

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Beskikket bygningssagkyndig

[REDACTED]

Dato:

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] [REDACTED] den 12. august 2011.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 26. marts 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 5. december 2011.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 16. maj 2012. [REDACTED], havde foretræde under behandlingen af sagen og fremkom med bemærkninger i det væsentlige jf. følgende:

Med udgangspunkt i sine kommentarer til den foreløbige kontrolrapport fokuserede [REDACTED] på de anførte uenigheder med teknisk revisor om skadesobservationer og vurderinger, herunder uenigheder om alvoren/vægtningen af de vedgåede fejl. Blandt andet blev det fremført, at den manglende rapportering af blokeret sokkelventil ikke påfører køber en risiko på niveau B (10 – 25.000), - at trægulves skævheder ikke var umiddelbart konstaterbare, - at rapporteringen af revnede gulvfliser i bruseniche med K3 modererer brugerkonsekvensen ved den manglende rapportering af betonudstøbt gulvafløb, idet udbedringen af de to forhold er delvist sammenfaldende.

Begrundelse:

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

Under "Følgende materiale forelå" reduceres den samlede vægt af de to fejlangivelser til A1.

Under punkt 3.2 hæves vægten A1 til A3, da skadesbeskrivelsen ubeføjet angiver brandfare og fugttekniske problemer med dele af gavlvæggens beklædning, hvilket ikke anses for en bagatelfejl uden særlig betydning.

Under punkt 6.1 (1) frafaldes A1, da forholdet anses vægtet under 6.1 (2).

Nævnets revurdering af ovenstående punkt ændrer ikke den samlede vurdering af tilstandsrapporten som 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.

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordskontrol	Igangværende		
	Skrivebordskontrol	9. september 2008	Godkendt	
	Tidsforbrug	21. maj 2008	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Ejendommen set fra vest	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
30-aug-11	10:12	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
07-sep-11	11:54	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
15-sep-11	13:22	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
27-sep-11	15:30	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
29-sep-11	12:12	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
22-nov-11	14:01	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
05-dec-11	13:09	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
26-mar-12	20:35	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-08-12
Ejendommen besigtiget	2011-08-11

Følgende materiale forelå

BBR	2009-02-16	
Forsikringspolice		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Feltet skal udfyldes jf. HB kap. 3 afsnit 6.05:	A1
Bygningssagkyndig	Ja - det er jeg klar over - OK.	
Teknisk Revisor	Vi er enige	A1
Tidligere tilstandsrapport nr.		
Energimærke	Ja	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Der skal anføres hvilket energimærke der forelå jf. HB kap. 3 afsnit 6.05.	0
Bygningssagkyndig	E-mærke kunne ikke findes.	
Teknisk Revisor	Der er svaret "Ja" til at der foreligger et energimærke. Da må det også kunne anføres hvilket der foreligger. Fastholdes	0
Andre bygningsoplysninger		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Feltet skal udfyldes jf. HB kap. 3 afsnit 6.05:	A1
Bygningssagkyndig	Det er jeg klar over - hvis der er andre bygningsoplysninger.	
Teknisk Revisor	Såfremt der ikke foreligger andre bygningsoplysninger, herunder tegninger, da anføres at der ikke foreligger andet. Fastholdes	A1

