

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Beskikket bygningssagkyndig



Dato: 14.11.2011

J.nr.:



Afgørelse - teknisk revision af tilstandsrapporten

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

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig den 18. maj 2011.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand og færdiggjort den 13. september 2011.

Den sagkyndige har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 13. september 2011.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 26. oktober 2011. havde foretræde under behandlingen af sin sag og mulighed for at fremkomme med bemærkninger.

supplerede generelt sine kommentarer til den foreløbige kontrolrapport med særligt fokus på de anførte uenigheder om skadesobservationer og vurderinger; blandt andet at gennemtrængningsskaden under punkt 8.14 ikke forefandtes på besigtigelsestidspunktet, og at asbestslammet på isoleringslag i loftrum blev vurderet som et efterladt rensemiddel i forbindelse med afrensning af taget.

Begrundelse:

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

Nævnet har revurderet vægten af fejlangivelserne under følgende punkter:

Forsikringspolice: Fejlangivelsen (A1) frafaldes.

Energimærke: Fejlangivelsen (A1) frafaldes.

- 8.5: Fejlangivelsen (A3) frafaldes.
11.1: Fejlangivelsen (A5) frafaldes.

Revurderingen af ovennævnte punkter ændrer ikke på nævnets samlede vurdering af tilstandsrapporten som alvorligt fejlbehæftet. 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 tildeles 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 advarslen 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 der yderligere en af den pågældendes tilstandsrapporter til teknisk revision. Rapporten skal være dateret, efter advarslen er meddelt den sagkyndige.

Norman E. Cleaver
Formand

Forside

Revisionsoversigt

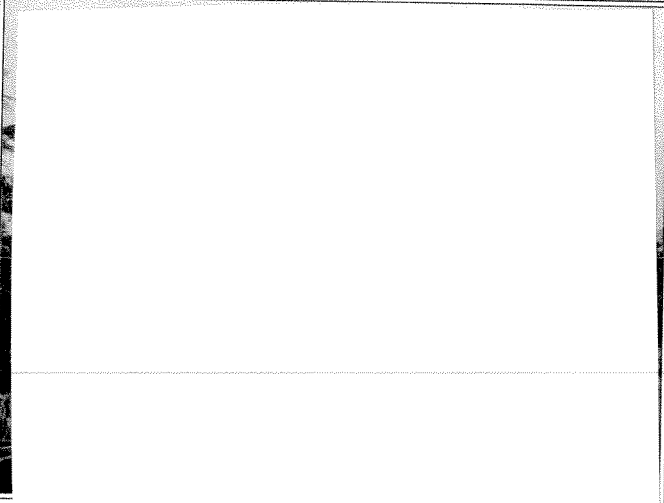
Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Hurtige besigtigelser	Igangværende		
	Få skader	5. januar 2011	Acceptabel	
	Tidsforbrug	25. september 2009	Godkendt	
	Skrivebordskontrol	8. maj 2008	Godkendt	

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
--	------	-------	---------	---------	--------	----------------------

EBST						
------	--	--	--	--	--	--

Ejendommen

	Navn	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
--	------	---------	---------	--------	----------------------

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A + Litra C overdækket terrasse - set fra indkørsel (syd)	

Havefacade på Litra A 
Litra B (garage/udhus (+carport)) 
Litra C (overdækket terrasse). 

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
09-jun-11	08:14	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
21-jun-11	08:28	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
22-jun-11	11:49	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	

30-jun-11	13:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
12-jul-11	15:40	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
25-jul-11	11:40	QA har ikke godkendt Udkast	
25-jul-11	18:49	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
26-jul-11	13:17	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
10-aug-11	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
13-aug-11	16:55	Endelig kontrolrapport udarbejdet	
13-sep-11	15:27		Søgt ny deadline: 20. sep. 2011
13-sep-11	15:27		Ny deadline for BS kommentar: 20. sep. 2011
13-sep-11	15:28	Endelig kontrolrapport er ikke blevet godkendt af kvalitetsikring	
13-sep-11	15:28	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
13-sep-11	18:03	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
13-sep-11	20:29	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrporteret	2011-05-18
Ejendommen besigtiget	2011-05-17

