

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Opfølgning på klagesag	15. august 2013	Påtale	14. august 2016
	Mange skader	28. august 2012	Acceptabel	
	Andet: Opfølgende kontrol	20. december 2010	Acceptabel	
	Andet: Erstatningsrapport	25. maj 2010	Fejlbehæftet (uden sanktion)	
	Tidsforbrug	27. februar 2009	Godkendt	
	Stikprøve	8. maj 2008	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A (ses til venstre af det sammebygget "rækkehus")	

Litra A set fra haven (nord) Vinkelbygning bag havestuen (D) er ligeledes en del af Litra A (jvnf. BS litrering)	
Litra B (carport)	
Litra C (brændeskur placeret bag carport)	

Litra D (havestue, er placeret foran sidebygning til litra A)	
Litra E (brændeskur - ses for enden af Litra A's vinkelbygning, samt til venstre for litra D havestue)	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
01-mar-13	08:34	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
01-mar-13	08:34	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
11-apr-13	17:34	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring
11-apr-13	17:35	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
25-apr-13	14:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
26-maj-13	21:54	Kontrolrapport udarbejdet	
28-maj-13	09:22	Høring iværksat	
12-jun-13	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
27-jun-13	08:44		Søgt ny deadline: 5. jul. 2013
27-jun-13	08:44		Ny deadline for BS kommentar: 5. jul. 2013
27-jun-13	08:45	Høring iværksat	
05-jul-13	23:55	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
19-jul-13	13:44	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
24-jul-13	09:21	Kontrolrapport godkendt af NS	
24-jul-13	12:44	Indstilling til nævn	
08-aug-13	07:59	Indkaldelse til nævnsmøde	
15-aug-13	09:41	Sagen lukket af Nævnssekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2013-03-17
Ejendommen besigtiget	2013-03-01

Følgende materiale forelå

BBR	2013-02-26	
Tidligere tilstandsrapport nr.		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Jvnf. HB 5.04.6.2, er den bygningssagkyndige forpligtiget til at undersøge, om der er udarbejdet andre tilstandsrapporter for ejendommen inde for de seneste 6 år. Hvis der ikke er en tilstandsrapport inde for de seneste 6 år skal det oplyses, med henvisning til at det er undersøgt på HEweb, eller OIS. Punktet må aldrig være helt ubesvaret.	A1
Bygningssagkyndig	At der ikke står anført noget her beror alene i forholdet, hvor sælger i ejerperioden på 21 år overhovedet ikke har søgt at sælge ejendommen. Det fremgår da også af: Sælgers oplysninger om ejendommen på side 15.	
Syns- og Skønsmand	Som skrevet- Punktet må aldrig være helt ubesvaret. Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A1
Energimærke		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Jvnf. HB 5.04.6.3, er den bygningssagkyndige forpligtiget til at undersøge, om der er udarbejdet energimærke for ejendommen. Hvis et nyt mærke er under udarbejdelse, skal dette også fremgå, med henvisning til at det er undersøgt på boligejer.dk, eller OIS. Punktet må aldrig være helt ubesvaret.	A1
Bygningssagkyndig	Kommentar her beror tilsvarende, som anført for tidl. Tilstandsrapport.	
Syns- og Skønsmand	Som skrevet- Punktet må aldrig være helt ubesvaret. - Men da fejlen reelt er en mindre formel fejl, har nævnet valgt fremover at betragte den manglende registrering af den ikke eksisterende tilstandsrapport og energimærke som én samlet fejl. I det aktuelle tilfælde er fejlen medregnet under punkte "tilstandsrapport"	0
Andre bygningsoplysninger	Ejendomsoplysninger foreligger alene som indhentede Ejendomsfakta, OIS.Duk. Konstruktioner vedr. respektive bygningers facader/gavle/gulve etc. er foretaget / beskrevet på baggrund af sælgeroplysninger samt egne observationer / eget skøn, idet bygningstegninger med materiale- / konstruktionsbeskrivelse etc. ikke forelå ved besigtigelsen. Restlevetid er alene baseret på sidebygningen.	

Bygningsbeskrivelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
10. september 2013 10:07		Sagen lukket	5

Boligtype			Enfamilieshus							
Hustype			Dobbelthus og enderækkehus							
Ejendommen										
Tagets restlevetid			Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde mellem 5 og 10 år.							
Note			Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen							
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2 total	Bebygget areal m2 kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etage areal m2 bolig	Brutto etage areal m2 erhverv	
1	A	Beboelse	1946	1	130	25	0	130	0	
2	B	Carport	0	1	10	0	0	0	0	
3	C	Brændeskur	0	1	10	0	0	0	0	
4	D	Havestue/udestue	1960	1	27	0	0	0	0	
5	E	Brændeskur	0	1	6	0	0	0	0	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand			Da vinkebygning er opført senere end hovedhuset, samt har en anden konstruktions opbygning, burde denne have haft sit eget selvstændige litra bogstav. Blandt andet giver det usikkerhed med hensyn til tagets restlevetid, som kun skal være baseret på beboelsen. Da hovedhuset har fået oplagt nyt betontagsten for 4 år siden, kan det skabe usikkerhed hos forbrugeren når det oplyses, at der kun er restlevetid på 5 - 10 år - selvom BS under "andre bygningsoplysninger" gør opmærksom på, at dette alene er baseret på sidebygningen. I det aktuelle tilfælde levner programmet desværre ikke mulighed for at der kan oplyses om flere forskellige restlevetider. Hvilket derfor gør det endnu mere nødvendigt, at have anført en korrekt litrering, så den væsentligste bygnings tagdækning, var udslagsgivende for den oplyste restlevetid. Jvnf. HB afsnit 5.02.1: For at sikre, at de enkelte skadesobservationer bliver placeret helt klart og entydigt, anbefales det, at sammenbyggede bygninger opdeles i flere litra efter alder, konstruktion og funktion. Bygningsafsnit, der er opført i flere omgange f.eks. med års mellemrum, bør tildeles hver sit litra-nummer, og bygningsafsnit med forskellige konstruktioner (herunder tagkonstruktioner) opdeles i litra på basis af disse forskelle. BBR- ejermeddelelsen foretager ikke denne opdeling af bygningerne. En systematisk gennemført litrering efter disse regler vil dog ikke altid skabe klarhed om det besigtigedes omfang og skadernes placering. <u>Det er derfor den bygningssagkyndiges ansvar</u> , at opdele og litrere ejendommens bygninger på den mest hensigtsmæssige måde, så det fremgår, hvor der er væsentlige forskelle i bygningsafsnittenes alder, konstruktion og funktion. En hensigtsmæssig litrering vil ligeledes sikre, at der ikke opstår misforståelser og usikkerhed hos brugerne, når de enkelte skader skal genfindes på bygningerne.							A1
Bygningssagkyndig			Jfr. anførte præ-tekst: Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar. Jeg har således angivet oplysninger i skemaet netop på baggrund af BBR-ejer-meddelelsen. Jeg kan ikke se, at respektive skadeobservationer ikke er blevet beskrevet og plac. klart og entydigt; skadeangivelserne kan ikke misforstås ej heller skabe usikkerhed hos bruger. Endvidere har jeg under: "Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring", pkt. 1. Tagkonstruktion m.m., bygn. A – Kommentar, entydigt beskrevet, jfr. Citat: Sidebygning med bryggers, badeværelse, fyrrum og værksted har tagdækning med hellange trapez-metalplader - med fri afvanding direkte ned på udestuens plast trapez-plader.							
Syns- og Skønsmand			Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.							A1

