

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 tilstandsrapporten [REDACTED].

Der foreligger en gældende påtale [REDACTED] med udløb den 5. maj 2012, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets vurdering, at den aktuelt reviderede tilstandsrapport ikke er fejlbehæftet i et sådant omfang, at sanktionen skal skærpes til en advarsel på grund af den gældende påtale.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 19. august 2011.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 5. december 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 3. november 2011.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 21. marts 2012. [REDACTED], som var underrettet om muligheden for at give møde, var ikke mødt.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering at fejlangivelsen under "Bemærkninger" punkt 5 er under bagatelgrænsen, hvorfor den frafalder; og at vægten af de fejlplacerede skadesbeskrivelser (på grund af mangelfuld litering) under punkterne 1.1, 3.1, 4.1, 8.1, 8.3 og 8.5 (bygning B) samlet set reduceres til A3.,

Herudover vurderes kontrolrapportens fejlangivelser at være veldokumenterede, og afvejningen 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 primært på grund af den mangelfulde litrering kan den 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
	Atypiske karakterer	Igangværende		
	Andet: Opfølgende kontrol	20. december 2010	Acceptabel	
	Opfølgende kontrol	8. juli 2010	Fejlbehæftet (uden sanktion)	
	Stor månedsproduktion	14. april 2010	Fejlbehæftet (uden sanktion)	
	Opfølgning	8. juli 2009	Godkendt	
	Antal rapporter	6. maj 2009	Påtale	5. maj 2012
	Karakterfordeling	3. juli 2008	Godkendt	
	Få karakterer	2. april 2008	Godkendt	

Kontakt oplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Bygningssagkyndig (BS)						Nej
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 nordøst

Ejendommen set fra sydøst

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	
18-sep-11	12:07	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
07-okt-11	09:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
12-okt-11	23:47	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
31-okt-11	11:39	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
03-nov-11	10:22	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
05-dec-11	20:26	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrporteret	2011-08-19
Ejendommen besigtiget	2011-08-18

Følgende materiale forelå

BBR	2011-08-19	
Forsikringspolice	Ikke forelagt	
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ingen efter søgning	
Energimærke	Samtidig hermed	
Andre bygningsoplysninger	Der forelå ikke yderligere tegninger , beskrivelser , forsikringsbemærkninger eller dokumentationer mv ved nærværende huseftersyn. Undertegnede har gennemført opmåling af ejendommen med henblik på beregning af arealer mv	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Der synes ikke at være sammenhæng imellem teksten her og teksten i Resumé, idet der under Resumé står, at der IKKE er foretaget kontrolopmåling til check af arealer.	A1
Bygningssagkyndig	Der er genbnemført kontrolopmåling med beregning af vægarealer mv til E- mærket Ikke check af BBR.	
Teknisk Revisor	Kommentar/karakter Fastholdes. Forklaring fra BS ændrer ikke på, at der faktisk er divergens i tilstandsrapportens oplysninger om hvorvidt ejendommen er opmålt.	A1

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Rækkehus						
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	1975	1	118	0	0	118	0
2	B	Carport	1977	1	20	0	0	0	0
3	C	Overdækning	1991	1	13	0	0	0	0

Der er ikke sammenhæng mellem tilstandsrapportens angivelse af litra og de faktisk bestående bygninger:

Bygning 1 jf. BBR består af en oprindelig bygning fra 1975 samt en senere opført tilbygning fra 1979. Denne har endvidere en anden type tag- og gulvkonstruktion. Der skal derfor ske en opdeling i 2 litra: A og B.

Bygning 2 jf. BBR består af en carport fra 1977. Den er korrekt anført i tilstandsrapporten, men burde da have litra C.

Bygning 3 jf. BBR består af et udhus på 13 m² fra 1991. Denne bygning fremgår ikke af tilstandsrapporten og burde da have litra D.

Herudover forefindes to bygninger som ikke fremgår af BBR eller tilstandsrapportens litrering: Et lille skur i fbm. carporten litra E - samt en overdækket terrasse i fbm. tilbygningen litra F.

