

Beskikket bygningssagkyndig

Dato:

J.nr.:

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten

Det er nævnets vurdering, at der ikke i tilstandsrapporten er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den skal betegnes som fejlbehæftet. Det er nævnets afgørelse, at frafalde indstillingen til en påtale for fejl i en tilstandsrapport for beskikket bygningssagkyndig.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig den 24. august 2011.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand og afsluttet den 2. november 2011.

Den bygningssagkyndige har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 28. oktober 2011.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 14. december 2011. med bisidder havde foretræde under behandlingen af sin sag fremkom med bemærkninger i det væsentlige jf. vedhæftede bilag.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at følgende fejlangivelser i kontrolrapporten ikke er veldokumenterede, eller at afvejningen ikke er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter.

Den samlede vægt af fejlangivelser under "Følgende materiale forelå" reduceres fra A4 til A1.

Bygning A

4.2: Vægten sænkes fra A3 til A1, da der er taget forbehold for synligheden af punkterede ruder, men den sælgerangivne rude burde være bekræftet eller afkræftet samt stedfæstet.

4.4: Fejlangivelsen (A1) frafaldes, da forholdet er beskrevet om end upræcist.

10.1: Vægten hæves fra A1 til A3, da der er risiko for ikke ubetydelig sundhedsskade.

Bygning C

8.9: Fejlangivelsen (A2) frafaldes, da forholdet er formelt og ubetydeligt.

8.10: Fejlangivelsen (A1) frafaldes, da forholdet er formelt og ubetydeligt.

Bygningskonstruktioner: Fejlangivelsen (A3) frafaldes.

Nævnets revurdering af de nævnte punkter medfører, at det samlede pointtal reduceres fra 38 til

27, hvilket er i grænseområdet for sanktion. Det er i den forbindelse nævnets vurdering, at takseringen af den udslagsgivende fejl (C11) under "Bygningsbeskrivelse" er behæftet med så stor usikkerhed, at den ikke bør lægges til grund for en påtale.

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes derfor samlet set at være acceptabel, på grænsen til fejlbehæftet.

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

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Hurtige besigtigelser	2. februar 2012		
	Hurtige besigtigelser	15. november 2010	Retvisende	
	Stikprøve	22. december 2009	Godkendt	
	Tidsforbrug	29. juni 2009	Godkendt	
	Tidsforbrug	29. september 2008	Godkendt	
	Stikprøve	29. februar 2008	Godkendt	
	Andet	29. februar 2008	Godkendt	

Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Bygningssagkyndig (BS)						Ja
Teknisk Revisor						Ja
Sagsbehandler i EBST	Modtagekontrolle n					Nej

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra B - "udhus/skur" - ses bag ved glastag	

Litra C - "carport"

Litra D - "udhus/skur"

Litra E - "overdækning/glastag" - bygningen er ikke registeret i tilstandsrapporten

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
30-aug-11	10:10	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
07-sep-11	12:07	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
12-sep-11	11:14	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
30-sep-11	13:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
11-okt-11	10:19	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
14-okt-11	14:25	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
28-okt-11	08:29	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
02-nov-11	11:20	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

02-feb-12	10:32	Varig standsning	lgjjh
-----------	-------	------------------	-------

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrappporteret	2011-08-24
Ejendommen besigtiget	2011-08-19

Følgende materiale forelå

BBR	2011-08-16	
Forsikringspolice		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Feltet er ikke udfyldt. Det er derfor uvist for en bruger (køber, mægler, forsikringsselskab, bank eller advokat), hvorvidt en evt. forsikringspolice eksisterede. Da der som regel altid forekommer en forsikringspolice på en ejendom, er det væsentligt, at dette felt er fyldestgørende udfyldt i.h.t HB kap.3 afsnit 4.01. Der bør som minimum være en oplysende begrundelse for, hvorfor policen evt. ikke foreligger.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Tidligere tilstandsrapport nr.		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Alle felter i en tilstandsrapport skal udfyldes, og er der ikke nogen tidligere rapport, skal det anføres. Den sagkyndige har adgang til oplysninger om tidligere tilstandsrapporter og skal jævnfør håndbogens kapitel 3 afsnit 6.05 angive, om de forefindes. Begrundelse for fejl: BS har ikke angivet, hvorvidt der forefindes en tidligere tilstandsrapport.	A1
Bygningssagkyndig	- ikke iflg. håndbogen? Det er undersøgt om der forefindes en tidl. TR - Det gør der ikke!	
Teknisk Revisor	I Håndogen for Beskikkede Bygningssagkyndige kap. 3 stk. 6.05 er følgende anført: Følgende materiale forelå: Herunder skal det angives, om der forelå BBR-ejermeddelelse og dennes datering, den sidst udførte tilstandsrapport , forsikringspolice, energimærke, samt eventuelle andre bygningsoplysninger, herunder bygningstegninger og konstruktionsbeskrivelser. Det er TR's opfattelse, at der her bør gøres opmærksom på hvorvidt BS har undersøgt, hvorvidt der forefindes tidligere udarbejdet tilstandsrapport eller ej.	A1

