DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

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 fejlene i tilstandsrapporten [redacted] skal medføre en påtale.
Da bygningssagkyndig [redacted] beskikkelse er ophørt den 14. maj 2012, vil påtalen først få virkning fra datoen for [redacted] eventuelle genbeskikkelse.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [redacted] den 5. september 2011.

Den sagkyndige har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 26. marts 2012.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [redacted] og færdiggjort den 1. maj 2012.

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

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten, bortset fra de følgende, 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 følgende fejlangivelser:

Under punkt 1.2 bygning A frafaldes fejlangivelsen A3, da den mangelfulde skadesbeskrivelse vurderes under bagatelgrænsen.

Under punkt 10.2 bygning A frafaldes fejlangivelsen B8, da utætheden er konstateret ved kontroleftersynet i december, og der kan være tvivl om, hvorvidt den var til stede under besigtigelsen, der er foretaget i september før fyringssæsonen.

Efter revurderingen af ovenstående punkter er det nævnets samlede vurdering, at tilstandsrapporten er fejlbehæftet på grænsen til alvorligt fejlbehæftet, og den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende.
Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt andre oplysninger, som efter nævnets vurdering kan påvirke konklusionen.

Forside

Revisionsoversigt

Kontrolleftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Atypiske karakterer	2. december 2011		
	Atypiske karakterer	Igangværende		
	Opfølgning	8. juni 2009	Godkendt	
	Stikprøve	22. januar 2009	Påtale	21. januar 2012

Kontaktoplysninger

	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
Bygning A - facade mod vej.	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-dec-11	11:50	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
02-dec-11	11:52	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
06-dec-11	09:51	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
13-dec-11	09:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
05-jan-12	09:04	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
01-feb-12	11:23	QA har ikke godkendt Udkast	
07-feb-12	11:43	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
28-feb-12	13:08	QA har ikke godkendt Udkast	
29-feb-12	09:00	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
08-mar-12	16:14	QA har ikke godkendt Udkast	
09-mar-12	09:37	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
20-mar-12	14:48	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
26-mar-12	16:42	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
01-maj-12	10:39	Endelig kontrolrraport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-09-05
Ejendommen besigtiget	2011-08-30

Følgende materiale forelå

BBR	2011-08-25	
Forsikringspolice		
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	Forsikringsoplysning skal udfyldes. Hvis police ikke er fremlagt skal dette noteres.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Tidligere tilstandsrapport nr.		
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	BS skal udfylde punktet, hvilket vil sige at der skal skrives "Der foreligger ingen forudgående rapport".	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Energimærke		
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	Punktet skal udfyldes jvf.HB kap. 3 afsnit 4.01.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
Andre bygningsoplysninger	Der foreligger ingen oplysninger.	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Parcelhus
Typehus	
Ejendommen	Dødsbo

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	1971	1	143	0	0	143	0
2	B	Havestue/udestue	1980	1	27	0	0	0	0
3	C	Carport/udhus	1973	1	30	0	0	0	0
4	D	Andet	1971	1	2	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Gulvafløb i bryggers sidder under bord og kan derfor ikke besigtiges.	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	BS vurderes desuden ikke at have besigtiget trægulve, idet hovedparten er dækket af væg-til-væg tæpper. (Se nyhedsbrev af 07.05.09.) Her burde derfor være præciseret, at alle trægulve bortset fra gang og køkken er dækket med væg-til-væg tæpper.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Termoglas imod udestue er fra 1970 og 1977 og har begrænset holdbarhed.	

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: BC - Ja - dette gælder bygning B og C .	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*		C13
	Litra B Udestue vurderes ikke at være i så ringe stand at bygningen er uanvendelig til sit formål, selvom der forekommer råd i spærender og vinduespartier. Litra C Carport/udhus vurderes ikke at være i så ringe stand at bygningen er uanvendelig til sit formål, selvom der forekommer råd i spærender og revner i murværk.	