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	1914	1	93	0	71	164	0
1	B	Havestue/udestue	1990	1	12	0	0	0	0
1	C	Overdækning	0	1	4	0	0	0	0
2	D	Garage/udhus	1975	1	46	0	0	0	0
2	E	Overdækket terrasse	0	1	18	0	0	0	0
3	F	Carport/udhus	1990	1	24	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej		
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: ABCD - A) Trægulve i tagetagen og i køkkenet er dækket af tæpper. Der er ikke adgang til hulrum under trægulve i stueetagen (krybekælder), ingen lemme, skønnet lav frihøjde. Der er ikke adgang til skunkrum mod NV ingen lem, mod SV er adgang spærret af reoler m.v. B) og C) Tagkonstruktioner er udført som paralleltag, lofter er opsat direkte under spær.		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	A: I tagetagen er trægulve i værelser dækket af tæppebelægning - i fordelingsgang af laminatgulvbelægning. I stueetagen er trægulve dækket af laminatgulvbelægning - i køkken af vinylbelægning. Præciseringen af forbeholdet er således ikke korrekt. BC: Der skal ikke tages forbehold for manglende besigtigelse af en paralleltagskonstruktion. Der er ikke normalt adgang til en sådan konstruktion. Der skal ikke tages forbehold herfor.		A1
Bygningssagkyndig	Tages til efterretning.		
Teknisk Revisor	Der er enighed		A1
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: ABD - Der tages forbehold for punkterede thermoruder, idet muligheden for, at konstatere en punktering er afhængig af bl.a. vejrlig, renholdelsesgrad, belysning, gardiner m.v. Thermoruder er således kun nævnt i rapporten, såfremt de viser tydelige tegn på punktering eller anden skade.		
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej		
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: BCEF - Ikke registreret i BBR-Meddelelsen.		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Konsulenten har anvendt en BBR dateret 2009-02-16. Det må lægges til grund, at denne ikke har vist de anførte bygninger. TR anbefaler, at BS før en besigtigelse udskriver en frisk BBR fra ois.dk, så man er sikker på, hvordan bygningerne faktisk er beskrevet på tidspunktet for udarbejdelse af BBR. Der er dog ikke krav herom i HB.		A1
Bygningssagkyndig	Ja - det er korrekt - det plejer jeg også.		
Teknisk Revisor	Vi er enige		A1

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

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

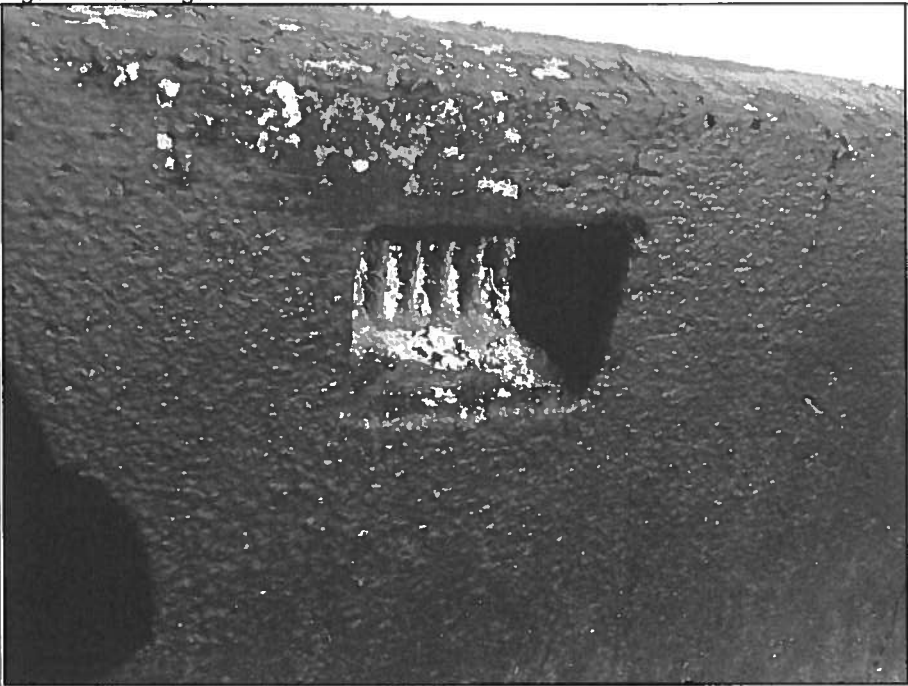
Beskrivelse	Huset er i god stand, alderen taget i betragtning. Der er nogle reparationer, der anbefales udført. Efter udbedring af de i rapporten nævnte forhold kan der forventes normal vedligeholdelse. Der må dog forventes løbende vedligeholdelse af de pudsede og malede ydervægge og soklen. Sekundære bygninger er i god stand, alder taget i betragtning.
-------------	---

Bygning A (Beboelse - 164m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.2 Sokkel	K2: Mod SV ved stuevindue og ved vindue i entre er sætningsrevner i soklen. Der er områder med lidt løs puds. Note: Revnerne fortsætter op i ydervæggen. Revnerne skønnes at være ældre skader, det skønnes, at der ikke vil ske yderligere sætninger af betydning.
1.2 Sokkel	K1: Pudsreparationer på sokkel er ikke malede.