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Der tages forbehold for vægge og gulve, som ikke er visuelt tilgængelige p.g.a. fast inventar og møbler samt oprindelige vægge bag pladebeklædning h.h.v. fast belægning og væg-til-væg tæpper. Se i øvrigt evt. anførte forbehold under kommentarer til respektive konstruktioner / bygningsdele.	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Forbeholdet er ikke tilstrækkelig specificeret jvnf. Håndbogen afsnit 5.02.2.3. Her fremgår det, at det helt klart og entydigt skal være stedfæstet med en uddybende kommentar, så der ikke kan rejses tvivl om hvad der ikke er besigtiget. - Der er ligeledes en fejl, at BS henviser til, at der under afsnittet om "Bygningskonstruktioner" angiver nærmere specificerede forbehold for besigtigelse. - Forbehold for besigtigelse <u>skal</u> alene angives under nærværende punkt 2 under "Bemærkninger".	A1
Bygningssagkyndig	Forbeholdet vedr. vægge og gulve er entydigt, idet der her tages generelt forbehold med videre henvisning til evt. specifikt forbehold under kommentarer til respektive konstruktioner / bygningsdele. ad. 2: Valget alene at tage generelt forbehold under bemærkninger skyldes også det faktum, at evt. specifik beskrivelse her fylder for meget og vil medføre, at delafsnit under samme pkt., flytter over på næste side. Næste side vil i mange situationer så kun bestå af få ord med resten af siden helt tom - og det ser i mine øjne ikke professionelt ud for bruger: køber/sælger. At det så i aktuelle sag ikke blev en aktuelt tilsvarende situation - er bare "sort uheld" - nu da rutinen var indarbejdet.	
Syns- og Skønsmand	OK - men Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A1
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der tages forbehold for termoruder, som ikke kan konstateres synligt punkterede. Dette kan skyldes lys- og/eller temperaturforholdene på besigtigelsestidspunktet.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: E - Brændeskur, bygning E - er ikke søgt lovliggjort – og derfor ikke omfattet på BBR. Idet bygningerne her er mindre eller lig med 10 kvm, er der ikke bestemmelse om anmeldelsespligt.	

Bygning A (Beboelse - 130m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
10. september 2013 10:07		Sagen lukket	8

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Rygningsplader, eternit - fælles med nabo er noget begroede med afbrækkede plader, ligesom manglende plader forefindes i område ved tilslutningen til hovedbygningen.
-----------------------------	---

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A2



Beskrivelse af skade/mangel: Tagsammenbygning ved rygning til naboens tagflade, er udført interimistisk med rygningsplader beregnet for eternittagplader og ikke af stål som tagdækningen. Den sidste meter op mod huset er rygningen udført med Flasband (butylgummi). Tætningen mellem rygningplade og tagfladen er interimistisk udført med mørtel, som kan ses ikke at have vedhæftning til stålpladen og har flere steder forvitring og afskalninger. Eternittagpladerne har stedvis mindre defekter og har en del algebegroning.

Note: Den interimistisk udførte rygning må forventes at have begrænset holdbarhed overfor vejrliget. Der er potentiel risiko for vandindtrængning ved den utætte mørtelinddækning.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Skaden er for diffust og generelt beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold. Dels mangler der en forklarende note som overfor lægmand kan beskrive skadens mulige konsekvens. Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen.

Bygningssagkyndig

Jeg har beskrevet, hvad jeg kunne observere fra stige, plac. ved stern – netop, fordi jeg ikke turde gå på taget; der var oplagt gangplader og plateau, som netop indikerede, at det var farligt at betræde tagpladerne.
Jeg har under: "Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring", pkt. 1. Tagkonstruktion m.m., bygn. A – Kommentar, entydigt beskrevet/oplyst, jfr. Citat: Tag på sidebygning med metalplader er alene besigtiget fra stige ved stern p.g.a. skaderisiko ved betrædning. Køber bør derfor ved selvsyn gøre sig bekendt med tagdækningens tilstand før ejerskifte/overtagelse.

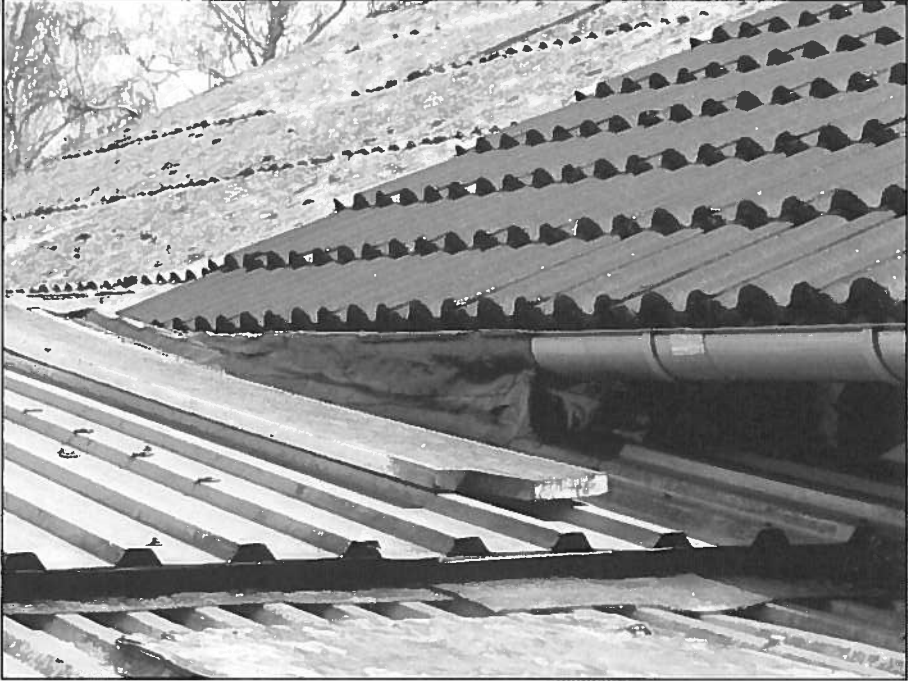
Syns- og Skønsmand

Teknisk revisor har ligeledes foretaget sine observationer fra stige ved tagkant.
Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.

A2

1.3
Skotrender/inddækninge

K3: Rende på beboelsens hovedbygning er ved sidebygningens tilslutning lavere beliggende i området ved sidebygningens rygning. Dette forhold har resulteret i en interimistisk inddækning som ikke er

r	optimal / forskriftsmæssigt. Note: Forskriftsmæssig inddækning er her påkrævet. Ejer er pr. skitsering på stedet blevet orienteret om, hvorledes konditions- og håndværksmæssigt korrekt inddækning kan udføres.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst. Note: Det må påregnes, at den interimistisk udførte inddækning har begrænset levetid og vil derfor indebære en potentiel risiko for svigt med indtrængende regnvand til følge. Hvilket vil medføre skader på underliggende konstruktioner. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: I henhold til Håndbogen (HB afsnit 4) skal BS alene forholde sig til at beskrive skader, samt anføre disses mulige konsekvens i en notetekst. Det tilkommer ikke BS at give direktiver om hvad der er "påkrævet" eller "trænger" til. Ligeledes falder det uden for Huseftersynsordningen at give rådgivning. I fald BS ønsker at yde denne service, skal dette ske uden for tilstandsrapporten for et særskilt honorar og ansvar.	A2
Bygningssagkyndig	Jeg har netop beskrevet, at forholdet her ikke er optimal / forskriftsmæssigt udført – derfor påkrævet udført forskriftsmæssigt. Jeg har da lov til at oplyse ejer, hvorledes en konditions- og håndværksmæssig korrekt inddækning her kan udføres; det er ikke noget direktiv eller rådgivning i mine øjne.	
Syns- og Skønsmand	JO, der er i for høj grad tale om rådgivning - derfor: Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A2
1.4 Hætter/Aftræk	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Aftræksrør fra køkken er uisolert i tagrum. endvidere er der ikke udført en tætlukkende overgangssamling mellem flexrør og eternitrør i loft.

Note: Der er risiko for kondensdannelser inde og uden på aftræksrøret i vinterhalvåret. Endvidere er der risiko for at varm og fugtig rumluft trænger uhindret op i tagrummet og danner skadelig kondens.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Korrekt, her burde være anført: Aftrækskanal/-rør fra køkken forefindes i tagrum u-isoleret med risiko for periodevis fugt-/kondensdannelse.

– Overset forholdet, beklager. Skadeforholdet skønnes – efter egen vurdering - dog ikke karaktergivning K3 – kun K1.

Syns- og Skønsmand	Da der er tale om risiko for en risiko for følgeskade på anden bygningsdel, skal karkateren K3 anvendes. Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A3
1.8 Spær og lægter	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

B8





Beskrivelse af skade/mangel: Den gamle del af tagkonstruktionen fra husets opførelse er udført med barkkantet tømmer samt barkkantet forskalningsbrædder som tænger. Der er kun udført tænger på den ene side af spæret og flere kundepunkssamlinger har blot 2 søm. spærkonstruktionen må anses at være underdimensioneret. Ydermere er tænger angrebet af borebiller og har spor efter barkbilleangreb, som kan have svækket konstruktionen yderligere.

