

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] tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [Redacted] den 25. november 2011.

[Redacted] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 2. maj 2011.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [Redacted] og afsluttet den 7. maj 2012.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 20. juni 2012. [Redacted], der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

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

Det er nævnets samlede vurdering at tilstandsrapporten er 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.

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Andet: Sag i nævn	Igangværende		
	Opfølgning på sanktion	11. juni 2010	Retvisende	
	Stikprøve	23. februar 2010	Påtale	22. februar 2013

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

	Navn	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Ejer					
Ejendommens beliggenhed		2			

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A (th) og bygning B (garage, tv) Set fra vejen mod nord.	

Bygning A og B fra nordøst

Bygning C (længst tv.), bygning A og bygning B (helt th.)

Set fra haven mod syd

Bygning C, set fra syd

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-dec-11	08:25	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
02-dec-11	09:12	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
13-dec-11	17:12	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
06-jan-12	10:30	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
11-jan-12	20:18	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
01-feb-12	11:12	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
16-feb-12	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
21-mar-12	22:52	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

22-mar-12	10:39		Søgt ny deadline: 29. mar. 2012
22-mar-12	10:39		Ny deadline for BS kommentar: 29. mar. 2012
22-mar-12	10:39	Endelig kontrolrapport er ikke blevet godkendt af kvalitetsikring	
22-mar-12	10:40	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
30-mar-12	05:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
26-apr-12	13:03		Søgt ny deadline: 3. maj. 2012
26-apr-12	13:03		Ny deadline for BS kommentar: 3. maj. 2012
26-apr-12	13:04	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
02-maj-12	15:01	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
07-maj-12	17:05	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-11-25
Ejendommen besigtiget	2011-11-24

Følgende materiale forelå

BBR	2011-11-24	
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. Fejl af formel karakter, vægtes til A1.	A1
Bygningssagkyndig	Dette punkt er blevet medtaget i vores alle vores fremtidige rapporter.	
Tidligere tilstandsrapport nr.		
Energimærke		
Andre bygningsoplysninger	Intet andet forelå. Overskyet.	

Bygningsbeskrivelse

Bolittype			Parcelhus						
Typehus									
Ejendommen									
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etagér 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	1965	1	108	0	87	195	0
2	B	Garage/udhus	1965	1	29	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	1987	1	24	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Ja: A - Adgang til krybekælder er lukket af. Der er ingen skunklemme til skunkrum.
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Da der er tæpper på gulvene i stuer, værelser og gang samt vinyl i køkkenet, har undergulvene ikke kunnet besigtiges.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AB - Der tages forbehold overfor termoruder, da det ikke altid er muligt at konstatere om disse er punkterede, gr. afhængighed af lys- og/eller temperaturforholdene på besigtigelsestidspunktet.
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		x	0	1	1	2	0	x
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		x	0	0	0	0	0	
3. Yder- og indervægge		x	0	2	2	1	0	
4. Vinduer og døre			0	3	3	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			0	4	2	3	0	x
9. Bad / toilet og bryggers			0	1	0	0	0	x
10. VVS-installationer			0	1	0	0	0	
11. El-installationer		x	0	0	0	0	0	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Sammentællingen af fejlangivelser er forkert. I resumé-delen er der anført ialt 27 bemærkninger. I rapporten er der anført 18 skader i bygn. A (beboelsesdelen) mens der er noteret 5 skader i bygning B og 4 skader i bygning C. Bygning B og C er i bygningsoversigten afmærket med "hak" for beboelse, således at skader her overføres til resumé-delen. Formel fejl, da oversigten kun skal være en sammentælling af skader på beboelsesdelen. Vægtes på laveste trin på niveau A.							A1
Bygningssagkyndig	Denne fejl er blevet rettet op i vores system.							

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen er generelt pænt vedligeholdt.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Kommentaren er meget kortfattet. En mere fyldig kommentar om de afvigelser, der er fundet på bygningen er ønskelig. Vådtrummenes stand bør som minimum anføres. 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. Forholdet betragtes som utilstrækkelige brugeroplysninger, men antages ikke at give anledning til egentlige misforståelser. Fejlen vurderes derfor som ubetydelig og vægtes derfor på laveste niveau på trin A.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg indrømmer at kommentaren er kortfattet.	

