

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
.....	Stikprøve	3. juni 2013	Advarsel	2. juni 2016
	Hurtige besigtigelser	23. maj 2012	Advarsel	22. maj 2015
	Opfølgning på sanktion	21. september 2010	Acceptabel	
	Andet: 3-års rutinekontrol	2. marts 2010	Godkendt	
.....	Opfølgning	10. marts 2009	Godkendt	
	Stikprøve	16. oktober 2007	Påtale	15. oktober 2010
	?	16. oktober 2007	Påtale	15. oktober 2010
.....	-	16. oktober 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A - Beboelse	

Bygning B - Overdækning (udestue)	
Bygning C - Carport/udhus.	
Bygning D - Halvtag	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
01-nov-12	08:31	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
01-nov-12	08:31	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
25-feb-13	14:24	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring

25-feb-13	14:24	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
15-mar-13	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
22-mar-13	19:15	Kontrolrapport udarbejdet	
27-mar-13	10:16	Høring iværksat	
11-apr-13	05:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
11-apr-13	10:46		Søgt ny deadline: 17. apr. 2013
11-apr-13	10:46		Ny deadline for BS kommentar: 17. apr. 2013
11-apr-13	10:47	Høring iværksat	
17-apr-13	08:36	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
30-apr-13	13:37	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
03-maj-13	12:49	Kontrolrapport godkendt af NS	
13-maj-13	14:11	Indstilling til nævn	
24-maj-13	12:46	Indkaldelse til nævnsmøde	
03-jun-13	12:59	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2013-02-11
Ejendommen besøgt	2013-02-06

Følgende materiale forelå

BBR	2013-01-30
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Der er udført energimærke, samtidig med denne tilstandsrapport. El-tjek udført af autoriseret el-installatør samtidig med besigtigelsen til tilstandsrapport. Plantegning dateret september 1970.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Hustype		Typehus 1960-1976							
Ejendommen									
Tagets restlevetid		Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere.							
Note		Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen							
Nr	Bygn	Anvendelse	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	1971	1	198	0	0	198	0
1	B	Overdækning	1971	1	20	0	0	0	0
2	C	Carport/udhus	1971	1	50	0	0	0	0
3	D	Halvtag	0	1	8	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: AB - Tagflade, mod nord, var delvist dækket af sne. Carport med fladt tag var delvist dækket af sne under besigtigelsen. Kompost dyngede ved østfacade skjuler delvis sokkel/facade.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der er ikke konstateret punkterede termoruder, men da synligheden afhænger af bl.a. temperatur og lysforhold, tages der forbehold.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: D - Bygning D er ikke medtaget i denne rapport på grund af begrænset byggeteknisk værdi og manglende vedligeholdelse.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Bygning D skønnes at være brugbar, selvom der kan registreres plasttag med lav taghældning, manglende inddækning mod bygning C, manglende tagrende og manglende afstand mellem beklædning og terræn. Begrundelse for fejl: BS burde have medtaget denne bygning, da denne er over 4m² jf. Håndbogen afsnit 5.02.1. Samt at begrundelsen for fravalg ikke er tilstrækkelig jf. afsnit 5.02.2.4 i håndbogen.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: BD - Bygning B er suppleret med facader. Bygningen er ikke opvarmet. Bygning D er ikke medtaget i BBR. Arealer er skønnet.	

Bygning A (Beboelse - 198m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: Enkelte tegl på den sydvendte tagflade har mindre kantskader. Note: Karakteren K2 er anvendt da tegl fornylig er understrøget med understrygningskit.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: På tagets sydside kan der i mange tagsten konstateres frostskeer, enkelte skader er meget dybe, hvilket bl.a. kan ses midt på tagfladen i nederste tagstensrækker. Note: Har karakteren K3, da det skønnes at frostskeerene kan udvikle sig til huller eller være årsag til at tagstenene kan revne. Ved huller og revner er der fare for fugtindtrængning med heraf følgende vandskader på lofter og nedbrydning i træunderlaget. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Mangelfuld beskrivelse og for lav karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A1

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

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

0



Beskrivelse af skade/mangel:

På tagets nordside kan der i mange tagsten konstateres frostskeer, enkelte skader er med meget dybe kratere, hvilket bl.a. kan ses fra taget på carporten. På taget i vestenden er der en enkelt revnet tagsten.