Bygningssagkyndig	Bygning B: udestue Bygningen er ikke medtaget p.g.a. bygge- & vedligeholdelsesstand/nedslidning samt bygningens brugsværdi, og her skal kontrollanten være mere opmærksom på følgende: når en bygning har rådnedbrydning, vil der med al sandsynlighed være svampespore/kim i luften og d.v.s. sundhedsfarligt, primært for børn, og så har bygningen ingen værdi. Dette gælder både bygning B og C. Hvis B & C skulle medtages, havde skaderne med rådnedbrydning i spær, tagrender, rådnedbrudte facadeelementer og nedbrudt facadestolpetræ medført 3-4 K3 karakterer, hvilket havde belastet ejendommens tilstandsrapport og hele helhedsindtrykket, samtidig skal det bemærkes at udestuens værdi på besigtigelsestidspunktet udgjorde ca. 1 % af ejendommens samlede værdi og evt. udbedringer ville andrage ca. 2-3% af ejendommens værdi. Det vil derfor ikke opfylde tilstandsrapportens intension at medtage en så nedslidt bygningsdel, som primært må stå til nedrivning. Bygning C: Carport/udhus Stort set samme argumentation som ovenstående kan bruges her. Tagstålplader er defekte og ligger forkert, tagrende er utæt og konstrueret forkert, kraftig nedbøjning på taget, sætning i nabomur, råd i facadetræ/vinduer, tagisolering ligger forkert. Skaderne ville have medført 5 K3 skader. Værdien af bygningen er ca. 1 % af ejendomsværdien, men en istandssættelse er ca. 5 % af ejendomsværdien, d.v.s. denne bygningsdel må stå til nedrivning. En tilstandsrapport med 9 ekstra K3 skader på B og C ville have umuliggjort ejerens salg af ejendommen, og iflg. reglerne må den bygningssagkyndige ikke forringe huset med sin besigtigelse	
Teknisk Revisor	Udestuen,litra B: BS skal medgives at der er råd i spærenderne udenfor samt råd/nedbrud i vinduespartierne.Dette vurderes dog ikke at medføre at bygningen ikke har nogen brugsværdi .Der henvises til obligatoriske nyhedsbrev af 22.okt. 2009, hvor retningslinier for fravalg af sekundære bygninger er præciseret. Carport/udhus, litra C: BS skal medgives at der er lidt råd i spærender ved tagrenden, lidt sætrevner i murværkets fuger, en lille revne i soklen,råd i vinduet samt at der er oplagt 2 forskellige farver stålplader i flere forskellige længder.Situationen ændrer dog ikke på at bygningen vurderes at have en brugsværdi jvf. ovenfor. TR må fastholde sin vurdering.	**C13**
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: B - Udestue er ikke registreret.	

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

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

11. El-installationer		0	1	0	0	0	

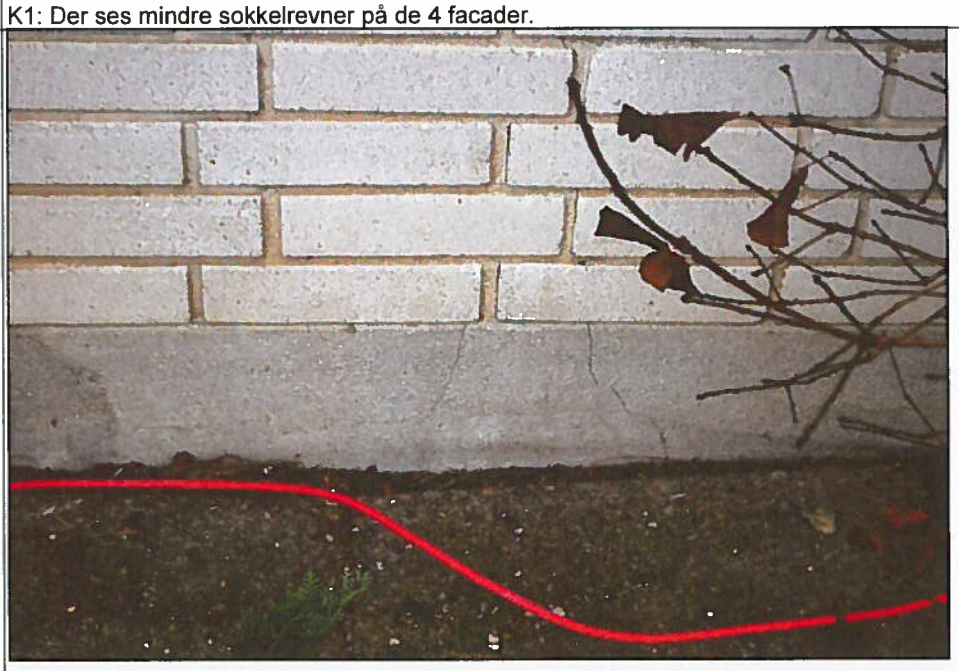
Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Boligen fremtræder i pæn stand. Udestue og carport fremtræder med væsentlige skader.