Note: Spærkonstruktionens bæreevne bør undersøges. Endvidere bør borebillernes aktivitet undersøges.

Karakter: UN

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Jeg kan ikke genkende TR's fejlangivelser – men, hvis dette er delvis og kun delvis korrekt, burde her være anført: Der forekommer spor efter borebiller i spærkonstruktionen. Forholdet skønnes at være inaktivt, idet spærkonstruktionen over en periode på mindst 65 år har haft tilstrækkelig styrke overfor div. lastpåvirkninger.
ad. 1.8 Der er således ikke tale om underdimensionering.
Forhold med spor efter borebiller skønnes – efter egen vurdering - dog ikke karaktergivning UN – kun K1.

Syns- og Skønsmand

Netop de mange år på bagen med borebiller, gør risiko for skade mere nærliggende.
Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.

B8

1.9 Vindafstivning

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagkonstruktionen er udført uden diagonalafstivning. Note: Manglende vindafstivning svækker konstruktionen modstandsevne under storm. Da bygningen er sammenbygget med nabohuset kan det ikke udelukkes at denne kan optage vindafstivningen såfremt denne har diagonal vindafstivning. Hvilket bør undersøges. Karakter: UN Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet	A3
Bygningssagkyndig	Jeg kan ikke godkende TR's fejlangivelser – det er vinkelbygget dobb.-hus(e). Jeg har netop under: "Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring", pkt. 1. Tagkonstruktion m.m., bygn. A – Kommentar, entydigt beskrevet/oplyst, jfr. Citat: Vindafstivning mangler generelt. Forholdet vurderes ikke at ville medføre skader, idet ejendommen er et dobb.-hus med fælles muret gavl h.h.v. hovedskillevæg ved sidebygningen. ad. 1.9 Der er således – efter egen vurdering/skøn - ikke behov for vindafstivning, hvorfor risiko for skade og karaktergivning ikke er aktuel. Tag-/spærkonstruktionen har over en periode på mindst 65 år modstået alle ydre lastpåvirkninger – uden problemer.	
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A3
1.10 Undertage/understrygning	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: Undertaget kan ses ikke at være monteret med undertagsstrammere. Undertags binder rager neden for taglægter og giver risiko for gennemslidning af undertagssug.

Note: Erfaringen viser, at tagbinder under taglægter, på længere sigt vil gennemslide undertagsdugen - specielt når der ikke er monteret undertagsstrammere som kan fastholde undertagsdugen. Hvilket giver risiko for perforering/utætheder i undertagsdugen.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Jeg kan ikke genkende TR's fejlangivelser – hvorfor undertags-strammere, når undertaget er fint og korrekt udspændt over respektive spærhoveder. Hvad menes med "undertags binder"? Kender ikke udtrykket.	
Syns- og Skønsmand	Detskal medgives BS, at teknisk revisor i farten har angivet <u>tagstens</u> binderene forket som undertags bindere. Men ellers: Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A3

1.11 Ventilation	Ingen bemærkninger
------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: I forbindelse med uførelse af undertag og ny tagdækning for 4 år siden, er nødvendige ventilationsforhold i henhold til bygningsreglementet til tagkonstruktionen ikke blevet udført. Isolering er lagt tæt op mod undertag langs udhæng og der er ikke etableret ventilation ved rygning.

Note: Der kan stedvist ses begyndende overfladeskimmel på spær, som kan være indikation på utilstrækkelig ventilation i vinterhalvåret. da undertag er oplagt på tværs af spær forekommer der samlinger hvor der til tider kan ske ventilerings ved overlæg mellem undertags baner.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Korrekt, her burde være anført: Ventilation af loftsrum er ikke iflg. nugældende regler.
Note: Der er ikke målt forhøjet fugt ved eftersynet, men der bør etableres forøget ventilation af tagrum (citater fra BfBE's "Hvidbog".)
 Ad 1.11 Tagrum var på besigtigelsestidspunktet tilfredsstillende som koldt tagrum, hvorfor jeg ikke så anledning til skadebeskrivelse.

Syns- og Skønsmand

Det skal pointere og understreges, at BfBE's såkaldte "Hvidbog" ikke er gældende håndbogsmateriale, som den bygningssagkyndige må henvise til. Under Huseftersynsordningen som den bygningssagkyndige er beskikket efter, skal alene Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige anvendes.
 Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.

A3

1.15 Andet

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Loftlem er uden tætningslister.

Note: Giver uhindret adgang for, at varm og fugtig rumluft kan trænge op og kondensere i det kolde uventilerede tagrum.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Korrekt, her burde være anført: Loftlem forefindes uden tætlukkende anslagsliste; risiko for periodevis fugt-/kondensdannelse.

– Ren forglemmelse, beklager. Forhold med manglende tætningslister skønnes – efter egen vurdering - dog ikke karaktergivning K3 – kun K1. (jfr. BfBE's "Hvidbog".)

Syns- og Skønsmand	Der skal igen henvises til at BfBE's "såkaldte "Hvidbog" ikke er gældende opslagsværk, men kun kan benyttes som internt hjælpeværkstøj. Der skal gøres opmærksom på at materialet kan indeholde forhold, som ikke er godkendt under Huseftersynsordningen. Benyttelse af dette materiale sker derfor på eget ansvar og risiko. Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A3
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: Muret skorsten til fyrrum ses med stedvise pudsafskalninger ved tilslutning til tagplader, ligesom topafdækning, beton - ses noget forvitret/nedbrudt. Inddækning med tagflade er ikke udført forskriftsmæssigt - alene udført med mørtelinddækning.	

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Let revnet murværk under vindue i nord-facade, begge sider - udfor spisestue; stedvis løstsiddende puds, bl.a. til højre herfor.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	BS har anført samme skadestype under 6 forskellige bemærkninger. Reelt kunne alle skaderne være sammenskrevet under blot én bemærkning og én karakter - men med en oplystning af de enkelte skaders lokaliteter.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
2.1 Facader/gavle	K1: Mindre murværksrevner over niche til hoveddør i syd-facade; betonstøbning herunder er let overfladeafskallet.	
2.1 Facader/gavle	K1: Revnet murværk ved nedløb i nord-facade.	
2.1 Facader/gavle	K1: Let revnet murværk mellem stue-vinduer i syd-facade - bag plantevækst op ad murværket.	
2.1 Facader/gavle	K1: Revnet murværk under vindue i syd-facade - udfor opholdsstue med brændeovn; revne i venstre side fortsætter ned i sokkel.	
2.1 Facader/gavle	K1: Mindre murværksrevne over vindue til kontor i syd-facade; samme ses her under vinduet og ved sokkel som yderligere er let afskallet.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Bundtræ ved halvdør i bryggers har noget nedslidt defekt bundtræ.	
3.2 Vinduer	K2: Mørnede h.h.v. rådgangrebne bundglaslister ved vindue i syd-facade - udfor opholdsstue med brændeovn. Udv. tætningsbånd ved flere glaslister er ikke tæt monterede.	
3.2 Vinduer	K1: Kældervindue ved syd-gavl er ikke funktionsprøvet p.g.a. fast tilskruining. Note: Vinduet ses at mangle lidt til noget i vedligehold.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Det falder uden for Huseftersynsordningen at foretage funktionstest af bygningsdele, herunder vinduer, men alene at afdække eventuelle skader. Bemærkningen skal derfor alene dreje sig om "skadeforholdet" at vinduet ikke kunne åbnes for nærmere undersøgelse for eventuelle skader, da det var fastskruet. - (hvilket nødvendigvis ikke er en skade)	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger
-------------	--------------------

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***B7**



Beskrivelse af skade/mangel: Der er adskillige små termoruder i vinduespartier i sydfacaden som er punkteret.

Note: Punkterede termoruder hindre klart udsyn, samt reduceres termorudens isolerende egenskab.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet skal beskrives af BS under dette afsnit -selvom sælger har anført problemet under "sælgeroplysningerne"

Fejlens vægtning: Skadeomkostning vurderes over kr. 10.000. Det findes formildende at forholdet trods alt er nævnt andet sted i rapporten.