Bygning A (Beboelse - 195m²)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.1 Udvendigt terrænfald	K3: Belægningen ved syd-terrasse er ført op på træsøjlerne til terrassen på 1. sal. Note: Dette kan medføre opfugtning af søjlerne og derved hurtigere nedbrydning.	
1.2 Sokkel	K1: Enkelte fine revner i sokkelpuds mod syd.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Der ses tilsvarende revner mod øst. Revnen burde fremgå af rapporten men er overset. Forholdet skønnes ikke at have nogen praktisk betydning og kan udbedres for et mindre beløb. Vægtes derfor på niveau A. Lignende revner er omtalt i rapporten, lempes derfor til laveste trin, A1.	A1
Bygningssagkyndig	Accepteret.	
1.3 Udvendige trapper	K2: Trappetrin ved hoveddør er revnet langs fundament. Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være i ro og uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.	

3. Yder- og indervægge i bygning A

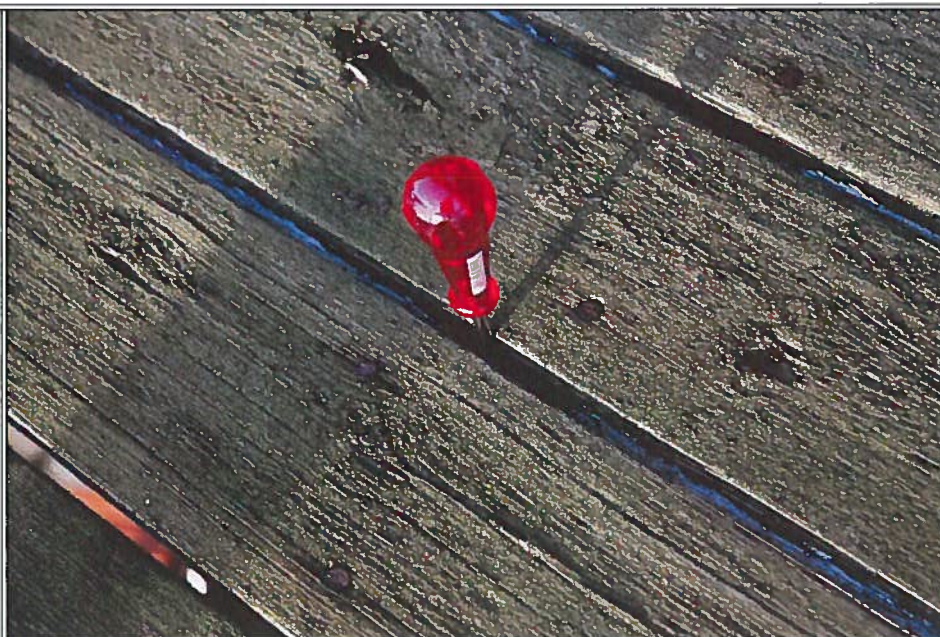
3.1 Facader / gavle	K2: Enkelte sten i facaden ved hoveddør er slået i stykker. Der er enkelte sten ved siden af hoveddøren som har tynde revner.
3.3 Læmure	K2: Overdel af læmur/trædør mellem hus og garage er kraftigt nedbrudt.
3.7 Vægbeklædninger	K1: Indvendigt puds i badeværelset er let afskallet ved ovenlysvinduet.

3.9 Andet	Ingen bemærkninger
-----------	--------------------

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

B6





Altankonstruktionen ved sydgavlen er opbygget af træ.

De lodrette søjler er i kontakt med terrassebelægningen (jf. pkt. 1.1) og er opfugtede i bunden. Ses med nedbrudt træ.

Brædder og vandrette bærebjælker er opfugtede og der mærkes en del nedbrudt træ.

Skaderne i altankonstruktionen er overset men skal fremgå med en K3-bemærkning i en tilstandsrapport.