Følgende materiale forelå

BBR	2011-05-16	
Forsikringspolice	Ubekendt/ikke oplyst.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Teksten "Ubekendt/forelå ikke" er ikke tilstrækkelig entydig og præcis nok til, at en bruger (køber, mægler, forsikringsselskab, bank, eller advokat), kan bibringes en klar forståelse om, hvorvidt der er tale om, at en evt. forsikringspolice eksisterede, men blot ikke blev fremvist. Som hovedregel vil en ejendom altid være forsikret og dermed eksistere en forsikringspolice. Jvnf. HB kap. 3 afsnit 4.01 og 6.05, bør der som minimum være en oplysende begrundelse hvorfor policen ikke foreligger. Formel fejl, som vægtes nederst i niveau A	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Tidligere tilstandsrapport nr.		
Energimærke	Ubekendt/ingen	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Teksten "Ubekendt/ingen" er ikke tilstrækkelig entydig og præcis nok til, at en bruger (køber, mægler, forsikringsselskab, bank, eller advokat), kan bibringes en klar forståelse om, hvorvidt der er tale om, at et evt. Energimærke eksisterede, men blot ikke blev fremvist, eller om Energimærket var under udarbejdelse, eller det reelt ikke fandtes. Fejl af formel karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Andre bygningssoplysninger	Der er ingen dokumenter eller tegninger udleveret af sælger.	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Typehus									
Ejendommen			Tvangsauktion						
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	1975	1	178	0	0	178	0
2	B	Garage/udhus	1977	1	48	0	0	0	0
3	C	Overdækket terrasse	1984	1	21	0	0	0	0

Fejl angivelse
Teknisk Revisor

B8

15 m2 Udhush ved nordvestgavl på Litra A er ikke registreret af BS.
Udhusets værdi kan sættes til over kr. 10.000,- og er i så god stand, at det tillige skulle have været skadesvurderet.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Der er inddækket tagrender. Tagrender kan ikke besigtiges på undersiden. Gulve dækket med fastholdte tæppebelægninger er ikke besigtiget.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Forbeholdet vedr. tæpper, er ikke tilstrækkelig specificeret jvnf. Håndbogen Kap. 3 afsnit 5.04. samt 6.07. Her fremgår det, at det præcist skal fremgå hvilke rum der er belagt med væg til væg tæpper og som derfor ikke kan vurderes.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Termoruder er kontrolleret, men er kun nævnt i rapporten, såfremt de er behæftet med åbenlyse fejl. Da der kan forekomme eventuelle yderligere punkterede termoruder, tages derfor forbehold mod dette, da disse ikke altid kan konstateres visuelt, som følge af vejr-, lys- og temperaturforhold, samt rudernes eventuelle tilsmudsning.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Muret enfamiliehus opført i 1975. Huset er i et plan og tagbelægningen er af bølgeternitplader. Husets tilstand er tilsvarende huse af samme alder og konstruktion der er i en god istandsat og vedligeholdt stand. Der er dog registreret nogle skader i tilstandsrapporten. Det oprindelige badeværelse er ikke renoveret, der er skader i loft og gulv. Udvendig træværk ved inddækket tagrender har nedbrydningsskader nogle steder. Overdækket terrasse: Der er nedbrydningsskader i vinduespartier.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Generelle kommentarer skal give brugerne et indtryk af bygningstypen og afvigelserne fra den forventede tilstand, så de konstaterede skader kan sættes i de rette proportioner. De sidste to linjer er deciderede skadetekster og skal henvises til Skaderegistreringen og bør ikke fremstå her som konkrete skadetekster.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygning A (Beboelse - 178m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.2 Sokkel	K2: Der er flere skader i pudset sokler. I sokkel mod nord er der revner og afskalninger ved nedløbsrør og ved hjørne mod vest. I vestgavl og facaden mod syd er der markante afskalninger. Note: Der er behov for reparation af sokkelpuds.
------------	--