Bygningssagkyndig	Korrekt, her burde – selv om jeg ikke selv kunne konstatere forholdet, men er angivet / oplyst på sælgers oplysninger om ejendommen - være anført: Jfr. sælgers oplysninger om ejendommen - er flere ruder punkterede ved vinduer i syd-facade. – Ren forglemmelse, beklager.	
Syns- og Skønsmand	OK - Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	B7

3.3 Fuger	K3: Stedvise kalfatringsfuger ved vinduer i nord-facade, som ikke er veldefinerede, ligesom fuger under/ved bundtræ flere steder til generelt er udført med knasfuge uden behørig afvandingsmulighed, men med risiko for rådangreb i karmtræ. Note: Fuge bør her udføres tilbagetrunket bag drypnæse på bundkarm.
-----------	--

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A1





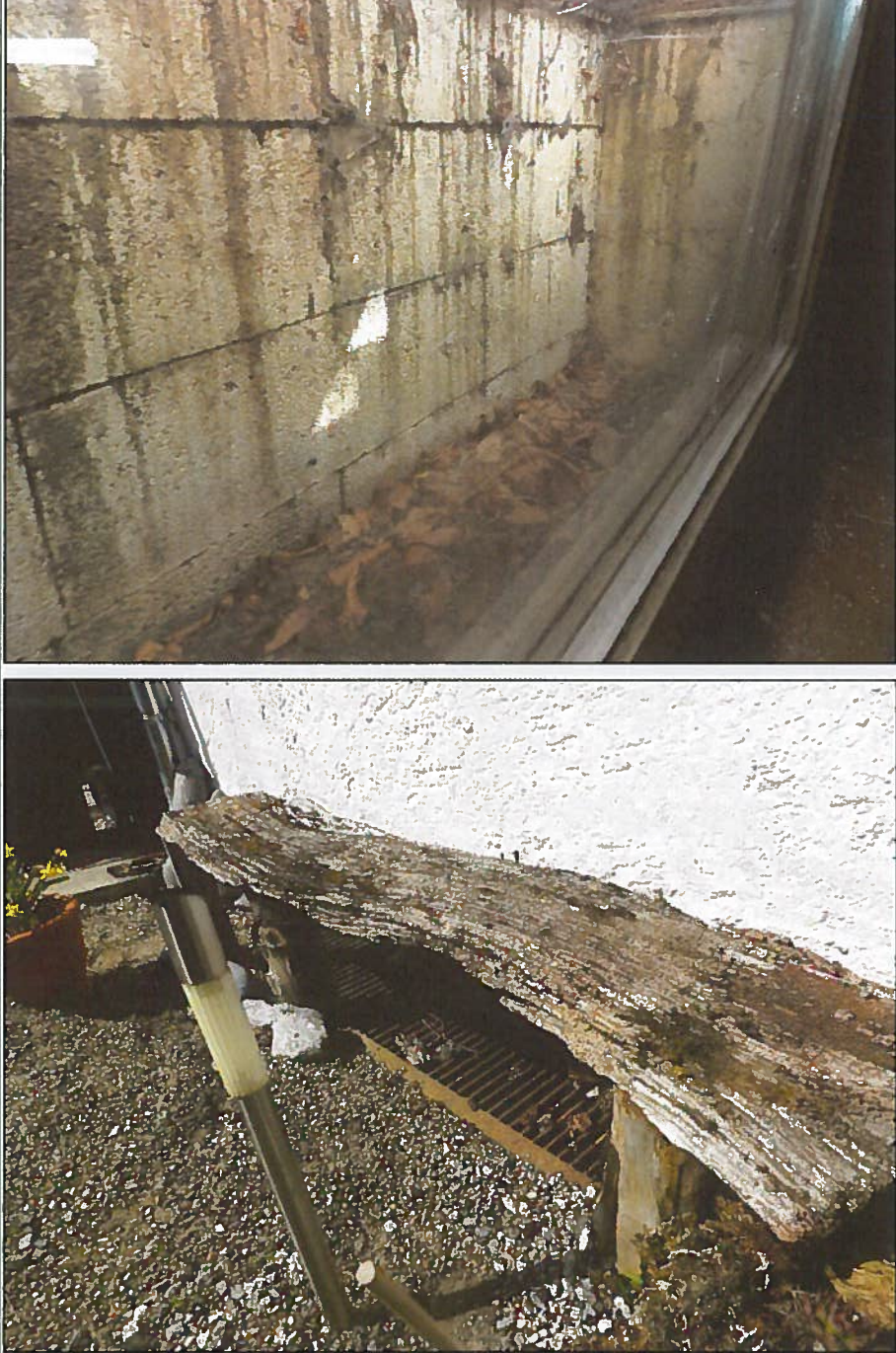
Beskrivelse af skade/mangel: Alle kalfatringsfuger foroven og i sider er ikke korrekt håndværksmæssigt udført, men interimistisk udført med PU skum som er overmalet. Tilsvarende er bundfuge mellem bundkarm og sålbænk udført med PU skum som er overmalet. Denne bundfuge er tillige hullet og nedbrudt. Endvidere er bundfugen udført glat med forkam, hvorved bundkarmens drypnotfunktion ikke er virksom. Ydermere er enkelte vinduer i sydfacade udført for tæt mod sålbænk.

Note: PU skumfugen må forventes at have begrænset restlevetid - hvilket blandt andet kan ses ved nedbrydningen i bundfugen. Hvor der er risiko for vandindtrænging til underliggende murværk.

	Karakter: K3 Begrundelse for fejl: BS beskrivelse af forholdet virker uklart og for diffust til at en bruger kan få en klar forståelse af skaden - omfanget og konsekvensen af forholdet. (udtrykket "ikke veldefineret" giver ingen mening for en ikke fagkyndig)	
Bygningssagkyndig	Stærkt uenig med TR. Beskrivelsen er hverken uklar eller diffus – men entydig; enhver – selv lægfolk – ved hvad vel og defineret betyder – og derfor også veldefineret.	
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A1

4. Fundament/sokler i bygning A

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

4.4 Udvendige lyskasser	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Lyskasse ved kældervindue mod vej er placeret under terræn og uden opkant for afskærmning for overfladevand. Note: Regnvand trænger uhindret ned i lyskassen. Ved tilstopning af lyskassens afløb, kan der opstå risiko for vandindtrænging i kælderen. Lyskassens bund kan inde fra kælder ses at være bladfyldt. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	

Bygningssagkyndig	Korrekt, her burde være anført: Lyskasse forefindes uden opkant til afskærmning mod overfladevand. Note: Ved tilstopning af lyskassens afløb, kan der opstå risiko for vandindtrængning i kælderen. Lyskassens bund kan inde fra kælder ses at være bladfylt. – Overset forholdet, beklager.	
Syns- og Skønsmand	OK - Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A3

4.5 Andet	Ingen bemærkninger
-----------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: Luftventiler til kælder på begge sider af kældervinduer er placeret under terræn, hvorved overfladevand kan trænge uhindret ned i kælder. (ventiler er udefra "lukket" interimistisk med løstsiddende krydsfinerplader, hvor vand kan løbe bagom)

Note: Indefra kælder kan det ses, at ventiller er tilproppet med mineraluld, hvorved ventilation til kælder er hindret. Der ses umiddelbart kun fugtspor ned ad væg ved ventilen til venstre for vindue set indefra.