Note: Har karakteren K3, da det skønnes at frostskeerene kan udvikle sig til huller eller være årsag til at tagstenene kan revne. Ved huller og revner er der fare for fugtindtrængning med heraf følgende vandskader på lofter og nedbrydning i træunderlaget.

Karakter: K3

	Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlangivelsen er vurderet til 0, da tagfladen mod nord var delvis dækket af sne jf. pkt. 2 under bemærkninger.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	0
1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er ikke tilstrækkelig antal tagstensbindere til fastholdelse af tagstenene. På ejendommens opførelsestid var kravet, at der skal være tagstensbindere i hver 5. tagsten. Siden 1987 har kravet været i hver 3. tagsten. Note: Har karakteren K3 da der er fare for stormskader. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet	A3
Bygningssagkyndig	Forholdet er renoveret af forsikringsselskab. Uenig om relevans.	
Syns- og Skønsmand	Begrundelse og fejlangivelse fastholdes.	A3

1.5 Udvendt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Dele af vindskele og stern er nedbrudt, er konstateret ved gavlhjørner mod nordøst, sydøst og sydvest. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

1.11 Ventilation	K2: Utilstrækkelig ventilation af tagrum. Isoleringen ligger flere steder for tæt ved udhænget. Note: Friskluftarealet bør som minimum være 1:500 del af det bebyggede areal. Manglende ventilation af tagrummet kan medføre fugtproblemer som kondens med efterfølgende skader på træværk.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst, og som beskrevet kan manglende ventilation medføre risiko for skader på andre bygningsdele. Karakteren bør derfor være K3. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forkert karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Ventilation er ganske vist ikke jævnt fordelt, men der er ikke synlige skader som tegn på manglende ventilation.	
Syns- og Skønsmand	Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A1

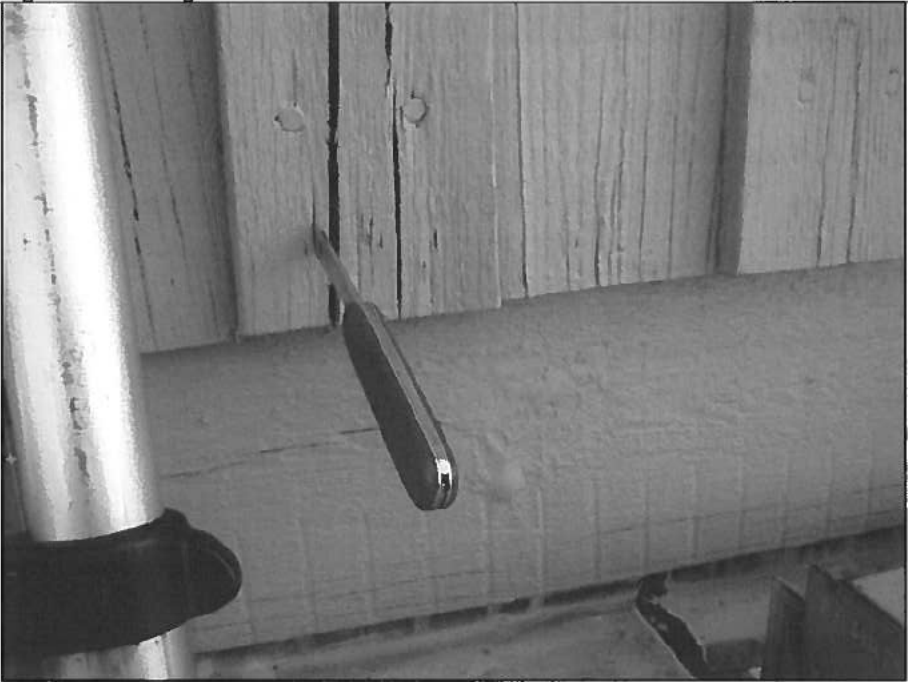
1.16 Bemærkninger til skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Indvendig i tagrum er der tegn på utæthed ved skorstensinddækningen. Note: Ved manglende tætning kan der ved snefygning og stærk slagregn være risiko for vandskader på loft- og vægbeklædning Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet	A3
Bygningssagkyndig	Kontrol af lille utæthed ved skorstensinddækning var som skrevet, og som udtalt af kontrol ikke synlig ved udførelse af tilstandsrapport, da der var sne på taget.	
Syns- og Skønsmand	OK - Skadeangivelsen og pointtallet frafaldes.	0

