

**DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE**

Beskikket bygningssagkyndig
[REDACTED]

Dato: 4. oktober 2011

J.nr.: [REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]:

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten [REDACTED] er afvigelser fra retningslinierne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet. Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig [REDACTED] tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 21. september 2011. [REDACTED] havde foretræde under behandlingen af sin sag og mulighed for at fremkomme med bemærkninger jf. nedenfor*.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED]
[REDACTED]

Den bygningssagkyndige har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den [REDACTED]
[REDACTED]

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] anførte, at han har udarbejdet omkring [REDACTED] tilstandsrapporter, og at kvaliteten af disse ikke tidligere er blevet anfægtet ved tekniske revisioner i hele huseftersynsordningens levetid fra 1996. Han gjorde endvidere opmærksom på, at da han udarbejdede tilstandsrapporten var der mange møbler og meget oplag i huset, hvilket ikke var tilfældet, da teknisk revisor besigtigede huset. Herefter gennemgik [REDACTED] sine kommentarer til den foreløbige kontrolrapport med særligt fokus på de anførte uenigheder om skadesobservationer og vurderinger, i hvilken forbindelse han vedgik at have overset den manglende redningsåbning (pkt 4.2), samt den manglende tætning af loftlem (8.12).

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at bortset fra punkt 9.2 er de enkelte fejlangivelser veldokumenterede, og afvejningen foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision. Fejlangivelsen under punkt 9.2 vurderes under bagatelgrænsen og frafaldes.

Tilstandsrapporten vurderes samlet set at være 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.

Deltagere i nævnsmødet:

Landsdommer Norman E. Cleaver, Helen Amundsen og Jan Howardy fra Forbrugerrådet, Jørgen Thomsen fra de bygningssagkyndiges organisationer, Lis Sonne Mogensen fra Forsikring og Pension, Eva Møller fra SBI, Henrik Høpner fra Advokatrådet samt Lene Holten Petersen, Michael Roland L Nielsen, Torben Dyring Kledal, Jens Kiildsen, Erik Tollstorff og Niels Erstrup Rasmussen fra sekretariatet.

Baggrund:

Det fremgår af § 14, i bekendtgørelsen nr. 1667 af 21. december 2010 om huseftersynsordningen, at "bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige". Nævnet vurderer kvaliteten af de sagkyndiges arbejde gennem rutinemæssig kontrol af tilstandsrapporterne, jf. § 12, i bekendtgørelsen nr. 20 af 12. januar 2011 om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Der er fastlagt retningslinier for de sagkyndiges arbejde i "Håndbog for de beskikkede bygningssagkyndige" og i ordningens obligatoriske nyhedsbreve, jf. § 11, nr. 1), i bekendtgørelse nr. 1667 af 21. december 2010. Fejl i tilstandsrapporterne vurderes i relation til de konsekvenser, der kan være for brugerne, i form af økonomiske fejlpositioner, personskaderisiko mv. Disciplinær- og klagenævnet har udarbejdet en vejledende vægtskala for fejlenes alvor. Skalaen kan ses på sekretariatets hjemmeside, www.husklage.dk.

Hvis en tilstandsrapport efter nævnets samlede vurdering af revisionsmaterialet findes fejlbehæftet, alvorligt fejlbehæftet eller uacceptabel, vil det som udgangspunkt medføre en sanktion overfor den sagkyndige, jf. § 3, stk. 1, eller 2, i lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v. I værste fald, jf. stk. 3, vil den sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen blive inddraget.

Konsekvenser af afgørelsen:

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

Hvis der foreligger en påtale, og en senere teknisk revision i sig selv indebærer en advarsel, kan det ligeledes medføre en bøde, eller at beskikkelsen inddrages. En gældende sanktion kan endvidere få betydning for, om den sagkyndige kan genbeskikkes i huseftersynsordningen, når den indeværende beskikkelsesperiode udløber.

Når en bygningssagkyndig har fået en påtale, udtages der yderligere en af den beskikkede bygningssagkyndiges tilstandsrapporter til teknisk revision. Denne tilstandsrapport skal være dateret, efter at påtalen er meddelt den sagkyndige.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse om en påtale til en beskikket bygningssagkyndig kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 10, i lov om beskikkede bygningssagkyndige mv.

Afgørelsen kan jf. lov om beskikkede bygningssagkyndige, § 11, indbringes for domstolene efter dansk rets almindelige regler. Indbringelsen skal i givet fald skal ske inden 4 uger, efter afgørelsen er meddelt den pågældende bygningssagkyndige.

Norman E. Cleaver
Formand

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Atypiske karakterer	I		
	Andet: Erstatningsrapport		Retvisende	
	Få skader		Godkendt	
	Karakterfordeling		Godkendt	
	-		Godkendt	
	-		Godkendt	

Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
19-apr-11	13:28	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
20-apr-11	09:45	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
10-maj-11	19:02	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
16-maj-11	10:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
18-maj-11	11:23	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
27-maj-11	16:02	QA har ikke godkendt Udkast	
27-maj-11	21:13	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
30-maj-11	11:33	QA har ikke godkendt Udkast	
31-maj-11	09:01	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
01-jun-11	12:18	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
14-jun-11	13:50	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
15-jun-11	12:46	Endelig kontrolrrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	
Ejendommen besigtiget	

Følgende materiale forelå

BBR	
Forsikringspolice	
Tidligere tilstandsrapport nr.	Der er ikke tidl. udarbejdet en rapport
Energimærke	Udarbejdes sammen med Tilstandsrapport
Andre bygningsoplysninger	Dårlig kopi af udateret plan- og facadetegning.