Konstruktionen er stabil, og forholdet medfører ikke umiddelbart risiko for personskaade. Skaden kan udbedres for ca. 15-20.000 kr og forholdet vægtes derfor på niveau B og lempes til laveste trin, B6, da der er gjort opmærksom på dele af forholdet under pkt. 1.1.

Bygningssagkyndig	Jeg mener at prisen for udbedring af altanen er sat alt for højt.	
Teknisk Revisor	TR fastholder vurderingen	B6

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	Ingen bemærkninger
----------	--------------------

Fejlangivelse
Teknisk Revisor



A3





Nedbrudt træ i terrassedøren på 1. sal i sydgavlen. Låsen i døren er defekt og døren kan ikke lukkes tæt til.

Forholdet er overset men burde fremgå af tilstandsrapporten med en K2-bemærkning. Terrassedøren kan udskiftes for ca. 8.000 kr og forholdet vægtes derfor på mellemste trin på niveau A.

Bygningssagkyndig

Accepteret.

4.2 Vinduer

K2: Glasset i værelsesvindue mod syd er revnet og ovenlysruden i soveværelse mod syd er punkteret.

4.2 Vinduer

K1: Ovenlysvinduerne i badeværelser på 1. sal er under nedbrydning.

Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 lagttagelsen er korrekt men nedbrydningen er så fremskredet, at skaden skal vurderes som en K2-skade og ikke beskrives med en K1-bemærkning, jf. håndbogens kap.3, afsnit 4.06. Forholdet er således forkert beskrevet men da registreringen næppe har nogen indflydelse på en købers vurdering af ejendommen vægtes det alene på laveste trin på niveau A.	A1
Bygningssagkyndig	Taget til efterretning.	
4.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	



En del nedbrudt træ i vindue på 1. sal i sydgavlen.

Forholdet er overset men burde fremgå af tilstandsrapporten med en K2-bemærkning. Vinduet kan udskiftes for ca. 5.000 kr og forholdet vægtes derfor på mellemste trin på niveau A.

Bygningssagkyndig

Accepteret.

4.3 Fuger

K1: Mørtelfuger omkring udvendige døre og vinduer er udfaldende og revnede.

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulvene på 1. sal er let eftergivende og knirkende.
------------------------	---

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger
-----------------------------	--------------------





Flere revner og løst og udfaldent mørtel i udmuringen i tagrygningen. I tagrummet ses tydelige lysspor hvor forskællingen er mangelfuld. Taget er således ikke tæt.

Forholdet er overset men skal i en retvisende tilstandsrapport noteres med en K3-bemærkning.

En reparation skønnes at kunne udføres for ca. 4-6.000 kr og forholdet vægtes derfor på mellemste trin på niveau A.

Bygningssagkyndig

Accepteret.

8.4 Hætter / aftræk

K3: Aftræk fra badeværelse på 1. sal er ikke ført op over tag og aftrækket er heller ikke isoleret. Note: Kan give kondensdannelse med risiko for efterfølgende skimmel eller råd. Der er dog ikke målt unormalt høj fugtighed i de tilstødende omgivelser.

8.5 Udv. træværk ved tag

K1: Underliste ved vestgavl er løs/nedfaldende.

8.5 Udv. træværk ved

Ingen bemærkninger

tag		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	  Nedbrudt træ i vindskede mod vest (billede 1) og i bunden af vindskeden mod sydvest (billede 2). Forholdet er overset men skal i en retvisende tilstandsrapport noteres med en K2-bemærkning. Manglen kan udbedres for ca. 5-8000 kr og vægtes derfor på mellemste trin på niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Accepteret.	
8.6 Tagrender / tagnedløb	K2: Tagnedløb ved siden af overdækket terrasse er repareret med gaffatape.	

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A1



Tagnedløbet er holdt sammen med Gaffa-tape i en sådan grad, at skaden skal anføres med en K3-bemærkning og ikke en K2-bemærkning som anvendt i tilstandsrapporten. Afløbet er tydeligt utæt og sælger oplyser ligeledes i sælgeroplysningerne at nedløbet er utæt.