2. Kælder / krybekælder / terrændæk i bygning A

2.6 Ventilation	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Teknisk Revisor	 UN, To sokkelriste på sydvestsiden af huset er blokeret for ventilation af krybekælder. Note: Utilstrækkelig ventilation af krybekælder medfører risiko for opfugtning og følgeskader på gulvkonstruktionen. Der er konstateret sætning af gulvkonstruktionen - se pos. 6.1. Der er ikke adgang til krybekælder, hvorfor evt. skader heri ikke er afdækket.	B8
Bygningssagkyndig	Har registreret lukket ventil (Har foto) - men ikke beskrevet det - min fejl - det tages til efterretning. Under tilgængelighed er nævnt - ingen adgang til krybekælder.	
Teknisk Revisor	Vi er enige	B8

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K2: Mod SV er revne i murværket, hvor der er sætningsrevne i soklen, ved stuevindue og vindue i entre. I gavl mod SØ over terrassedør og dør i tagetagen er revner i murværket. I ydervæggen er områder med løs tyndpuds.
3.1 Facader / gavle	K1: Flere steder er pudsreparationer på facader ikke malerbehandlet - bl.a. mod øst.

3.2 Beklædninger	K1: Gavl mod SØ er delvis beklædt med Cellotexplader. Pladerne opfylder ikke Bygningsreglementets brandkrav til beklædninger af klasse 2. Note: Pladerne var sikkert lovlige på opsætningstidspunktet. De må ikke nyopsættes.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Forholdet omfatter indvendig vægbeklædning og skal derfor ikke anføres under pos. 3.2, men under pos. 3.7. Endvidere er skadesbeskrivelsen ikke korrekt, idet der ikke er tale om cellotexbeklædning, men hård træplade. Der er således ikke noget forhold at beskrive.	A1
Bygningssagkyndig	Har ikke anvendt destruktive metoder - kun slået på væggen med pegefinderen - og skønnet, at der var tale om cellutexplader - der er så tale om et forkert skøn, i dette tilfælde.	
Teknisk Revisor	Cellutexbeklædning er meget porøs beklædning som man kan trykke en bule i med fingeren. Det er relativt let at vurdere. Jeg tror vi er enige	A1
3.6 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	K1, Pudslag på indervægge har partielt områder uden fuld vedhæftning, herunder på længdeskillevæg i stuen m.fl.	A1
Bygningssagkyndig	OK - huset er fra 1914.	
Teknisk Revisor	Vi er enige	A1
3.7 Vægbeklædninger	K1: Enkelte vægfliser i baggang og køkken har ikke fuld vedhæftning til underlaget.	

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	K2: Delaminering af dørbund - fransk altan i gavl mod syd.	
4.1 Døre	K2: Terrassedør - gavl mod syd: Delaminering i bund af dør, samt opfugtning af træ til ca. 24 % H2Owood. Målt med Dimetor FM 500.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Skader skal beskrives læsevenligt for en ikke teknisk kyndig forbruger. Resultatet af målingen bør derfor beskrives på ikke teknisk vis, fx med begreber som let eller kraftig opfugtning - og uden henvisning til de anvendte instrumenter.	0
Bygningssagkyndig	Tages til efterretning.	
Teknisk Revisor	Vi er enige	0