Energimærke		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af mangel: I henhold til Håndbogen kapitel 3, afsnit 4.01 og 6.05, skal den sagkyndige redegøre for sine bestræbelser på at fremskaffe baggrundsmateriale. Begrundelse for fejl: Manglende information.	A1
Bygningssagkyndig	Der er angivet at der ikke forelå yderligere materiale.	
Teknisk Revisor	På trods at, BS i det nedenstående felt har anført, at der ikke forelå yderligere materiale, skal der i feltet, "Energimærke" være anført - Forelå ikke.	A1
Andre bygningsoplysninger	Der forelå ikke yderligere materiale. Bygning D, havehus, mangler enkelte mindre færdiggørelser.	

Bygningsbeskrivelse

Bolittype			Enfamilieshus						
Typehus									
Ejendommen									
Nr	Bygn	Anvendelse	Ar	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	1900	1	96	0	49	145	0
2	B	Udhus/skur	0	1	30	0	0	0	0
3	C	Carport	2000	1	35	0	0	0	0
4	D	Udhus/skur	2008	1	18	0	0	0	0

Fejlangivelse
Teknisk Revisor



C11

Overdækket areal med glastag mod baggård på 25 m² er ikke registreret. Bygningen er af relativ nyere dato - skønsmæssig ca. 10 år gammel.

Bygningen forefindes i en god- og brugbar stand for en køber og burde derfor have været registreret og medvurderet.

Skønnet værdi ca. kr. 40.000 - 50.000,-

Bygningssagkyndig	Overdækningen er integreret som et vedhæng på bygning A og B. Er gennemgået sammen med bygning A og uden bemærkninger./Afvises.	C11
Teknisk Revisor	I håndbogens kap. 6.06 <i>Bygningsbeskrivelse</i> er følgende anført: <i>Ejendommens bygninger identificeres enkeltvis med litrabetegnelse. Som hovedprincip er der tale om en særskilt bygning, hver gang konstruktionen eller funktionen ændres, eller opførelsesåret skifter. Oplysninger fra BBR-ejermeddelelsen kan anvendes til identifikationen.</i> Det er TR's opfattelse, at overdækning ikke hører med til litra A eller B og bør <i>litrabetegnes</i> som en selvstændig bygning. Der er tale om en klar tilsidesættelse af håndbogens regler for bygningsbeskrivelse. Fejlens vægt beror på bygningselementets skønnede værdi.	

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: AB - Loftrum i bygning A, beboelse, var ikke umiddelbart tilgængeligt pga. fastskruet loftlem. Skunkrum i bygning A var ikke umiddelbart tilgængelige pga. ringe plads, isolering og møbler. Loftrum i bygning B, udhus, var ikke fuldt tilgængeligt pga. diverse inventar/opmagasineringer.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Eventuelle synligt punkterede termoruder fremgår af rapporten. Da vejrforhold og snavs kan gøre det vanskeligt at konstatere, om en termorude er punkteret, tages der forbehold for yderligere punkterede ruder.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: AB - Boligareal er vurderet større end angivet i BBR. Der forefindes kælder i bygning B, udhus, hvilket ikke fremgår af BBR.