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	1960	1	92	0	0	92	0
1	B	Garage	1960	1	22	0	0	0	0
2	C	Havestue/udestue	0	1	18	0	0	0	0
3	D	Carport	1989	1	25	0	0	0	0
Fejlangivelse		Skur og drivhus skal registreres som bygninger på ejendommen, uagtet at de evt. kan fravælges med en dækkende begrundelse under Bemærkninger, sekundære bygninger							A1
Teknisk Revisor									
Bygningssagkyndig		Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.							

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: ABD - På grund af manglende højde og skillevægge der går helt op til taget samt indbo/oplag, kunne tagrum i bygning A kun delvis besigtiges fra loftlem og der tages forbehold overfor evt. skader i tagrummet. Hvor der i bygning A er væg til væg gulvbelægning tages der forbehold overfor evt. skader i underliggende gulv. På grund af indbo/oplag kunne en evt. krybekælder ikke besigtiges og der tages derfor forbehold overfor evt. skader. Facade på bygning B og D mod nord står i skel og det var derfor ikke muligt at besigtige facaden. På grund af beplantning, kunne sokkel og facade m.m. på bygning B og D ikke besigtiges 100 % og der tages derfor forbehold overfor evt. skader.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Forbehold for bygningsdele, der ikke kunne besigtiges skal være entydige, således der ikke senere kan opstå tvivl om hvad der ikke er besigtiget. Det er ikke præciseret hvor der er væg-til-væg belægning. Om der er krybekælder eller ventileret hulrum under bjælker/gulvstrøer skal anføres/vurderes jf. tegninger/erfaringer, men ikke være anført med et eventuelt.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Termoruderne er eftersat og synlige skader vil fremgå af tilstandsrapporten, men der gøres udtrykkeligt opmærksomt på, at eventuelle punkterede termoglas er ikke altid konstaterbare ved en visuel besigtigelse, på grund af vejr-, lys og temperaturforhold.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej: Skur i haven og drivhus er dog fundet i så dårlig stand og ringe bygningsmæssig værdi, at de ikke er omfattet af rapporten.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Pkt. 4 og 5 Der er ulogisk at svare nej til fravalg af bygninger, og så gøre det alligevel uden at følge den fastlagte systematik med angivelse i oplistningen af bygningsnummer her med 4 og 5/E og F. Fejlen antages ikke at give forståelsesproblem for brugere og vurderes derfor som mindre og det er korrekt at udtage bygning 4 og 5 for en gennemgang og disse bør ikke give rettelse til BBR under pkt. 5. Vurderes som en formel fejl under bagatelgrænsen.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Fundamenter / sokler		0	2	0	0	0	
2. Kælder / krybekælder / terrændæk	x	0	0	0	0	0	
3. Yder- og indervægge		0	2	1	0	0	x
4. Vinduer og døre		0	0	2	0	0	x
5. Løfter / 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	2	2	1	1	x
9. Bad / toilet og bryggers		0	4	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	Beboelsen er et typisk hus fra opførelsestidspunktet, der hovedsagligt fremstår i sin oprindelige stand og bortset fra de skader, der er medtaget i Tilstandsrapporten, er ejendommen, når der især tages hensyn til ejendommens alder, i en rimelig god stand.
-------------	---

Bygning A (Beboelse - 92m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.2 Sokkel	K1: Der forekommer revner i sokkel, men ud fra ejendommens alder og øvrige forhold, skønnes revnerne ikke at have konstruktiv betydning.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Revner i sokkel på syd- og vestsiden skal også være stedfæstet til brugers orientering.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.3 Udvendige trapper	K1: Der er enkelte defekte klinker på udvendig trappe ved hoveddør.	

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K2: På facade mod vest er der partielt fugeudfald. Note: Manglende fuger giver risiko for fugtindtrængning i murværk og evt. frostskafer.	
3.1 Facader / gavle	K1: På sydvestlig hjørne er der et par defekte mursten.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Bolte og huller fra nedtaget antenne i sydgavlen skulle også have været bemærket. Karakter : K1 Udgift til udbedring er beskeden og fejlen vægtes under bagatelgrænsen.	0
Bygningssagkyndig	Der gøres blot opmærksom på, at huller er placeret oppe under undhæng, så risikoen for følgeskader er meget minimal, derfor er forholdet ikke medtaget som en skade.	
Teknisk Revisor	Det beskrevne bør være anført i rapporten. Vurdering uændret	0
3.6 Indvendige vægge	K1: I soveværelse er der løst tapet, ligesom der ved loft mod gang er skjolder på skillevæg.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Der bør være note som beskriver hvorfor der bl.a. er skjolder ved loft - eksempelvis tegn på manglende isolering, utæthed etc.- så bruger får en information om hvorfor der er en skade eller tegn herpå.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Vinduer og døre i bygning A