HB 4.05 Inddeling af ejendom i bygninger og prioritering af bygningsdele

Huseftersynet omfatter en ejendom, som defineret i BBR-ejemeddelelsen. Et huseftersyn skal omfatte samtlige bygninger inden for den samme ejendom, også selv om bygninger eller bygningsdele ikke er medtaget eller korrekt anført i BBR-ejemeddelelsen.

Bygningerne skal derfor afgrænses og identificeres enkeltvis med litrering med bogstavbetegnelse, der angives i tilstandsrapporten. Deres funktion og udformning beskrives, da det har betydning for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det skal være helt klart og entydigt, hvad der beskrives i tilstandsrapporten. Det anbefales, at sammenbyggede ejendomme opdeles i flere litra efter alder og/eller konstruktion. Dette medfører at huse, der er opbygget i to omgange, skal have hver sit litra-nummer, og ejendomme med forskellige tagkonstruktion skal opdeles i litra efter tagets konstruktion. BBR-ejemeddelelsen foretager ikke denne opdeling af bygningerne.

Hvis der benyttes en anden opdeling, end det fremgår af BBR-ejemeddelelsen, skal de skønmæssige anslåede arealer af de respektive bygninger fremgå af tilstandsrapporten, så det er klart, hvor store de enkelte opdelte bygningskomplekser er.

Bygningssagkyndig

Der er noteret at der BØR og ikke SKAL.
En anbefaling er ikke det samme som et SKLA.

Teknisk Revisor	Kommentar/karakter Fastholdes. Forklaring fra BS ændrer ikke vurderingen. Det fremgår korrekt "bør" i HB, men samtdigt uddybet, at dette indebærer at bygninger "skal" opdeles på hver sit litra;	B8
-----------------	--	-----------

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: AB - Der er ikke adgang til undergulve i pejsestue (terrændæk) Ting, møbler samt tæpper hindre fuld inspektion på bygningsflader.Der er ikke adgang til vestside på pejsestue (naboejendom) Alene synlige og inspicerbare arealer og bygningsdele er vurderet og bemærket.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	BS har taget forbehold for besigtigelse af undergulv i pejsestue. Dette er et terrændæk af beton med laminatgulvbelægning og ikke tæppebelægning. Der skal ikke tages forbehold herfor. BS har taget forbehold for besigtigelse også af litra B. Litra B er jf. tilstandsrapporten en carport, hvorfor teksten ikke er korrekt og der skal ikke tages forbehold herfor. <i>HB kap. 5.04 (uddrag):</i> <i>Er den bygningssagkyndige forhindret i at besigtige en normalt tilgængelig bygningsdel eller konstruktion på grund af manglende adgangsmuligheder, skal det skrives specifikt i tilstandsrapporten. De unormale forhold beskrives sammen med præcise oplysninger om, hvilke bygningsdele der ikke er besigtiget.</i>	A1
Bygningssagkyndig	Gulvet er et aftageligt "Klikgulv" og dermed at optatte som et tæppe der kan tages af , Forbehold for evt revner i betongulv under disse	
Teknisk Revisor	<i>Bedømmelse/ karakter fastholdes.</i> <i>Et terrændæk er ikke normalt tilgængelig bygningsdel hvorfor der ikke skal tages forbehold for dette. Hvis lamanatgulv fx ligger på et parketgulv skal derimod tages forbehold, idet det færdige gulv da er dækket af anden belægning.</i> <i>HB Kap 5.04 Skjulte bygningsdele</i> <i>En bygningsdel betragtes som skjult, hvis der er behov for et destruktivt bygningsindgreb for at foretage en besigtigelse.</i> <i>Eksempler på skjulte bygningsdele:</i> • Strøer, isolering og opklodsning i stuegulve • Elinstallationer bag loftrosetter • Spær og isolering i built-up tage og i parallel tagkonstruktioner <i>Disse konstruktioner skal ikke anføres i tilstandsrapporten som utilgængelige konstruktioner, hvis den beskikkede bygningssagkyndige ikke forventer, at han kan besigtige dem.</i>	A1
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, vejrforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, det ikke er muligt at registrere.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: C - Lille skur er ikke vurderet	

