

**DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE**

Beskikket bygningssagkyndig
[REDACTED]

Dato: 4. oktober 2011

J.nr.: [REDACTED]

Afgørelse - teknisk revision af tilstandsrapport nr. [REDACTED]:

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten [REDACTED] er afvigelser fra retningslinierne 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:

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 21. september 2011. Den sagkyndige, som var underrettet om muligheden for at give møde, var ikke mødt.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og færdiggjort den 17. august 2011.

Den sagkyndige har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 16. august 2011.

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 5. april 2011.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser, bortset fra punkterne 8.11 og 10.2, er veldokumenterede, og at afvejningen er foretaget i overensstemmelse med "vejledende vægtskala" for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision. Den sagkyndiges kommentarer har ikke medført ændringer i skønsmandens vurderinger, hvilket tages til efterretning bortset fra de anførte punkter, som frafaldes. Dette ændrer ikke på den samlede vurdering.

Tilstandsrapporten 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.

Konsekvenser af afgørelsen:

En advarsel gælder i 3 år fra det tidspunkt, den meddeles endeligt. Så længe advarslen er gældende, kan en yderligere påtale eller advarsel som følge af teknisk revision medføre, at den sagkyndige tildes en bøde, eller at beskikkelsen inddrages.

En advarsel kan endvidere få betydning for, om den sagkyndige vil kunne genbeskikkes efter § 8, stk. 5, i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, når den indeværende beskikkelsesperiode udløber.

Nævnet offentliggør advarslen på en liste med navn og virksomhedstilknytning på nævnets hjemmeside www.husklage.dk, og på erhvervs- og byggestyrelsens hjemmeside www.boligejer.dk. Offentliggørelsen sker tidligst 4 uger efter, at inddragelsen er meddelt den sagkyndige. Efter 3 år slettes advarsel, navn og firmatilknytning igen. Der henvises til § 19, stk. 1-3, i bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, samt § 14, i lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

Når en bygningssagkyndig har fået en advarsel, udtages yderligere en af den bygningssagkyndiges tilstandsrapporter til teknisk revision. Rapporten skal være dateret efter advarslen er meddelt den sagkyndige.

Norman E. Cleaver
Formand

Bygning B fra haveside.

Bygning C - Skur i haven.

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
19-apr-11	13:28	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
20-apr-11	09:57	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
12-maj-11	15:08	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
25-maj-11	09:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
06-jun-11	14:36	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
07-jun-11	15:25	QA har ikke godkendt Udkast	
08-jun-11	10:56	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
08-jun-11	11:25	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
23-jun-11	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
11-jul-11	15:22	Endelig kontrolrapport udarbejdet	
10-aug-11	09:38	Endelig kontrolrapport er ikke blevet godkendt af kvalitetsikring	
10-aug-11	09:43		Søgt ny deadline: 17. aug. 2011
10-aug-11	09:43		Ny deadline for BS kommentar: 17. aug. 2011
10-aug-11	09:44	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
16-aug-11	09:34	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
17-aug-11	16:15	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-04-05
Ejendommen besigtiget	2011-03-28

Følgende materiale forelå

BBR	2011-04-05	
Forsikringspolice	Ingen	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Teksten "ingen" giver ikke brugerne en klar opfattelse af ejendommens forsikringsmæssige status. Ejerens oplysninger om policen burde som minimum være anført, ikke mindst hvis ejer ikke ønskede at fremlægge den. Se håndbogens kapitel 3, afsnit 4.01 og 6.05, hvorefter den sagkyndige skal efterspørge og angive oplysninger om skriftligt baggrundsmateriale. Forsikringspolice forefindes som regel på ejendommen, så den uden videre kan fremlægges, og der kan i policen være taget forbehold for konkrete bygningsdele på ejendommen af interesse for eftersynet. Fejlen er af formel karakter og vægtes på laveste trin.	A1
Bygningssagkyndig	Via udleveret og udfyldt skema er sælger blevet spurgt efter forsikringspolice - besvarelsen skete med et ?-tegn. Ønskes der kopi af mit spørgeskema - fremsendes dette gerne.	
Teknisk Revisor	Vurdering fastholdes.	A1
Tidligere tilstandsrapport nr.		
Energimærke		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Det er et formelt krav til tilstandsrapporten, at dette punkt oplyser brugerne om ejendommens energimærke. Den sagkyndige har relevante søgemuligheder på nettet til at afklare spørgsmålet, og besvarelsen skal udformes, så brugerne ikke efterlades i tvivl om den aktuelle status. Fejlen vægtes på laveste trin.	A1
Bygningssagkyndig	Da det ikke fremgik af BBR-skemaet af den 03.04.2011 - om der forelå et Energimærke - må jeg forbeholde mig ret til, at gå ud fra, at dette ikke er tilfældet - BEMÆRK: Er det korrekt forstået, at jeg skal kontrollere og stå til ansvar for, at det BBR-skema jeg udtrak den 03.04.2011 også passer??	
Teknisk Revisor	Oplysning om energimærke er ikke afgivet hvis feltet er tomt. Hvis energimærket er under udarbejdelse anføres dette. Selvom "fejlen" anses som ubetydelig og af formel karakter - fastholdes vurderingen.	A1
Andre bygningsoplysninger	Der forelå ingen byggetilladelser eller andre attester.	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Typehus									
Ejendommen									
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	1936	1	70	70	45	115	0
2	B	Garage/udhus	1950	1	17	0	0	0	0
4	C	Garage/udhus	0	1	14	0	0	0	0
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>		Bygning C er benævnt carport/udhus, der er tale om et skur i haven og er opmålt til ca. 4m2. Begrundelse for fejl: Bygningen er benævnt forkert og har forkert størrelse.							A1
Bygningssagkyndig		Bygningen - er efter min vudering korrekt vurderet nemlig et udhus - bygningen (eller de 4 vægge + taget) er korrekt medtaget i rapporten!							
Teknisk Revisor		Skuret er ca. 4 m2 og ikke 14 m2 Fejlangivelsen fastholdes.							A1