4.2 Vinduer	K2: Maling afskaller på vindue mod nordvest og der er nogen nedbrydning. Der er punkterede termoruder i værelser mod øst. Note: Som min. bør nedbrudte dele af vindue udskiftes og punkterede termoruder udskiftes.	
-------------	---	--

4.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Vinduer i værelse og soveværelse er med fast termoglas - ingen brandredningsåbning. Karakter: K3 - personskaderisiko ved brand. Manglende angivelse i rapporten. Jf. vejledende vægtskala takseres forholdet på niveau C. Redningsmandskab vil dog kunne få adgang ved at smadre ruderne og fejlen placeres derfor i bunden af niveau C.	C11
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Hoveddør har defekte mørtelfuger. Karakter: K1 Er ikke anført i rapport. Udgift til udbedringen er af beskeden størrelse.	A1
Bygningssagkyndig	Det fremgår ikke af kontrolrapporten, at den defekte fuge ved ringeklokken er placeret under taget til carporten, der er derfor ingen risiko for skade og bør ikke medtages som en skade .	
Teknisk Revisor	Defekter skal anføres og er helt uafhængig af evt. overdækning. Vurdering fastholdes	A1
4.4 Sålænke	K2: Flere klinker på sålbænke er løse "skrukke", en enkelt klinke ligger løs og fuger mangler delvis. Note: Der bør sikres, at sålbænke slutter tæt.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Placeringen af mangler skal være angivet så bruger kan iagttage/finde disse.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.2 Belægninger	K1: Der hvor der ikke var væg til væg gulvbelægning, skønnes det, at det er det originale trægulv, der er monteret, i bryggers kunne ses, at trægulvet er repareret, ligesom der er monteret en masonitplade.
-----------------	---

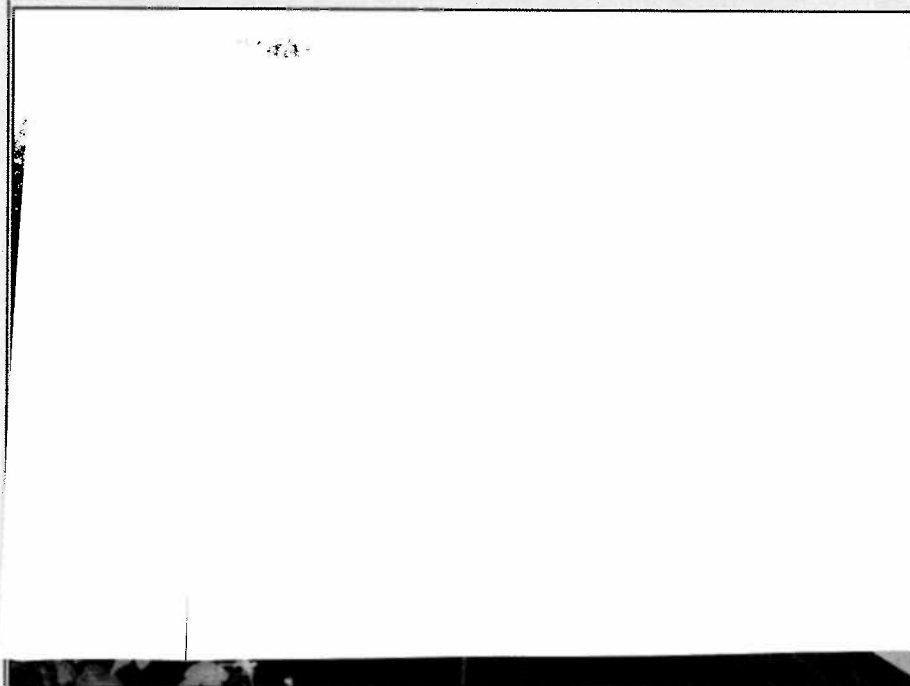
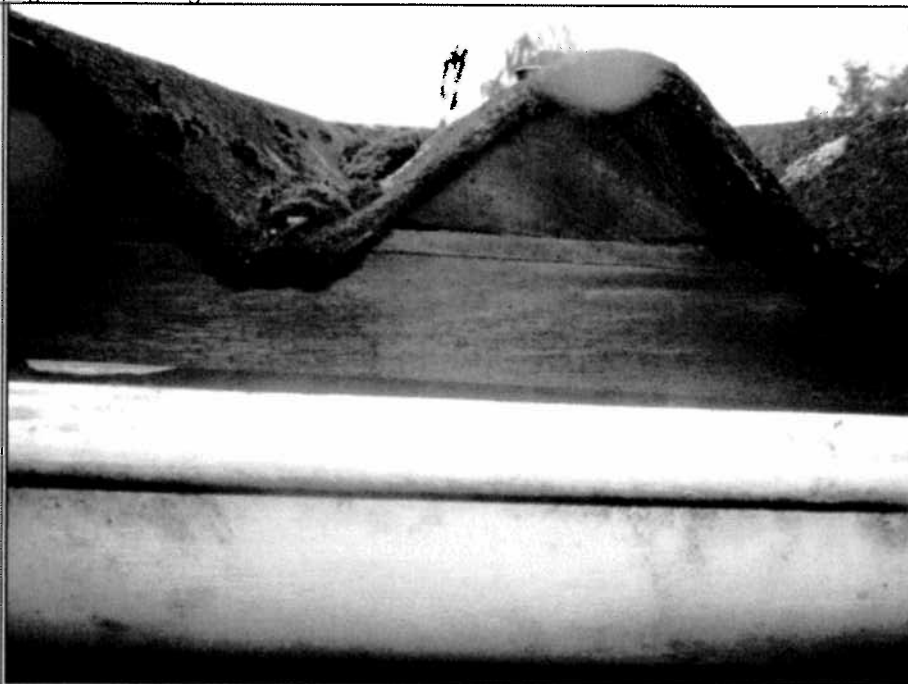
8. Tagkonstruktion i bygning A