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Fugeskade på den østvendte gavl.
-------------------	--------------------------------------

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Revnedannelser i facade ved rulleskifte ved NV hjørne, på vestgavl ved plantekumme. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet af BS	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Revnedannelser i vestgavl/facade ved vindue samt ved rulleskifte ved SØ hjørne. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet af BS	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A1

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Træbeklædning på gavl mod vest er revnet og er stedvis nedbrudt, især midt på gavl. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet af BS..	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3
2.3 Læmure	K2: Pudsskade ved terræn i den vestvendte sokkel. Note: Risiko for opfugtning med efterfølgende frost skader.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Mindre skade på karmtræ ved dør til skarnrum.	
3.1 Døre	K1: Mindre skade på indvendig dør.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Skaden kunne ikke umiddelbart findes. Karakter: Ingen 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.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A1

3.2 Vinduer	K2: Enkelte vinduer mod syd er med sunkne bundrammer. Note: Alder/manglende vedligeholdelse.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Vinduesrammen har dybe revnedannelser ved bundrammens hjørnesamlinger og bundrammen har sat sig. Er konstateret ved gavlvindue mod øst. Note: Der er fare for fugtindtrængning med heraf følgende nedbrydninger. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Upræcis stedfæste og omfangsbeskrivelse, da der er tale om et vindue mod øst	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A1

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		
	Beskrivelse af skade/mangel: Der er stedvis nedbrydning i stuevindue med blyindfattede ruder mod vest, er bl.a.konstateret nederst ved lodposter. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

3.3 Fuger	Ingen bemærkninger	A3
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Mørtelfuger omkring vinduer og døre er flere steder revnede og løse og stedvis udfaldne. Kan bl.a. ses ved fordør, køkkenvindue, bryggersvindue, vinduer mod vest og øst. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K1: Mindre pudsrevner forekommer huset rundt.	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Skadebeskrivelse er korrekt, men der mangler stedfæstelse af hvor skaden kan ses, f.eks. ved fortrappe. Karakter: K1 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.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A1
4.3 Udvendige trapper	K2: Enkelte skifertavler i bagtrappe mangler fuld vedhæftning til underlaget. Mindre revne forekommer. Note: Risiko for frostskaade	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

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

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2: En del klinker i bryggers mangler fuld vedhæftning til underlaget. Note: Karakteren K2 er anvendt da skader er konstateret hvor der ikke er stor vandbelastning. Risiko for at klinkerne med tiden kan løsne sig.
---------------------------------	---

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade/mangel: Gulvfliser i gæstebadeværelse/bruseniche mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget, er bl.a. konstateret i bruseniche ved ydervæg, samt i et område ved 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.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: Gulvfliser i badeværelse mangler næsten overalt fuld vedhæftning til underlaget, er konstateret på gulvet mellem skabe, vaskeskabe og bruseniche. Note: Har K3 da gulvet er vådzone. Da fliser med mangelfuld vedhæftning ikke yder tilstrækkelig vådrumstæt overflade, er der fare for fugtindtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fliser. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	

Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Vægfliser i gæstebadeværelse ved bruser mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget. Note: Der er fare for fugtindtrængning og dels kan der 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	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Nederste 2 rækker vægfliser i bruseniche i badeværelse mangler fuld vedhæftning til underlaget. Note: Der er fare for fugtindtrængning og dels kan der 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.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3
6.4 Gulvafløb	K2: Gulvafløb under skabelement i bryggers har lavtsiddende skål. Note: Risiko for følgeskader i tilstødende konstruktioner/installationer. Karakteren K2 er anvendt da skader er konstateret hvor der ikke er stor vandbelastning.	
6.4 Gulvafløb	K3: Alle gulvafløb i badeværelser har afstand mellem rist og skål. Afstand er i badeværelse afdækket af plastrammer. Note: Det skønnes, at risiko for skader er minimeret, men metoden er ikke VA godkendt, altså ikke forskriftsmæssigt udført.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	IB: Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvfliser i forgang mangler stedvis fuld fastklæbning til underlaget, er konstateret ved fordør. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	
		A3

7.0 Gulvkonstruktion og gulve	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Gulvfliser i stue ved brændeovn mangler fastklæbning til underlaget ved de to yderste rækker fliser, der er fugeudfald ved enkelte fliser. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K1: Mindre pudsskade i skærnrum.	
8.1 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er revnedannelser mellem væg og pladeafdækning over vinduer mod syd ved soveværelse og arbejdsværelse. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

8.1 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er løstsiddende puds og revnedannelse i indvendig facademur ved loft/udadgående hjørne i stue. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

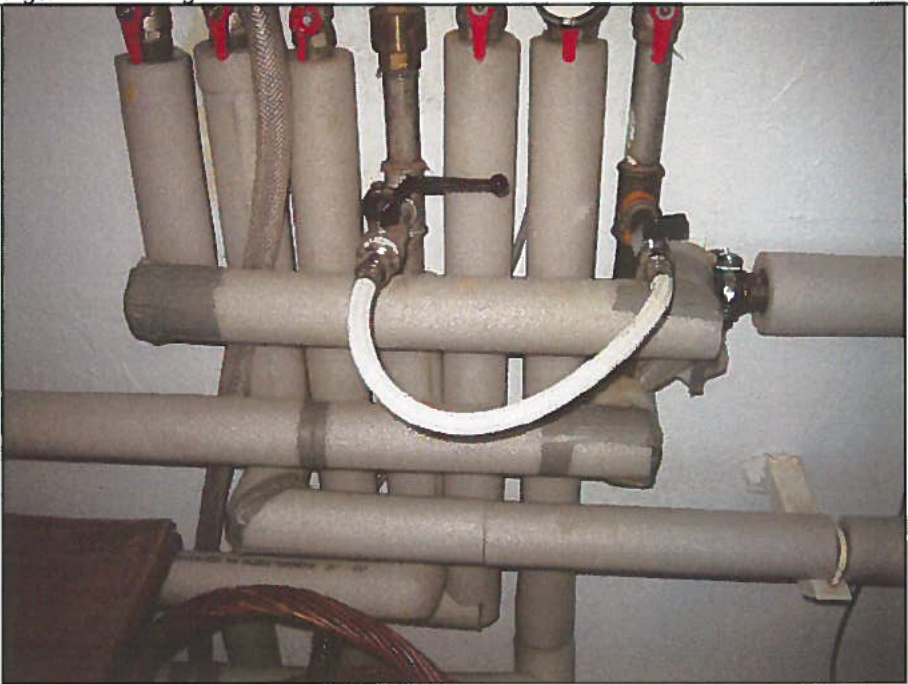
9.2 Loftbeklædning	K1: Loftbeklædningen i badeværelse mangler fuld befæstigelse i det ene hjørne.
--------------------	--