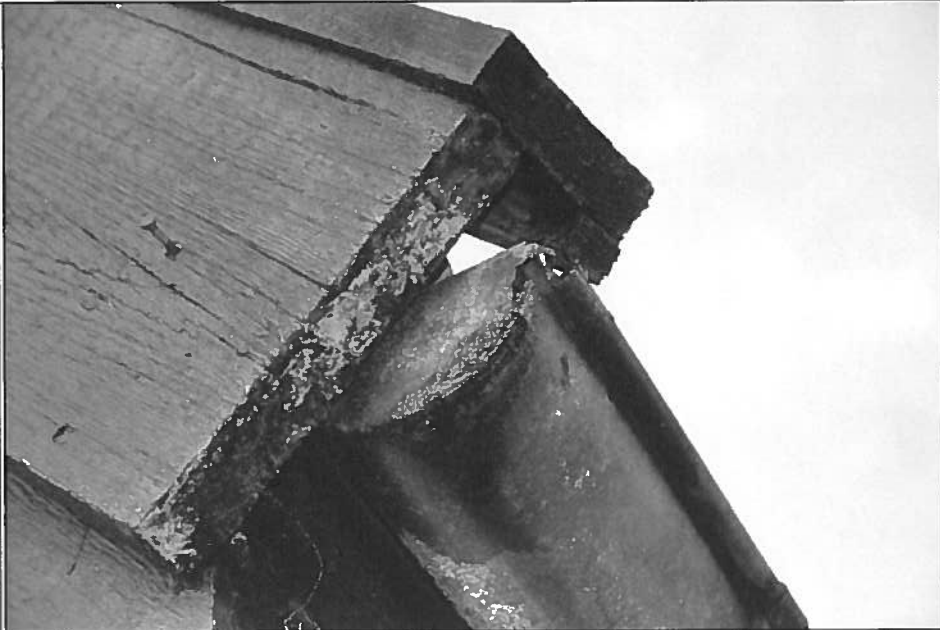
Formel fejl, der vægtes på laveste trin på niveau A.

Bygningssagkyndig

Accepteret.

8.6 Tagrender /
tagnedløb

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Tagrenden på østsiden af huset er tæret op ved det sydligste endestykke. Sternene opfugtes. Forholdet er overset men burde anføres i en retvisende tilstandsrapport med en K3-bemærkning. Skaden kan udbedres for ca. 5000 kr og vægtes til mellemste trin på niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Accepteret.	
8.10 Undertage / understrygning	K3: En del af understrygningen på indv. side af tagfladen er udført med PUR-skum. Note: PUR-skum kan være fugtsugende og vurderes til at kunne være årsagen til at der er fugtskjolder på spær og lægter, men der kan ikke måles forhøjet fugtindhold i trækonstruktionen. PUR-skum kan være fugtsugende og kan med tiden føre til opfugtning og nedbrydning af trækonstruktionen.	
8.13 Dampspærre	K1: Dampspærre på 1. sal ud mod tagrummet er ikke tæt.	
8.15 Andet	K1: Loftslemmen er utæt og uisoleret. Note: Kan give anledning til kondensdannelse med risiko for efterfølgende skimmel eller råd. Der er dog ikke målt unormalt høj fugtighed i de tilstødende omgivelser.	