8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der er noget mosbelægning på tag, hvilket opsuger fugt og kan give utætheder.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Tagfladers orientering bør anføres. Der er ikke overensstemmelse mellem K1 og den anførte risiko for utætheder. Enten bør karakteren være K3 eller det bør anføres i en note hvorfor den beskrevne skadesmulighed ikke skønnes at blive aktuel i dette tilfælde.	A1
Bygningssagkyndig	Når der generelt er mos på taget, kan jeg ikke se, at det giver nogen mening at angive tagfladernes orientering, jeg fastholder karakteren K1, da der ikke er synlige tegn på skader, men risikoen er der.	
Teknisk Revisor	Som punktet er beskrevet af BS fast holder SS/TR vurderingen. Er risikoen tilstede skal karakteren være K3, ellers skal noten angive at forholdet ikke aktuelt skønnes at medføre risiko for følgeskade. Bemærkning om orienteringen af tagflader er alene hjælp til lokaliseringen, så der ingen tvivl er.	A1
8.1 Tagbelægning/rygning	K3: Der er et hul i rygning mod syd. Note: For at undgå nedsivning af fugt til underliggende konstruktioner, bør ovennævnte rygning udskiftes.	
8.4 Hætter / aftræk	UN: I køkken er der skjolder omkring aftræk til emhætte. Note: Da der ikke var adgang til tagrum, bør det undersøges nærmere ved destruktivt indgreb, om aftræk i tagrum er kondensisoleret.	
8.5 Udv. træværk ved tag	K2: Vindskeder i begge gavle er mere eller mindre under nedbrydning. Note: Som min. bør nedbrudte dele af vindskeder udskiftes.	
8.6 Tagrender / tagnedløb	K2: Tagrender og nedløb har klare ældningstegn og der er hul i tagnedløb mod øst. Note: Som min. bør tagnedløb repareres.	

Fejlangivelse

Teknisk Revisor

A2



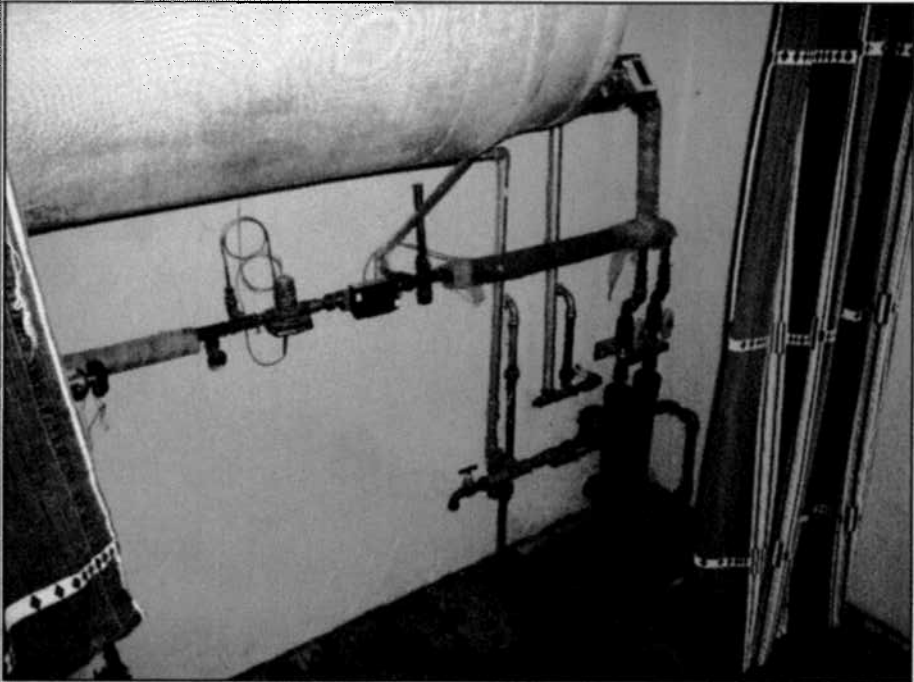
Forhold ved tagfod/udhæng/udestuen har i rapporten ingen bemærkning.
Der kunne konstateres en meget beskeden ventilationsåbning ved bølgeklodser på eternitag i begge tagsider og ingen i udhæng ved underbeklædninng.
Den begrænsede ventilation har ikke givet synlige tegn indendørs (se bemærkning under indervægge).
Karakter: K1 - da der ikke er følgeskader, men at gældende krav til ventilation af tagrum over isolering ikke ses opfyldt, hvilket bl.a. bør iagttages ved efterisolering og anført ved noteangivelse.
Udbedringsudgift til øget ventilationsareal i facader/udhæng er beskeden.

