

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Andet: Opfølgning på klagesag	8. januar 2013	Advarsel	7. januar 2016
	Stikprøve	11. juni 2010	Acceptabel	
	Stikprøve	6. marts 2009	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A, beboelse	

Bygning B, carport	
--------------------	--

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-jul-12	13:04	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
02-jul-12	13:04	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
08-okt-12	14:14	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra XX
08-okt-12	14:14	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
11-okt-12	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
17-okt-12	19:04	Kontrolrapport udarbejdet	
19-okt-12	13:24	Kontrolrapport udarbejdet	
24-okt-12	08:02	Høring iværksat	
29-okt-12	11:51	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
29-okt-12	14:55	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
05-nov-12	08:13	Kontrolrapport godkendt af NS	
22-nov-12	15:29	Indstilling til nævn	
03-dec-12	10:41	Indkaldelse til nævnsmøde	
08-jan-13	11:51	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-09-27
Ejendommen besigtiget	2012-09-18

Følgende materiale forelå

BBR	2012-09-18
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ingen fundet ved søgning på boligejer.dk
Energimærke	

Andre bygningsoplysninger	Jeg har ved besigtigelsen opmålt ejendommen. Nedenstående arealer under afsnittet bygningsbeskrivelse er beregnede efter denne opmåling. I afsnittet under bygningsbeskrivelse er den første bemærkning en standard tekst som ikke kan ændres eller slettes, og denne standardtekst er ikke aktuel. BBR-ejermeddelelsen er udskrevet fra ois.dk.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel. Der mangler oplysninger om bestræbelser på at få baggrundsmateriale for ejendommen. Herunder om der fandtes tegninger. Begrundelse for fejl: Formel fejl.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype	Murermesterhus/Bedre Byggeskik								
Ejendommen									
Tagets restlevetid	Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde højst 5 år.								
Note	Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på undertaget								
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
20	A	Beboelse	1931	1	96	0	51	147	0
21	B	Carport	0	1	10	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Nej	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel. Der er bygningsdele der ikke er besigtiget. På grund af husets højde er tag på kvist ikke besigtiget. Gulve under faste tæpper i værelser mod øst og vest og gang på 1. sal samt i to stuer i underetagen er ikke besigtiget. Begrundelse for fejl: Mangelfuld registrering.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der tages forbehold for eventuelle punkterede termoruder, da det er vanskeligt at konstatere på grund af vejrforhold og lignende.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: B - Bygningen er ikke anført på BBR-ejermeddelelsen.	

Bygning A (Beboelse - 147m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: På begge tagflader er der krakeleringer i tagstenene.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Ved gennemgang kunne der ikke umiddelbart findes tagsten med krakeleringer. Begrundelse for fejl: : Skaderne er ikke stedfæstet med beskrivelse af hvor skaden bl.a. kan ses.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagstensstykke mangler og der er en revnet tagsten på nordsiden ved østgavl. Der er revnet tagsten samt løstsiddende tagsten på sydsiden ved vestgavl. Oppudsningen ved rygningstenene er flere steder revnet fra. Note: Ved utætheder i taget kan der trænge fugt ind i tagkonstruktionen og der er fare for nedbrydning i underliggende træ. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	A3
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse for skader/mangler: Tagstenene mangler stedvis fastbinding til underlaget, hvilket kan konstateres i et område mod syd i tagrummet. Note: Ved manglende fastbinding af tagsten er der fare for stormskader på tagstenene. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: I sternbrædderne på kvisten mod nord er der nedbrydning.	

1.6 Tagrender/tag nedløb	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagrendejern er rustne og tag nedløb mangler fastholdelse ved NØ hjørne. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

1.8 Spær og lægter	K2: I tagrummet er hanebåndsspærerne opfugtet. Med min fugtighedsmåler har jeg registreret forhøjet fugt.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Forholdet er korrekt beskrevet, men karakteren bør være K3 med en tilhørende note. Note: Ved den målte fugtighed kan der flere steder konstateres begyndende svampedannelser, som bl.a. kan ses på sydside bag skorstenen. Begrundelse for fejl: For lav karakter og manglende note.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

1.8 Spær og lægter	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagkonstruktionen, spær og bjælker, har områder med tegn på angreb af trænedbrydende insekter, som skønnes at være borebiller. Angrebet er bl.a. registreret i tagrum over loftlem. Note. Konstruktionen vurderes ikke i det nuværende stade at have reduceret styrke. Behandling mod insekt angreb bør foretages. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.10 Undertage/understryngning	K3: I tagrummet og i skunken er der udfald af understrygningen mellem tagstenene, derved kommer tagvand og fygesne ind i tagrummet.	

