

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Beskikket bygningssagkyndig



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].

Sagsfremstilling:

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

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 29. november 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 25. november 2011.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 21. marts 2012. [REDACTED] havde foretræde under behandlingen af sin sag med bisidder advokat [REDACTED] og fremkom med bemærkninger i det væsentlige jf. følgende:

[REDACTED] supplerede generelt sine kommentarer til den foreløbige kontrolrapport med særligt fokus på de anførte uenigheder om skadesobservationer og vurderinger af udviklingsrisikoen. Generelt blev det fremført, at bagatelskader på en ældre ejendom (1915) med flere udtjente bygningsdele ikke kan forventes rapporteret. Vedrørende ubeføjet fravalg af udhus blev det anført, at bygningen anses for værdiløs i Vestjylland. Risikoen ved de lavt siddende sokkelventiler blev anført at være lille, da terrænet falder væk fra disse, og [REDACTED] fastholdt, at den opstigende fugt i vægge i sydvestvendt hjørne, kun var konstateret i et område på en halv meter. [REDACTED] dokumenterede med fotos, at der er nye plastvinduer mod gaden, og at fugeslip således kun forekom mod gården.

Begrundelse:

Bortset fra de følgende anførte punkter er det nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten er veldokumenterede, og afvejningen foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Nævnet har revurderet vægten af fejlangivelserne under følgende punkter:

Fejlangivelsen (A3) under punkt 2.6 ventilation frafaldes, da forholdet anses beskrevet under forgående punkt.

Fejlangivelsen (A1) under punkt 4.5 frafaldes, da forholdet vurderes under bagatelgrænsen.

Fejlangivelsen (A3) under punkt 9.2 revurderes til A1, da lignende forhold er fuldt vægtet under tidligere punkter.

Nævnets revurdering af ovenstående punkter ændrer ikke den samlede vurdering af tilstandsrapporten som fejlbehæftet. Den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende.

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

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Atypiske karakterer	Igangværende		
	Stikprøve	15. december 2010	Acceptabel	
	Stikprøve	9. 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

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
30-aug-11	10:12	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
07-sep-11	12:00	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
18-sep-11	12:36	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
29-sep-11	09:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
10-okt-11	17:01	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
21-okt-11	15:12	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
04-nov-11	18:36		Søgt ny deadline: 10. nov. 2011
05-nov-11	03:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
14-nov-11	15:16		Søgt ny deadline: 25. nov. 2011
14-nov-11	15:16		Ny deadline for BS kommentar: 25. nov. 2011
14-nov-11	15:17	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
14-nov-11	15:18		Ny deadline for BS kommentar: 25. nov. 2011
25-nov-11	18:43	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
29-nov-11	16:32	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-08-24
Ejendommen besigtiget	2011-08-01

Følgende materiale forelå

BBR	2011-08-24	
Forsikringspolice	Ej fremlagt.	
Tidligere tilstandsrapport nr.	Nej, ej fundet på HE- WEB.	
Energimærke		
Andre bygningsoplysninger		
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Der mangler angivelse af, om der er tegningsmateriale.	A1
Bygningssagkyndig	Da der intet yderlig materiale forelå er der intet nævnt, hvilket ikke er unaturligt for en ejendom fra 1915. Havde der foreligget tegninger ville det være nævnt.	0
Teknisk Revisor	Bedømmelsen fastholdes.	A1

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Typehus									
Ejendommen									
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2 total	Bebygget areal m2 kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etage areal m2 bolig	Brutto etage areal m2 erhverv
1	A	Beboelse	1915	1	116	5	60	116	0
2	B	Garage/udhus	0	1	28	0	0	0	0
Fejlangivelse		BBR angiver bebygget areal til 104 kvm, men er i tilstandsrapporten angivet til 116 kvm.							A1
<i>Teknisk Revisor</i>		Arealet på 48 kvm, som i BBR er anført som erhvervsareal, mangler i det anførte areal.							
Bygningssagkyndig		Arealerne er rettet efter de faktiske forhold og sælger oplyste at der ikke var erhvervsareal i ejendommen, men at hele ejendommen blev anvendt til beboelse. Arealafvigelserne fremkommer i forbindelse med opmåling af ejendommen til energimærkningen. Under pkt. 5 i bemærkningerne er der afkrydset at der er afvigelser til BBR .							0
Teknisk Revisor		Boligareal og bebygget areal kan ikke være det samme når der er udnyttet tagetage. Bedømmelsen fastholdes.							A1