Bygningssagkyndig	Det at kontrollanten henviser til skjolder på skillevægge, kan ikke henføres til manglende ventilation ved udestue, da udestue og skjolder på skillevægge er i hver sin ende af boligen. Endvidere vil manglende ventilation ikke give skjolder, men derimod skimmeldannelse. Endelig skal nævnes, at skjolderne både ved besigtigelsen og ved kontrollen var tørre.	
Teknisk Revisor	Når udestuer er udført med lukning af ventilationen til hovedbygningens loft-/tagrum skal det anføres og give anmærkning/ beskrivelse i rapporten. Forholdet er ikke bemærket. Vurdering fastholdes.	A2
8.12 Isolering	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Isoleringen i loftsrums er med enkelte effekter direkte udlagt på isoleringen og denne er noget uens ved samlinger og begrænsninger, samt at der ses gammelt hvepsebo. Karakter: K1 Forholdet ikke beskrevet i rapporten.	A1
Bygningssagkyndig	Jeg må indrømme, at jeg ikke var klar over, at et gammelt hvepsebo var en skade, der skal nævnes.	
Teknisk Revisor	De anførte forhold skal registreres i rapporten. SS/TR vurdering er uændret.	A1
8.12 Isolering	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Loftslem er uden tætningslister og isolering, hvilket kan give kondensdannelse i loftsrums - indikationer herpå var der ikke. Karakter: K1 Manglen ikke nævnt i rapport. Udbedringen er af beskeden størrelse.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8.13 Dampspærre	K1: Ejendommen er opført i 1960'erne, i en periode hvor der var indført montering af dampspærre (alukraft eller plastfolie) til tagkonstruktioner m.m. Det kunne ved loftlem konstateres, at der ikke forefindes en dampspærre. Note: Manglende dampspærre giver unødigt fugttilførsel fra boligen til tagrum og i værste fald, betyder det nedbrydning af tagkonstruktion.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Punktet beskriver ikke synlige skader, men at en manglende konstruktionsdel - membranen, anført i noten, evt. kan give de nævnte følgeskader. Derfor mangler en begrundelse for, hvorfor karakteren alligevel kun er K1 - eksempelvis: "Der ikke er konstateret defekt i gangens loftskonstruktion, og der skønnes ikke at være følgeskaderisiko i dette tilfælde". Forholdet vurderes uden økonomiske konsekvenser og fejlen placeres på niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
8.14 Gangbro	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Trods loftsrums størrelse og anvendelse mangler der gangbro, hvilket bl.a. har begrænset besigtigelsen. Karakter: K1 Manglen er ikke angivet i rapport. Udgiften til etablering er beskedent Se foto pkt. 8.12.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
8.15 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>		
	Større træ tæt ved det sydvestlige hushjørne bør iagttage med hensyn til mulige beskadigelser af tagbelægning mv. og funderingen. Karakter: K0 - orinetering til brugere Ikke angivet i rapporten.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8.16 Skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Skorstenspiiben er nedtaget til under tag, hvilket bør være anført her også til brugers orientering. Karakter: K0 Er i rapport alene beskrevet under bygningskonstruktioner.	0
Bygningssagkyndig	Jeg har svært ved at se, det er en kosmetisk skade, at en skorsten er nedtaget, nedtagning af en skorsten kan efter mine begreber aldrig være en skade. Endvidere bør en bruger vel læse hele rapporten, derfor er nedtagning af skorsten placeret under kommentarer.	
Teknisk Revisor	Dette er alene en orientering til BS om at det kan være en god orientering til bruger at der er en gl. skorsten, som i nogle situationer godt kan give problemer og ses de skal det selvfølgelig nævnes. Vurdering fastholdes.	0

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 "Bryggers" er med trægulv, hvor der pga. installationen af fjernvarmestik mv. og varmtvandsbeholder samt vandmåler skal være afløb. Karakter: K2. Ingen bemærkning i rapport. "Udbedring" ved vandtæt gulvbelægning er mindre beløb og excl. afløbs-installation - se afløb pkt. 9.4	A3
Bygningssagkyndig	Af kontrolrapporten fremgår det ikke tydeligt, at da jeg besigtigede ejendommen, var ejendommen beboet af en gammel mand med mange møbler og en del oplag, heriblandt bag forhæng m.m. i bryggers. Ved kontrolbesøget var sælger flyttet og ejendommen tom, hvilket gør at der fremkommer ting, som virker åbenbare, at de skal medtages. Teknisk revisors bemærkninger til dette punkt og punkt 9.4 var derfor ikke synlige ved besigtigelsen og kan derfor ikke accepteres som en fejl.	
Teknisk Revisor	SS/TR blev orienteret om at der var mange effekter, men har konstateret at der under pkt. 6.2 er bemærkning til trægulvet i bl.a. bryggers. Trægulv sammen med varmtvandsbeholder etc. i rummet skulle, trods effekter, give bemærkning i rapporten. Vurdering fastholdes.	A3
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Der er i badeværelse nogen mugdannelse på loft og vægge, hvilket kunne tyde på manglende udluftning. Note: For at undgå udvikling af mugdannelsen, bør der som min. udluftes mere.	