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej
--	-----

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Tæpper og andre løstliggende belægninger skønnes at indgå i bohavet hvorfor gulve under disse belægninger ikke er besigtiget p.g.a. manglende adgangsmuligheder. I kælderen ses igangværende arbejder, hvorfor kælderen ikke er besigtiget. Tagdækningen incl. skotrender på kvisten, er ikke besigtiget grundet stor højde - flunker er besigtiget fra terrænet.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af mangel: Hele første sætning indeholder generelle forbehold, der er overflødige, da der ikke var tæpper i ejendommen. Der var dog løstliggende belægning i værelse på 1. sal mod NØ og vinylbelægning i gang og på trappe. Forbehold for gennemgang af kælderen skønnes ikke nødvendig, da kælderen mod syd havde 2 ombyggede rum og mod NV var der den oprindelige kælderrum, kælderrum mod NØ var under ombygning og trapperum var delvis under ombygning. Begrundelse for fejl: Upræcise forbehold.	A1
Bygningssagkyndig	Jeres konsulent burde da kunne se, at ovenpå bjælkelagets gulvbrædder var/er der udlagt flydende trægulve - jf. tidligere afgørelser, hæfter vi samt sælger for gulvbelægninger/undergulve der kan anvendes som færdig gulvbelægninger - flydende gulve er i min optik at betragte som en belægninger. Vedr. kælderen - jeres konsulent mener ikke at mit forbehold om, at kælderen ikke er gennemgået, grundet igangværende arbejder skal respekteres - denne holdning kan jeg selvfølgelig ikke klandre jeres kontrollant for - men jeg fastholder mit forbehold og forventer selvfølgelig, at dette respekteres idet det igangværende arbejder havde et omfang der greb ind i de fletse konstruktioner i kælderen, herunder afløb - kælder ynder- og indervægge - i VVS samt i EI-installationer - Hvornår disse arbejder var færdige - eller om der i forbindelse med udførelsen skete skader som jeg kunne komme til at hæfte for, kunne jeg ikke vurdere - min konklusion var derfor: Hele kælderen var at betragte som en stor byggeplads.	
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes. Vedrørende tæpper og løstliggende belægninger er beskrivelsen upræcis. Der skal normalt ikke tages forbehold for løse tæpper og andet almindeligt indbo. En besigtigelse er stikprøvemæssig, og kun hvis indboet hindrer en forsvarlig vurdering, skal der tages forbehold. Dette forbehold skal være <u>entydigt lokaliseret</u>, så der ikke er tvivl om besigtigelsens omfang, når indboet er fjernet ved fraflytningen. Det vil ellers ikke kunne afgøres om en skade har været skjult, er overset af den sagkyndige eller opstået på et senere tidspunkt, hvilket kan skabe uklarhed i parternes retsstilling. Vedrørende kælder: Det var en lille del af kælderen ca. 10 m², der var under ombygning, - øvrige rum burde medtages. Fejlen er her vægtet på laveste niveau, idet de ikke registrerede forhold i kælderen er fejlangivet og vægtet under de respektive punkter.	A1
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Ruderne i bygning A, er af termoglas. Synlige skader på ruderne vil fremgå af tilstandsrapporten, men punkteringer er ikke altid synlige.	

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: BC - Bygningerne B og C, er af ringe byggeteknisk værdi.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Litra B (Garage/udhus ca. 17 m2) vurderes anvendelig for en bruger - trods mange skader og kunne have været medtaget i huseftersynet. Udvendigt på bygningen er der dog sammentrængte begroninger, som ville kunne resultere i et forbehold for udvendig besigtigelse af facader. Begrundelse for fejl: Bygningen er fravalgt pga. ringe byggeteknisk værdi - det skønnes at bygningen har en god brugsværdi og kun mangler lidt reparation.	B8
Bygningssagkyndig	Jeres konsulent vurdere bygning B som anvendelig for en forbruger - hvad med bygningens byggetekniske værdi? Jeg har desværre den opfattelse af, at jeres konsulent ikke har haft den byggetekniske hat på i hans vurdering - at en forbruger kan anvende bygningen, kan jeg ikke benægte - men det er da ikke min opgave at vurdere om en bygning kan anvendes - min opgave er da, at vurdere om bygningen har en byggeteknisk værdi der berettiger at bygningen bliver gennemgået og medtaget i tilstandsrapporten.	
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes med henvisning til det obligatoriske nyhedsbrev af 22. oktober 2009, hvor retningslinierne for fravalg af sekundærbygninger er præciseret..	B8
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: BC - På grunden blev der registreret et skur samt en garage.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Af BBR fremgår det at der skulle være en garage/udhus (bygning C) på 14 m2. I haven er der registreret en skur på ca. 4m2. Ovennævnte uoverensstemmelser burde fremgå af rapporten	A1
Bygningssagkyndig	Jeg har registreret at der i haven forefindes et skur og en garage - hvad er det for en uoverensstemmelse - jeres konsulent mener burde fremgå af rapporten?	
Teknisk Revisor	Skuret er 14 m2 i BBR og er opmålt til ca. 4 m2. Vurderingen fastholdes.	A1

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Fundamenter / sokler		0	2	0	0	0	
2. Kælder / krybekælder / terrændæk	x	0	0	0	0	0	
3. Yder- og indervægge		0	2	0	0	0	
4. Vinduer og døre		1	2	2	0	0	
5. Lofter /etageadskillelser		0	1	0	0	0	
6. Gulvkonstruktion og gulve		1	0	0	0	0	
7. Indvendige trapper	x	0	0	0	0	0	
8. Tagkonstruktion		0	3	1	1	0	
9. Bad / toilet og bryggers		0	1	0	0	0	
10. VVS-installationer	x	0	0	0	0	0	
11. El-installationer	x	0	0	0	0	0	

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Bygning A - Bygningens tilstand - udover kælderen, skønnes at være over middel - der kan forventes enkelte reparationer/opretninger, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler bemærkning om at kælderen er under ombygning. Begrundelse for fejl: Mangelfuld beskrivelse.	A1
Bygningssagkyndig	Hvar er det der er mangelfuldt beskrevet ? - BEMÆRK: min vurdering er sket ud fra HVAD man kan forvente af en bygning fra 1936!	
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A1