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.7 Vægbeklædninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er markant mangelfuld vedhæftning af køkkenvægfliser - specielt i området ved knivopsætning. Note: Kan give risiko for flisenedfald, samt revnede fuger (hvilket dog ikke umiddelbart kunne observeres) Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler gerigther omkring bagsiden af dør til gammelt badeværelse. Note: Badeværelset er dog pt kun anvendt som pulterkammer. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4.3 Fuger	Ingen bemærkninger
-----------	--------------------





Beskrivelse af skade/mangel: Der er defekte/udfaldne mørtelfuger foruden mellem karm og murfals i begge sider på dør til "tilbygning" mod nordvest.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

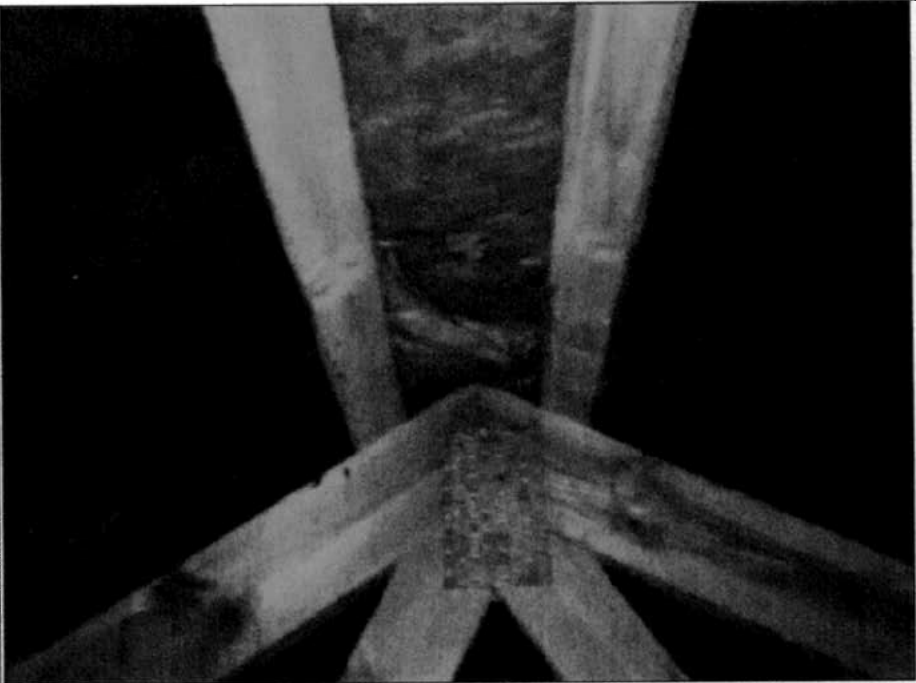
Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

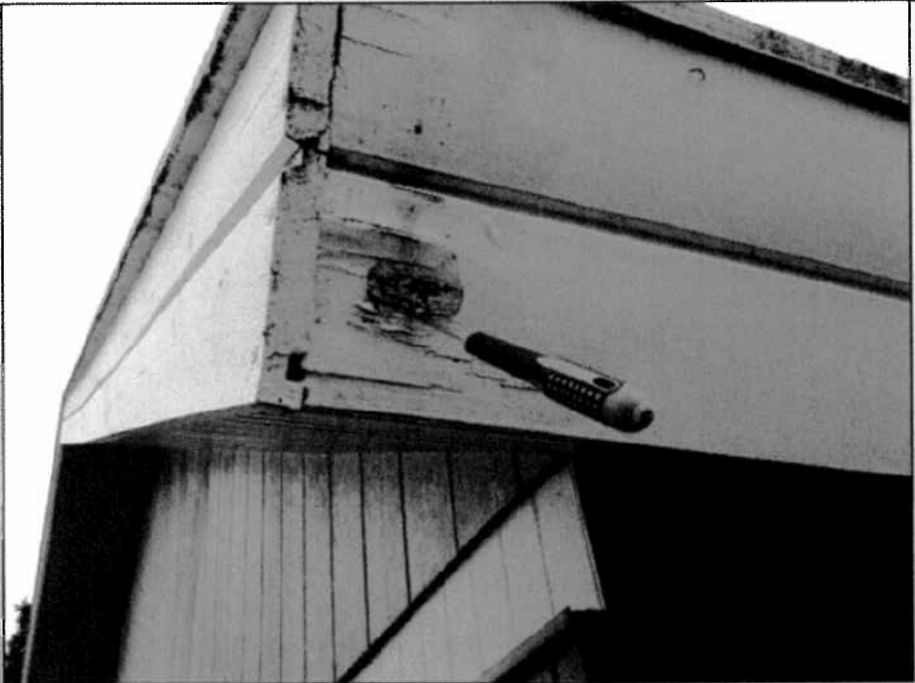
5. Loftet /etageadskillelser i bygning A