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Vægfliser i badeværelse og køkken har ikke alle fuld vedhæftning.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Malerbehandlede vægfliser mv. i bad er med defekt/afskalling i overfladen, hvilket bør anføres under punktet - samme karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Det at maling på vægfliser afskallede, kan vel højst være en K0 skade, hvis det overhovedet skal nævnes i et oprindeligt badeværelse.	
Teknisk Revisor	Fejl også i vægfliser som er malet skal bemærkes. Vurdering fastholdes.	A1
9.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	I "bryggers" hvor fjernvarmstik og vandmåler er placeret, er der ikke noget gulvafløb til bl.a sikkerhedsventil mv., hvilket skal bemærkes - se også under gulv i bryggers. Karakter: K3 Ikke anført i rapporten Etablering vanskelig at prisvurdere, men skønsmæssigt placeres fejlen på niveau B.	B8
Bygningssagkyndig	Jeg har samme kommentarer som i punkt 9.1, nemlig at der var oplag bag forhænget og forholdet, kunne derfor ikke besigtiges.	
Teknisk Revisor	SS/TR blev orienteret om at der var mange effekter, men har konstateret at der under pkt. 6.2 er bemærkning til trægulvet i bl.a.bryggers. Trægulv sammen med varmtvandsbeholder etc. i rummet skulle, trods effekter, give bemærkning i rapporten. Vurdering fastholdes.	B8
9.6 Rørgennemføringer	K3: Bøsninger slutter ikke tæt ved rørgennemføring i bruseniche. Note: For at undgå skader i bagvedliggende konstruktioner, bør bøsninger ved rørgennemføringer altid slutte tæt.	
9.7 Rumaftæk	K1: Der mangler rumaftæk i badeværelse, men der dog oplukkeligt vindue.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Manglende rumaftæk fra badeværelset burde jf. konstatering af mug i væg ved loft i pkt. 9.2 være med anden karakter. Karakter: K3 i stedet for K1 Udgift til etablering er af beskeden størrelse.	A1
Bygningssagkyndig	Man kan nemt udlufte rigeligt med et oplukkeligt vindue, derfor fastholdes karakteren K1.	
Teknisk Revisor	Karakter K3 er korrekt når der er synlig skade, som kan være omfattende. Trods ejendommens alder var der på udførelsestidspunktet krav om rumaftæk, ikke kun oplukkelig vindue.	A1
9.8 Andet	K1: Inventar er det oprindelige og i køkken er der huller i bordpladen.	

10. VVS-installationer i bygning A

10.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Udvendig vandhane/tappested ved hoveddør er i simpel udførelse og er ikke frostsikret. Karakter: K1 - idet tapstedet har overlevet flere strenge vintre og i givet fald vil der ikke være følgeskaderisiko, da en eventuel frostsprængning vil forekomme uden for huset. Ikke omtalt i rapporten. Økonomien for ændring er beskeden.	A1
Bygningssagkyndig	Det fremgår ikke af kontrolrapporten, at vandhanen er placeret inde i overdækket carport og der var ingen tegn på skader, ej heller ikke efter de sidste par hvide/kolde vintre vi har haft, derfor er forholdet ikke medtaget som en skade. Fejlen bør derfor udgå af kontrolrapporten.	
Teknisk Revisor	Forholdet skal beskrives i rapporten og karakteren K1 er alene pga. at den simple udførelse der ikke har givet defekt/frostsprængning de seneste 2 år. Var dette ikke tilfældet skal karakteren være K3.	A1

Bygning B (Garage - 22m2)