Bygning A (Beboelse - 115m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.2 Sokkel	K1: I sokler - imod nord, syd, øst og vest, ses revner samt løstsiddende puds.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af Skade/mangel: Skadestyper skal beskrives og karaktergives hver for sig. Her er der beskrevet både revner og pudsskader. Herudover skal skader stedfæstes bedst muligt. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Flere skader under samme punkt og manglende stedfæste.	A1
Bygningssagkyndig	Hvad er det jeres konsulent ikke kan læse? - Citat: "Flere skader under samme punkt" Er sokkelpudsen og soklerne ikke den en og samme konstruktion? - Eller mener han, at hver enkelt skade igennem en og samme konstruktion skal have hver sit punkt? hvilken forbruger kan gennemskue denne form for beskrivelse?.	
Teknisk Revisor	Skader skal stedfæstes så præcist, at forbrugerne kan finde dem. "Revner" og "mangelfuld vedhæftning" er to forskellige skadestyper, der skal beskrives under hver sit punkt. Vurderingen fastholdes.	A1

1.2 Sokkel	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Sokkelpuds ved NØ hjørne er revnet fra sokkel og der er fin revne mellem væg og sokkel ved sydgavlen. Note: Mangler ved sokkelpuds kan evt. være årsag til fugtskader i kælder. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Fugtskader i kælderen - hvad er det jeres konsulent mener - der findes da flere domme, hvoraf det fremgår, at i kælder skal man forvente fugt - det er jo også derfor, at man ikke må bo i en kelder. jeres konsulent mener, at karakteren burde være K3 - for god ordens skyld tillader jeg mig, at gøre opmærksomt på, at kældervæggene i det bagvedliggende rum består af beton/murværk - det vil sige ikke fugtfølsomme materialer - Karakteren K3 er jo betegnelsen på en skade, der forvolder skader på en anden konstruktion. Hvis jeres konsulents karakter er den rigtige - vil og skal alle fugtrelaterede skader i kælderen jo have karakterene K3 - hvorfor giver jeres konsulent så væggene under 2.2 karakteren K2 og ikke karakteren K3 - ser vi så på karakteren K1 - den beskriver jo at skaden er sket i sin egen konstruktion???	
Teknisk Revisor	Der er fare for fugtindtrængning med heraf følgende skader. Vurderingen fastholdes.	A3

1.3 Udvendige trapper	K1: På fortrappen, ses defekte fuger samt enkelte løstliggende klinker - især ved gelænderet.	
Fejl angivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Beskrivelsen er korrekt, men da der er afskallet puds og en klinke der er faldet af, er karakteren K2 for nederste trin. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forkert karakter - undervurdering.	A1
Bygningssagkyndig	Kikker vi mindre en 2 til 3 år tilbage - har Tommy Glindvad - på flere af de obligatoriske møder plauderet for, at skader i egne konstruktioner kun skulle have karakteren K1? - for god ordens skyld, tillader jeg mig, at oplyse, at jeg tidligere har fået skudt i skoene at min K2-karakter, på en skade magen til nærværende - var forkert??. Bemærk: denne skade så ikke sådan ud under min gennemgang - at gennemgå en ejendom i slutningen af en vinterperiode er efter min vurdering risikofyldt - idet flere former for frostskaader ikke er blevet synlige?	
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes, da skadesudviklingen (på de 6 uger mellem besigtigelsen og kontroleftersynet) dokumenterer, at de defekte fuger og løstliggende klinker burde have haft karakteren K2.	A1

2. Kælder / krybekælder / terrændæk i bygning A

2.1 Gulvkonstruktion	Ingen bemærkninger	
Følgangivelse Teknisk Revisor	Beskrivelse af skade/mangel: Kælderrum mod NØ og delvis trapperum mangler gulvafslutning (beton, isolering, drænlag mv.) gulvet er udgravet/under ombygning. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet af BS.	A1
Bygningssagkyndig	Som tidligere oplyst, er kælderen ikke gennemgået grundet igangværende byggearbejder.	
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A1
2.2 Vægge	Ingen bemærkninger	
Følgangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Der kan måles en svag opfugtning og stedvis løs puds flere steder på indvendige kælderydervægge i kælderrum mod NV. Indvendige vægge i kælderrum mod NØ er under ombygning. Note: Det er ikke ualmindelig at kælderydervægge er opfugtet ved bygninger fra 1936. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke medtaget af BS.	A1
Bygningssagkyndig	Som tidligere oplyst, er kælderen ikke gennemgået grundet igangværende byggearbejder.	
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A1