4.1 Døre	K1: Afslåede kanter på klinker - bryggersindgang.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>		0
	Skaden er korrekt beskrevet, men da den vedrører udvendige trapper skal den anføres under pos. 1.3.	
Bygningssagkyndig	OK.	
Teknisk Revisor	Vi er enige	0
4.1 Døre	K2: Dækliste ved bagdør mod NØ er nedbrudt.	
4.2 Vinduer	K1: Fugning af underkarm er flere steder ikke udført håndværksmæssigt korrekt, idet "vandnæse" er fuget inde, og ikke i funktion.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Skaden vedrører fuger og skal da beskrives under pos. 4.3.	0
Bygningssagkyndig	OK.	
Teknisk Revisor	Vi er enige	0
4.2 Vinduer	K1: Generelt trænger alt træværk til afslibning og træbeskyttelse - gælder både vinduer og døre.	

5. Lofter /etageadskillelser i bygning A

5.1 Lofter/etageadskillelser	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 K1, Loftoverflader er ikke helt plane - især synligt i stuen. Note: Etageadskillelsen er ikke helt vandret.	A1
Bygningssagkyndig	Huset er fra 1914 hvor dette forhold mange gange forekommer - de fleste købere er klar over, at der ikke er tale om et nyt hus, - nogle købere finder det ovenikøbet "charmerende" med skævheder. I et så gammelt hus, kan man finde mange fejl, hvis hver enkelt fejl i hvert rum skal nævnes, placeres og beskrives - det er jo ikke meningen, at huset skal gøres usælgeligt.	
Teknisk Revisor	Det er korrekt, at rapporten skal afspejle husets alder og type, men skal dog vurderes i forhold til intakte bygninger. Det må forventes at lofter ikke er skæve i større omfang som det kan konstateres i stuen. Hvad en køber synes er charmerende eller hvad der påvirker husets salgbarhed er ikke relevant i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport. Fastholdes	A1

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.1 Gulvkonstruktioner	K1: Trægulve knager og giver efter ved betrædning. Note: Da der ikke er adgang til krybekælder, kan det ikke uden destruktive indgreb fastlægges, om bjælkelaget er intakt eller, om fugt- og andre forhold er i orden.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Det er ikke korrekt med henvisning til en simpel skadesangivelse som at gulve knager, blot at anføre en note som kan indikere helt andre og alvorlige skader - og slet ikke med en karakter K1. Se skade anført herunder.	A1
Bygningssagkyndig	Tages til efterretning.	
Teknisk Revisor	Vi er enige	A1
6.1 Gulvkonstruktioner	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 UN, Gulve har skævheder i varierende grad. Især i spise-stuen samt stuen hælder gulvet en del mod sydøst. Note: Årsagen kan skyldes sætning af gulvkonstruktionen som følge af trænedbrydning eller manglende opklodsninger. Dette kan ikke afdækkes uden destruktive indgreb.	B8
Bygningssagkyndig	Det er måske korrekt - men det kan ikke konstateres, da der ikke er adgang til krybekælderen. Tages til efterretning.	
Teknisk Revisor	Vi er enige	B8
6.2 Belægninger	K2: Enkelte fliser på gulv i baggang har ikke fuld vedhæftning til underlaget. En flise ved dør til viktualierum er revnet og løs.	

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Hjørne knækket af tagplade - nederste række mod sydøst.
8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der er mindre begroinger af mos og alger på taget. Note: Pladerne har bl.a. nr. 112869. Taget er asbestholdigt og er malet.

8.3 Skotrender/inddækninger	K3: Afdækning af vindskeder og sternkanter mangler delvis. Note: Der trænger vand ned mellem træværk og tag.	
8.4 Hætter / aftræk	K3: Aftræk fra toilet i tagetagen er ikke ført gennem taget til det fri. Ender i tagrum. De stykker kanal, der er der, mangler isolering i tagrum.	
8.5 Udv. træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor		A2
	K2, Trænedbrydning i ende af vindskede ved sydligt hushjørne.	
Bygningssagkyndig	Korrekt - det har jeg overset - min fejl.	
Teknisk Revisor	Vi er enige	A2

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Nogle fliser på gulv i badeværelset er skåret.	
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3: Enkelte gulvfliser i brusenichen i bad er revnet. Note: Revnede gulvfliser i vådzone kan skønnes at kunne medføre vandgennemtrængning og dermed opfugtning af underliggende bygningsdele.	