5.2 Loftbeklædning	K1: Loftbeklædningen i det gamle badeværelse er skadet i området ved brusenichen. Note: Badeværelset er ikke i brug.
--------------------	--

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er uhensigtsmæssigt anvendt mineraluld som tætningsmateriale ved rygning. Note: Mineralulden kan i sammenpresset tilstand virke fugtsugende, hvilket kan give fugtbetingede skader på tilstødende tr (hvilket dog ikke kunne observeres ved kontrolbesøget). Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beksrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8.4 Hætter / aftræk	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler kondensisolering omkring aftræksrør fra emhætte i tagrum. Note: Kan give anledning til fugt/kondenssskader på lofter (hvilket dog ikke umiddelbart kunne konstateres under den nuværende ejer). Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
8.5 Udv. træværk ved tag	K2: Afdækningsbrædt på sternbeklædningen, ved inddækket tagrende på sydsiden af bygningen, er rådskadet	

8.5 Udv. træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrudt træ i <u>sternbrædt ved hushjørne</u> mod sydøst (mod indkørsel) Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Hvorfor har Teknisk Revisor gentaget den tekst jeg har skrevet til skaden?? Skaden er beskrevet med karakteren K2.	
Teknisk Revisor	BS har alene beskrevet en rådskafe på "afdækningsbrædtet" <u>på</u> sternbrædtet - <u>ikke</u> rådskafe i selve sternbrædtet. Såfremt BS havde ment noget andet, skulle teksten have været mere entydig. Anmærkningen fastholdes.	A3

8.5 Udv. træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Inddækningsbeklædning af krydsfiner mellem gavtrekant og zinkinddækning på gavlmurværk, er uhensigtsmæssigt placeret i tæt kontakt uden friafstand, hvilket har medført trænedbrydninger flere steder for neden på indækningsbeklædningen. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8.6 Tagrender / tagedløb	K1: Tagrender er fyldt op med løv/grannåle. Der er risiko for overløb og opfugtning af sternbeklædningen. Note: Tagrender bør oprenses jævnligt.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst. Note: Som BS Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Der er misforhold mellem BS tekst , som angiver en K3 skade og den af BS anvendte K1 karakter. (tagrender var oprenset ved SS's besigtigelse).	A1
Bygningssagkyndig	Der var <u>ingen</u> skader/overløb ved besigtigelsen. Ejer blev påmindet om at rense tagrender jævnligt.	
Teknisk Revisor	Der er givet fejl for, at BS har <u>tilkendegivet</u> at der er risiko for følgeskade på anden bygningsdel. D.v.s. en K3 skade, men alligevel kun givet forholdet en K1 karakter.	A1
8.14 Gangbro	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er en gennemstrædningskade ca. midt på gang bro mod sydøstgavl. Note: Skaden vurderes opstået som følge af opblødning i spåndpladen efter indtrængning af vand/fygesne. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8.15 Andet	Ingen bemærkninger
------------	--------------------

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

B8



Beskrivelse af skade/mangel: Der er asbest slam oven på isoleringen i tagrum, som følge af afrensning af asbesttagplader med højtryk.