5. Afvigelser fra BBR?	Nej	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Overdækket terrasse 10 m2 fremgår ikke af BBR. Lille skur ved carport 5 m2 fremgår ikke af BBR. 6.07 Bemærkninger (uddrag): Det bemærkes også, om der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR-registrets oplysninger.	A1
Bygningssagkyndig	Småskure / drivhuse mev skal ikke nødvendigvis notere si BBR og dermed er der ingen afvigelse.	
Teknisk Revisor	Bedømmelse/ karakter fastholdes. Samtlige ejendommens bygninger uanset størrelse skal registreres i tilstandsrapporten, og i dette felt angives, hvilke bygninger der ikke fremgår af BBR meddelelsen.	A1

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Fundamenter / sokler		0	1	0	0	0	x
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		1	0	0	0	0	x
3. Yder- og indervægge		0	0	1	0	0	
4. Vinduer og døre		1	1	0	0	0	
5. Lofter /etageadskillelser	x	0	0	0	0	0	
6. Gulvkonstruktion og gulve	x	0	0	0	0	0	
7. Indvendige trapper	x	0	0	0	0	0	
8. Tagkonstruktion		0	5	5	0	0	x
9. Bad / toilet og bryggers		0	0	1	0	0	
10. VVS-installationer		0	0	0	0	0	
11. El-installationer		0	1	0	0	0	x
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Manglende registrering: Pos. 10.: IB						A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.						

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Velbygget rækkehus med ret få bemærkninger. Huset er på mange områder fint renoveret . Alene ejendommens synlige overflader er besigtiget og vurderet med henblik på bedømmelse af skader, risiko for skader, åbenlyse ulovligheder eller andre ting der kan påvirke købers valg af ejendommen. Ejendommens arealer er indnoteret fra BBR. Der er ikke foretaget kontrolopmåling til check af arealer.
-------------	--

Bygning A (Beboelse - 118m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.2 Sokkel	K1: I sokkelpuds mod nord ved gangdør og i gavl mod øst ses svag svindrevner i sokkelpuds Uden kosekvenser. Note: Svindrevner i sokkeloverkant ses ofte. Disse svindrevner er forårsaget af at overkant sokkel er udført i bloksten (lecabloksten) som kan svinde svagt efter afhærdning.
------------	--

2. Kælder / krybekælder / terrændæk i bygning A

2.6 Ventilation	K0: Der bør sikres og opretholdes udluftning til krybekælder i tørre sommerperioder Note: Der er 4 udluftninger til krybekælder 2 i nord og 2 i syd.
-----------------	--