Bygning A (Beboelse - 143m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.1 Udvendigt terrænfald	K0: Note: Note - Der er nedsænkning i udvendig flisebelægning, hvor der kan samle sig vand enkelte steder.	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	BS bør præcisere de enkelte steder og oplyse at vandet vil kunne opfugte soklen.	A1
Bygningssagkyndig	1.1 Fugtigt terræn vil altid kunne opfugte en sokkel, men skal ikke beskrives nærmere end det er gjort Der blev målt fugtprocent, som var ubetydelig.	
Teknisk Revisor	Da der er fornuftig sokkelhøjde rundt om ejendommen,da kan indsigelsen accepteres, men generelt bør de " enkelte steder" præciseres.	**0**

1.2 Sokkel	K1: Der ses mindre sokkelrevner på de 4 facader.	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	 Med henblik på forsikringsdækningen bør revnernes placering præciseres. Der bør tilføjes en note med en begrundelse for karakteren K1 lydende på at revnerne vurderes at være gamle sætrevner opstået kort efter byggeriets færdiggørelse.	A3
Bygningssagkyndig	1.2 Hvis vi skulle beskrive de 40-50 revner særskilt, som det ses på dette hus, var rapporten blevet noget tykkere, hvilket ikke ville være rimeligt. Det er beskrevet tilstrækkeligt og efter reglerne i	
Teknisk Revisor	TR har ikke observeret 40-50 revner men 9-10. Nogle af disse revner fortsætter op i murværket, hvorfor det vurderes nødvendigt at præcisere placeringerne. TR`s vurdering fastholdes idet BS`angivelse vurderes for generel og et problem hvis en revne skulle udvikle sig.	**A3**

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K2: Ved brystningstræ og indgangsparti på vestfacade ses rådnedbrydning.	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	Indgangsparti bør skrives sammen med brystningsbeklædning, men skrives ind under pkt. 4 (døre).	A1
Bygningssagkyndig	3.1 Brystningstræ og fast facadeglasparti er noget specielt på dette hus, derfor er det markeret med rådskader under facader, hvilket også er mere korrekt, end hvis det havde stået under døre, hvilket det jo ingenlunde er.	
Teknisk Revisor	Her skulle TR have skrevet: Indgangsparti bør ikke skrives sammen med brystningsbeklædning, men skrives ind under pkt. 4 (døre). Kunne også være skrevet ind under vinduer. Det væsentlige er at situationerne ikke samskrives. Pointgivningen fastholdes.	**A1**

3.1 Facader / gavle	K1: Der forekommer fugeskader, hvor facadeelementer er samlet i skifterne.

Fejlangivelse

Teknisk Revisor

A1

	 Beskrivelsen vurderes ikke klart forståeligt for lægmand og skadestederne er ikke præciseret. TR mener at der skal skrives: Der er tynde revner i murværk. Revnerne følger fortrinsvis fugerne. De fleste revner er placeret i forbindelse med sokkelrevnerne, men der forekommer også revner i nordøstgavl under remmen samt ca. 2,6 m inde herfra.Vurderes til karakteren K1 Note: Revnerne skønnes ikke at ville udvikle sig yderligere efter en korrekt udbedring.	
Bygningssagkyndig	3.1 Der er markeret at være fugeskader overalt bl.a. og primært der hvor de murede teglelementer er samlet (ikke specielt hvor der ses sokkelrevner).	
Teknisk Revisor	TR mener ikke at der tale om murede teglelementer medmindre der hermed menes de enkelte sten og der forekommer iøvrigt også revner uden for sådanne mulige samlinger. Havde der været tale om teglvægselementer burde det have været forklaret så lægmand kunne forstå det. TR fastholder vurderingen omend pointene nedsættes da revnerne er bemærket.	**A1**