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

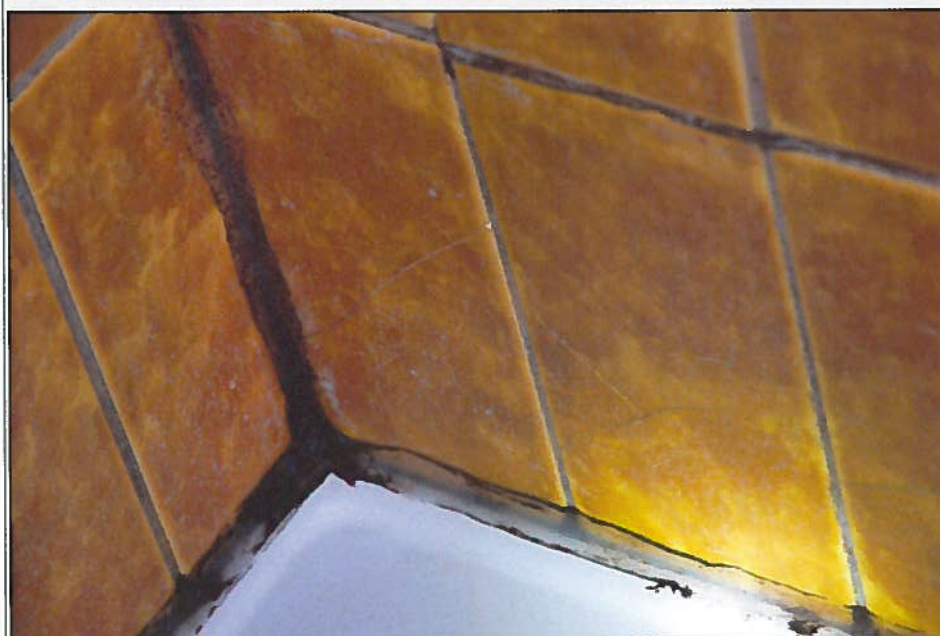
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Klinkerne på en del af bryggersgulvet mangler vedhæftning til underlaget. Forholdet er overset men bør fremgå af tilstandsrapporten med en K1-bemærkning. Forholdet vægtes til mellemste trin på niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Ved besigtigelsen var der ingen revner eller løse mosaikfliser i gulvet. Jeg mener ud fra konstruktionens alder ikke at det har nogen betydning at der er enkelte mosaikker der lyder hule når man banker på dem.	
Teknisk Revisor	TR fastholder vurderingen	A3

9.2 Vægkonstruktion/-
belægning

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

B10





Vægkonstruktionen omkring brusenichen i brusebadeværelset på 1. sal er opbygget af plader med påsatte fliser. Underlaget arbejder og flisebelægningen ses med revnede fuger og flere revnede fliser, særligt i hjørner og langs bunden af brusenichen. Brusenichen er ikke tæt.

Forholdet er overset, men skal noteres med en K3-bemærkning i en retvisende tilstandsrapport.

Forholdet skønnes at kunne udbedres for ca. 15.000 kr og vægtes på niveau B. Den mangelfulde registrering skærpes til niveauets øverste trin, B10, idet det kræver faglig indsigt at erkende konsekvensen af forholdet.