Note: Arbejdstilsynets bekendtgørelse, samt brancheforeningens vejledning om asbesthåndtering er ikke fulgt. Selvom tagrummet ikke har daglig personfærdsel, kan der ikke udelukkes en potentiel sundhedsrisiko ved uhensigtsmæssig oprodning i isoleringen.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægt: Personskaderisikoen vurderes begrænse, men en eliminering af skaden

	vurderes at overstige kr. 10.000,-	
Bygningssagkyndig	Jeg har ikke fået oplyst ejer/sælger at taget er blevet rensset med trykspuling.	
Teknisk Revisor	BS burde alene have bemærket forholdet ud fra hvad der visuelt kunne konstateres på stedet. Hvilket har været TR's baggrund for registreringen. Vurderingen fastholdes.	B8

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: I det gamle badeværelse er der hugget hul i gulvet. Note: Badeværelset er ikke i brug.
---------------------------------	--

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Flisefuger i bunden af bruseniche i forældrebæverelse, er stort set helt udvaskede af afkalkningsmiddel. Note: Der er dermed ikke længere en vandbeskyttende fuger for nedsivning af vand. Det må dog antages, at flisemonteringen er foretaget oven på en vådrumsmembran, hvorved risiko for følgeskade på anden konstruktion, må anses at være elimineret. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

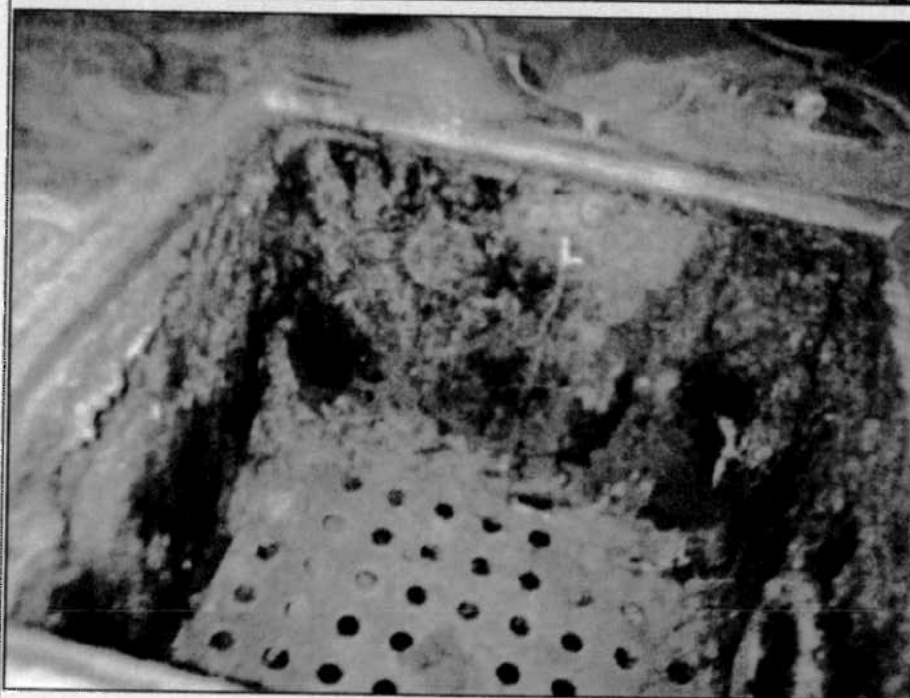
9.4 Gulvfløb

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse

Teknisk Revisor

B8



Beskrivelse af skade/mangel: Der er rå utæt betonstøbning mellem afløbsskål og gulvrister i bruseniche i gammel badeværelse.

Note: Selvom badeværelset ikke benyttes af nuværende ejer, vil der være en stor risiko for følgeskade på anden bygningsdel, når ny ejer tager badeværelset i brug.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægt: Da en korrekt udbedring af gulv afløbert vurderes at overstige kr. 10.000,- vægtes fejlen midt i niveau B, hvilket samtidig skal ses i lyset af at det bør forventes at en bygningssagkyndig har skærpet opmærksomhed på netop en slags forhold.