1.11 Ventilation	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Isolering af tagrum er udført tæt mod underkant af lægter/ tagsten, hvilket lukker for tagrumsventilationen fra tagfod til hanebåndsloft. Note: Manglende ventilation af tagrum kan give kondensdannelser på træværk og forårsage råd- og svampeangreb samt være årsag til borebilleangrebet. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.13 Dampspærre	K1: I tagrummet er der ikke udført dampspærre under isolering. Note: Pudset loft har funktion som dampspærre.	

1.14 Gangbro	Ingen bemærkninger	A3
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		
	Beskrivelse af skade/mangel: Der er kun udlagt enkelte løse plader og brædder som gangbro. Note: Inspektionsmulighed er derfor besværliggjort. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

1.15 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Loft- og skunklemme er utætte/uisolerede og der mangler tætningslister. Note: Der trænger uhensigtsmæssigt varm og fugtig rumluft op i tagrummet og kan give anledning til kondensdannelser med risiko for efterfølgende skimmel eller rådangreb. Har karakteren K3 da der kunne måles unormal fugtighed i tagkonstruktionen ved lemmen. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

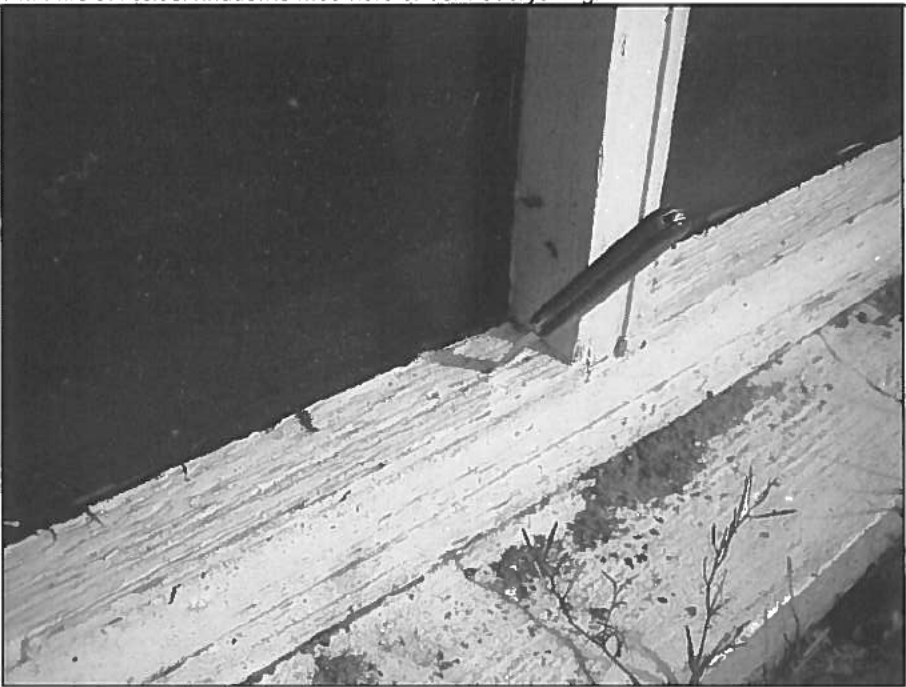
1.16 Bemærkninger til skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse for skader/mangler: Skorstenspiiben har revnedannelser og mørteludfald i fuger. Forskellingen/skorstensafslutning mod tagsten er revnet flere steder. Det skønnes der er utætheder i skorstenen, da skorstensrøret har løbesod og er meget opfugtet i tagrum. Der er revnedannelser i skorstensrøret i tagrum. Note: Utæthederne skønnes at være årsag til misfarvningen af loft på 1. sal ved skorstenen. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