3. Yder- og indervægge i bygning A

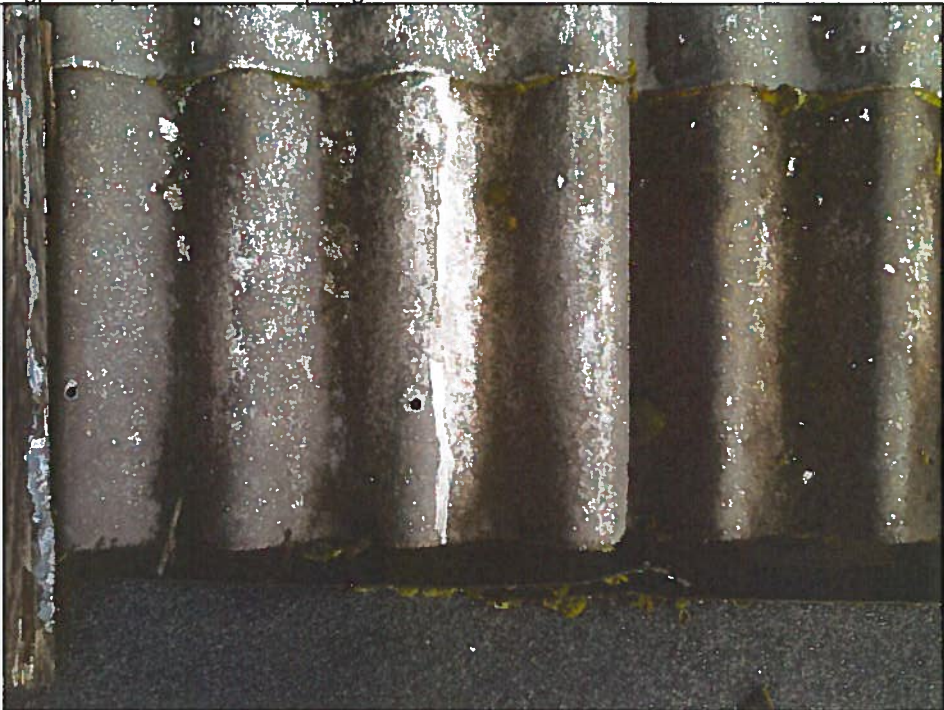
3.1 Facader / gavle	K2: I gavl syd i sydvestlig hjørne ses facadesten skudt ud i mindre forsætning. Sandsynligvis stammende fra tagrem (træ) der under udtørring har givet sig og derved har forskudt facadesten (gammel skade)
---------------------	---

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	K0: Ny facadeyderdør klemmer svagt (justering)
4.2 Vinduer	K1: Vindue bad i gavl øst ses noget trasket i træ. Ældre trævinduer med en del defekter ved nedbrydning og rustik overfladebehandling (maling)

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Ved besigtigelse fra tagrum ses svagt lys gennem tagbelægningens overlæg ved tagplader og rygning, hvilket vidner om at de tætningsstrimler (bomuld) der har ligget i overlæg er delvist mørnet bort. Tagste skal således ikke forventes at være 100% æt for fygesne.
8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Ældre asbestholdige tagplader der ses noget nedslidt i overflader og overlæg. Asbestholdige tagplader skal behandles med særlig opmærksomhed med hensyn til demontering/ renovering mv Arbejdstsynet har særlig instruks på området.
8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Tag ses noget begroet med alger/ mos. Note: Begroning af tagplader medfører yderligere opfugtning og samling af snavs og dermed yderligere begroning og deraf følgende risiko for at begroning presser plader op til utætheder.

8.1 Tagbelægning/rygning	K2: Nederst ved tagfod i syd ses enkelte revnede tagplader. revner forekommer øverst i bølge og demed vurderes tag ikke nødvenoigvis til at være utæt over revner. Note: Ofte er årsag er tagskruer er spændt lidt for hårdt og herved sker der ved opvarmning / kulde - sommer/ vinter spænding i tagpladen, som knækker i topbølgen hvor skruer er monteret.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 BS har ikke anført skade og konsekvens dækkende. K3, Der ses flere defekte tagplader nederst på oprindeligt hus ved overgang til tilbygning. Der mangler endvidere tagskruer flere steder. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængning i tagkonstruktionen. 4.06 Kriterier for bedømmelse og registrering af tilstande (uddrag): K3: Kritiske skader Definition Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele. Forklaring Eksempler (eksemplerne er kun vejledende og ikke normgivende): Skaden er så kritisk, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele og/eller på personer. • Nedbrydninger eller deformationer af tagbelægning • Utætte tagflader, inddækninger og samlinger • Utilstrækkelig eller manglende fastgørelse af tagbeklædning, når det vurderes at forholdet har betydning for konstruktionen	A3
Bygningssagkyndig	Jeg her netop udførligt noteret at da revne er i toppen af bølgen vurderer jeg forholdet til en K2 da risiko for følgeskader ikke er forekommende. Jeg havde skob inde for at se om der var fugt / misfarvning på og ved underliggende lægter, tilsvarende besigtigede jeg forholdet fra tagrum hvor der ejheller var antydninger af indtrængning .	
Teknisk Revisor	Skal således være K2	
	Bedømmelse/ karakter fastholdes.	
	BS angiver med karakteren K2, at bygningdelens (tagpladernes) funktion (klimaskærm) vil svigte indenfor overskuelig tid (vandindtrængning og/eller stormskade), men at dette ikke vil medføre følgeskader. Der er ingen sammenhæng i at en tagflades funktion kan svigte og at dette i så fald ikke vil medføre følgeskader.	A3