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej		
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Krybekælder og dele af skunkrum var ikke tilgængelige.		
Fejlangivelse	Der mangler angivelse af, at gulv under tæpper/belægning i tagetage ikke er synligt med undtagelse af gulv i soveværelse længst mod syd. Det er således ikke oplyst, at det ikke har været muligt at besigtige gulve under tæpper/belægning.		A3
<i>Teknisk Revisor</i>			
Bygningssagkyndig	Faste tæpper / belægninger / fliser m.v. er jvf. håndbogen en del af gulvkonstruktionen og skal derfor ikke specielt bemærkes.		0
Teknisk Revisor	Agumentation og bedømmelse fastholdes.		A3
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der kunne ikke ved eftersynet konstateres om der var flere punkterede termoruder end de i rapporten nævnte. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder fordi det afhænger af lys- og/eller tempeaturforholdene på besigtigelsestidspunktet.		

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: B - Garage er ikke medtaget i eftersynet grundet lav byggeteknisk værdi.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor		B8
	Iflg. grundlaget for fravælgelsesregler i nyhedsbrev af 22. oktober 2009 kan bygningen ikke fravælges. Der vil således ikke være mulighed for tegning af ejerskifteforsikring for den fravalgte ejendom. Angivelse af fejlniveau er angivet efter pris for udbedring af konstaterede skader i den fravalgte bygning.	
Bygningssagkyndig	Ejendommen har ingen byggeteknisk værdi i Vestjylland og er bedømt ud fra lokalt kendskab som værende en bygning der skal undtages af eftersynet. Jeg vil ikke afvise at bygningen andre steder i landet kan være "værdifuld" eksempel Kbh. eller Skagen.	A1
Teknisk Revisor	Argumentation og bedømmelse fastholdes.	B8
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: A - Arealer er rettet og skønnet. Der kunne ikke ved eftersynet konstateres et erhvervsareal på 48 kvm. i ejendommen, som beskrevet i BBR-Meddelelse.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Kælder på 5 kvm er ikke angivet i BBR.	0
Bygningssagkyndig	Der var kælder - derfor registreret.	0
Teknisk Revisor	Bemærkningen fastholdes.	0

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

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

11. El-installationer		0	0	1	0	0	
-----------------------	--	---	---	---	---	---	--

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Husets tilstand svarer til dets alder.
-------------	--

Bygning A (Beboelse - 116m²)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.2 Sokkel	K1: Revne i sokkelpuds + afskalling.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Der er konstateret: Der er efter alderen flere revner i sokkel og stedvist afskalninger. Note: Revner i sokler af denne alder har en tendens til at komme igen efter reparation. Begundelse for fejl: Der er kun beskrevet en revne uden placering.	A2
Bygningssagkyndig	Der skulle selvfølgelig have stået - revner i flertal, slåfejl.	A1
Teknisk Revisor	Bedømmelsen fastholdes.	A2
1.3 Udvendige trapper	K2: Skår m.v. på trin ved bagtrappe.	

2. Kælder / krybekælder / terrændæk i bygning A

2.1 Gulvkonstruktion	K1: Hul i gulv i kælder.	
2.2 Vægge	K2: Afskalling på vægge i kælder + revner. Note: Gl. vindue i kælder tilmuret og mgl. ventilation.	
2.5 Etageadskillelse	K2: Rusten jernbjælke ved dæk over kælder.	
2.6 Ventilation	K3: Ventil i sokkel til krybekælder tillukket.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Der mangler en note, som beskriver, at der er risiko for fugtskader i krybekælder ved tillukning af ventiler.	A1
Bygningssagkyndig	Det ligger i karakteren K3 at det kan medføre skade på andre bygningsdele.	0
Teknisk Revisor	Argumentation og bedømmelse fastholdes.	A1

2.6 Ventilation	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Der er konstateret: Tillukkede ventiler mod vej til krybekælder ligger under terræn. Note: Der er risiko for fugtskader i krybekælder, når tillukninger fjernes. Karakter K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke angivet i tilstandsrapporten.	A3
Bygningssagkyndig	Det er ikke den sagkyndiges opgave at forstille sig hvad der vil ske når tillukningerne evt. fjernes og om der kommer 1 meter sne eller skybrud, oversvømmelser m.v. Ristene ligger i kanten af fortorvsfliserne, som har faldet væk fra huset.	0
Teknisk Revisor	Argumentation og bedømmelse fastholdes.	A3