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Fundamenter / sokler		0	1	0	0	0	
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		0	0	0	0	0	
3. Yder- og indervægge		0	0	1	1	0	x
4. Vinduer og døre		0	2	1	0	0	
5. Lofter /etageadskillelser	x	0	0	0	0	0	
6. Gulvkonstruktion og gulve		0	1	0	0	0	
7. Indvendige trapper	x	0	0	0	0	0	
8. Tagkonstruktion	x	0	0	0	0	0	
9. Bad / toilet og bryggers	x	0	0	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	Huset er i betragtning af dets alder i god stand og der er ikke konstateret alvorlige fejl og mangler. Huset kan med normal vedligeholdelse henstå i mange år endnu.
-------------	--

Bygning A (Beboelse - 145m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.2 Sokkel	K1: Soklen har enkelte få steder lidt hult underlag i sokkelpuds.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af Skade/mangel: Skadestyper skal beskrives, og karakterer gives hver for sig. Herudover skal skader stedfæstes bedst muligt. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Flere skader under samme punkt og manglende stedfæste.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Teknisk Revisor	TR fastholder.	A1

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K2: Der er mindre revne/sætning i murværk over entrédør i østgavl samt lidt løst puds på murværket. Note: Åbne revner i facader samt løst underlag i pudslag giver risiko for fugt- og frostska-
3.4 Altaner	K3: Der mangler korrekt rækværk/værn ved dør foroven i østgavl. Note: Manglende værn kan give risiko for personskader.

4. Vinduer og døre i bygning A

4.2 Vinduer	K2: Der er oplyst om 1 punkteret termorude.	A3
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der registreres min. 4 punkterede termoruder i badeværelsesvindue mod gade i stueetagen, og min 3 stk. i gavlvinduer mod syd i værelse på 1. sal. Der skal i skadesbeskrivelsen oplyses, hvor de punkterede termoruder forekommer. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS og ikke stedfæstet præcist.	

Bygningssagkyndig	Afvises: På besigtigelsestidspunktet kunne der ikke konstateres mere end 1 punkteret termorude. Der er taget forbehold + sælger har oplyst om 1 stk. På revisionstidspunktet med sol på ruder kunne der registreres flere pga. solpåvirkning.	
Teknisk Revisor	Det kan ikke udlukkes, at der er kommet yderligere punkterede termoruder til. Dog har flere af de punkterede termoruder karakter af at være punkteret for lang tid siden.	A3
4.4 Sålbenke	K1: Sålbenke har lidt løse og frafaldne overfladesten.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Beskrivelse af skade er korrekt, men der mangler en præcisering af, hvor skaderne forekommer iht. 4.05 i HB. TR er enig i karakteren K1, da revnerne ikke er af en sådan karakter, at vandindtrængning i ydervæggen vurderes særlig sandsynligt. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Manglende præcisering og uddybning af skaderne.	A1
Bygningssagkyndig	Er anført i flertal, da det er generelt.	
Teknisk Revisor	TR fastholder.	A1
4.5 Andet	K1: Der mangler færdiggørelse indvendig ved bryggersvindue.	

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.1 Gulvkonstruktioner	K1: Trægulve på 1. sal knirker og fjedrer lidt enkelte steder og gulve er ikke overalt helt i vater.
------------------------	--

10. VVS-installationer i bygning A

10.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er monteret fast slangeforbindelse uden kontraventil mellem brugsvandsinstallation og varmeanlæg, hvilket ikke er lovligt. Note: Den faste slangeforbindelse må ikke forefindes, da der er risiko for, at der i tilfælde af vandafbrydelse kan trænge vand fra varmeanlægget ud i brugsvandsinstallationen, hvilket kan være stærkt sundhedsskadeligt. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Fejlen er ikke registeret og anført i tilstandsrapporten.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

11. El-installationer i bygning A

11.1 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: El-kabel ved nordgavl og læmur til litra B mangler fastgørelse, samt beskyttelse. Karakter: K1 Begrundelse af fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygning B (Udhus/skur - 30m2)