Karakter: K3

	Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Korrekt, her burde være anført: Luftventiler ved siden af kældervindue er plac. ved terræn, hvorved overfladevand kan trænge uhindret ned i kælder. – Overset forholdet, da kælder på besigtigelsestidspunktet noteredes som tør, beklager.	
Syns- og Skønsmand	OK - Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A3

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

5.2 Vægge	Ingen bemærkninger
-----------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



	 Beskrivelse af skade/mangel: Kldervægge bære partielt præg af fugtspor. Men der kan kun få steder midt på væggen måles forhøjet opfugtning. Note: Der vurderes ikke umiddelbart risiko for opfugtning til etageadskillelse. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Jeg kan ikke genkende TR's fejlangivelser – på besigtigelsestidspunktet noteredes kælderens værende tør uden væsentlige fugtspor.	
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A3

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Område foran oliekedel med gulvfliser uden vedhæftning til underlag; fuger ok.
---------------------------------	--

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Parketgulv i kontor ses partielt med supplerende søm montage, formentligt p.g.a. tidl. skillevæg, som er nedtaget.
7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Egetræsparket i entre bag hoveddør ligger ikke steder helt tæt fer- og not samlinger.
7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Noget nedslidt parketgulv i entre, køkken, soveværelse og bryggers. Note: Parketgulve her trænger til afslibning og egnet overfladebehandling.
7.1 Gulvkonstruktioner	K0: Passage /overgang fra spise-stue til kammer har gulvkonstruktion, som falder lidt ned mod kammer.
7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Egetræsparket i opholdsstue, spise- og TV-stue samt køkken ligger ikke alle steder helt tæt fer- og not samlinger; gælder længdesamlinger som stød, ligesom der lokalt ses mindre defekter h.h.v. afslibningsmærker, bl.a. i spise-stue.
7.2 Belægninger	K1: Enkelte fugerevner ved klinkebelægning under/foran brændeovn; overgangsliste mangler mod trægulv.

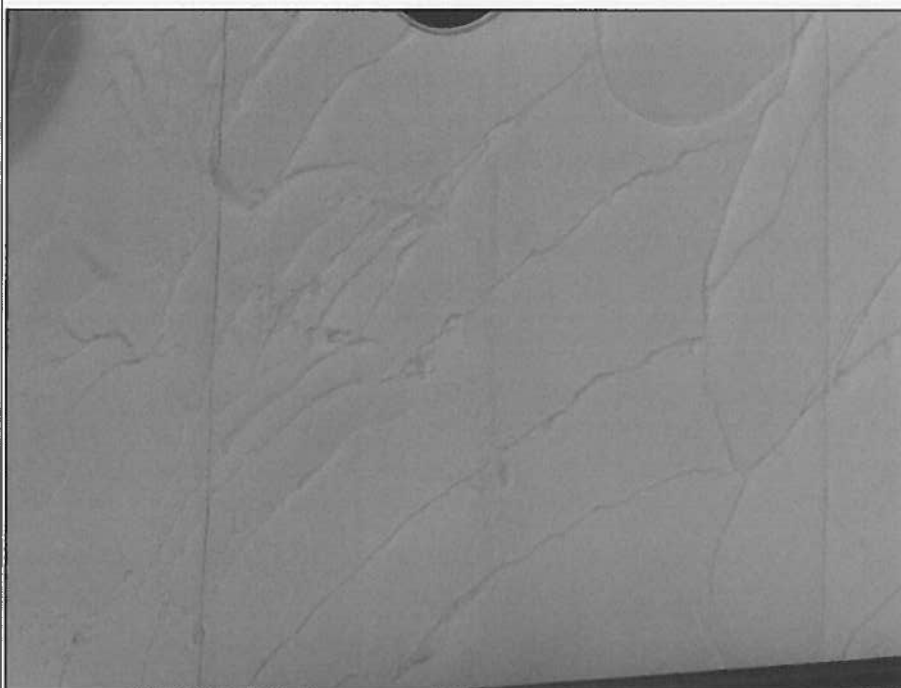
8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K1: Overligger ved indv. dør mellem fyrrum og bryggers er let revnet, set fra fyrrum.
8.1 Indvendige vægge	K0: Partielt tapet afskalning i værksted ved skorsten.

8.2 Vægbeklædninger	Ingen bemærkninger
---------------------	--------------------

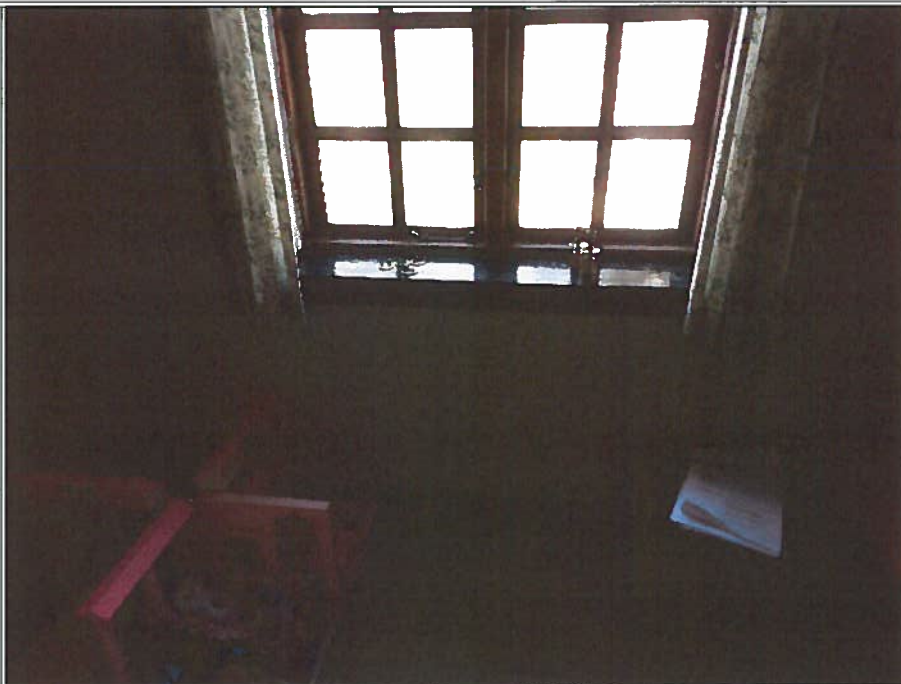
Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



	Beskrivelse af skade/mangel: Bagvæg på stuegavl-væg er beklædt med en tynd finerplade direkte på væg, som senere har fået påført et tyndt lag strukturspartel. Spartelmassen har fået finerpladerne til at trække sig så de buer som et vaskebrædt og alle samlinger er revnet igennem spartellaget. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Jeg kan ikke genkende TR's fejlangivelser – Påbygget pladebeklædning på vest-gavl, spisestue kunne på besigtigelsestidspunktet ikke ses at "bue som et vaskebræt"; ej heller var alle pladesamlinger revnede - kun enkelte, hvilket er helt forventeligt. Jfr. præ-tekst på side 3 i Tilstandsrapporten - Til dig, der skal købe: "Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med", bl.a. • Småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget. Forholdet kan – efter egen vurdering - ikke medføre karaktergivning K1 – allerhøjst K0 – men burde slet ikke være omtalt.	
Syns- og Skønsmand	Når først ejendommen er tømt for møbler og billeder på væggen, vil buler og revner fremtræder endnu mere markant og vil uvægerligt, give anledning til bekymring hos en ikke fagkyndig bruger. Hvorfor forholdet derfor skal beskrives. Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A3

8.2 Vægbeklædninger	Ingen bemærkninger
---------------------	--------------------



Beskrivelse af skade/mangel: Der er monteret Selotex plader på bagvæg i lille kammer mod nord. Der kan måles forhøjet opfugtning forinden i plader, hvilke kan være indikation på dels opstigende grundfugt, dels kondensdannelse på den kolde væg bag Selotexpladerne.

Note: Vægbeklædning med Selotex har være forbudt at anvende i beboelser, siden 1967, som følge af let antændelighed. Desuden er beklædningen diffusionsåben og giver anledning til at fugtig rumluft trænger ind gennem beklædningen og danner kondens på den kolde ydermur, hvor der ofte udvikles skimmelsvamp.