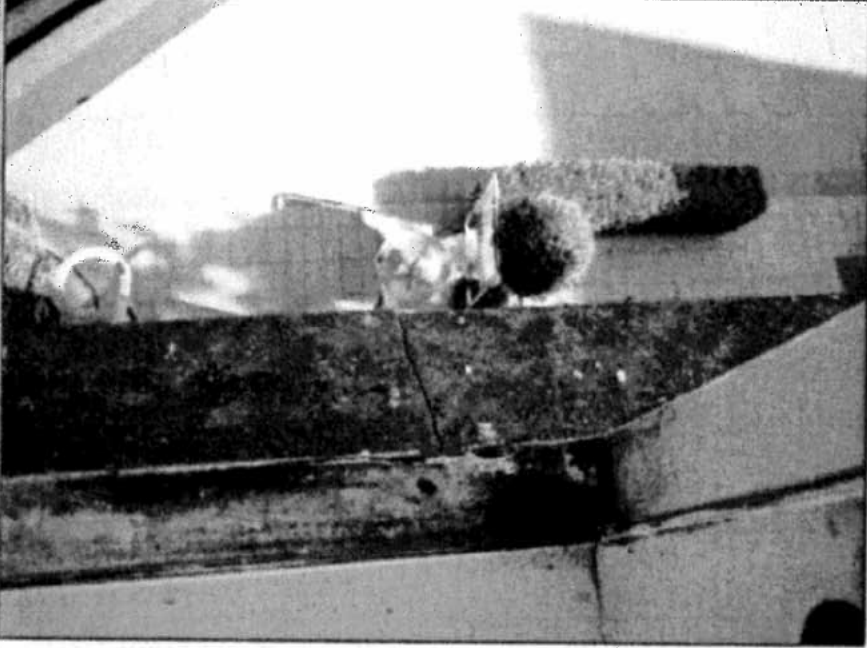
3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K1: Der ses nedbrudte fuger - især på sydgavlen nær terrassedøren.	
Følgangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Beskrivelsen er korrekt, men der mangler beskrivelse af at der ved de samme fuger er revnedannelser fra dør gående mod kældervindue. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Mangelfuld beskrivelse.	A1
Bygningssagkyndig	En revne i en fuger er det ikke en defekt i en fuger?	
Teknisk Revisor	Beskrivelse af revnen mangler. Vurderingen fastholdes.	A1
3.7 Vægbeklædninger	K1: På indervægge forekommer områder med løstsiddende puds - især i stuen	
3.7 Vægbeklædninger	Ingen bemærkninger	
Følgangivelse Teknisk Revisor	Beskrivelse af skade/mangel. Fliser over køkkenbord mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret..	A1
Bygningssagkyndig	Der henvises til punkt 3.7 Vægbeklædninger - her fremgår, at der forefindes løstsiddende puds - dog har jeg ikke skrevet, at når pudsen sløder løst, ja så skal man også forvente, at de overflader der sidder udenpå pudsen også er løse?, er dette en fejl så OK.	
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A1

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	K2: I terrassedøren ses nedbrydninger.	
4.2 Vinduer	K2: I tagetagen samt i stuen ses punkterede ruder - der blev registreret 8 stk. I vinduer ses nedbrydninger - især i vinduet imod syd (1. sal) samt i ældre kældervinduer. Flere vinduer mangler korrekt fugning - især omkring vinduet i tagrummet, samt omkring vinduer imod vest.	
Fejl angivelse Teknisk Revisor	Beskrivelse af Skade/mangel: Skadestyper skal beskrives og karaktergives hver for sig. Her er der beskrevet både punkterede termoruder, vinduer der er nedbrudt og fuger om vinduer. Herudover skal skader stedfæstes bedst muligt. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Flere skader under samme punkt og manglende stedfæste.	A3
Bygningssagkyndig	Hvad er forskelle - alle skaderne er beskrevet. Vedr. manglende stedfæstelse: Stedfæstelsen skønnes at opfylde gældende krav for hvad man kan forvente af en alm. forbruger.	
Teknisk Revisor	De tre K2 skader må ikke samles under een karakter, da rapporten herved tegner et mildere billede af ejendommen, end der er belæg for. Gældende krav for stedfæstelse af skader fremgår af håndbogen kapitel 3, afsnit 5.03: "Forholdet skal derfor være entydigt lokaliseret og beskrevet. Der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre nuværende eller senere opståede forhold, ligesom omfang og udbredelse skal fremgå." Vurderingen fastholdes.	A3
4.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrydning i vinduesramme i køkkenvindue i nordgavlen. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Der henvises til punkt 4.2 - Vedr. manglende stedfæstelse: Stedfæstelsen skønnes at opfylde gældende krav for hvad man kan forvente af en alm. forbruger.	
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A1

4.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Glasmonteringsbånd langs nederste glasliste ligger generelt lavt og der forekommer revner/utætheder ved glaslisten, bl.a. ved vindue mod syd på 1. sal. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A1

Bygningssagkyndig	Hvordan kan man få det, at tætningslister ligger under glaslisterne, til at være en selvstændig skade - jamen det var da den måde man udførte tætning af vinduerne på, indtil man opfandt tætningslister med læbeprofiler? - BEMÆRK: der findes da flere tusinde vinduer og døre der er lavet sådan at levetiden er nedsat grundet denne udformning er ikke være en at man sømmede listerne fast med undersænkede dykkerel Hvad er det som er mangelfuldt beskrevet - hvad er det karakteren K2 siger - konstruktionen er nedslidt. Vedr. skaden er ikke beskrevet: Der henvises til punkt 4.2 - Vedr. manglende stedfæstelse: Stedfæstelsen skønnes at opfylde gældende krav for hvad man kan forvente af en alm. forbruger - her kan jeg se, at Jeres konsulent bruger ordet "blandt andet" og jeg bruger især - hvad er forkellen jo at jeg bruger det ene og jeres konsulent bruger det andetl.	
Teknisk Revisor	Ved utæthederne er der fare for fugtindtrængning med heraf følgende nedbrydninger. Vurderingen fastholdes.	A1
4.3 Fuger	K1: Der ses nedslidte fuger - især omkring de ældre kældervinduer.	
4.4 Sålænke	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse: Under gavlvindue på 1 sal mod vest er der revnedannelse i den støbte sålbænk. Note: Der er fare for skader i underlaget Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg har kun stikprøvevis gennemgået sålbænkene - så dette er selvfølgelig helt OK.	
Teknisk Revisor	ok.	A1
4.5 Andet	K1: På enkelte døre, ses løstsiddende beslag.	