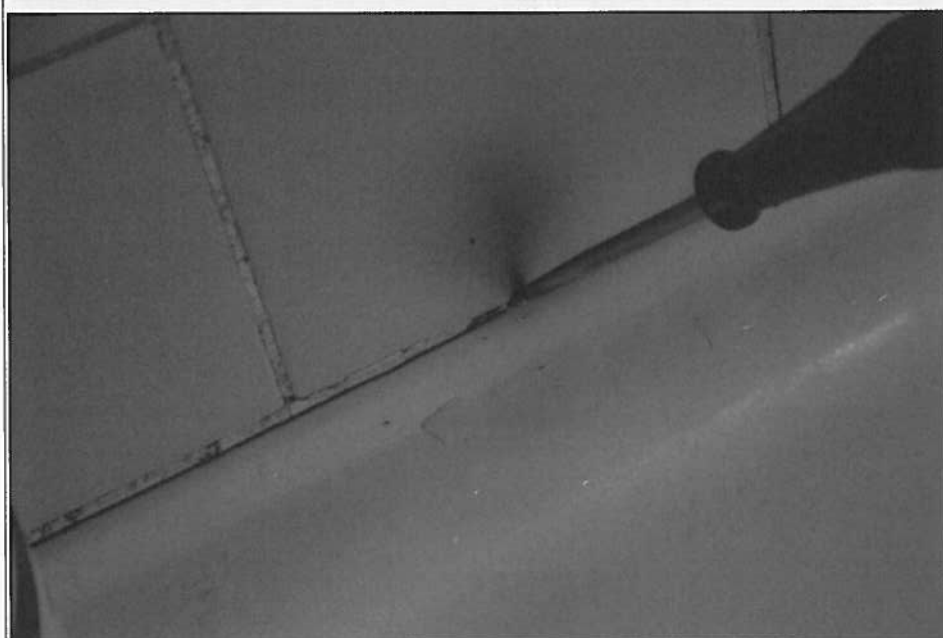
Bygningssagkyndig

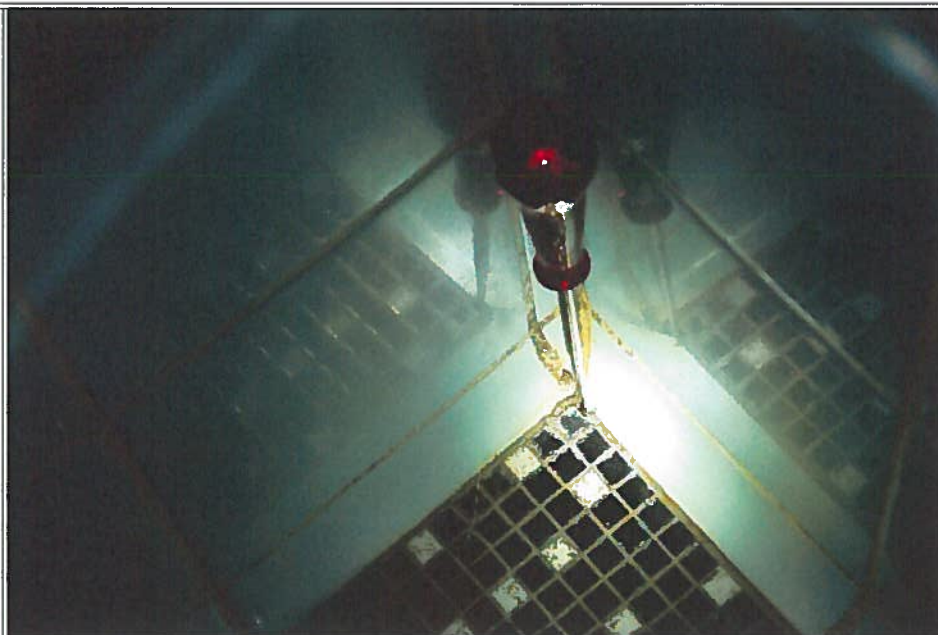
Accepteret.

9.3 Fuger	Ingen bemærkninger
-----------	--------------------

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A5





Fugerne omkring badekarret på 1. sal er utætte. Faste fuger på et underlag, der giver sig lidt (billede 1 og 2). Hjørnefugen umiddelbart udenfor badekarret - mellem gulv, væg og det indmurede kar - er utæt.

Forholdet er overset, men skal noteres med en K3-bemærkning i en retvisende tilstandsrapport.

Forholdet kan udbedres for under ca. 5.000 kr og vægtes på niveau A. Den mangelfulde registrering skærpes til niveauets øverste trin, A5, idet det kræver faglig indsigt at konstatere forholdet.

Bygningssagkyndig	Prisen for udbedring er sat meget højt.	
Teknisk Revisor	TR fastholder vurderingen	A5

9.3 Fuger	Ingen bemærkninger
-----------	--------------------

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A5





De elastiske fuger omkring brusenichen i brusebadeværelset på 1. sal er jordslåede og utætte. Fugerne og hjørnesvejsningerne mellem den forhøjede brusebund og det tilstødende gulv er utætte.

Forholdet er overset, men skal noteres med en K3-bemærkning i en retvisende tilstandsrapport.

Forholdet kan udbedres for under ca. 5.000 kr og vægtes på niveau A. Den mangelfulde registrering skærpes til niveauets øverste trin, A5, idet det kræver faglig indsigt at konstatere forholdet.