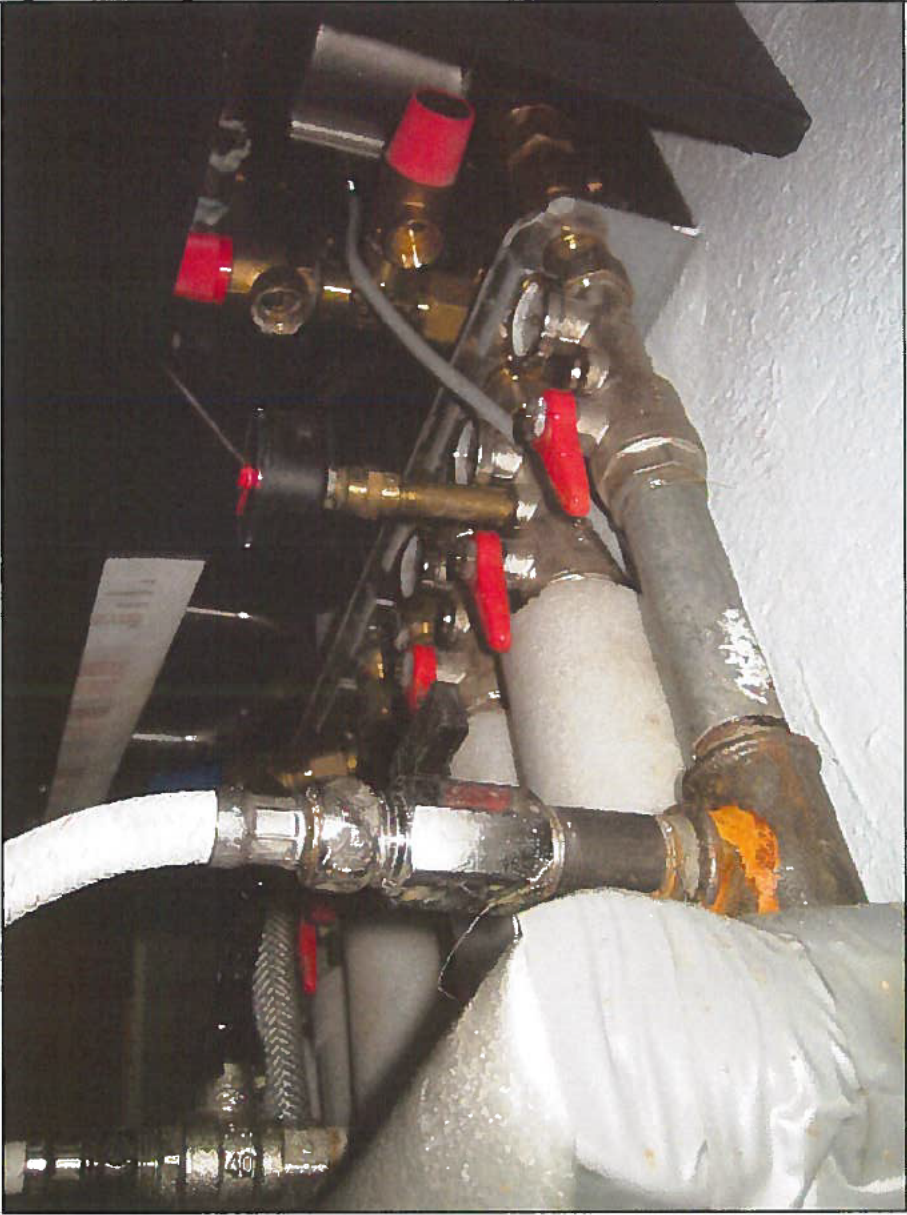
10. Indvendige trapper i bygning A

10.0 Indvendige trapper	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------	------------------------

11. VVS-installationer i bygning A

11.0 VVS-installationer	IB: Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Varmevæksler i bryggers har korrosion og rustansamlinger ved flere rørsamlinger. Note: Har karakteren K3 da der er fare for utætheder med heraf følgende skader. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Manglende registrering af BS	A3
Bygningssagkyndig	Karakter K3 er overvurderet	
Syns- og Skønsmand	Der er farer for utætheder. Skadeangivelsen og pointtallet fastholdes.	A3