4.5 Andet	K0: I stuen ses løstsiddende bundplade.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Der var ingen løstsiddende bundplader. Karakter: ingen Begrundelse for fejl: fejlvurdering.	A1
Bygningssagkyndig	Hvad er det som er fejlvurderet? - ja hvem er det som har overset denne skade - eller er det fordi skaden er rettet?	
Teknisk Revisor	 Bundplader i stue er muret og ikke løstsiddende. Vurderingen fastholdes.	A1

5. Løfter /etageadskillelser i bygning A

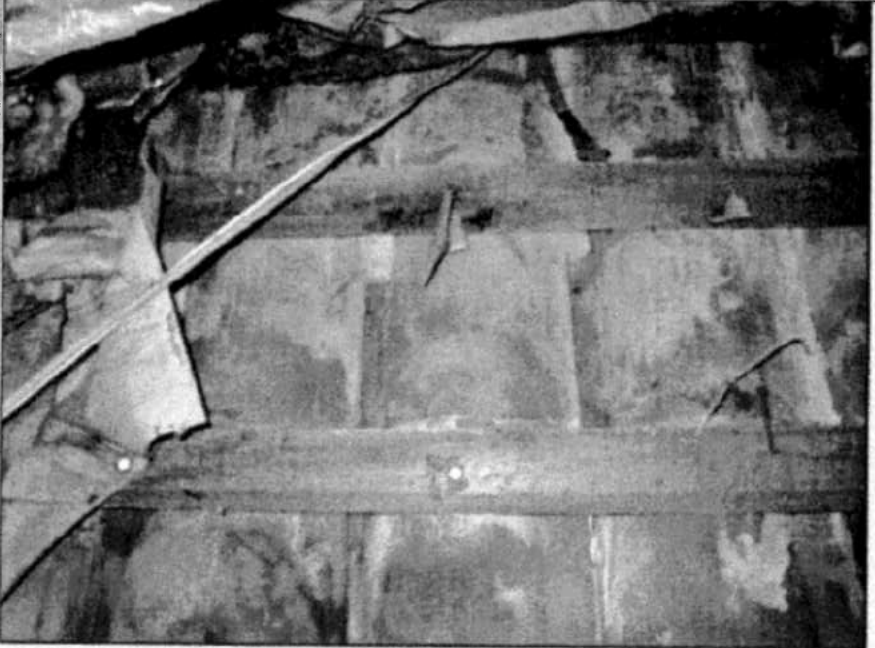
5.4 Andet	K1: Skunklemme mv. er beklædt med polystyrenplade - disse plader opfylder ikke gældende brandkrav. Lemmene, er uden tætningslister. Fugtprocenten i tagrummet skønnes, som værende normal for årstiden.
-----------	---

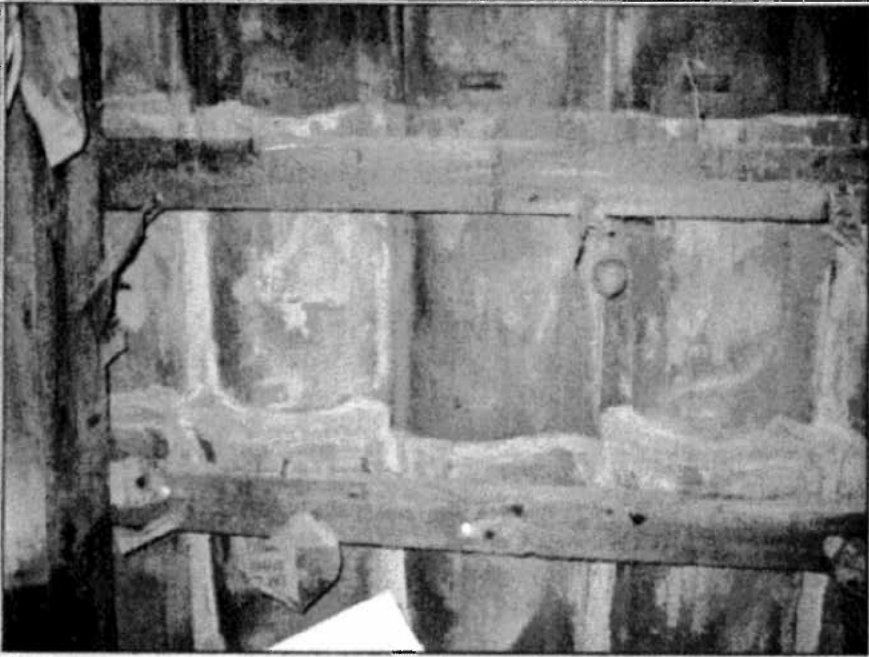
6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.1 Gulvkonstruktioner	K0: I enkelte rum, knirker gulvene. I stuen - ved vestvendte vindue/radiator, ses huller. I strøgulvene i stuen samt entreen, ses ujævnheder. I stuen ses åbninger mellem brædderne. Mellem trægulve og dørtrin ses åbninger.
------------------------	---

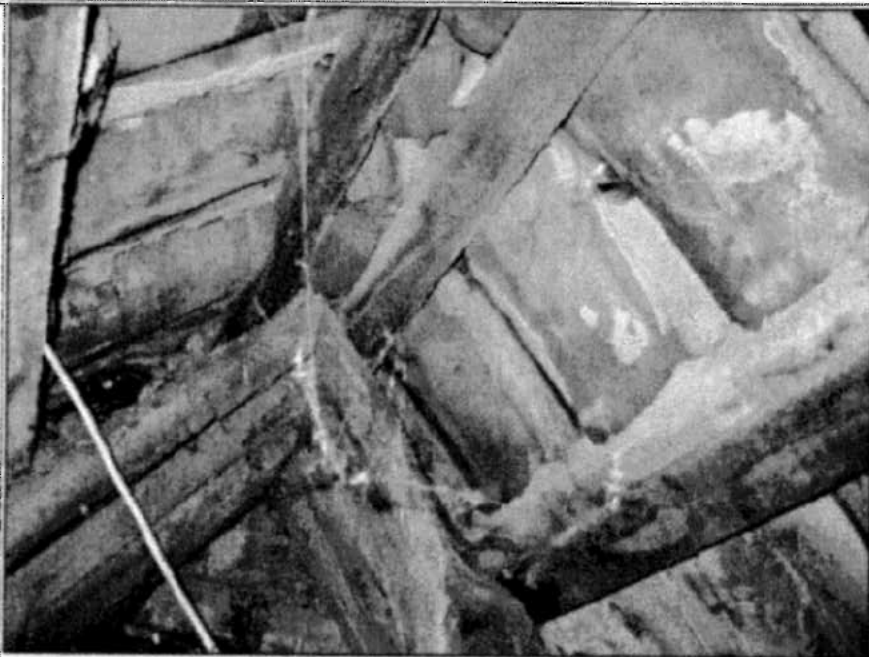
6.2 Belægninger	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: I kælderrum mod SV er gulvfliser overfladebeskadiget i et område ud for vindue mod syd. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Følgende bør iagttages: Som tidligere oplyst, er kælderen ikke gennemgået grundet igangværende byggearbejder.	
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A1