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K2: Revner forekommer i pudset murværk, samt pudset bånd.
---------------------	---

3.6 Indvendige vægge	K2: Fugt i sydvesthjørne - 35 % fugt.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Der er konstateret: Der er fugtstigninger flere steder bla. i stue, hvor der er kraftige fugtstigninger. Note: Fugtstigninger ses ofte i bygninger af denne alder. Begrundelse for fejl: Skadens omfang er ikke tilstrækkelig beskrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Ved besigtigelsen af ejendommen i aug. måned blev der kun konstateret forhøjet fugt i det nævnte hjørne. Jeg skal ikke afvise at der ved teknisk revision evt. kan have været flere steder idet der også er målt en højere fugtprocent og revisionen foregår i slutningen af september.	0
Teknisk Revisor	Bedømmelsen fastholdes.	A2
3.6 Indvendige vægge	K1: Ujævnheder ved indv. vægge forekommer.	
3.6 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Der er konstateret: Fliser i køkken har manglende vedhæftning nærmest overalt. Karakter K2. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke angivet i tilstandsrapporten.	A2
Bygningssagkyndig	Der er tale om en bygningsdel der forlængst har udlevet den estimerede levetid og svarer til husets alder. Der er ingen skade på bygningsdelen.	0
Teknisk Revisor	Argumentation og bedømmelse fastholdes.	A2
3.7 Vægbeklædninger	K1: Pladebeklædninger forekommer - art. ukendt. Note: Evt. anvendelse af bløde plader, som var meget anvendt i boliger for år tilbage, til fugt og varmeisolering - er i dag ikke godkendte, men har sikkert været det på indbygningstidspunktet.	

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	K2: Mørhed i bund af østindgangsdør. Mørhed i liste ved fordør + delaminering + afskalling og ridser i glas fra hund.	
4.2 Vinduer	K2: Punkterede termoruder forekommer, ca. 10 - 12 stk.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Der er konstateret: I stueplan er der en punkteret rude mod vest og to mod øst. I tagetage er der punkteret rude i kvistvindue mod vest og to ovenlysvinduer mod øst og to mod vest. Begrundelse for fejl: Forholdene er ikke tilstrækkelig beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Der er punkterede termoruder og antallet af punkterede ruder er oplyst, hvilket jeg ved eftersynet fandt tilstrækkelig.	0
Teknisk Revisor	Argumentation og bedømmelse fastholdes.	A1
4.2 Vinduer	K2: Afskalling og lidt mørhed i bund og mgl.topforsegling i vinduer ved køkken og stue.	
4.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Der er konstateret: Der er fugeslip/revner de fleste steder, som bla. ved vinduer mod vej. Karakter K2. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke angivet i tilstandsrapporten.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg har ved eftersynet, henset til husets alder vurderet vinduer og fuger som en sammenhængende bygningsdel.	A1
Teknisk Revisor	Argumentation og bedømmelse fastholdes.	A3

4.4 Sålbenke	K1: Revne i flise + puds ved sålbænke.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Der er konstateret: Der er revnedannelser i pudsede sålbænke mod øst. Der er enkelte fugerevner og enkelte klinker med revnedannelser i sålbænke mod vej. Der er revnedannelser i puds under sålbænke. Karakteren K2. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke tilstrækkelig beskrevet og karakteren skal være K2.	A2
Bygningssagkyndig	Henset til husets alder passe karakteren K1 og sålbænkene er beskrevet samlet.	0
Teknisk Revisor	Argumentation og bedømmelse fastholdes.	A2
4.5 Andet	K2: Gl. låge ved skarnspanderum.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Der er konstateret: Låge til skarnkasserum går op i limning i krydsfiner. Begrundelse for fejl: Er ikke tilstrækkelig beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Der er beskrevet at der er en gl. skarnspandlåge og ved besigtigelse er der ikke tvivl om at den er kassabel - derfor ingen yderlige detaljer.	0
Teknisk Revisor	Argumentation og bedømmelse fastholdes.	A1