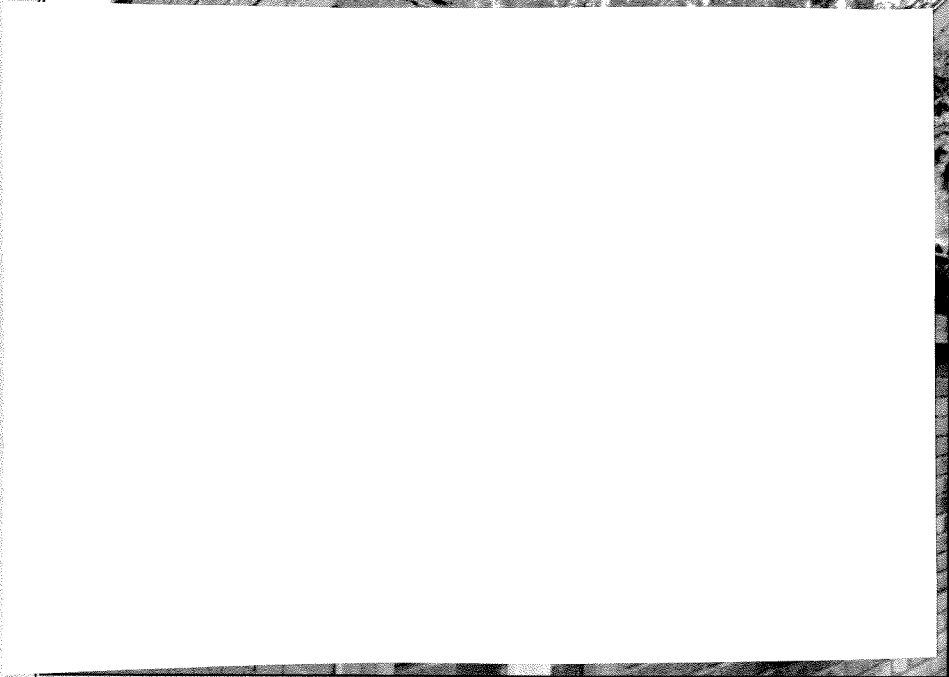
3. Yder- og indervægge i bygning B

3.1 Facader / gavle	K0: Facade mod øst er misfarvet.	
3.1 Facader / gavle	K3: Ydervægge over taget er i en dårlig stand, fuger falder ud og der er en del pudsafskallinger/revner, ligesom overgang til tag ikke slutter tæt. Note: For at undgå yderligere nedbrydning, bør det sikres at inddækninger m.m. slutter 100 % tæt.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Murværk over port er med defekt/revnet overligger. Karakter: K3 Forholdet burde fremgå af rapporten.	A1
Bygningssagkyndig	Det fremgår ikke af kontrolrapporten, at det omtalte murværk over garageport er placeret indeunder overdækket carport og at der er en gl. skade. Det er en gl. skade og skal derfor højst have karakteren K0.	
Teknisk Revisor	Denne skade skal være registreret uanset overdækning eller ej og en gl. skade som ikke er udbedret skal selvfølgelig også angives. SS/TR vurdering fastholdes	A1
3.6 Indvendige vægge	K1: Der er nogen pudsafskallning på bagvægge.	

4. Vinduer og døre i bygning B

4.1 Døre	K1: Dør mellem bygning A og B er under nedbrydning.
4.1 Døre	K1: Garageport går stramt og bør justeres/smøres.

8. Tagkonstruktion i bygning B

8.1 Tagbelægning/rygning	K3: Ovenpå eternitbølgeplader er der delvis monteret stålplader, i garage kunne ses, at taget ikke slutter tæt, ligesom der er kraftig nedbrydning af bærende trækonstruktioner og hvor der er opstillet intermistiske understøtninger. Note: For at undgå sammenstyrtnig, bør hele tagkonstruktion m.m. renoveres.
8.6 Tagrender / tagnedløb	Ingen bemærkninger
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	
	Tagrende er med defekt nedløbsrør og tilslutning til afløbssystemet. Karkter: K1 Ikke medtaget i rapport. Udbedring af mindre omfang.
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

A1

Bygning C (Havestue/udestue - 18m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning C

1.2 Sokkel	K1: Der mangler sokkelpuds.
------------	-----------------------------

4. Vinduer og døre i bygning C

4.2 Vinduer	K2: Vinduer og dør har klare ældningstegn og der er nedbrydning, især mod syd.
-------------	--

8. Tagkonstruktion i bygning C

8.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Tagpladernes inddækning under tagrenden på bygning A er utæt - indikation på fugt ses i den underliggende inddækning. Karakter: K2 Ikke anført i rapport Udbedring har nogen økonomisk omfang hvis der er bagvedliggende råd	A3
Bygningssagkyndig	Sælger var tilstede ved min gennemgang og da jeg kunne se skjolder på spærre på udestuen, spurgte jeg sælger, om der havde været utætheder, hvilket han svarede nej til. Min konklusion er, at der er tale om lidt kondensering, som har dannet skjolder på spærrene, idet det ikke er nedbrydning af nogen art. Skal skaden nævnes, bør karakteren max. være K0.	
Teknisk Revisor	BS skulle have angivet sine iagttagelser og vurderinger i rapporten. SS/TR fastholder den anførte vurdering, men tekst ændres således at tagrende udgår og skal være tagbelægningen på bygning A. Se venligst fotos pkt. 8.11	A3
8.6 Tagrender / tagnedløb	K2: Tagnedløb er gået fra. Note: Tagnedløb bør genmonteres.	

Bygning D (Carport - 25m2)

3. Yder- og indervægge i bygning D

3.2 Beklædninger	K2: Træbeklædning har kontakt med terræn og der er nedbrydning i stolper.
------------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	25 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, Udestue, carport og skur.
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Ja, Udestue, carport og skur.
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?	Nej
2.3	Er der adgang til krybekælder?	Nej
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen / ventileret hulrum?	Nej
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	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, 2 stk. mod øst.
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	Nej

	insektskader?	
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
8.5	Er der adgang til skunkrum?	Nej
8.6	Er der adgang til tagrum?	Nej
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. EI-installationer		
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Sælgers oplysninger er givet til den bygningsagkyndige ved besigtigelsen. Pkt. 8.4 mangler placering på utæthed og pkt. 8.6 er et nej til loftslem, hvilket ikke er korrekt. Disse fejl har ingen væsentlig betydning for rapporten, men oplysning skal anføres og være korrekte også fri for tastefejl.	0
Bygningssagkyndig	Når sælger i punkt 8.6 har svaret nej til adgang til tagrum, er der fordi som det også fremgår af tilstandsrapporten, går de to langsgående skillevægge med op til taget og fra skillevæggene og ud til tagfod er der skrålofter/vægge altså med bjælkespær, dvs. ca. 75-80% af tagrummet kunne ikke besigtiges. Derfor svarede sælger nej til spørgsmålet.	
Teknisk Revisor	Anførte ændre ikke at pkt. 8.6 ikke er korrekt	0