Karakter: K2

	Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. (BS har dog omtalt Selotexbeklædning i afsnittet "Bygningskonstruktioner - hvor det ikke høre hjemme")	
Bygningssagkyndig	Jeg kan ikke genkende TR's fejlangivelser – Påbygget pladebeklædning som celotex på nord-facade, lille kammer kunne på besigtigelsestidspunktet ikke noteres opfugtet fomeden. Noteangivelse om forbudt anvendelse i beboelser siden 1967 er – så vidt jeg er orienteret – ifølge "Bolius", Boligejernes videncenter - først blevet forbudt efter 1972, jfr. citat herfra: Er pladerne sat op før 1972, da det blev forbudt at anvende dem, er de i princippet lovlige, men er de sat op efter 1972, er de ulovlige. Da pladerne formentligt er opsat før 1972 – er de lovlige, med mindre der foretages renovering desangående. Jeg har dog under: "Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring", pkt. 2 Ydervægge - Kommentarer angivet, jfr. Citat: Flere ydervægge er indv. beklædt med celotex-plader, hvilket er uhensigtsmæssigt, da denne type plader ikke er brandhæmmende og indebærer risiko for hurtig overtænding i tilfælde af brand. Det skulle være tilstrækkeligt.	
Syns- og Skønsmand	Påbuddet om anvendelse af de let antændelige Cellotexplader kom som et tillæg i 1967 til bygningsreglementet af 1966. Men det er forsåvist underordnet og er alene en orientering til en bruger. BS skal alene forholde sig til hvorvidt der forekommer et forhold som kan give anledning til en skade - uanset om bygningskonstruktionen har være gængs, eller lovlig på opførelsestidspunktet. Hvilket der altid er med Cellotexplader, når de opsættes på en kold ydervæg. Som det fremkommer af den tekniske revision senere, er det en klar fejl, at beskrive skadesforhold under "Bygningskonstruktioner" Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A3

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

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

10. Indvendige trapper i bygning A

10.2 Konstruktion	K1: Indv. trappe ned til kælder mangler håndliste.
-------------------	--

11. VVS-installationer i bygning A

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	  Beskrivelse af skade/mangel: Der er kraftig tæring på T- rørstykke foran varmtvandsbeholder i bryggers. Note: Der vurderes risiko for snart åbent brud. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægtning: Da der er vådrumsgulv og afløb i gulvet, vurderes skadeomfang at blive begrænset.	A3

Bygningssagkyndig	Jeg kan ikke genkende TR's fejlangivelser – kraftig tæring på T-rørstykke foran VVB i bryggers. På besigtigelsestidspunktet kunne ikke noteres nævneværdig tæring – så ville jeg med garanti have skaderegistreret forholdet.	
Syns- og Skønsmand	Tæringen bår klart præg af at være af ældre dato. Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A3
11.5 Andet	K0: Mek. ventil i soveværelse sidder ikke optimal til loft.	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1



		
	Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst + tilsvarende kan konstateres med loftventil i badeværelse. Herudover er der manglende tætning omkring rørgennemføring i loft bag ved loftventil i badeværelse. Note: Utæthederne ved loftventilerne, samt ved rørgennemføringen giver anledning til at varm fugtig rumluft uhindret trænger op i tagrummet og danner kondens. Selvom skadefølgen vurderes at være af mindre karakter, kan det have en forøget effekt, at loftkonstruktionen ikke har tilstrækkelig ventilation. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Den løstsiddende loftventil i badeværelse var ikke beskrevet. Dels vurderes karakteren undervurderet.	
Bygningssagkyndig	Jeg kunne på besigtigelsestidspunktet ikke registrere tilsvarende forhold på badeværelse som anført for soveværelse. Forholdet skønnes – efter egen vurdering - ikke karaktergivning K3 – kun K1, da arealområdet er noget begrænset til at volde de store problemer, som anført af TR.	
Syns- og Skønsmand	Forholdet havde karakter af ældre dato. Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A1

Bygning B (Carport - 10m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Partielt område ved sydøst hjørnet med afknækkede tagplader. Note: Interimistisk reparation er her foretaget med supplerende del-tagplade, monteret herover. Defekt plade anbefales udskiftet.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Som andet sted påtalt falder det uden for Huseftersynsordningen at yde rådgivning om hvad der "trænger", "anbefales" eller "påkræves".	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Trapezplader er noget begroede, spec. i overlæg. Note: Tagplader trænger til afrensning.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Trapez tagplader af pvc kan ikke ses at have overfladebevoksning af mos i et nævneværdigt omfang. Karakter: Ingen - forholdet burde ikke have været nævnt. Begrundelse for fejl: Fejlvurdering.	A2
Bygningssagkyndig	Jeg kan ikke godkende TR's fejlangivelser – der er begroinger på trapez-pladerne, spec i overlæg.	
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A2
1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Stedvis mindre defekter i overlæg på trapezpladerne.	
1.3 Skotrender/inddækninger	K1: Forskriftsmæssig inddækning mangler langs tagets begrænsninger mod beboelsens vest-gavl. Note: Forholdet vurderes ikke umiddelbart at medføre følgeskader, men på sigt anbefales forskriftsmæssig inddækning udført.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Som andet sted påtalt falder det uden for Huseftersynsordningen at yde rådgivning om hvad der "trænger", "anbefales" eller "påkræves".	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K3: Vederlagsrem for åse, monteret på beboelsens vest-gavl er ikke behørigt fastgjort til underlag; vrider noget i planet. Note: Behørig fastgørelse af rem er påkrævet om muligt; alt. anbefales udskiftning til retlinet rem.
--------------------------------------	--

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse af skade/mangel: Vederlags rem for carportens tagåse, som er monteret på beboelsens vestgavl, har vredet sig ud fra gavlvæggen, hvorved fastgørelsen må anses at være svækket i alvorlig grad. Herudover har carportens tagåse et for lille vederlag og utilstrækkelig fastgørelse på remmen, hvorved belastningen fra carporttaget må anses at være usikker og ustabil for selv mindre mekaniske påvirkninger.

Note: Da der imidlertid er monteret en bærende tagrem ca 170 cm længere inde under carporten, vurderes evt. kollaps af tagkonstruktionen at være begrænset til den inderste del over gangarealet langs beboelsens vestgavl.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: BS har beskrevet forholdet med den mangelfulde forankring til gavlmur med en K3 bemærkning og har ydermere beskrevet det manglende vederlag af tagåsene et andet sted - ligeledes med en K3 bemærkning. - Teknisk revisor finder at forholdet burde have været beskrevet med en enkelt bemærkning og en enkelt K3 alene, da det reelt omhandler samme konstruktionsdetalje.

Bygningssagkyndig	Stærkt uenig med TR. Beskrivelsen er entydig – og omhandler her vederlagsrem - ikke tagåse, som henhører under pkt. 1.8.	
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A1
1.8 Spær og lægter	K1: Åsekonstruktion ses noget underdimensioneret; hænger let. Note: Der vurderes ikke p.t. at være overhængende fare for personskaade.	
1.8 Spær og lægter	K3: Åsekonstruktion ved vederlag mod vest-gavl, beboelsen forefindes med ikke veldefineret vederlag. Note: Vinkelbeslag anbefales monteret på underside og fastgjort til rem efter rem er behørigt fastgjort til underlag, jfr. anførte under pkt. 1.5. Forholdet vurderes at kunne indebære risiko for skade på personer.	

Bygning C (Brændeskur - 10m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

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

2. Ydervægge i bygning C

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

Bygning D (Havestue/udestue - 27m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
10. september 2013 10:07		Sagen lukket	57

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Tagdækning er på underside monteret med glas, som flere steder er revnede h.h.v. knækkede / afbrækkede / nedfaldet - jævnt fordelt over hele arealet.
-----------------------------	---

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst.

Note: Da afbrækning af glas er termisk bestemt. Det vil sige primært sker under påvirkning af solopvarmning, er der risiko for personskader, når glas pludseligt falder ned.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Da der er risiko for personskader, skal karakteren K3 anvendes. Desuden mangler der angivelse af skadens mulige konsekvens.

Bygningssagkyndig

Noget uenig med TR.

Beskrivelsen er entydig – og omhandler her indbygget glas, plac. på underside lægter over spær. Da forholdet er umiddelbart synligt – selv for lægfolk – er der ikke risiko for personskade, med mindre man er yderst letsindig; og så er man hvist ude i et "Selvrisiko"-område.

Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A1
1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Forskriftsmæssig inddækning mangler langs tagets begrænsninger mod hovedbygningens nord-facade, hvilket medfører risiko for indtrængen af vand. Note: Inddækning bør udføres/afsluttes med egentlig zinkinddækning, ind-bygget i skåret rille/fuge.	
Fejl angivelse	Som andet sted påtalt falder det uden for Huseftersynsordningen at yde rådgivning om	0
<i>Syns- og Skønsmand</i>	hvad der "trænger", "anbefales" eller "påkræves".	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.5 Udvendt træværk ved tag	K1: Sternbeklædning savnet lidt i vedligehold; er noget begroet.	