1.16 Bemærkninger til skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Murværk omkring gruekedel i kælder har flere revnedannelser. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke medtaget af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Skal gruekedle med tages i tilstandsrapporten. ? Kan ikke finde det i håndbogen.	
Syns- og Skønsmand	Grukedlen indgår i bygningen som et ildsted der ikke længere er intakt på grund af revnedannelser i murværket. Fejlvurderingen fastholdes.	A3

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: I facademuren mod syd er der kraftige revner blandt andet under vinduerne. Derved er der risiko for opfugtning og dermed forøget risiko for frostskaider.
2.1 Facader/gavle	K2: I facademuren mod nord er der kraftige revner blandt andet under vinduerne. Derved er der risiko for opfugtning og dermed forøget risiko for frostskaider.
2.1 Facader/gavle	K2: I gavlen mod vest er der kraftige revner blandt andet under vinduerne. Derved er der risiko for opfugtning og dermed forøget risiko for frostskaider.
2.1 Facader/gavle	K1: I gavlen mod vest er der revner i den murede gesims under begge tagflader.

3. Vinduer og døre i bygning A

3.2 Vinduer	K2: I fire af kældervinduerne mod nord er der nedbrydning.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er ligeledes nedbrydning i 2 kældervinduer mod syd. Karakter: K2 er i orden Begrundelse for fejl: Nedbrudte kældervinduer mod syd er ikke registreret af BS.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler tilstrækkelig redningsåbning fra de to værelser i tagetagen. Note: I beboelsesrum er der krav til redningsåbninger i vinduer. Et af kravene er på mindst 50 cm i bredden og det samlede mål af bredde + højde skal være mindst 150 cm. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet. Forholdet er vurderet til laveste trin da fare for personskade skønnes lille og da det målene næsten opfylder kravene.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Vinduer i køkken og stue er nedbrudte flere steder bl.a. i bundrammen og i flere glaslister. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: I vinduer i stueetage til køkken og stue samt i vestgavl ligger fugen mellem vinduers bundkarm og sålbænk så langt ude, at fugen lukker for funktionen af bundkarmens drypnot, hvorved drypnotens beskyttende funktion er virkningsløs. Note: Der er nærliggende risiko for fugtbetingede skader i bundkarm, med tiden. (Trænedbrydning som følge heraf, kan dog endnu ikke konstateres.) Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3.5 Andet	K2: Vinduer og døre huset rundt trænger til træbeskyttelse.	

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K2: I kælderydervæggene mod syd er der kraftig revne som har videreførelse op i murværket.
4.3 Udvendige trapper	K2: På den udvendige trappe til hoveddøren mod syd er der revner i stødtrinene og afskaldninger af beton/puds.
4.3 Udvendige trapper	K2: På den udvendige trappe til hoveddøren mod syd er der revner i enkelte klinker og afknækket kanter på enkelte klinker.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.1 Gulvkonstruktion	K1: I kælderen er der opfugtning i gulvet, dette er på grund af opstigende grundfugt.
----------------------	---

5.1 Gulvkonstruktion	Ingen bemærkninger	A3
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: I kælderrum mod nord er der udlagt trægulv på oprindelig kældergulv. Trægulvet er opfugtet og stedvis nedbrudt bl.a. langs ydervæg. Note: Gulvbeklædning på kældergulve, som er opfugtet kan danne grundlag for skimmel- og svampedannelser. Har karakteren K3 da det vurderes at der er nærliggende fare for skimmelsvamper. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

5.1 Gulvkonstruktion	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvet i kælderen har flere steder revnedannelser bl.a. ved kælderyderdør. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

5.2 Vægge	K1: I ydervæggene i kælderen er der opfugtning. Jeg har med min fugtighedsmåler registreret opfugtning af kælder ydervæggene.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: I kælderydervægge er der opfugtning og det kan konstateres at væggene i flere rum er mørkfarvet af fugt. Note.: Ved opfugtede vægge med mørkfarvning er der fare for at der opstår mug- og skimmeldannelser. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forkert karakter.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

5.2 Vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Dørkarm og overligger mellem kælderrum har sat sig ved ydervæg mod øst. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

5.2 Vægge	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		
	Beskrivelse af skade/mangel: Let trævæg er nedbrudt langs gulv i kælderrum mod nord. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
5.5 Etageadskillelse	K3: I etageadskillelsen mellem kælder og stueplan er der i ca. halvdelen af kælderen isoleret med synlige flamingoplader. Ved brand er der risiko for at flamingo kuglerne spreder branden til øvrige konstruktioner.	