Bygningssagkyndig	Jeg har ikke beskrevet skaderne i det nedlagte badeværelse. Rummet skal renoveres i følge ejer og derefter ikke anvendes som vådrum.	
Teknisk Revisor	BS må nødvendigvis forholde sig til hvad der aktuelt kan konstateres på stedet og ikke til hvad en fremtidig køber evt. kunne tænkte sig at gøre. Argumentation og vurdering fastholdes	B8

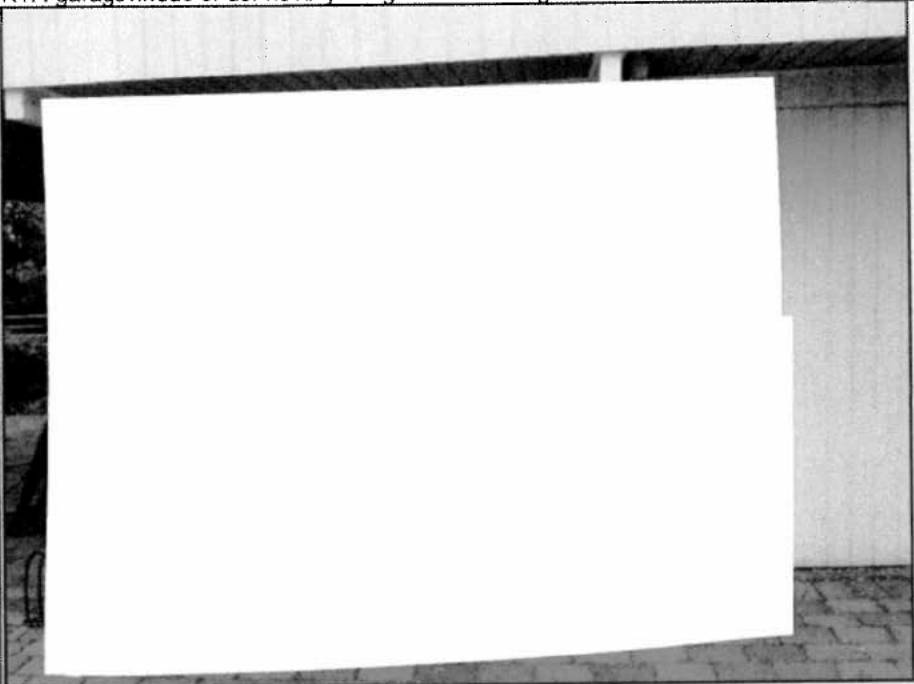
11. EI-installationer i bygning A

11.1 Andet	Ingen bemærkninger		
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Elkabel ved nedløbsrør ved hushjørne mod sydøst mangler kabelbeskyttelse ved teræn. Note: Elkable er dog delvist beskyttet af nedløbsrør og vurderes kun i mindre grad at være udsat for en skades påvirkning. Men udførelse opfylder ikke gældende bestemmelser. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægt: Vurderes midt i niveau A, da der ikke umiddelbart anses personsikkerhedsrisiko.		A3
Bygningssagkyndig	El-kablet er beskyttet af tagnedløbsrøret.		
Teknisk Revisor	Det er derfor der "kun" gives fejl i nederste niveau, da der ikke anses personsikkerhedsrisiko. Vurderingen fastholdes.		A3

11.1 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: ølradiator til værelse nærmest stuen, er demonteret. Note: Værelset kan dermed ikke længere regnes som opvarmet. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygning B (Garage/udhus - 48m2)

4. Vinduer og døre i bygning B

4.2 Vinduer	K1: I garagevindue er der nedbrydningsskader i sideglaslister.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>		A1
	Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst.	
	Karakter: K2	
	Begrundelse for fejl: Da enhver trænedbrydning uanset stadie, må forudses, at have en fortsat skadeudvikling, skal karakteren K2 anvendes. (skaden var udbedret ved SS's kontrolbesøg)	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