8.2 Tagfald	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 K1, Tagpapdækningen på tilbygningen ligger ujævnt og der er ingen fald på, hvorfor der kan stå vand her.	A1
Bygningssagkyndig	På opførelsestidspunktet fore sidebygningen var der ikke krav om tagfald 1:40 . DVS ingen bemærkninger Nærværende forto er jo taget på dette heldige/ eller uheldige tidspunkt efter regn således at alt ikke i vage ses. Jeg var på taget en solskinsdag og havde ikke denne chance, Ingen bemærkning skal noteres	
Teknisk Revisor	Bedømmelse/ karakter fastholdes. Tilstandsrapporten skal beskrive skader og risiko for skader - uagtet hvad der var eller ikke var af krav på opførelsestidspunktet. Lunker burde nok kunne konstateres, også i tøvæjr, når lunkerne er af omfang som det fremgår af billedet.	A1
8.3 Skotrender/inddækninger	K2: Inddækning af paptag op ad skorsten fra pjs mangler klemtestevr . risiko for indløb på sigt.	
8.5 Udv. træværk ved tag	K1: Krydsfiner gavt øst ses svagt trøsket nederst (tåresvamp)	

8.5 Udv. træværk ved tag	K2: Over terrassedør sydøst ses helt defekt udhæng og vindskede . Træ er opfugtet og helt nedbrudt af overløb fra tagrende. tilsvarende ses overløb over hoveddør hvor træ tilsvarende er nedbrudt. En uheldig konstruktion med indbyggede tagrender er udført. Tilstrækkelig afdækning mangler ved tagrender og vindskede. Note: Konstruktionen kan forholdsvis let ændres.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor		A2
	K2, Der er trænedbrydning i udhængsbeklædning ved tagnedløb på nordside af oprindeligt hus.	
Bygningssagkyndig	Hvis du læser min tekst står der klart AT DER TILSVARENDE ER RÅD I UDHÆNG OVER HOVEDDØR _ netop det sted du påtaler som en fejl fra min side Årsag er at tagrender er fyldt med snavn og har ikke været renset i mange år. Ikke accepteret som en fejl A2.	
Teknisk Revisor	Helt OK, skaden er tæt ved hoveddøren - min bedømmelse/karakter udgår helt!	0
8.5 Udv. træværk ved tag	K1: Vindskede gavl øst ses nederst angrebet af råd i kant. Tilsvarende vindskede på builduptag i syd/sydvest.	
8.6 Tagrender / tagnedløb	K2: En del tagrender fyldt med snavs.	
8.6 Tagrender / tagnedløb	K2: Tagrender er tætmonteret på vindskede og er dermed vanskelige at rense.	

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2: Ved vindue i bad ses revnede vægfliser
--------------------------------	--

9.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 K3, Gulvafløb i bryggers er ikke udført tætsluttende til gulvafløbsrist. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængning i gulvkonstruktionen. Der ses dog p.t. ikke indikation af skader som følge heraf.	A3
Bygningssagkyndig	I en bruse ber forholdet uheldigt. Et Bryggers hvor der yderst sjældent løber vand fra gulvflade / gulvfliser ned i gulvafløb er forholdet ubetydeligt Kan ikke accepteres som en fejl A3.	
Teknisk Revisor	I bryggers kan gulvafløbsskåle bedømmes lidt mildere pga mindre vandbelastning. Dette forudsætter dog, at de er udført bare rimeligt sikre, dvs. med glittede betonkanter og begrænset forsænkede. Her er imidlertid tale om en væsentlig forsætning til ned omkring underside terrændæk og en helt fraværende forsøg på tætning med beton. Det er et gulvafløb med en væsentlig risiko for utæthed.	A3