5. Lofter /etageadskillelser i bygning A

5.2 Loftbeklædning	K1: Revner i pudset loft på 1. sal.
--------------------	-------------------------------------

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

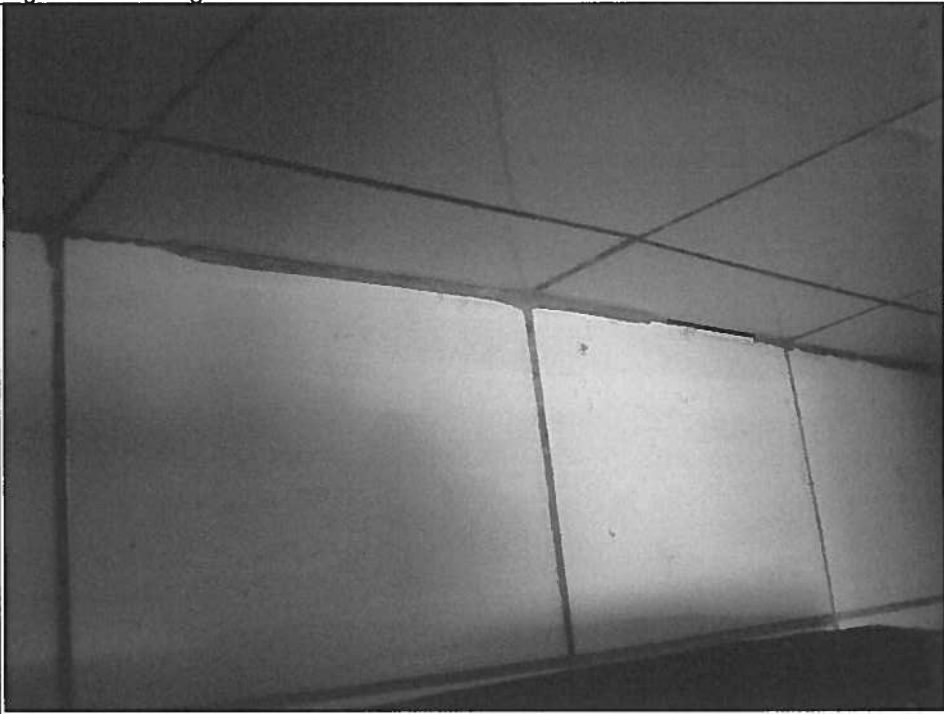
6.1 Gulvkonstruktioner	K1: Ujævnheder under belægning på 1. sal. Note: Ujævnheder ved gulv i stue i stueetagen.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Der er konstateret: Ujævnheder ved gulv i stue i stueetage. Karakter K1 Begrundelse for fejl: Ujævnheder ved gulv i stue i stueetage skal ikke være anført under note.	A1
Bygningssagkyndig	Ingen kommentarer.	0
6.2 Belægninger	K1: Pergo står op i samlinger og brugsspor forekommer.	

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Mos på tagplader + revne i bølge imod vest. Note: Aldersbetinget slidtage forekommer.
8.5 Udv. træværk ved tag	K2: Mørhed ved spærender ved gavl og sammenbygning. Mørhed ved vindskeder / udhæn ved frontespice bl.a. Note: Vindskeder udpint + beklædning på frontespice.
8.6 Tagrender / tagedløb	K1: Rusten rendejern.
8.8 Spær og lægter	K1: Spor af borebiller i tagværk. Bør behandles med egnet Gori produkt.
8.14 Gangbro	K1: Løse gangbro's brædder m.v. på loftet.