11. El-installationer i bygning B

11.1 Andet	Ingen bemærkninger		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Kabelende med ubeskyttet ledningesender rager ud fra facademur tv. for garageport. Note: Det menes ikke at der er strøm tilsluttet til kabel. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Selvom der ikke pt er strøm til elkabel, er der en potentiel risiko for at kablet tilsluttes strøm, uden der er foretaget en beskyttelse af kabelender. Fejlens vægtning: Personskaderisikoen pt er ikke tilstede - sålænge kablet ikke er tilsluttet. Men det findes skærpende, at der ikke beskrevet et forhold, som bør have en bygningssagkyndiges store opmærksomhed.		A5
Bygningssagkyndig	El-kablettilslutningen var afbrudt.		
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.		A5

Bygning C (Overdækket terrasse - 21m2)

4. Vinduer og døre i bygning C

4.2 Vinduer	K2: Der er fugt- og rådskader i vinduespartierne ved terrænniveau. Bundkarme har berøring med terræn/jord.
-------------	--

8. Tagkonstruktion i bygning C

8.5 Udsv. træværk ved tag	K2: Der er begyndende nedbrydning i udragende bjælke-ende på østsiden af overdækket terrasse.
---------------------------	---

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?	
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	
1. Fundamenter / sokler		
1.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet?	
1.2	Er huset efterunderet?	
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		
2.1	Er der kælder?	
2.2	Er der krybekælder / ventileret hulrum?	
2.3	Er der adgang til krybekælder?	
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen / ventileret hulrum?	
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	
2.8	Er der kloakpumpe?	
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	
2.10	Er der grundvandspumpe?	
3. Yder- og indervægge		
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler?	
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	
4. Vinduer og døre		
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	
4.3	Fungerer alle vinduer?	
4.4	Fungerer alle døre?	

5. Loftet /etageadskillelser		
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	
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.)?	
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	
7. Indvendige trapper		
7.1	Har der været skader ved trapper?	
8. Tagkonstruktion		
8.1	Har taget været utæt?	
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?	
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	
8.5	Er der adgang til skunkrum?	
8.6	Er der adgang til tagrum?	
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	
9. Bad / toilet og bryggers		
9.1	Er der problemer med afløb?	
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	
11. El-installationer		
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	

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	Ejendommen er opkøbt på tvangsauktion.
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Fundamenter / Sokler		
A	Beton	Sokkel af lecablokke der er pudset.
B	Beton	
C	Kommentar	Ingen synlig sokkel.
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
C	Terrændæk	
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	

B	Hulmur	
B	Formur - Tegl/kaiksandsten	
B	Bagmur - Letbeton	
B	Bagmur - Let pladekonstruktion	

4.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	Vinduespartier.

5.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Loftbeklædning af profilbrædder og træfiberplader.
B	Kommentar	Loftbeklædning af profilbrædder.

6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på stroer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Tæppe på beton	
A	Klinkegulv på beton	
C	Gulv på stroer eller bjælker	Plankegulv.

7.0 Indvendige Trapper		
------------------------	--	--

8.0 Tagkonstruktion		
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Plastplader	

9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	

10.0 VVS-installationer		
A	El-varme	Varmepumpe og el-panel samt el-gulvvarme i badeværelse.
A	Gulvvarme; Type:	El-gulvvarme i badeværelse.
A	Andet; Type:	Brændeovn i stuen.

11.0 El-installationer		
------------------------	--	--

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Teknisk Revisor	62	0%	ikke angivet	ikke angivet	62
Bygningssagkyndig	kan ikke udregnes	0%	ikke angivet	ikke angivet	kan ikke udregnes
Teknisk Revisor	62	0%	ikke angivet	ikke angivet	62

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Lav	Der vurderes ikke forhold, som giver anledning til usikkerhed i TR's bedømmelser.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Lav	Som ovenfor.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	
Bygningssagkyndig	
Teknisk Revisor	