr.: I

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten I

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

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig I den 29. oktober 2014.

I har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 15. januar 2015.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand C og afsluttet den 15. januar 2015.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 23. marts 2015.

I og C mødte frem under nævnets behandling af sagen og fremkom med bemærkninger i det væsentlige jf. vedhæftede fremmødebilag.

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 1.1 bygning A reduceres fejlens vægt A3 til A1, da BS's konklusion på tagets tilstand skønnes korrekt, men burde være understøttet af konkrete observationer.

Under punkt 1.11 bygning A reduceres fejlens vægt A5 til A3, da fejlen ikke vurderes at være skærpende for brugerbelastningen.

Under punkt 3.3 bygning B frafaldes fejlangivelsen A2 da BS's skadesbeskrivelse skønnes korrekt.

Under punkt 5.1 bygning C frafaldes fejlangivelsen (A1), da den mangelfulde skadesbeskrivelse vurderes uden særlig betydning

Tilstandsrapporten H-14-02537-0298 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.

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.



Norman E. Cleaver
Formand
jki