Bygningssagkyndig	Prisen for udbedring er sat meget højt.	
Teknisk Revisor	TR fastholder vurderingen	A5

9.4 Gulv afløb	K1: Der er synligt beton i gulv afløb mellem risten og afløbsskålen i bryggers. Note: Da beton ikke er vandtæt, kan der trænge vand eller fugt ind i bagvedliggende konstruktioner med risiko for skader på især trædele og skjulte installationer.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Forholdet er korrekt beskrevet men skal normalt beskrives som en K3-anmærkning. I <i>dette</i> tilfælde (terrændæk af beton, ingen trædele, ingen gulvvarme og en ringe vandpåvirkning) kan det forsvares at lempe vurderingen til en K2-bemærkning, men ikke til en K1-anmærkning som anvendt i tilstandsrapporten. Formel fejl uden praktisk betydning. Forholdet vægtes derfor på laveste trin på niveau A.	A1
Bygningssagkyndig	Til et af de obligatoriske møder for et par år siden var gulv afløb oppe at vende. Der fik vi at vide at hvis der var huller i betonkanten skulle dette have K3. Hvis der ikke var huller i betonen skulle det have K1. Jeg har givet skaden karakter efter at der ikke er huller i betonen.	
Teknisk Revisor	Forklaringen tages til efterretning.	0

10. VVS-installationer i bygning A

10.3 Afløbsinstallationer	K1: Afløb fra badekar på 1. sal har ikke ordentligt træk.
---------------------------	---

11. El-installationer i bygning A

11.1 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Løsthængende installationskabler i bryggerset. Tilslutningen af vaskemaskinen er ikke fastgjort, men føres løst tværs over rummet. Forholdet er overset men burde noteres i en retvisende tilstandsrapport med en K1-bemærkning. Forholdet vægtes på mellemste trin på niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Dette kabel til vaskemaskinen var ikke ophængt da jeg besøgtede ejendommen, det må være lejereren som har ophængt dette. Som TR skriver, så blev jeg nød til at tage til et andet møde da vi havde gennemgået det udvendige, ellers ville jeg også have kommenteret dette over for ham.	

Teknisk Revisor	Jeg har forståelse for synspunktet, men det fremgår af billederne... - at kablet er helt gulnet af ælde - at kablet er fastgjort i en fast dåse i væggen - at kablet er malet sammen med væggen (se det første af de to billeder). Der er lavet en farvebeskæring på kablet hvor flisekanten stopper - at det har siddet der meget længe (se nullermænd på kablet på det sidste af de to billeder). Huset er besigtiget den 24.11.2011 og revisionen er foretaget den 06.01.2012, altså 6 uger efter. TR fastholder derfor vurderingen.	A3
-----------------	--	-----------

Bygning B (Garage/udhus - 29m²)

3. Yder- og indervægge i bygning B

3.1 Facader / gavle	K3: Vinduesoverligger over dør og vindue er revnede og frostsprængte.
3.6 Indvendige vægge	K1: Lette revner i pudslag indv. af ydervægge samt pudsafskalning ved døren.

4. Vinduer og døre i bygning B

4.1 Døre	K2: Dør til redskabsrum samt det nederste af karmen til porten, er under kraftig nedbrydning.
4.3 Fuger	K1: Mørtelfuger omkring udvendig dør og port er udfaldende og revnede.

8. Tagkonstruktion i bygning B

8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der er meget mosbegrøning på taget. Note: Dette medfører at mosset holder på fugten og kan forkorte levetiden på tagbelægningen.
-----------------------------	--

10. VVS-installationer i bygning B

10.2 Varmeinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 I udhuset i garagen, der skønnes at være uisoleret, er der placeret en radiator, tilkoblet fjernvarme. Radiatoren er termostatstyret, men tåler ikke at blive lukket om vinteren. Sker det under hård frost, vil radiatoren frostsprænges. Radiatoren ses iøvrigt med rusttæring. Forholdet er overset, men bør noteres i en tilstandsrapport med en K1-anmærkning og en forklarende note. Forholdet er samlet set af mindre betydning og vægtes derfor på laveste trin på niveau A.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg gjorde TR opmærksom på at jeg havde glemt at skrive at radiatoren havde rustpletter og vi begge undrede os over at man havde opstillet en vandbåret radiator i redskabsrummet.	
Teknisk Revisor	TR fastholder vurderingen	A1