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	
B	Beton	
C	Andet; Type:	Punktfundament
D	Andet; Type:	Punktfundament
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Kommentar	Ifølge tegning er undergulv opbygget af slagger og erfaringsmæssigt kan det give fugt/udvidelsesmuligheder, hvilket kan resultere i revner i ejendommen, der er dog ikke umiddelbart tegn herpå.

A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Slagger
A	Ingen adgang til krybekælder	Det kunne ikke konstateres, om der er krybekælder, der er friskluftsventiler i sokkel mod vest og nord, men der kan også være et mindre hulrum på 5-30 cm under gulvkonstruktion.
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
C	Terrændæk	
C	Andet; Type:	Fliser
C	Støbt i beton	
D	Andet; Type:	Fliser

Fejlangivelse
Teknisk Revisor



0

Ingen adgang til krybekælder.

Vurderingen af friskluftsventiler i sokkel - disse er ikke til ventilering af krybekælder, men ventiler til madskab/viktualierum.

Beskrivelsen kan give misforståelser mht. forsikringsdækningen, da det angivne alene er formodninger/antagelser.

Drænlag/kapillarbrydende lag:

Bør være : Slagger ifølge tegning - ingen ved om det er udført.

Beskrivelsen under kommentar er ok.

Bygningssagkyndig	Kontrollanten beskriver kun den en ventil, hvad med den anden?	
Teknisk Revisor	Madskab/viktualierum blev dengang udført med udvendig ventil ved gulv og loft, hvilket også er tilfældet her.	0

3.0 Yder- og indervægge

A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
B	Massiv murværk	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
C	Træ	
C	Formur - Træ	
D	Træ	
D	Formur - Træ	

4.0 Vinduer og døre

A	Træ	
---	-----	--

B	Træ	
C	Træ	
5.0 Loftet/etageadskillelser		
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på stroer eller bjælker	
A	Andet; Type:	Terrazzo
C	Tæppe på beton	
7.0 Indvendige Trapper		
8.0 Tagkonstruktion		
A	Kommentar	Skorsten er nedtaget til under tag og evt. skader er derfor ikke medtaget i rapporten.
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Bjælkespær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
B	Tagbelægning - Metalplader	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Plastplader	
D	Ensidigt fald	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Plastplader	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	A Kommentar. Denne orientering til forsikringsselskab bør ikke indholde formodninger/forbehold for evt. mulige skader, når der ikke er konstateret synlige defekter ved gennemgangen af ejendommen. Se bemærkning under Bygning A pkt. 8.16 Dersom forsikringsselskab tager forbehold ud fra nærværende, er det anførte ikke en faglig/teknisk begrundet orientering, derfor denne påtale. Vurderes at være af beskeden økonomisk omfang.	
Bygningssagkyndig	Som tidligere nævnt, kan det ikke være en kosmetisk skade, derfor er forholdet medtaget under kommentarer.	
Teknisk Revisor	Det anførte fastholdes - det er selvfølgelig korrekt at bemærke at skorsten er nedtaget, men ikke efterfølgende gisninger.	
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
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	44	19%	ikke angivet	ikke angivet	35
Bygningssagkyndig	kan ikke udregnes	30%	30%	Netop det at ejendommen ved min besigtigelse var fuldt møbleret og i et hjem, der bar præg af den gammel mand havde boet der i mange år, uden at "tynde ud" i indboet. Det fremgår ikke tydeligt nok af kontrolrapporten, at sælger ved kontrollen var fraflyttet og efter min opfattelse skal reduktionen derfor være væsentligt større.	0
Teknisk Revisor	44	19%	ikke angivet	ikke angivet	35

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Middel	Ejendommen var ved BS besigtigelse væsentlig forskellig mht. møbleringen hvorfor den angivne reduktionsfaktor vurderes som middel.
Bygningssagkyndig	Forhøjet	Som tidligere nævnt, boede sælger (en gammel mand) i ejendommen da jeg besigtigede ejendommen og han havde boet der i 25 år. Beboelsen er 92 m2 og efter 25 år, var der mange møbler og indbo/oplag, hvilket beværlige besigtigelsen og skjuler nogle forhold som når ejendommen er tom, bliver åbenbare. Forholdet er væsentligt for at kunne se og beskrive alle skaderne.
Teknisk Revisor	Forhøjet	De indendørs forhold med mange effekter i rummene har givet vis haft indflydelse på besigtigelsen og er også anført under bemærkninger pkt. 2., hvorfor usikkerhed er forhøjet.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	
Bygningssagkyndig	
Teknisk Revisor	