11.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er fast forbindelse mellem vandsinstallationen og varmeinstallationen for efterfyldning af vand. Dette er kun tilladt, hvis der samtidig er indføjet en kontraventil, der sikrer at der ikke sker tilbageløb til koldtvandsinstallationen. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

11.3 Afløbsinstallationer	Ingen bemærkninger	A3
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløb fra sikkerhedsventil ved varmeveksler skal føres til afløbssystem, hvilket ikke er tilfældet. Underliggende rør og installationer har begyndende rustdannelser. Note: Har karakteren K3, da der er fare for opfugtning/skade på andre bygningsdele. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	A3
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	

11.5 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Brændeovn i stuen: Indmurationssten er revnet. Karakter: K1. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	0

Bygning B (Overdækning - 20m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

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

2. Ydervægge i bygning B

2.0 Ydervægge	IB: Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand		A3
	Beskrivelse af skade/mangel: Træbeklædning mod øst på udestuen, står helt ned på terræn og bliver opfugtet fra fliserne. Nederste del af beklædningen har begyndende nedbrydning. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet af BS.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A3

3. Vinduer og døre i bygning B

3.2 Vinduer	K2: Bundkarme/rammer er opfugtede og med nedbrudt træ. Note: Vinduerne er placeret tæt på terræn. Alder/manglende vedligeholdelse.
-------------	--

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

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

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning B

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

10. Indvendige trapper i bygning B

10.0 Indvendige trapper	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------	------------------------

11. VVS-installationer i bygning B

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

Bygning C (Carport/udhus - 50m2)

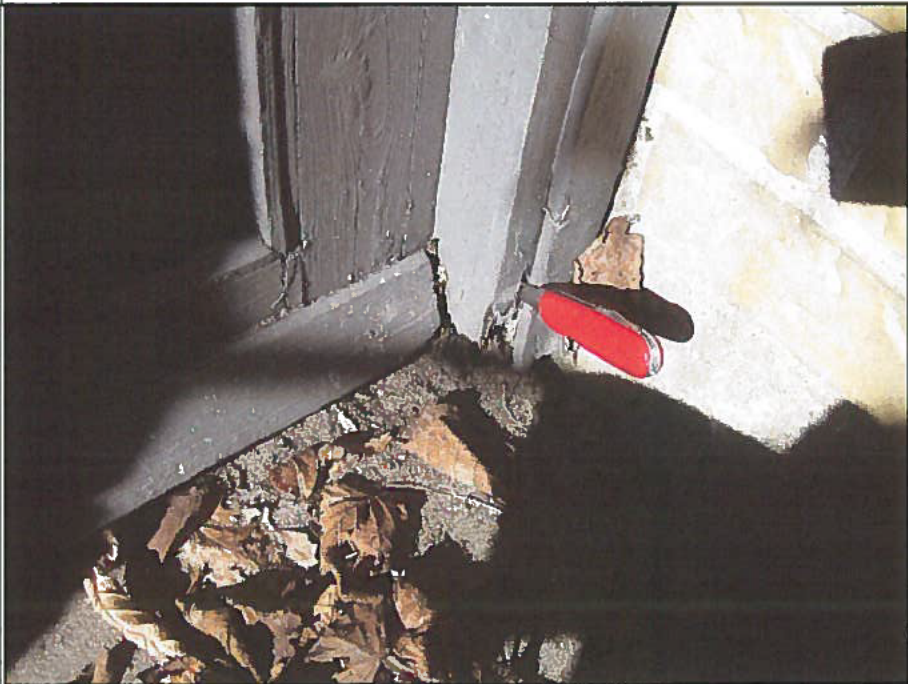
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger	
1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		0
Beskrivelse af skade/mangel: Tagpaptaget har utilstrækkelig fald til afløb og har vandansamling midt på taget, der er en del dampbuler i tagbelægningen. Note: Har K3 da er fare for at der opstår utætheder ved dampbulerne og ved vandansamlinger er der fare for frostskafer og forøget nedbrydning af tagpaptaget. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlangivelsen er vurderet til 0 da tagfladen delvis var dækket af sne jf. pkt. 2 under bemærkninger.		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	0