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 K3, Enkelte vægfliser i brusenichen i badeværelse er revnet. Note: Revnede fliser i vådzone medfører risiko for vandgennemtrængning og følgeskader på andre bygningsdele.	A5
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Teknisk Revisor	Ikke kommenteret	A5

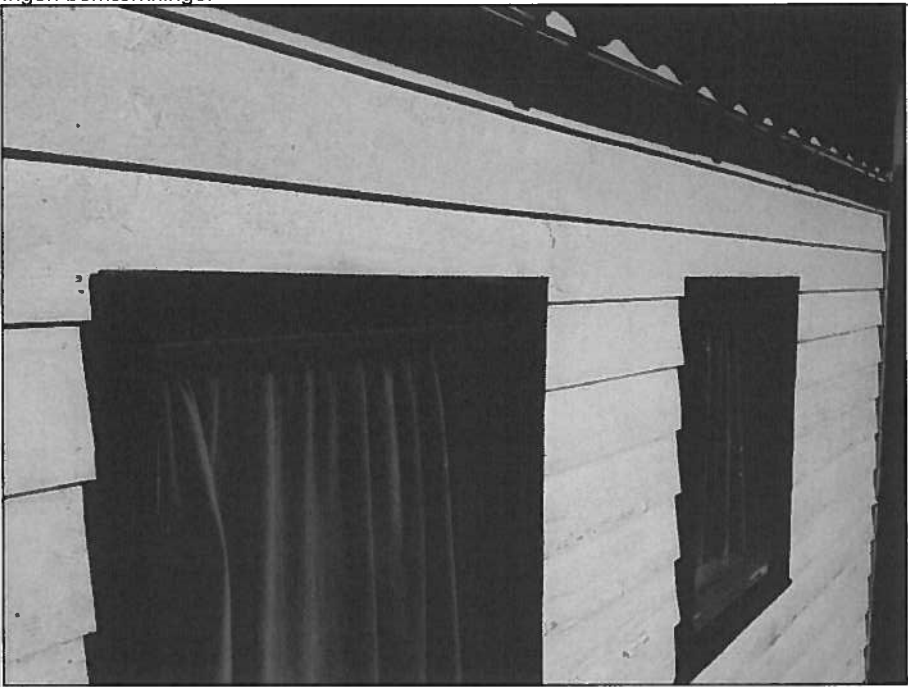
9.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 K3, Gulvafløb i bruseniche er ikke udført forskriftsmæssigt korrekt. Note: Gulvafløb er udført med ikke tætsluttende betonstøbning mod gulvafløbsrist, hvorfor der er risiko for vandindtrængning i gulvkonstruktionen og følgeskader på andre bygningsdele. Da det er en pænt glittet udstøbning, er risikoen for følgeskader mindre, og fejlen vægtes derfor på niveau A.	A5
Bygningssagkyndig	Gulv i bruseniche /Revnede fliser) har fået karakteren K3, der tilkendegiver, at brusenichegulv skal renoveres - herunder GA da der også skal udføres vådrumssikring forinden ny flisebelægning. Der blev foretaget fugtmålinger om brusenichen - der ikke viste udslag.	
Teknisk Revisor	Skade ved gulvafløb kan ikke indfattes af en skade ved gulv. Der er tale om 2 skader der hver især skal beskrives under de relevante punkter. Fastholdes	A5

Bygning B (Havestue/udestue - 12m2)

4. Vinduer og døre i bygning B

4.2 Vinduer	K2: Tagvindue er punkteret.	A3
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>		
	Tillige punkteret rude i overgavlvindue samt en rude i sideparti ved terrassedør.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Teknisk Revisor	Ikke kommenteret. Fastholdes	A3
4.2 Vinduer	K2: Bundramme i vinduer er stærkt opfugtede - over 28 % H2Owood. Målt med Dimetor FM 500.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Skader skal beskrives læsevenligt for en ikke teknisk kyndig forbruger. Resultatet af målingen bør derfor beskrives på ikke teknisk vis, fx med begreber som let eller kraftig opfugtning - og uden henvisning til de anvendte instrumenter.	0
Bygningssagkyndig	Tages til efterretning.	
Teknisk Revisor	Vi er enige	0