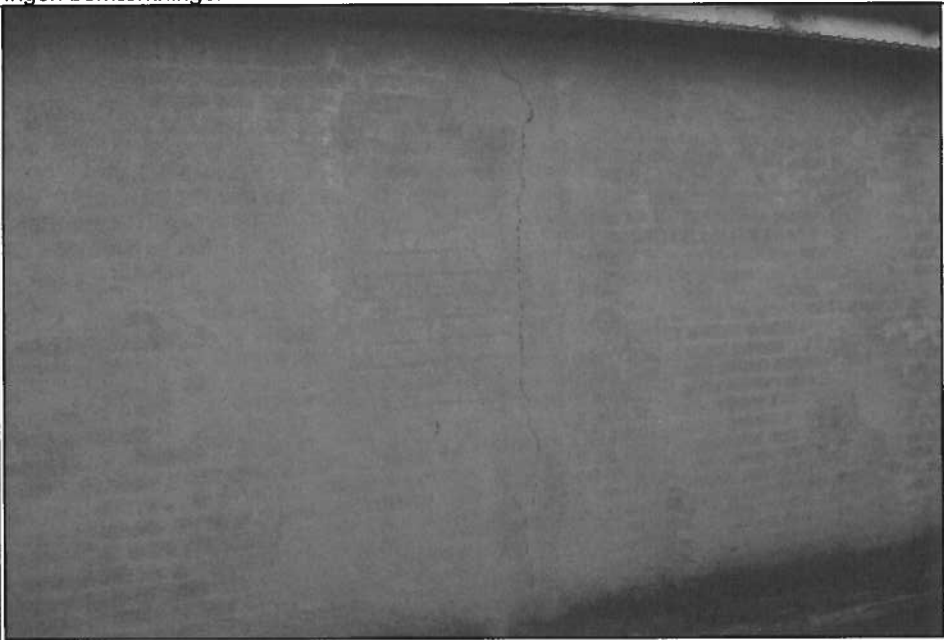
1. Fundamenter / sokler i bygning B

1.2 Sokkel	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Soklen fremtræder generelt i intakt og god stand. Der kan dog under facaderne mod syd anes ældre hårfine revnedannelser. Revnedannelserne er ikke aktive. Note: Ved stikprøvevis bankning kunne der ikke umiddelbart afsløres mangelfuld vedhæftning i pudslaget. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skadesbeskrivelsen er ikke registreret og beskrevet i tilstandsrapporten.	
Bygningssagkyndig	Afvises: Bemærkning unødvendig.	
Teknisk Revisor	Det er væsentligt, at samtlige skader beskrives og gives karakterer, således en forbruger, som ikke har byggeteknisk indsigt, kan forholde sig til skaden. Der er INGEN skader, som er "unødvendige" at beskrive.	A1

2. Kælder / krybekælder / terrændæk i bygning B

2.2 Vægge	K2: Kældervægge har fugt og mindre afskalninger.
2.6 Ventilation	K3: Der synes ikke at være udluftning/ventilation fra kælderen. Note: Manglende ventilation kan give risiko for fugtskader.

3. Yder- og indervægge i bygning B

3.1 Facader / gavle	K2: Der er revne i murværk foroven på østgavl. Note: Åbne revner i facader giver risiko for fugt- og frostskaeder.	
3.1 Facader / gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: I facade mod nord, ind mod naboejendom, ses en ca. 2-3 mm bred sætningsrevne. Sætningsrevnen har et forløb fra sokkel og hele vejen op igennem murværket til under tag. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke registreret og anført i tilstandsrapporten.	A3
Bygningssagkyndig	Vurderes til K2, da der ikke er risiko for andre bygningsdele.	
Teknisk Revisor	Sætningssskaden vurderes at være aktiv, og der vil være risiko for skader på andre bygningsdele i form af evt. revnede tagplader m.m.	A3

4. Vinduer og døre i bygning B

4.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: I dørtrin mellem depotrum og nedgang til kælder ind til værksted ses der skader i form af mørhed og flækket træ. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skade er ikke registreret og beskrevet i tilstandsrapporten.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8. Tagkonstruktion i bygning B

8.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af fejl/ manglerne: På nordside af tagflade til litra B er der områder med kraftig mosbegroning. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke registreret og anført i tilstandsrapporten.	A3
Bygningssagkyndig	Afvises: Der er ingen risiko ved mos på et galvaniseret metaltag (Decra).	
Teknisk Revisor	Mosforekomsten på nordsiden af taget vurderes så kraftig, at der vil kunne fremkomme skader på tagplader og/ eller ligefrem gøre overlæg på tagplader utætte.	A3

Bygning C (Carport - 35m2)

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning C

6.1 Gulvkonstruktioner	K2: Betongulv i carport har en del mindre afskalninger og ujævnheder.
------------------------	---