5.5 Etageadskillelse	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Bjælkeender er nedbrudte ved vederlag under indgangsdøre i stueetage. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

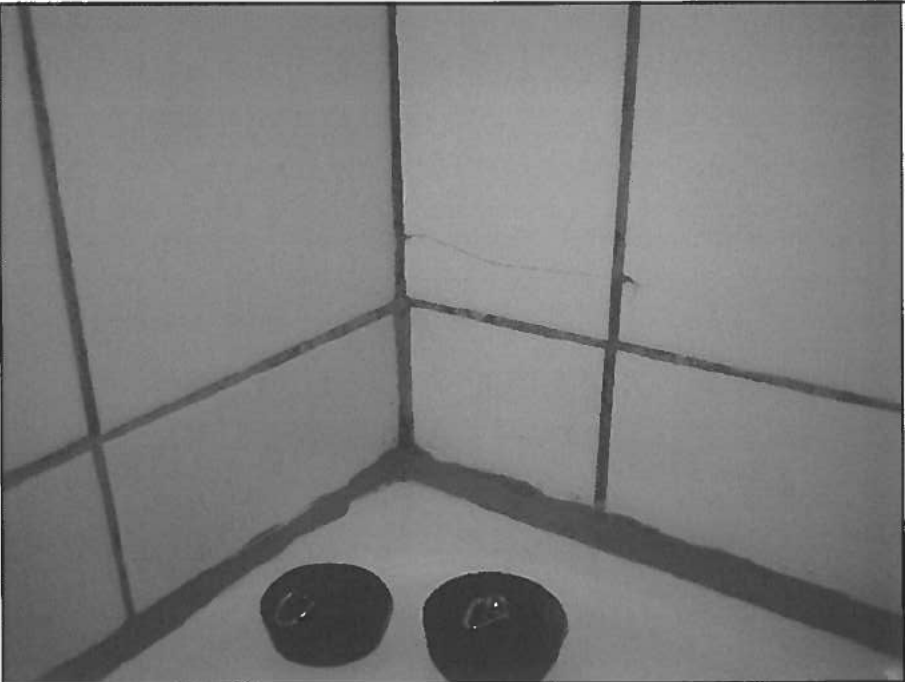
5.5 Etageadskillelse	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Bjælkelag har stedvis angreb af borebiller. Kan bl.a. ses ved bjælke mod skillevæg ved trapperum. Note: Borebilleangreb bør bekæmpes med egnet middel. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

5.7 Andet	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: I kælderen er dørkarme og bundstykker samt indfatninger nedbrudte nederst ved gulv. Er bl.a. konstateret ved dør mellem trappe- og vaskerum. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt	

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

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvfliser i badeværelse på 1. sal mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget, er bl.a. konstateret mellem gulv afløb og badekar og der er utætheder i gulv ved tidligere fastgørelse af toilet. Note: Der er fare for fugtindtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fliser, dels yder fliser med mangelfuld vedhæftning ikke en tilstrækkelig vådrumstæt overflade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt	

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Vægflise over badekar er revnet og mangler fuld vedhæftning til underlaget. Note: Der er fare for fugtindtrængning i bagved liggende konstruktion og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fuger/fliser. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

6.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
	Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler en vandtæt fugelukning mellem toiletskål og gulv i badeværelse på 1. sal. Note: Der kan opstå ildelugtende mikroorganismer, som følge af indtrængende smuds fra gulvvask og andet. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: I fordelingsgangen i tagetagen fjedre gulvet ved betrædning, vurderer at være manglende opklodsning.
------------------------	--