4.5 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 K3, Metalinddækning over vinduesparti i overgavl er ukorrekt udført uden drypnæse. Metalafdækning under vinduet mangler fastgørelse samt fugning. Note: Forkert udførte inddækninger medfører risiko for vandindtrængen i konstruktionen.	A2
Bygningssagkyndig	Har registreret det (Har foto) - men det er ikke kommet med i rapporten - min fejl.	
Teknisk Revisor	Vi er enige	A2

4.5 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 K3, Træindfatning omkring vinduer på sydvestsiden er ikke udført korrekt og tætsluttet. Note Der er risiko for vandindtrængen i konstruktionen	A2
Bygningssagkyndig	Korekt - tror det er "hjemmelavet". Tages til efterretning.	
Teknisk Revisor	Vi er enige	A2

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

6.1 Gulvkonstruktioner	K1: Trægulvet knager lidt og giver lidt efter ved betrædning.
------------------------	---

8. Tagkonstruktion i bygning B

8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der er afskalninger samt begroninger af mos og alger på taget. Note: Pladerne er fremstillet uden asbest. Der gøres opmærksom på de problemer, der har vist sig at være med plader fremstillet uden asbest som bindemiddel. Pladerne har nr.
8.1 Tagbelægning/rygning	K3: Rygning har begyndende forvitring og under nedbrydning. Note: Pladerne er asbestfrie.
8.3 Skotrender/inddækninger	K2: Der mangler inddækning mod gavl på bygning A. Note: Mellem tagplade og murværk er indlagt elastisk fuge. Der er ikke konstateret utætheder.

8.5 Udv. træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>		A2
	K2, Trænedbrydning i ende af vindskede ved østligt hushjørne.	
Bygningssagkyndig	Korrekt - har ikke registreret det - ingen undskyldning - men det var et møgvejr denne dag. Tages til efterretning.	
Teknisk Revisor	Vi er enige	A2

Bygning C (Overdækning - 4m2)

8. Tagkonstruktion i bygning C

8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der er mindre begroninger af mos og alger på taget. Note: Pladerne er fremstillet uden asbest. Der gøres opmærksom på de problemer, der har vist sig at være med plader fremstillet uden asbest som bindemiddel. Pladerne har nr.		
8.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>			A2
	K3, Et rygningselement er nedbrudt og står med huller. Note: Taget er ikke tæt her og der er risiko for vandindtrængning og følgeskader på omkringliggende bygningsdele.		
Bygningssagkyndig	Korrekt. Tages til efterretning.		
Teknisk Revisor	Vi er enige		A2
8.3 Skotrender/inddækninger	K2: Der mangler inddækning ind mod gavl på bygning A. Note: Der er ilagt elastisk fuge. Der er ikke konstateret utætheder.		

Bygning D (Garage/udhus - 46m2)

8. Tagkonstruktion i bygning D

8.5 Udv. træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Teknisk Revisor</i>		A2
	K2, Der er trænedbrydning i begge ender af murrem på sydvestside af garage.	
Bygningssagkyndig	Korrekt. Tages til efterretning.	
Teknisk Revisor	Vi er enige	A2

Bygning E (Overdækket terrasse - 18m2)

8. Tagkonstruktion i bygning E

8.6 Tagrender / tagedløb	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 K3, Tagrende er ikke afsluttet korrekt til afløb. Note: Tagedløb ender uafsluttet op ad træbeklædning, hvorfor der sker opsprøjt herpå og følgelig nedsat levetid på træværket.	A2
Bygningssagkyndig	Korrekt. Havde ikke mulighed for besigtigelse, da sælger nævnte, at han lige havde sået græs på arealet ud for nedløbet. Skulle have været nævnt under "tilgængelighed". Tages til efterretning.	
Teknisk Revisor	Vi er -vist- enige	A2