2. Ydervægge i bygning D

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

3. Vinduer og døre i bygning D

3.1 Døre	K2: Skydedør med træbeklædt fyldning foruden er rådgangrebet foruden med bortsmuldret træ.	
3.2 Vinduer	K2: Karmparti, umiddelbart til venstre for skydedør har mørnet træ h.h.v. rådgangrebet og bortsmuldret træ foruden; gælder karmtræ som glaslister. Samme gælder begge karmpartier til venstre herfor. Glaslister er ikke alle steder fuldt fastmonterede.	
3.2 Vinduer	K2: Glaslister ved vindue i nord-gavl, nærmest østside er rådgangrebet med bortsmuldret træ. Glaslister er ikke alle steder fuldt fastmonterede.	

3.4 Sålænke	K3: Defineret sålbænk under vinduer mangler generelt ved alle karnpartier. Note: Risiko for skade på underliggende bygningsdele.
--------------------	---



Beskrivelse af skade/mangel: Brystningsbeklædning under havestuens vinduespartier er monteret direkte på underkarmen af vinduerne, hvorved der ikke er blevet monteret en sålbænk for afledning af overfladevand fra vinduerne.

Note: Overflade regnvand tænger hermed uhindret ned bag brystningsbeklædning og giver risiko for fugtbetinget skader i underliggende konstruktion.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: BS beskrivelse af forholdet virker diffust og uforståeligt for en forbruger, der ikke kan identificere udtrykket "en defineret sålbænk".

Bygningssagkyndig	Stærkt uenig med TR. Beskrivelsen er hverken uforståelig eller diffus – men entydig; enhver – selv lægfolk – ved hvad vel og defineret betyder – og derfor også veldefineret.	
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A1
3.5 Andet	K2: Revnet rudeglas foroven i skydedør.	

Bygning E (Brændeskur - 6m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning E

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

1.6 Tagrender/tag nedløb	Ingen bemærkninger
--------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagrende på brændeskur er interimistisk opsat og er som følge heraf "kæntret", hvor ved det meste vand i tagrenden løber ud over rendens kant. Note: Da der ikke er noget større udhæng, vil regnvand løbe ned af facadebeklædningen af krydsfiner, som med tiden vil blive fugtskadet. - Hvilket kan ses er under udvikling. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Korrekt, her burde være anført: Partiel defekt tagrende ved nord-vest hjørne, ligesom tagrende på indv. langside er "skåret" ned, hvorved rende ikke kan modtage ret meget vand til videre afledning. – Overset forholdet i forb.m. korrekturlæsningen – havde angivet ovennævnte i egen kladdeskrift, men det er mærkværdigvis ikke kommet med i den indberettede rapport, beklager. Skadeforholdet skønnes – efter egen vurdering, idet tagfladen her er noget begrænset i størrelse - dog ikke karaktergivning K3 – kun K1.	
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.	A3

2. Ydervægge i bygning E

2.2 Beklædninger	K3: Brændeskur ved sidebygningens nord-gavl har blokhusrædder, som stedvis er noget mørnet, rådgangrebne med bortsmuldret træ. Note: Forholdet beror i montage, som er udført omvendt med fer forned og not foroven, hvilket resulterer i opfugtning med efterfølgende skaderesultat. Udskiftning af beklædningen generelt er stærkt påkrævet til imødegåelse af transporterende råd.	
Fejlangivelse	Som andet sted påtalt falder det uden for Huseftersynsordningen at yde rådgivning om	0
<i>Syns- og Skønsmand</i>	hvad der "trænger", "anbefales" eller "påkræves".	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommens alder taget i betragtning - ses beboelsen at fremstå i rimelig god stand. Der er / kan være og må forventes behov for nogle forbedringer og øget vedligeholdelse, for at fastholde fortsat god levetid. Carport, Brændeskur og Ude-/Havestue er enkelte til flere områder svagere bebyggelser, som grundet alder og nedslidning har behov for generel istandsættelse og renovering således, at der opstår et godt grundlag for at fastholde rimelig levetid gennem god vedligeholdelse. I den forbindelse kan der i nogen grad forventes samme stand ved ikke synlige konstruktions- og bygningsdele.
-------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dig selv
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ja
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	Siden 1991 ~ 21 år.
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Hele tiden.
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, Ny tagdækning på hovedbygningen for 4 år siden. Ude-/havestue er opført umiddelbart efter overtagelsen.
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ja, Ude-/havestuen.
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
	- loftet / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Nej, Men tagpap er udskiftet med betontagsten for 4 år siden.
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, Men tagrende og nedløb er på hovedbygningen udskiftet for 4 år siden.
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	
	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)?	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?	Der er ikke krybekælder eller ventilerede hulrum - kun kælder.
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	Ja, Kun ved stormfloden i 1999.
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Ja, Se pkt. 5.3.
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)?	Ja, Flere ruder ved vinduer i syd-facade.
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 binder let.
8. Loftet/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Ja, Kun på badeværelse.
9. Vådtrum (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?	Ja, 1 - 2 gange årligt, men jeg har aldrig taget tid på opgaven.
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	Kommentar	Vindafstivning mangler generelt. Forholdet vurderes ikke at ville medføre skader, idet ejendommen er et dobbt-hus med fælles muret gavli h.h.v. hovedskillevæg ved sidebygningen. Tag på sidebygning med metalplader er alene besigtiget fra stige ved stern p.g.a. skaderisiko ved betredning. Køber bør derfor ved selvsyn gøre sig bekendt med tagdækningens tilstand før ejerskitte/overtagelse. Sidebygning med bryggers, badeværelse, fyrrum og værksted har tagdækning med hellange trapez-metalplader - med fri afvanding direkte ned på udestuens plast trapez-plader. Nedløb i nord-facade er udført galv dels plast, idet plastrænde fra udestue er ført til dette nedløb som yderligere har supplerende afløb til plasttønde
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Betonsten	Nye betontagsten, oplagt for 4 år siden.
A	Skorsten - Muret	For både brændeovn som fyrkedel
B	Ensidigt fald	
B	Åskonstruktion	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Plastplader	Hellange trapezplader
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Metalplader	Hellange trapez-plader.
D	Kommentar	Plast tagrende, se kommentar under samme pkt. bygning A.
D	Ensidigt fald	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Plastplader	
E	Ensidigt fald	
E	Bjælkespær	
E	Taghældning - 1-15 grader	
E	Tagbelægning - Metalplader	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		BS skal under dette afsnit alene beskrive "bygningskonstruktionerne". BS forfalder til dels at anføre forbehold for besigtigelser og dels skadesbeskrivelser. Forbehold for besigtigelse må kun anføres i afsnittet "Bemærkninger" under pos 2. Skader - uanset størrelsen og omfanget af disse, må kun beskrives under afsnittet: "Registrering af bygningens tilstand". Fejlens vægtning: Da tilstandsrapporten hermed afviger markant fra gældende regler for udførelse af en tilstandsrapport, og dermed skaber usikkerhed om rapportens rette tolkning hos mange brugere af rapporten, vægtes fejlen øverst i niveau B (da fejlen fremkommer flere steder nedenfor gives der kun fejlpoint her).
Bygningssagkyndig		Bedømmelsen af TR findes her noget vel høj; begrundelse tenderer lidt af "Regelrytteri". Det er da noget vigtigere substansmæssigt, at brugere – ved læsning af rapporten får de nødv. oplysninger. Og dem har jeg beskrevet entydigt.
Syns- og Skønsmand		Missionen med teknisk revision, er at kontrollere, hvorvidt den bygningssagkyndige følger gældende regelsæt for udførelse af en tilstandsrapport. Da der her i det aktuelle tilfælde kan konstateres, at BS har tilegnet sig en egen praksis som falder <u>markant</u> uden for gældende regler, vurderes dette herefter. Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.
2.0 Ydervægge		
A	Kommentar	Flere ydervægge er indv. beklædt med celotex-plader, hvilket er uhensigtsmæssigt, da denne type plader ikke er brandhæmmende og indebærer risiko for hurtig overflænding i tilfælde af brand.
A	Massiv murværk	
A	Formur - Letbetonblokke	Blokstensmurværk, hammerpudset; vest-gavl er kun malerbehandlet. Flere ydervægge er indv. påbygget med isoleret let pladekonstruktion. Beklædning i værksted har indv. beklædning af gulvbrædder. Krydsfiner indv. på ydervæg i bryggers; samme i fyrrum.