Bygning C (Udhus/skur - 24m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning C

1.1 Udvendt terrænfald	K3: Belægningen ved syd-terrasse er ført op på træsøjlerne ved overdækket terrasse. Note: Dette kan medføre opfugtning af søjlerne og derved hurtigere nedbrydning.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor		A1
	Forholdet er korrekt iagttaget, men det bør fremgå at der allerede kan konstateres nedbrudt træ i bunden af alle søjler ved den overdækkede terrasse. Skaden kan med fordel beskrives med en samlet K3-bemærkning under pkt. 3.9 (at trædelene opfuges fordi de kommer for tæt på belægningen og iøvrigt ses med råd) fremfor med den "omvendte" beskrivelse under pkt. 1.1 (belægningen kommer for højt op). Rådskaden er overset men da dele af forholdet er beskrevet i rapporten lempes vurderingen til laveste trin på niveau A.	
Bygningssagkyndig	Jeg har givet den korrekte karakter og jeg mener at jeg har beskrevet konsekvenserne i noten.	
Teknisk Revisor	TR fastholder vurderingen	
		A1

4. Vinduer og døre i bygning C

4.2 Vinduer	K2: Karmtræ i vinduer mod vest ved overdækket terrasse og udhus er under nedbrydning.
-------------	---

8. Tagkonstruktion i bygning C

8.1 Tagbelægning/rygning	K3: Der er flere små huller i plasttagpladerne. Note: Forholdet medfører risiko for indtrængning af vand til den underliggende tag- og loftskonstruktion.
8.5 Udv. træværk ved tag	K2: Sternbrædt mod nord er under kraftig nedbrydning.

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	43½ 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?	Ja, af 07.04.2010.
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	Ja, Køkken, spise-stue og værelse på 1. sal.
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Nej
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?	Nej
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?	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?	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, Tagvinduer i stort værelse + 1 revnet termorude i værelse.
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Fungerer alle vinduer?	Nej
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?	Ja, Nedløb ved spise-stue.

8.5	Er der adgang til skunkrum?	Nej
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?	Nej
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?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Fundamenter / Sokler		
A	Beton	
A	Andet; Type	Punktfundament
B	Beton	
C	Beton	
C	Andet; Type	Punktfundament
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Krybekælder	
A	Støbt i beton	
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Træ	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Formur - Andet; Type	1 på 2 beklædning i gavltrekan mod syd og nord samt krydsfinerplader med spor i gavltrekan mod vest.
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Hulmur	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
C	Træ	
4.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
C	Træ	
5.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Gipsplader 1. sal. Listeløfter.
B	Kommentar	Træbetonplader.
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	

A	Væg-til-væg tæppe	Stue, gang og værelser
A	Tæppe på beton	
A	Klinkegulv på beton	Bryggers, toilet og badeværelse
A	Andet; Type:	Vinyl i køkken. Vinyl i bruserum

7.0 Indvendige Trapper

8.0 Tagkonstruktion

A	Kommentar	Tagbelægningen er understrøget med PUR-skum i områder ved skotrende
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
B	Built-up	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 0 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	Med perlegrus
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	Fjernvarme	
A	Gulvvarme, Type	Vandbåret i spisestue og køkken

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	17%	ikke angivet	ikke angivet	46
Bygningssagkyndig	kan ikke udregnes	17%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	55	17%	ikke angivet	ikke angivet	45

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Lav	Usikkerheden vurderes lav, idet skadernes karakter ikke påvirkes i de ca. 6 uger, der er forløbet mellem huseftersynet og den tekniske revision.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Lav	Vurderingen fastholdes.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	BS deltog fra starten, men måtte efter den udvendige gennemgang forlade den tekniske revision pga. et møde, der ikke kunne udskydes. God dialog om tilstandsrapporter i almindelighed og skadesvurdering i særdeleshed. 11.01.2012 /cj
Bygningssagkyndig	
Teknisk Revisor	