Bygning F (Carport/udhus - 24m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning F

1.1 Udvendigt terrænfald	K1: Der er ikke min. 15 cm mellem omkringliggende terræn og træværk, hvilket ved regnvejr giver risiko for opfugtning af træværk
--------------------------	--

8. Tagkonstruktion i bygning F

8.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 K2, Inddækning mellem facadebeklædning og tagdækning er ikke udført korrekt og tætsluttende. Note Udførelsen medfører at træværk opfugtes og nedsat levetid på træværk.	A2
Bygningssagkyndig	Korrekt. Tages til efterretning.	
Teknisk Revisor	Vi er enige	A2

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	1 år og 9 måneder.
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, Nov 2007
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	Nej
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Ved ikke
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?	Ved ikke
1.2	Er huset efterunderet?	Ved ikke
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Ved ikke
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?	Ja
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, Udestue i loft (Tagvindue).
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
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. EI-installationer		

11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	Ved ikke	
Fejl angivelse Teknisk Revisor	Pkt. 0.5. Det fremgår af tidligere tilstandsrapport, at der er udført selvbyg eller medbyg, hvorfor BS bør vejlede nuværende sælger med henvisning hertil. Skemaet var ikke udfyldt inden huseftersynet. Såfremt nuværende sælger fastholder "Vides ikke" bør BS anføre i sin rapport, at der jf. tidligere rapport er besvaret "Ja" til dette punkt. <i>HB afsnit 6.12: Oplysninger, som sælger afgiver om skader, bør kommenteres af den bygningsagkyndige. Finder den bygningsagkyndige på grundlag af sin erfaring eller undersøgelsen i øvrigt, at der er grund til at tvivle på sælgerens oplysninger, skal dette anføres i rapporten under "Registrering af bygningens tilstand" med tilhørende uddybende note.</i>		A1
Bygningssagkyndig	Tages til efterretning.		
Teknisk Revisor	Vi er enige		A1

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	Kommentar	Det er skønnet, at fundamentet er muret - er muligvis beton
A	Teglsten	
B	Beton	
C	Beton	
D	Beton	
E	Andet, Type:	Punktfundamenter - nedgravede træstolper.
G	Andet, Type:	Punktfundamenter.
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Krybekælder	
A	Muret i blok- eller teglsten	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type	Ukendt
A	Ingen adgang til krybekælder	
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
B	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type	Ukendt
D	Terrændæk	
D	Støbt i beton	
D	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type	Ukendt
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Træ	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Formur - Træ	
A	Bagmur - Tegl/kaiksandsten	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Træ	
B	Formur - Træ	
B	Inder-/skillevægge - Træ	
C	Massiv murværk	

C	Formur - Murværk med puds	
C	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
D	Massiv murværk	
D	Formur - Murværk med puds	
D	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
D	Inder-/skillevægge - Murværk	
E	Træ	
E	Formur - Træ	
G	Træ	
G	Formur - Træ	
G	Inder-/skillevægge - Træ	

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A1

A: Der er hverken trækonstruktion eller formur af træ.
B: Der er ikke inder-/skillevægge i denne bygning.

Bygningssagkyndig Der må være tale om trykfejl.