3.6 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	Der er revner bag tapet i gasbetonvægge ved de fleste vinduesoverliggere. K1. Forholdet er ikke beskrevet af BS.	A3
Bygningssagkyndig	3.6 Vi har ikke pligt til at trække vægtapetet af, for at se om der dog ikke skulle være lidt revner i gasbetonen, vi ved jo godt at der kan være revner i gasbeton. Hvad senere købere af huset har gjort ved tapeten ligger udenfor min rækkevidde, det syntes jeg nok kontrollanten burde have taget med i sin visdom. Jeg har ikke på nuværende tidspunkt konkret viden om, hvorvidt vi har pligt til at trække tapet af væggene.	
Teknisk Revisor	BS har ret i at vi ikke skal trække tapet af for at se revner, men det er synligt uden. BS har ret i at fagfolk ved, at der kan forekomme revner i gasbeton men det vurderes at skulle oplyses for lægmand. TR vælger at nedgradere bedømmelsen.	**A1**

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	 Bundkarm har råd. Vurderes til K2 Indvendig dør til værelse mangler greb og lås. Vurderes til K1 Forholdet er ikke beskrevet af BS.	A1
Bygningssagkyndig	4.1 Glaspartiet er et fast facadeparti og derfor registreret under 3.1	
Teknisk Revisor	TR fastholder sin opfattelse, men vælger at nedgradere pointene da der er sket en tidligere bedømmelse.	**0**

4.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	 Her burde være oplyst at mørtelfuger ved træbeklædning mod nordvest er beskadiget. Bør angives med karakteren K3. Note: Manglende fuge kan tillade nedbør at trænge ind i træbeklædningen (brystningen) og medføre råd. Forholdet er ikke neskrevet af BS.	A3
Bygningssagkyndig	4.3 Der er registreret fugeskader under 3.1	
Teknisk Revisor	Under pkt. 3.1 er der oplyst fugeskader, hvor facadeelementer er samlet i skifterne. Her er der tale om en lodret fuge (kalfatringsfuge) mellem brystningsparti/vindue og murværk ,Altså en ny situation Vurderingen fastholdes.	**A3**

4.4 Sålbænke	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	 Her burde være oplyst: Alle sålbænkeklinker har mangelfuld vedhæftning og der forekommer fugerevner. Angives med karakteren K2. Note: Sålbænkenes tilstand kan medføre opfugtning af murværk. Forholdet er ikke beskrevet af BS.	A5
Bygningssagkyndig	4.4 Det forhold, at en bygherrer vælger et forkert materiale (i dette tilfælde en alm. vægflise) som i og for sig sidder godt nok, men er for stor i forhold til det fladeareal den sidder på og derfor lyder hult ved bankning, betyder ikke, at det er en skade.	
Teknisk Revisor	TR kunne konstatere løstliggende fliser, ikke bare hultlydende fliser. Desuden forekommer der fugerevner. Ved slagregn ind på vinduer vil der være risiko for opfugtning af murværk. TR fastholder sin vurdering	**A5**

5. Lofter /etageadskillelser i bygning A

5.1 Lofter/etageadskillelser	K1: Der ses drypvandspletter i isoleringen.	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	 Dette punkt burde skrives under pkt. 8.12, men vurderes at kunne forstås af køber.	A1
Bygningssagkyndig	5.1 Drypvandspletter er bl.a. forårsaget af at betonteglen er opslidt og har vandgennemsivning og et uheldigt klistret understrygningsprodukt, som ødelægger teglfunktionen, hvor det jo er meningen, at kondenserende vand skal kunne løbe ud på næste tegls overside.	
Teknisk Revisor	TR har kommenteret problemstillingen senere.Fejlen her er af formel art.Som BS har oplyst tingene her må det efterlade et spørgsmål for lægmand.	**A1**