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

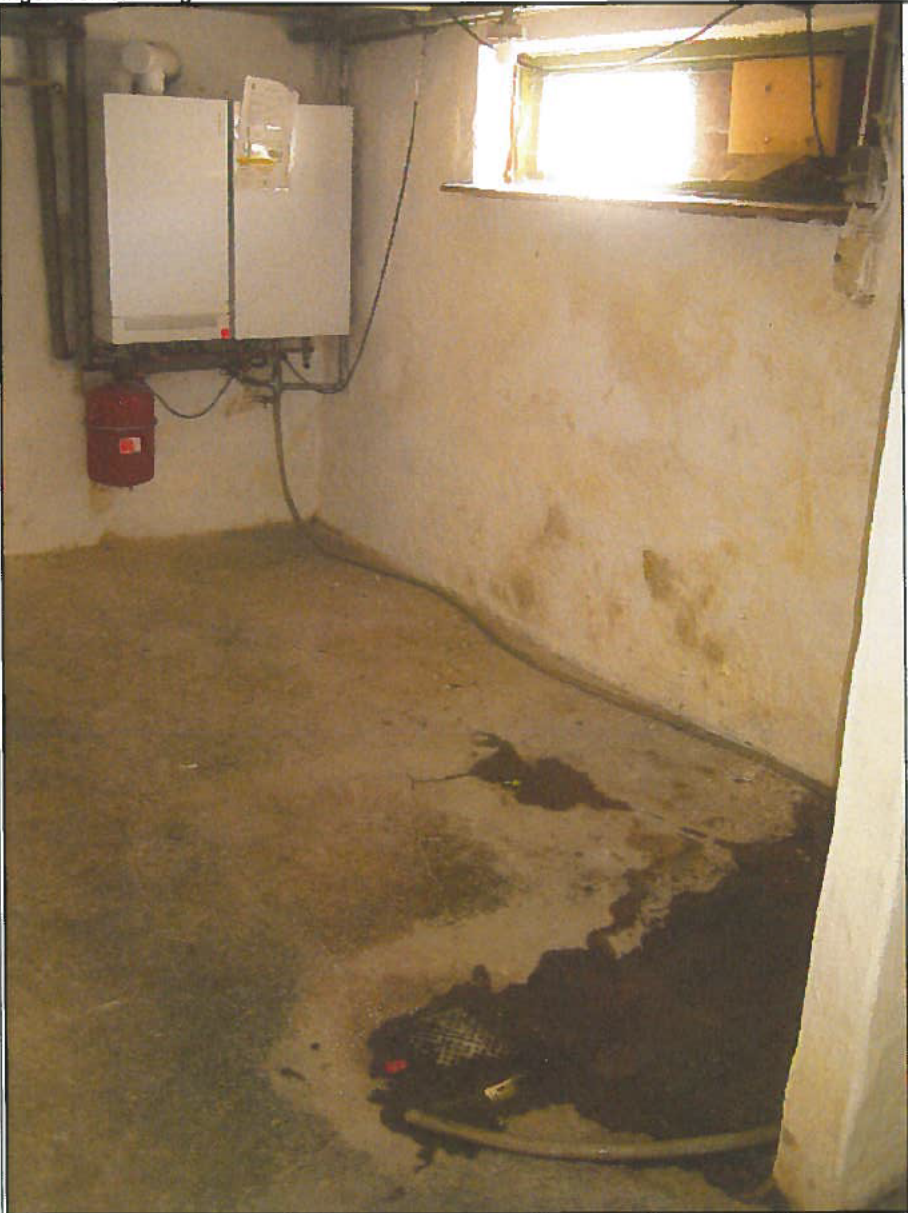
9.2 Loftbeklædning	K2: I loftbeklædningen i fordelingsgangen i tagetagen er der moderat opfugtning. Jeg har med min fugtighedsmåler registreret forhøjet fugtindhold i loftbeklædning.
--------------------	---