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Langs gavlene ses løstliggende teglsten samt defekte fuger. Tagdækningen skønnes i alder med bygningen.	A1
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Beskrivelsen er korrekt, herudover er tagsten i skunkrum mod SØ i et mindre område udskiftet med tagsten af en anden type. De udskiftede tagsten mangler fastbinding til lægter og understrykning. Note: Der er fare for stormskade ved manglende fastgørelse af tagsten. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Mangelfuld omfangsbeskrivelse.	
Bygningssagkyndig	Hvis jeres konsulent mener at alle taglsten, skal blindes har han selvfølgelig ret - for det er de ikke? Men følgende bedes iagtaget - tagdækningen er som nævnt fra bygningens opførelse - at der mangler en enkelt eller 2 bindere betyder ikke noget? - På pladsen, gjorde jeg jeres konsulent opmærksomt på, at der siden min besigtigelse havde været min. 2 storme med vindstød af stormstyrke samt at tagdækningen, er fra bygningen opførelse (1939).	

Teknisk Revisor	 På billedet taget nederst ved de udskiftede tagsten er der tagbindere der ikke er genmonteret. Vurderingen fastholdes.	A1
8.1 Tagbelægning/rygning Føjlangivelse Teknisk Revisor	Ingen bemærkninger  Beskrivelse af skade/mangel: Der kan konstateres flere revnede tagsten bl.a. ved skorstenen på øst- og vestsiden og på nederst vestsiden mellem kvist og sydgavl. Note: Ved revnerne er der fare for fugtindtrængning med heraf følgende skader. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Overset forhold.	A3

Bygningssagkyndig	Følgende bør iagttages: Jeres konsulent skriver, at der kan konstateres flere revnede tagsten - dette er ikke korrekt idet de revner der ses, er revner i forskellingen -(understrygningen) - dog er det korrekt at der under rygningen - nær skorstene - ses en revnet tagsten - BEMÆRK: ovenpå denne revne - ses nedmuret rygningsten - så utæthed nej. Som tidligere nævnt oplyste jeg til jeres konsulent, at der i perioden siden jeg besigtigede bygningen, havde der være 2 kraftige storme med vindstød af stormstyrke.	
Teknisk Revisor	På billedet er der revne med lysgennemtrængning i tagstenen. Det er korrekt at BS delvis var med til gennemgang af hanebåndsloft. Jeg husker ikke bemærkningen om 2 storme. Vurderingen fastholdes.	A3
8.3 Skotrender/inddækninger	K3: I inddækningen omkring skorsten, ses defekter/nedslidninger.	
8.6 Tagrender / tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Rendejern er rustne og på nedløbsrøret har øverste holder revet sig ud af mur på vestfacade ved NV gavlhjørne. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Overset forhold	A1
Bygningssagkyndig	Var registreret men ikke indtastet - beklager.	
Teknisk Revisor	ok.	A1
8.10 Undertage / understrygning	Ingen bemærkninger	

Fejlangelvise Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Understrygningen af tagstenene er flere steder faldet ned bl.a. ved rygning og mangler helt ved tagreparationen på østsiden. Note: Ved manglende understrykning kan der ved snefygning og stærk slagregn være risiko for vandskader på loft- og vægbeklædning. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Overset forhold.	A1
Bygningssagkyndig	Følgende bør iagttages: Jeres konsulent skriver, at der er risiko for indtrængning af fygesne - dette er jeg enig i - problemet er blot, at da jeg var på pladsen var disse skader ikke tilstede. Som tidligere nævnt oplyste jeg til jeres konsulent, at der i perioden siden jeg besøgte bygningen, havde der være 2 kraftige storme med vindstød af stormstyrke.	

Teknisk Revisor	 Den manglende understøtning vurderes flere steder at være af ældre dato. Vurderingen fastholdes.	A1
8.11 Ventilation Føljefangivelse Teknisk Revisor	Ingen bemærkninger Beskrivelse af skade/mangel: Der er ikke tilstrækkelig ventilation af skunk-/skråvægge og tagrum. Note: Der bør etableres tilstrækkelig ventilation. Ventilationsåbningerne skal være jævnt fordelt ved kip og tagfod, således at der ikke forekommer uventilerede områder. Erfaringen viser, at træværk udsat for periodevis fugtbelastning, som i det aktuelle tilfælde, vil der med tiden opstå mere og mere porøsitet i træværket, som vil overgå til en tilstand af decideret trænedbrydning, hvilket kan give følgeskade til andre bygningsdele. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Overset forhold..	A3
Bygningssagkyndig	Følgende bør iagttages: Bemærk: Er det korrekt forstået, at jeres konsulent mener, at jeg skal begynde at rådgive om, at der skal etableres ventilation i tagkonstruktionen??? - her kommer jeg i tvivl - er det korrekt forstået, at jeg både skal registrere samt rådgive? BEMÆRK: Tagrummet fremstod i en fugttechnisk stand der var forventelig - bygningen er fra 1936 og er opført efter denne tids byggetraditioner - dengang var der ikke krav om ventilerings!! Havde der nu været oplagt nyt tag med undertag - ja, så er jeg helt enig med jeres konsulent - men taget har jo lagt på bygningen 75 år??? En anden ting man bør iagttage er, at tagsten fra denne periode er meget diffusionsåben - dvs. den af jeres konsulent beskrevne risiko for fugtophobning ikke er til stede idet, tagkonstruktionen bliver udtørret min. 1 gang om året.- alt herudover betragtes som værende alm. sild og ælde.	