11. El-installationer i bygning A

11.1 Andet	K1: Ved eventuel efterisolering skal der tages stilling til spotlys indbygget i loft. Her er indsat urtepotter til afledning af varme. Note: Spotlys skal kunne aflede varme. En transformator til lavvoltage til belygningsarmaturer skal være synlig for inspektion og må ikke isoleres ind bag isolering mv. da den udvikler varme og at der dermed kan være et vis risiko for at den smelter mv.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 K3, I loftadskillelsen ses monteret en række indbygningsspotter. Disse er ukorrekt udført således, at loftadskillelsen er gjort utæt alle disse steder. Note: Udførelsen er uegnet i forbindelse med et uisoleret tagrum og forholdet kan medføre kondensering af rumfugt i tagrummet - med risiko for opfugtning og følgeskader herpå.	A3
Bygningssagkyndig	Kære Frank. Her er du godtnok gal på den. Netop når loftet er så lidt isoleret som det er i nærværende sag og da samtlige "urtepotter" hestår synlige op gennem isoleringen i tagrummet er der jo i sagens natur ingen risiko for kondens idet såvel varme som evt. et evt. forsvindende lavt damptryk fra undreliggende rum kan sive op og udluftes i tagrum. Hvis man leder varme (spilde varmen) til tagrum er det jo nærmest en fordel for tagrummet at her opvarmes, så der sker større udtørring. Generelt må naturligvis siges at det er noget hjemmegjort konstruktion men den kan på ingen måde noteres som "ukorrekt." Jeg skal henvise til Byggerefablade. Der er ikke belæg for at sige det er ukorrekt at lave huller i sit loft. Kun hvis konstruktionen (urtepotten) bliver lukket / overdækket med mere isolering over disse "uautoriserede" inddækninger af spot er der risiko. Jeg skriver klart at hvis der efterisoleres skal man vurdere forholdet En efter min opfattelse fin og god følgebemærkning af det registrerede forhold	
Teknisk Revisor	Bedømmelse/ karakter fastholdes. I loftadskillelser mod uopvarmede tagrum må dampspærren ikke brydes, hverken af elinstallationer eller andre komponenter - pga. at opstigende rumfugt kondenserer og bidrager til øget fugt i tagrummet.	A3

Bygning B (Carport - 20m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning B

1.1 Udvendigt terrænfald	K1: Lav sokkelhøjde på udhus som medfører risiko for opfugtning af sokkel og træ med skadevirkning til følge, specielt hvis der ikke er indlæg af fugtspærre ved overgang sokkel/	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Der er ingen sammenhæng mellem beskrivelsen og pågældende litra. Bygning B er angivet at være en carport og ikke udhuset. Skadesbeskrivelsen passer på udhuset, men udhuset er ikke medtaget i tilstandsrapporten.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3. Yder- og indervægge i bygning B

3.1 Facader / gavle	K2: Facadetræ (krydsfiner ses noget trøsket specielt i øst og syd.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Der er ingen sammenhæng mellem beskrivelsen og pågældende litra. Bygning B er angivet at være en carport og ikke udhuset. Skadesbeskrivelsen passer på udhuset, men udhuset er ikke medtaget i tilstandsrapporten.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3.1 Facader / gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 K2, Der er trænedbrydning i bund af nedgravede træsøjler i carport. Note: Træsøjler bærer carporttaget, hvorfor evt. svigt kan medføre skade på denne.	A3
Bygningssagkyndig	Trykimprægnerede (gamle kobberimprægneret) stolper rådner ikke umiddelbart.	
Teknisk Revisor	Bedømmelse/ karakter fastholdes. Der er jo konstateret faktisk trænedbrydning.	A3

4. Vinduer og døre i bygning B

4.1 Døre	K2: defekt dør til udhus (råd)	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Der er ingen sammenhæng mellem beskrivelsen og pågældende litra. Bygning B er angivet at være en carport og ikke udhuset. Skadesbeskrivelsen passer på udhuset, men udhuset er ikke medtaget i tilstandsrapporten.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8. Tagkonstruktion i bygning B