B	Kommentar	Læhegn i naboskel er ikke besigtiget p.g.a. manglende adgang.	
B	Træ	Som læhegn i naboskel.	
C	Kommentar	Brændeskur er indv. ikke besigtiget fuldgældigt p.g.a. større materiel- og materialeoplag. Facade i naboskel er ikke besigtiget p.g.a. manglende adgang.	
C	Træ	Let stolpekonstruktion m/udv. bræddebeklædning.	
D	Andet:	Facade er karmpartier med 1 lag glas og eternit-brystning h.h.v. bræddebeklædning.	
E	Kommentar	Brændeskur ved nord-gavl er udv. ved sokkel ikke besigtiget p.g.a. større materiel- og materialeoplag. Brændeskur er tilsvarende indv. ikke besigtiget p.g.a. større materiel- og materialeoplag. 1200 ltr. Kældertank er plac. her.	
E	Træ	Let stolpekonstruktion m/udv. bræddebeklædning.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		Forbehold for besigtigelse må kun anføres i afsnittet "Bemærkninger" under pos 2. Skader - uanset størrelsen og omfanget af disse, må kun beskrives under afsnittet: "Registrering af bygningens tilstand". Fejlvægtning er givet andet sted.	0
Bygningssagkyndig		Mine kommentarer er tilsvarende som anført herover under pkt. 1.0 - kommentarer.	
Syns- og Skønsmand		Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering - som ovenfor.	0
3.0 Vinduer og døre			
A	Kommentar	Termoruder er generelt uden identifikation og uden dato-mrk., bortset fra termoruder i dobb.-fløjet terrassedør, som er mrk.: INSOLITE TERM, Clear - energi A, dato-mrk.: 31.03.2008.	
A	Træ		
D	Kommentar	Glas i vest-facade fra skydedør og over til nord-gavl er overmalet fomedet, som brystningsformation.	
D	Træ		
4.0 Fundament/sokler			
A	Beton	Malerbehandlet sokkel.	
B	Andet; Type	Bærende stolper er nedgravet direkte i terræn; begrænset holdbarhed.	
C	Andet; Type	Bærende stolper er nedgravet direkte i terræn; begrænset holdbarhed.	
D	Andet; Type	Bærende stolper er nedgravet direkte i terræn; begrænset holdbarhed.	
E	Andet; Type	Bærende stolper er nedgravet direkte i terræn; begrænset holdbarhed.	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk			
A	Terrændæk		
A	Kælder	Mindre kælder under spise- og TV-stue. Kælder er udført med fundablokke, beton. Etageadskillelse herover er tilsvarende udført med fundablokke, oplagt mellem jernprofiler, formentligt HE profiler.	
A	Støbt i beton		
B	Andet:	Grusbelægning h.h.v. havefliser.	
C	Andet:	Havefliser.	
D	Andet:	Havefliser.	
E	Andet:	Havefliser.	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)			
A	Kommentar	Mek. Aftræk i bad, køkken, soveværelse og opholdsstue, motor sidder skjult i loft under sidebygningens metaltag. Mek. Aftræk/ventilator på badeværelse tænder med lys.	
A	Vægkonstruktioner, organisk	Glasvæv på alle vægge i badeværelse.	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	Stiftmosaik på badeværelse. Der er ingen gulvvarme.	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve			
A	Kommentar	Gulv under større tæppe ved spiseplads i køkken er ikke besigtiget.	
A	Gulv på strøer eller bjælker	Egetræsparket i opholdsstue, spise- og TV-stue samt entre, køkken og bryggers. Sænket gulv i bryggers ca. 10-12 cm. Der er hævet gulv over kælder i spise- og TV-stue på ca. 10-12 cm.	
A	Klinkegulv på beton	Kun foran og under brændeovn.	
8.0 Indervægge/skillevægge			
A	Kommentar	Blank mur som synopal el. lign. på skillevæg i opholdsstue med brændeovn - mod kammer og soveværelse h.h.v. entre.	
A	Inder-/skillevægge - Letbeton		
A	Inder-/skillevægge - Murværk		
9.0 Lofter/etageadskillelser			
A	Kommentar	Listeloft i stue spise- og TV-stue. Gulvbrædder som loftbeklædning i kammer og kontor. Hvidmalet træloft i entre. Gipsloft på badeværelse. Pudset loft i soveværelse. Loft i køkken er PindOp gips. Gulvbrædder som loftbeklædning i værksted.	
10.0 Indvendige trapper			
11.0 VVS-installationer			
A	Oliefcentralvarme	Ældre "Salamander"-kedel med ældre Riello brænder. Metro VVB, type 6220 - 60 ltr. fra 1992.	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	76	20%	20%	Teknisk revisor vurdere ikke bygningens kompleksitet af en grad, så det berettiger til en reduktionsfaktor på mere end 20 %	60
Bygningssagkyndig	0	30%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	0	30%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	75	20%	20%	Som anført ovenfor	60
Syns- og Skønsmand	0	30%	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	
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Som ovenfor
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	BS udførelse af tilstandsrapporten afviger markant fra gældende retningslinjer for Huseftersynsordningen. Der skabes hermed usikkerhed om rapportens rette tolkning og forståelse hos mange brugere af rapporten (køber, ejendomsmægler, banker, forsikringselskaber og kreditforeninger) I henhold til Håndbogen (HB afsnit 4) skal BS alene forholde sig til at beskrive skader, samt anføre disses mulige konsekvens i en notetekst. Det tilkommer ikke BS at give direktiver om hvad der er "påkrævet" eller "trænger" til. Ligeledes falder det uden for Huseftersynsordningen at give rådgivning. I fald BS ønsker at yde denne service, skal dette ske uden for tilstandsrapporten for et særskilt honorar og ansvar. Mange forbehold for besigtigelser er ikke anført i det korrekte afsnit og forøger dermed usikkerheden om besigtigelsesomfanget og usikkerheden til rapportens gennemgang .
Bygningssagkyndig	

Bygningssagkyndig	Det er korrekt, at min udførelse af Tilstandsrapporten afviger fra de udstukne retningslinjer for Huseftersynsordningen – men at den skulle være markant afvigende - finder jeg noget overdrevet. Og at aktuelle rapport skulle skabe usikkerhed om tolkningen og forståelse hos brugere af rapporten er – efter min bedste overbevisning – stærk overdrevet. Det må da være tilladt med "lidt" redaktionel frihed – uden at være regelbryder – og regler i gældende Håndbog er vel alene regler – og ikke en lov. Endvidere er det ikke rigtigt, at rapporten angiver mange forbehold og at disse – alene fordi de er anført andet sted - skulle forøge usikkerheden om besigtigelsesomfanget og gennemgang. Uanset hvad TR mener om sagen – så er – med undtagelser – rapporten tilstrækkeligt/fyldestgørende beskrevet – Beskrivelser/angivelser er hverken uklar, utydelig eller diffus – men entydig.
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sine bemærkninger og lader det op til nævnet at tage stilling til det yderligere forløb.
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Dato: 15. august 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 i grænseområdet for alvorligt fejlbehæftet.

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 17. marts 2013.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 12. juni 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 24. juli 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 12. august 2013.

[REDACTED] der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten bortset fra nedenstående er veldokumenterede, og at afvejningen er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision. Pointtallet ligger i grænseområdet for en advarsel, men da revisionens usikkerhed er angivet som "middel", er det nævnets vurdering, at den hermed forbundne usikkerhed ikke kan danne grundlag for en advarsel.

Nævnet har frafaldet fejlangivelsen (A3) under punkt 5.2 bygning A, da fugtsporene er forventelige i tilsvarende kældre af samme alder, og iøvrigt ikke er angivet at indebære en skadesrisiko.

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes samlet set at være fejlbehæftet i grænseområdet for alvorligt 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.