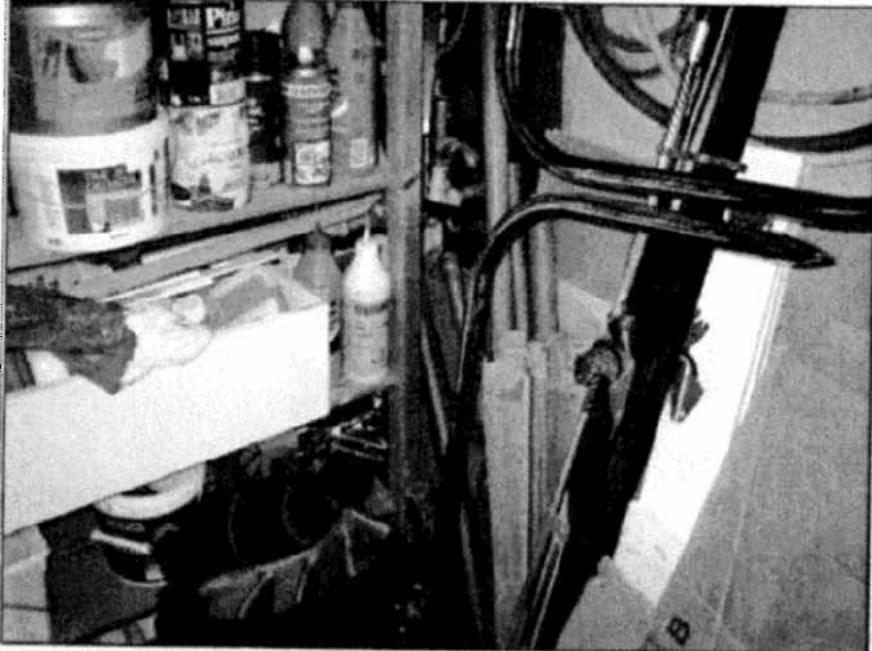
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A3
8.12 Isolering	K1: I tagrummet ses oplag af isolering samt oprodning i isoleringen.	
8.14 Gangbro	K1: Bygningen er uden gangbro.	
8.16 Skorsten	K2: I skorstenspiben ses defekt murværk/fuger mv.. I tagrummet ses revner - sælger oplyste, at skorstenen er forsynet med isokærne.	

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.4 Gulvfløb	K1: Brusenischen er adskilt fra det øvrige gulv med en opkant, hermed, er gulvet blevet opdelt i 2 selvstændige gulvflader - jf. nugældende regler bør der være selvstændige gulvfløb i de enkelte gulvflader.
--------------	--

9.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	A3
Fejl angivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Blotlagt beton i gulvafløb ved bruser i kælder. Note: Der er risiko for opfugtning/vandudtrængning i omkringliggende konstruktioner. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Manglende registrering.	
Bygningssagkyndig	Følgende bør iagttages:	
	Som tidligere oplyst, er kælderen ikke gennemgået grundet igangværende byggearbejder.	
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A3

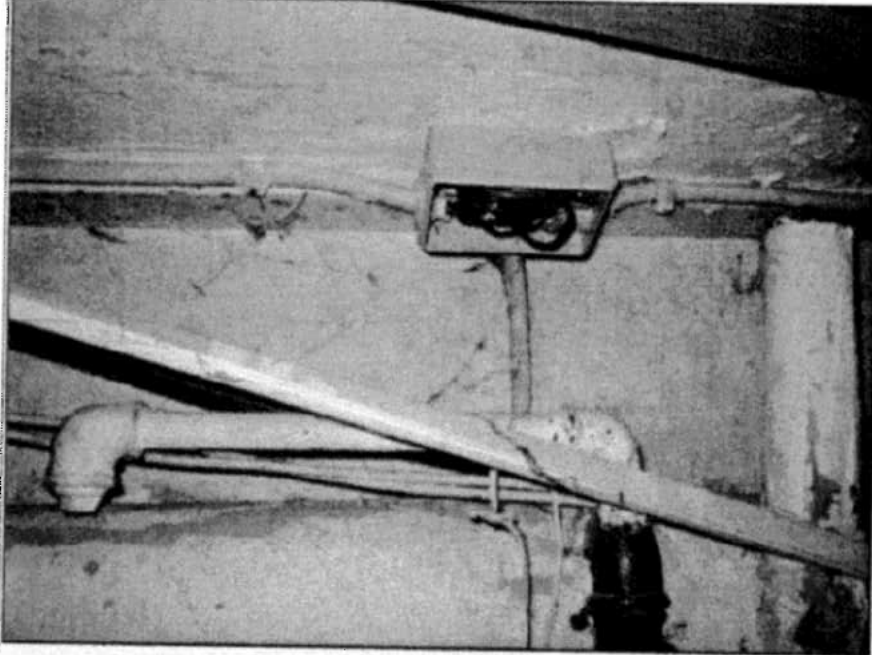
10. VVS-installationer i bygning A

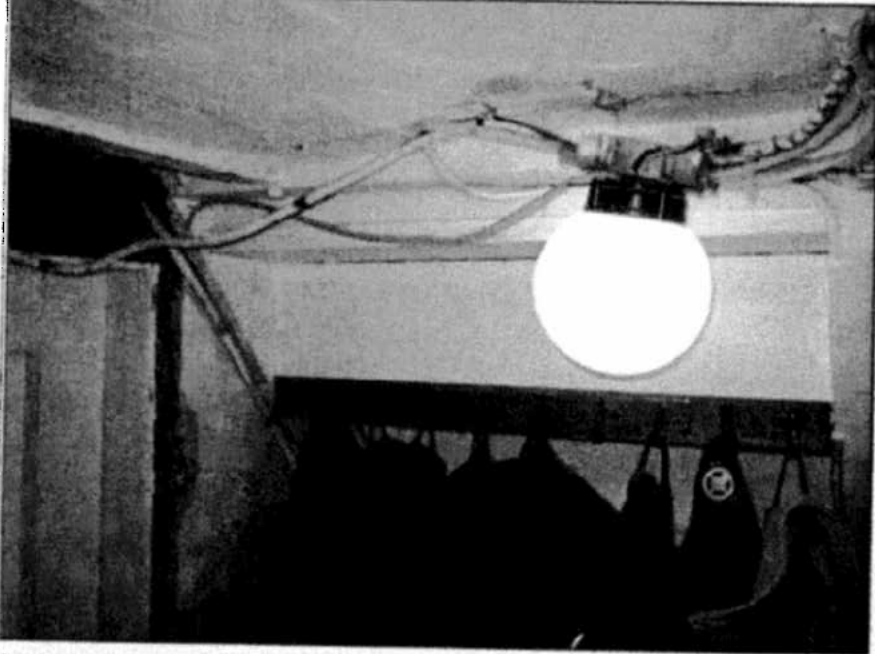
10.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløb fra sikkerhedsventil i kælder ved varmtvandsanlæg skal føres til afløbssystem, hvilket ikke er tilfældet. Note.: Der er fare for opfugtning/skade på andre bygningsdele. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Følgende bør iagttages: Som tidligere oplyst, er kælderen ikke gennemgået grundet igangværende byggearbejder.	
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A1