10. Indvendige trapper i bygning A

10.2 Konstruktion	K2: Øverste fæstelse af gelænder sidder løs.
-------------------	--

11. VVS-installationer i bygning A

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

11.5 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløb fra kondenskedel er interimistisk ført til gulv afløb Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke medtaget af BS.	A1
Bygningssagkyndig	Overløbsventil er med slange ført til gulv afløb. Derved er der ikke risiko for opfugtning af beton gulvet ved varmtvandsbeholderen. Opfugtning af gulvet stammer fra aftabning ved blandingsbatteri og der er fald mod gulv afløb.	
Syns- og Skønsmand	Afløbet fra varmtvandsbeholderen og fra kondenskedlen er ikke korrekt udført og den løse slange vil opfugte et område ved gulv afløbet. Skaden er vurderet på laveste trin. Skadesvurderingen fastholdes	A1

Bygning B (Carport - 10m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: Der er fare for nedbrydning i sternbeklædning, spærender mv. Der mangler konstruktiv afdækning mod regnvand. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

1.9 Vindafstivning	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler vindafstivning af carporten. Note: Ved manglende vindafstivning er der fare for stormskader på carporten. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning B

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

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Træstolper på carporten står på terræn og bliver opfugtet fra jorden. Note: Der er fare for misfarvning og nedbrydning i træet. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Fundament/sokler i bygning B

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

9 Løfter/etageadskillelser				1			
10 Indvendige trapper				1			
11 VVS-installationer	x						

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	En ejendom, hvortil der som det væsentligste er bemærkninger til murværk/puds og til understrykning af tagsten. De to bygningerne er opførte efter gængse og velkendte konstruktionsprincipper og opførte i velkendte og afprøvede materialer.
-------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Andre
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ja
1. Generelle oplysninger		
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Ejendommen har fungeret som tjenestebolig for ansatte påXX..... ungdomsskole.
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	45-50 år
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ved ikke
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.)?	Ved ikke
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ved ikke
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- tage	Ved ikke
	- gulve?	Ved ikke
	- lofter / etageadskillelser?	Ved ikke
	- vinduer / døre?	Ved ikke
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Ved ikke
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ved ikke
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ved ikke
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Ved ikke
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Ved ikke
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Ved ikke
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?	Ved ikke
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Ved ikke
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	Ved ikke
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Ved ikke
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Ved ikke
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Ved ikke
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet	Ja, Ved kraftig regn.

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

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	Med puds
B	Træ	Stolper
3.0 Vinduer og døre		

A	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type:	Vinyl
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Pudset loft
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Kvartsvingstrappe i træ
11.0 VVS-installationer		
A	Gas/centralvarme	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	79	10%	ikke angivet	ikke angivet	71
Bygningssagkyndig	0	10%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	79	10%	ikke angivet	ikke angivet	71
Syns- og Skønsmand	0	10%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerheden er lav.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerheden er lav.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Ingen
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	Ingen
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
15. januar 2013 15:53		Sagen lukket	38

Endelig afgørelse

Dato: 20. december 2012

J.nr.: XX

Afgørelse - teknisk revision af tilstandsrapporten XX

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

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 27. september 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 31. oktober 2012

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 31. oktober 2012

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 19. december 2012.

[REDACTED] havde foretræde under behandlingen af sin sag, og fremkom med bemærkninger, i det væsentlige jf. følgende:

[REDACTED] vedgik at have overset nedbrydninger i flere vinduer, men anførte, at skønsmanden havde brugt en skarp kniv til indstiksprøver, mens han selv havde anvendt en skruetrækker. Det blev fremført, at det var en dobbelst belastning, når disse nedbrydninger blev fejlangivet under to punkter. Vedrørende overset nedbrydning i let trævæg i kælder, blev fremført, at bunden af væggen havde været skjult af oplag. [REDACTED] oplyste endvidere, at vindafstivning af carporten er tilvejebragt ved, at stolper mod hækkken er nedstøbt i beton.

Begrundelse:

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

Nævnet har frafaldet fejlangivelsen under punkt 1.9 bygning B, idet det lægges til grund, at carportens stabilitet er opretholdt gennem de betonnede støbte træsejler.

Tilstandsrapporten XX vurderes samlet set at være 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.

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
15. januar 2013 15:53		Sagen lukket	40

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
15. januar 2013 15:53		Sagen lukket	41