2. Ydervægge i bygning C

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

3. Vinduer og døre i bygning C

3.1 Døre	K2: Dør til udhusdel klemmer.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Dør til depotrum mod øst. Der er nedbrydning og delaminering nederst i dørramme samt nedbrydning nederst i dørkarm. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er mangelfuld beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.	A1

4. Fundament/sokler i bygning C

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

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning C

5.1 Gulvkonstruktion	K1: Mindre ujævnheder i betonpladen.
----------------------	--------------------------------------

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

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

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning C

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

8. Indervægge/skillevægge i bygning C

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

9. Lofter/etageadskillelser i bygning C

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

10. Indvendige trapper i bygning C

10.0 Indvendige trapper	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------	------------------------

11. VVS-installationer i bygning C

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

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen er opført i 1971 i tidssvarende materialer. Der forekommer enkelte mangler og skader som skal udbedres, før almindelig vedligeholdelse kan anses for at være tilstrækkelig. Tag over carport/udhus var delvist dækket af sne under besigtigelsen.
-------------	--

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 oktober 2002.
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Hele perioden.
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, Badeværelse og klinker i bryggers.
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Nej
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja, Alle tagsten har fået en gummifuge. Nyt loft i stuen.
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ja, Er forbedret - tagstene har fået en gummifuge i 2009.
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Ja, Total renovering af skorsten i efteråret 2012.
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej, Der er ingen skunk.
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	Nej
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	Ved ikke
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Ved ikke
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Ved ikke
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	Nej
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Nej
5.6	Er der en grundvandspumpe?	Nej
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	Nej
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	Nej
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Nej
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	Nej
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Ja, Der er sat nye lofter under det gamle i soveværelse, 3 værelser og badeværelse i oktober 2002.
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?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Nej
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Kommentar	Indbyggede tagrender.
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	Falstegl
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Plastplader	
C	Built-up	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Andet; Type:	Det skønnes at bagmur er udført af mole'r
B	Hulmur	Skønnes
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
A	Drænlæg/kapillarbrydende lag; Type:	Ikke oplyst

B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
C	Terrændæk	
C	Støbt i beton	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	Vådrum og entre og foran pejs i stuen.
B	Gulv på strøer eller bjælker	
C	Andet; Type:	Beton
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Listeloft
C	Kommentar	Trælofter.
10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Etplanshus uden trappe.
11.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme, Type:	Vandbaseret
A	Vandstop	
A	Andet; Type:	Indbygningspejs i stuen.

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	67	7%	ikke angivet	ikke angivet	62
Bygningssagkyndig	0	7%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	0	7%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	64	7%	ikke angivet	ikke angivet	59
Syns- og Skønsmand	0	7%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Usikkerheden er lav.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
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 bemærkninger.
Bygningssagkyndig	
Bygningssagkyndig	
Syns- og Skønsmand	Ingen yderligere kommentarer.
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Endelig afgørelse

Beskikket bygningssagkyndig

Dato: 3. juni 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 på grænsen til alvorligt fejlbehæftet.

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

Der foreligger en gældende advarsel med udløb den 22. maj 2015, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets afgørelse, at denne advarsel skal skærpe den aktuelle påtale til en advarsel.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 11. februar 2013.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 11. april 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 3. maj 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 3. juni 2013.

[REDACTED], der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt, men havde fremsendt sine skriftlige bemærkninger til nævnet (vedhæftet).

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten 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.

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes samlet set at være fejlbehæftet på grænsen til alvorligt fejlbehæftet, og den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende. Da kontrolrapporten ikke angiver betydelige fejl over niveau A, er det nævnets afgørelse, at fejlene i tilstandsrapporten kun skal medføre en påtale.

Der foreligger en gældende advarsel med udløb den 22. maj 2015, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Denne er vægtet i grænseområdet for en inddragelse, og det er nævnets vurdering, at advarslen skal skærpe den aktuelle påtale til en advarsel.

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