10.2 Varmeinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: I kælderrum mod NØ er der under ombygning er der flere uafsluttede varme/vand og afløbsrør. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Manglende registrering af BS.	A1
Bygningssagkyndig	Følgende bør iagttages: Som tidligere oplyst, er kælderen ikke gennemgået grundet igangværende byggearbejder.	
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A1

11. El-installationer i bygning A

11.1 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Ved bruserhjørne i kælder er der i vådzone anbragt en vægventilator. Ventilatoren er tilsluttet med løse ledninger og betjenes med en ledningsafbryder. Note: Forholdene skønnes at kunne føre til alvorlig personskade. Faste el-installationer der ikke er udført af el-installatør er ulovlige og bør udbedres/rettes af el-installatør. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	E23
Bygningssagkyndig	Følgende bør iagttages: Som tidligere oplyst, er kælderen ikke gennemgået grundet igangværende byggearbejder. Se tillige under materialebeskrivelsen - punkt 11. El-Installationer - her anbefaler jeg, at el-installationen gennemgås/tjekket.	
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	E23

11.1 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlrapport Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: I kælderrum mod NV er der to uafsluttede el-dåser uden dæksel hvor der er strømførende elledninger og der er enkelte kabler der mangler fastgørelse og kabel mangler korrekt afslutning ved en anden el-dåse. Note. Der er risiko for personfare, da strømførende elkabler er tilgængelig. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Følgende bør iagttages: Som tidligere oplyst, er kælderen ikke gennemgået grundet igangværende byggearbejder. Se tillige under materialebeskrivelsen - punkt 11. El-installationer - her anbefaler jeg, at el-installationen gennemgås/tjekket.	
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A3

11.1 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: I kælderforrum/trapperum er der en del uautoriserede (selvgjorte) elinstallationer til lampested i loft. Der er ligeledes i kælderrum under ombygning en del tilslutninger og eludtag. Note. Der er risiko for personfare, da strømførende elkabler er tilgængelig. El installationer der ikke er udført af el-installatør er ulovlige og bør udbedres/rettes af el-installatør. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Følgende bør iagttages: Som tidligere oplyst, er kælderen ikke gennemgået grundet igangværende byggearbejder. Se tillige under materialebeskrivelsen - punkt 11. El-installationer - her anbefaler jeg, at el-installationen gennemgås/tjekket.	
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A3

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?	Nej
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	Ja, 10.02.98
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejetid?	Ja, Køkken & bad - kælder, i 2000
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Ja, Køkken & bad - kælder, i 2000
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	Nej
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	Nej
1. Fundamenter / sokler		
1.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet?	Nej
1.2	Er huset efterfunderet?	Ja, 50% af kælderen
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej

1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	Nej
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		
2.1	Er der kælder?	Ja
2.2	Er der krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
2.3	Er der adgang til krybekælder?	Nej
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen / ventileret hulrum?	Nej
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	Nej
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
2.8	Er der kloakpumpe?	Nej
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	Ved ikke
2.10	Er der grundvandspumpe?	Nej
3. Yder- og indervægge		
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	Nej
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler?	Nej
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	Nej
4. Vinduer og døre		
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Ja, 1. sal + stue
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Fungerer alle vinduer?	Ja
4.4	Fungerer alle døre?	Ja
5. Lofter / etageadskillelser		
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?	Ved ikke
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
7. Indvendige trapper		
7.1	Har der været skader ved trapper?	Nej
8. Tagkonstruktion		
8.1	Har taget været utæt?	Nej
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	Nej
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?	Nej
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	Nej
8.5	Er der adgang til skunkrum?	Ja
8.6	Er der adgang til tagrum?	Ja, 1. sal
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9. Bad / toilet og bryggers		
9.1	Er der problemer med afløb?	Nej
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørs- eller vandskader?	Nej
11. El-installationer		
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Fundamenter / Sokler		
A	Beton	
A	Teglsten	
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Inder-/skillevægge - Træ	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
4.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
5.0 Loftet/etageadskillelser		
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
7.0 Indvendige Trapper		
8.0 Tagkonstruktion		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Tagbelægning - Metalplader	
A	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	Kvist (skøn)
A	Skorsten - Muret	Kvist - (skøn)
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme, Type:	Vandbåret
A	Vandstop	Ved opvaskemaskine kunne der ikke lokaliseres vandstop.
A	Andet, Type:	Brændeovn - (i stuen)
11.0 El-installationer		
A	Kommentar	Installationen samt gruppetavlen incl. relæ mv., skønnes i alder med huset - installationen anbefales gennemgået/tjekket.

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Teknisk Revisor	74	7%	ikke angivet	ikke angivet	68
Bygningssagkyndig	kan ikke udregnes	7%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	0	7%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	74	7%	ikke angivet	ikke angivet	68

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Lav	Usikkerheden er lav.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Lav	Usikkerheden er lav
Teknisk Revisor	Lav	Usikkerheden er lav.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	
Bygningssagkyndig	Vedr. manglende understrygning samt de af jeres konsulent registrerede revnede tagsten - BEMÆRK: jeg samt jeres konsulent - havde ikke registreret fugtpletter på de underliggende lofter samt skråvægge?
Teknisk Revisor	
Teknisk Revisor	Ingen bemærkninger.