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Stifter på gulv og gl. afløb.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af anvendelse af stifter til gulvbelægning og beskrivelse af, at der er gammelt afløb er ikke en fejl. Begrundelse for fejl: Forholdet skal ikke angives i tilstandsrapporten som fejl.	A1
Bygningssagkyndig	Bygningsdelen er slidt og har forlængst overskredet sin levetid alder - der for er den anført.	0
Teknisk Revisor	Argumentation og bedømmelse fastholdes.	A1
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Gl. fliser på vægge.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af at materialer er gamle skal ikke angives i tilstandsrapporten. Begrundelse for fejl: Forholdet skal ikke angives i tilstandsrapporten som en fejl.	A1
Bygningssagkyndig	Bygningsdelen har ingen skader eller tegn på skader med har overskredet sin levetidsalder og kan derfor måske have ukendte / usynlige skader.	0
Teknisk Revisor	Argumentation og bedømmelse fastholdes.	A1
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Der er konstateret: Fliser i toiletrum med bruser ved håndvask i vådzone har manglende vedhæftning nærmest overalt. Note: Såfremt der opstår fugerevner vil fliserne kunne løsne sig, og der vil være risiko for fugtskader i bagvedliggende konstruktioner. Karakter K3. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke angivet i tilstandsrapporten.	A5
Bygningssagkyndig	Forholdet er beskrevet under gl. fliser ovenfor. Der er igen tegn på skade eller skade på bygningsdelen.	0
Teknisk Revisor	Argumentation og bedømmelse fastholdes.	A5
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Der er konstateret: Fliser i toiletrum med bruser ved håndvask har manglende vedhæftning nærmest overalt uden for vådzone. Note: Såfremt der opstår fugerevner vil fliserne kunne løsne sig. Karakter K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke angivet i tilstandsrapporten.	A3
Bygningssagkyndig	Se forrige punkt - samme kommentar.	0
Teknisk Revisor	Argumentation og bedømmelse fastholdes.	A3

9.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Der er konstateret: Der er stedvist defekte og lidt manglende fuger i toiletrum, specielt i hjørner. Karakter K2. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke angivet i tilstandsrapporten.	A1
Bygningssagkyndig	Ingen kommentar.	A1

11. El-installationer i bygning A

11.1 Andet	K2: Ledning til kælder ej lovlig i bad. Løs ledning i el skab.
------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	Siden 2004.
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
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	Ja, Døre skiftet indv. Montage af 2 radiatorer og en nedtaget.
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Ja, Selvbyg.
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	Nej
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	Ja, Ved skybrud en enkelt gang.
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?	Ja
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?	Ja, Lukket om vinteren - uisoleret krybekælder.
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?	Ja, I sydvesthjørne.
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, Nogle stykker.
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. Løfter / 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, Trægulve og pergobelægning.
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, Ståltrappe med trætrin.
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, Nedtaget.
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	Nej
8.5	Er der adgang til skunkrum?	Ja
8.6	Er der adgang til tagrum?	Ja
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9. Bad / toilet og bryggers		
9.1	Er der problemer med afløb?	Nej
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	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	Teglsten	
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Kælder	
A	Krybekælder	
A	Støbt i beton	
A	Muret i blok- eller teglsten	
A	Ingen adgang til krybekælder	
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Massiv murværk	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
A	Inder-/skillevægge - Træ	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
4.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
5.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Rustiklofter og pladelofter. Pudsede lofter på 1. sal.
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	Pergogulve og gl. trægulve.
A	Væg-til-væg tæppe	Belægning
A	Andet; Type:	Gl. bad gulv.
7.0 Indvendige Trapper		
A	Kommentar	Ståltrappe med trætrin
8.0 Tagkonstruktion		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - > 35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Kommentar	Vinyl i bad på 1. sal.
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	El-varme	I køkken og bad
A	Andet; Type:	Brusekabine på 1. sal
11.0 El-installationer		
A	Kommentar	HPFI relæ,

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Teknisk Revisor	42	16%	ikke angivet	ikke angivet	35
Bygningssagkyndig	4	50%	50%	Reduktion henset til husets alder.	2
Teknisk Revisor	42	16%	16%	Bedømmelsen fastholdes	35

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Lav	Intet at bemærke.
Bygningssagkyndig	Middel	Middel - henset til husets alder.
Teknisk Revisor	Lav	Intet at bemærke.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	Intet at bemærke.
Bygningssagkyndig	I forbindelse med afholdelse af revisionen, ringer jeg revisor op og meddeler ham at jeg ikke har mulighed for at deltage til den aftale tid idet min bil var gået i stykker. Revisor oplyser at der ikke er nogle hjemme på ejendommen, så han vil køre videre til næste revision, så det var ok jeg ikke kunne komme. Jeg får imidlertid ikke at vide at han senere på dagen eller hvornår kan komme ind i huset og foretage revisionen, hvilket jeg ikke er tilfreds med, då jeg var blevet udstyret med en reservebil og kunne have deltaget. Jeg finde det vigtigt at deltage i disse tekniske revisioner, hvorved der er mulighed for en konstruktiv dialog med teknisk revision.
Teknisk Revisor	Jeg betragtede opringningen fra bygningssagkyndige som en definitiv afmelding. Der forlød ikke noget om, at han evt. kunne komme senere.