8. Tagkonstruktion i bygning C

8.3 Skotrender/inddækninger	K3: Der mangler inddækninger på tagplader mod udhugavl. Note: Manglende inddækning kan give risiko for fugtskader.	
8.6 Tagrender / tagnedløb	K2: Der er ikke udført korrekt nedløb fra tagrender til afløbsinstallation.	
8.9 Vindafstivning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/ mangel: På den sidste del af bygning C - "carport" er der udlagt armeret undertag. Undertaget er dog ikke korrekt afsluttet ved udløb til tagrende mod nord. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt.	A2
Bygningssagkyndig	Afvises: Der er ikke krav om eller påkrævet undertag ved den pågældende tagbeklædning. Der er ingen risiko for skade fordi der er monteret med ekstra undertag.	
Teknisk Revisor	Der er ikke krav til undertag, når tagbelægningen er stålplader, men når der nu er udlagt undertag, bør undertaget også være udført håndsværksmæssigt korrekt.	A2

8.10 Undertage / understrygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/ mangel: Imellem bjælkespær over carporten er der opsat en form for undertag, antageligvis vindpap for at undgå kondensdryp fra underside af stålpladerne. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke nævnt.	A1
Bygningssagkyndig	Afvises: som før (A2).	
Teknisk Revisor	Der er ikke krav til undertag, når tagbelægningen er stålplader, men når der nu er udlagt undertag, bør undertaget også være udført håndværksmæssigt korrekt.	A1

Bygning D (Udhus/skur - 18m2)

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	20 år
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?	Nej
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	Ja, Køkkenalrum - bryggers ca. 1992
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Ja, Det hele
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 efterunderet?	Nej
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Ja, Sydgavl
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	Nej
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		
2.1	Er der kælder?	Nej
2.2	Er der krybekælder / ventileret hulrum?	Ved ikke
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?	Nej
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?	Ved ikke
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, Stue - 1 sal sydgavl
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.)?	Nej
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, Kun i ældste del
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?	Ved ikke
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
11. El-installationer		
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	Ved ikke

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 Fundamenter / Sokler		
A	Beton	
A	Andet; Type:	Antagelig syldesten
B	Beton	
C	Andet; Type:	Punktfundamenter
D	Andet; Type:	Antagelig punktfundamenter
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	
B	Terrændæk	
B	Kælder	

Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Det er ikke registreret krybekælder under bygning A, hvilket vurderes at forekomme i stue, entre samt køkken. Begrundelse af fejl: Konstruktionen er ikke registreret og anført.	A3
Bygningssagkyndig	Fejlregistrering/forglemmelse at der ikke er registreret krybekælde. Sælger har ikke svaret ja til krybekælder.	
Teknisk Revisor	TR fastholder	A3

3.0 Yder- og indervægge

A	Hulmur	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Massiv murværk	
B	Formur - Murværk med puds	
B	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Inder-/skillevægge - Murværk	
C	Træ	
C	Andet	Metal
D	Træ	

4.0 Vinduer og døre

A	Træ	
B	Træ	
D	Træ	

5.0 Lofter/etageadskillelser

6.0 Gulvkonstruktion og gulve

A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Trægulv på beton	
A	Klinkegulv på beton	
B	Trægulv på beton	
B	Klinkegulv på beton	
C	Andet, Type	Beton
D	Gulv på strøer eller bjælker	

7.0 Indvendige Trapper

8.0 Tagkonstruktion

A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	

A	Tagbelægning - Metalplader	
A	Skorsten - Elementer	
B	Sadeltag	
B	Hanebåndspær	
B	Taghældning - >35 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	
B	Skorsten - Muret	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Metalplader	
D	Sadeltag	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - >35 grader	
D	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	

Fejlangivelse
Teknisk Revisor



A1

Bygning D - "udhus/skur" har ikke som anført i tilstandsrapporten tagpap.
Tagbelægningen på bygning D er stålplader, som er malet sorte. Trekantlister, som ses på tagfladen, er sortmalede trælistes.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

9.0 Bad/toilet og bryggers

A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	

10.0 VVS-installationer

A	Gas/centralvarme	
A	Andet, Type:	Brændeovn

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	38	3%	ikke angivet	ikke angivet	36
Bygningssagkyndig	kan ikke udregnes	3%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	38	3%	ikke angivet	ikke angivet	36

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Middel	Ældre ejendom med flere udbygninger. Ejendommen er ombygget ad flere gange, og det kan derfor være vandskeligt at få overblik over de enkelte bygningskonstruktioner.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Middel	Ingen yderligere bemærkninger.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	
Bygningssagkyndig	
Teknisk Revisor	