Teknisk Revisor Vi er enige

A1

4.0 Vinduer og døre

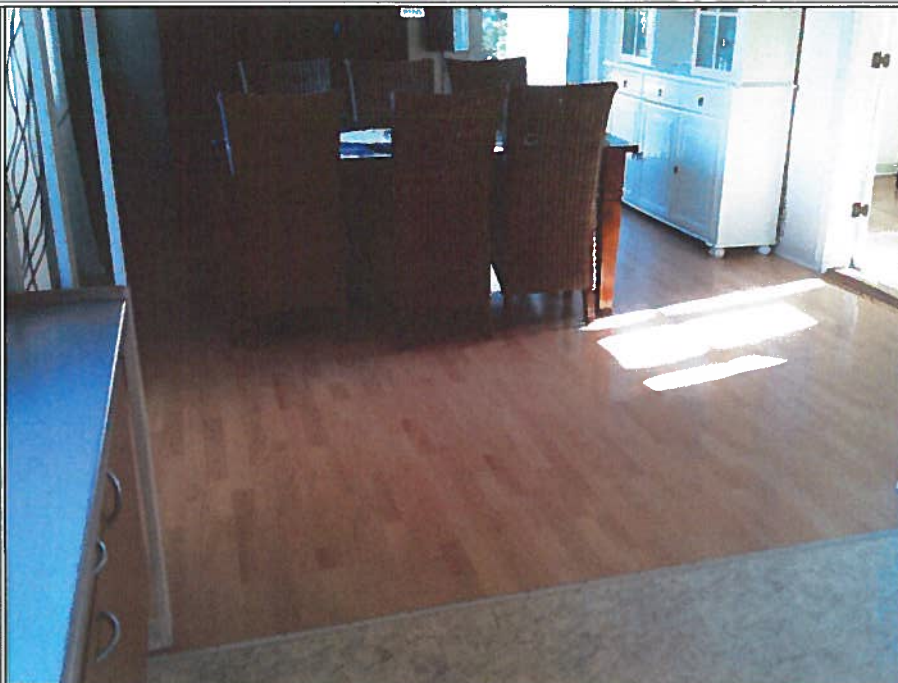
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	
D	Træ	
G	Træ	

5.0 Lofter/etageadskillelser

6.0 Gulvkonstruktion og gulve

A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
B	Gulv på strøer eller bjælker	
D	Tæppe på beton	
D	Andet; Type:	Beton
G	Gulv på strøer eller bjælker	I udhus

Fejlangivelse
Teknisk Revisor



0

A: Andet; Laminatgulvbelægning samt vinylbelægning

Bygningssagkyndig Tages til efterretning.

Teknisk Revisor Vi er enige

0

7.0 Indvendige Trapper

8.0 Tagkonstruktion

A	Ensidigt fald	På kvist
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	På kvist
A	Taghældning - > 35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
B	Sadeltag	
B	Taghældning - > 35 grader	
B	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
C	Sadeltag	
C	Taghældning - 15-35 grader	
C	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
D	Built-up	
D	Taghældning - 0 grader	
D	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
E	Ensidigt fald	
E	Taghældning - 1-15 grader	
E	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
G	Ensidigt fald	
G	Taghældning - 1-15 grader	
G	Tagbelægning - Metalplader	

Fejlangivelse Teknisk Revisor				A1
		A: Saddeltag. B: Hanebåndsspær. C: Hanebåndsspær. D: Bjælkespær. E: Bjælkespær. F: Bjælkespær.		
Bygningssagkyndig		Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.		
Teknisk Revisor		Ikke kommenteret		A1
9.0 Bad/toilet og bryggers				
A	Vægkonstruktioner, organisk			
A	Vægkonstruktioner, uorganisk			
A	Gulvkonstruktioner, organisk			
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk			
10.0 VVS-installationer				
A	Fjernvarme			
B	El-varme			
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	56	19%	ikke angivet	ikke angivet	45
Bygningssagkyndig	kan ikke udregnes	19%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	56	19%	ikke angivet	ikke angivet	45

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Middel	Der vurderes ikke forhold som medfører forhøjelse eller reduktion af usikkerhed.
Bygningssagkyndig	Middel	Det er jeg ikke selv tilfreds med - Så det må jeg forbedre.
Teknisk Revisor	Middel	Vi er enige

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	
Bygningssagkyndig	Jeg må tilføje, at besigtigelsesdagen ikke lige var "min dag" - jeg havde en begyndende influenza, hvorfor jeg nok ikke har været 100% oppe på "dupperne" - og det kan have haft en vis indvirkning på min registrering. Det er dog ingen undskyldning, - men oplyses alligevel til orientering.
Teknisk Revisor	Vi er enige