8.1 Tagbelægning/rygning	K3: Tagpladerne er asbestfritagplader af en ældre årgang og således under nedbrydning. Disse tagplader har væsentlig lavere holdbarhed end f.eks ældre asbestholdige plader.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Der er ingen sammenhæng mellem beskrivelsen og pågældende litra. Bygning B er angivet at være en carport og ikke udhuset. Skadesbeskrivelsen passer på udhuset, men udhuset er ikke medtaget i tilstandsrapporten.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8.2 Tagfald	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 K2, Taghældning på udhus er forskriftsmæssigt for lav til den pågældende type tagdækning. Note: Taget ikke kan påregnes tæt.	A5
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
8.3 Skotrender/inddækninger	K2: Fra gavløst til skurtag mangler inddækning,	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Der er ingen sammenhæng mellem beskrivelsen og pågældende litra. Bygning B er angivet at være en carport og ikke udhuset. Skadesbeskrivelsen passer på udhuset, men udhuset er ikke medtaget i tilstandsrapporten.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
8.5 Udv. træværk ved tag	K2: Vindskeder og inddækninger på udhus tag uheldigt udført. Her sker opfugtning og nedbrudt træ mv. Tilsvarende på terrasseoverdækning ses råd i vindskede og spær fra utæt tagrende og uheldig konstruktion.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Der er ingen sammenhæng mellem beskrivelsen og pågældende litra. Bygning B er angivet at være en carport og ikke udhuset. Endvidere omtales skader på terrasseoverdækning fejlagtigt under dette litra. Skadesbeskrivelsen passer på udhuset, men udhuset er ikke medtaget i tilstandsrapporten.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	18
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, Nyt køkken og bad i vores ejertid Nye gulve pålagt Lidt ombygning

		gang.
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Ja, Nyt køkken og bad i vores ejertid Nye gulve pålagt Lidt ombygning gang. selv og medbyg
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?	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?	Ja
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)?	Nej
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?	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 røskader (vandskader)?	Ja, bryggers
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	Kommentar	Ældre sokkeltype som ikke skal forventes at være funderet, fugtisolert, randisolert og radonisolert efter nutidige principper.
A	Beton	
B	Beton	
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Kommentar	Ældre gulvtype som terrændæk i pejsesue. Undergulves opbygning og tilstand kendes ikke og kan alene vurderes ved destruktivt indgreb som ikke er gennemført.
A	Terrændæk	
A	Krybekælder	
A	Støbt i beton	
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
B	Træ	
C	Træ	
4.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
A	Plast	
5.0 Lofter/etageadskillelser		
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
7.0 Indvendige Trapper		
8.0 Tagkonstruktion		
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	

B	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Plastplader	
Fejlangivelse Teknisk Revisor		
		A1
Tilbygningens konstruktion fremgår ikke af materialebeskrivelsen		
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Kommentar	Underliggende konstruktion kendes ikke og det vides således ikke hvorvidt konstruktionen opfylder vådrumscirkulære som f.eks SBI anvisning 180 mv.
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Andet, Type:	pejs
11.0 EI-installationer		

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Teknisk Revisor	39	13%	ikke angivet	ikke angivet	33
Bygningssagkyndig	kan ikke udregnes	13%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	37	13%	ikke angivet	ikke angivet	32

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Middel	Der er ikke fundet anledning til at ændre usikkerhed fra middel.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Middel	Der er ikke fundet anledning til at ændre usikkerhed fra middel.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	Rapporten har grundlæggende forkert litrering, hvilket afspejler sig igennem hele skadesbeskrivelsen og registreringen af bygningsdelene. Det er således ikke til at orientere sig om hvor de anførte skadesbeskrivelser faktisk forefindes. Endvidere mangler enkelte kritiske skader.
Bygningssagkyndig	
Teknisk Revisor	