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.2 Belægninger	K1: I bryggers forekommer der hule gulvfliser med revneskader.	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	Dette punkt burde skrives under pkt. 9.1, men vurderes at kunne forstås af køber.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.1 Tagbelægning/rygning	K3: De ældre Zeny-betontegl er slidte i overfladen, der ses en del tegl med skader samt en løstliggende rygning.	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	 TR vurderer beskrivelsen for upræcist. Burde beskrives som: Rygningsforskælling er revnet fra hele vejen. Bør angives med karakteren K2. Desuden: Der forekommer 2 revnede tagsten på vejsiden. På havesiden er der 2 revnede tagsten, 2 knækkede hjørner samt en med betonlappet tagsten i det sydvendte hjørne. Bør angives med karakteren K3. BS's sammenskrivning vurderes dog ikke at give et mildere billede af tagets tilstand.	A1

Bygningssagkyndig	8.1 Det ses tydeligt, at de ældre Zeny-betontegl har et kalkindhold på ca. 20-30 % i tilslagsmaterialet, hvilket betyder, at de er produceret i første del af tresserne, det ses også på undersiden at materialet er utæt, hvilket var helt normalt for dette produkt på dette tidspunkt. Endvidere ses betonforvitring tydeligt på teglens overflade. Kontrollanten burde koncentrere sig mere om opgaven og ikke henkaste sig i nogle våsede kommentarer.	
Teknisk Revisor	Huset er bygget i 1971 i følge BBR. TR`s kritik går på at tagbelægning og rygning er sammenskrevet og angivet med en og samme karakter.Desuden er hele tagfladen dømt udtjent med K3, hvilket vurderes for hård en vurdering.	**A1**

8.4 Hætter / aftræk	K3: Tætningen omkring glastegl og aftræksrør er mangelfuldt udført.	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	Tætningen omkring glastegl bør ikke beskrives her, men under pkt. 8.10 således at der ikke forekommer sammenskrivning.	0
Bygningssagkyndig	8.4 Våsede kommentarer.	
Teknisk Revisor	Ingen yderligere kommentarer	**0**

8.5 Udv. træværk ved tag	K3: Vindskeder på sydgavl er rådnedbrudte.	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	 Råd i vindskeder vurderes ikke at medføre skade på anden konstruktion, hvorfor karakteren K3 vurderes at skulle angives som K2.	A1
Bygningssagkyndig	8.5 Vindskederåd er markeret med en K3 skade, fordi rådnedbrydningen er en følge af kraftig træopfugtning, fordi den første række tegl ligger forkert. Under disse forhold kan det ikke undgås at lægter m.m. også vil være nedbrudte.	
Teknisk Revisor	Nedbrudte lægter ! Det har BS ikke skrevet noget om før, men TR har heller ikke bemærket det. TR fastholder sin vurdering.	**A1**

8.6 Tagrender / tagnedløb	K2: Zinktagrender er opslidte.

Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	 Under dette punkt burde der også være præciseret at bøjninger øverst på nedløb er utætte, hvilket vurderes at medføre karakteren K3. Note: Store utætheder kan medføre opfugtning og nedbrydning af murværket.	A5
Bygningssagkyndig	8.6 Det ses at loddesamlinger overalt på zinkmaterialet er defekt, når det kun er registreret med en K2 skade, skyldes det at husets facader er beskyttet af det store udhæng.	
Teknisk Revisor	TR konstaterede at tagrenderne var slidte, bulede, med dårligt fald men tætte (det var kraftigt regnvejr på dagen). Nedløbene, som ikke er beskrevet af BS, var utætte- specielt nedløbet på hjørnet mod carporten.Se foto. Som det fremgår af øverste foto så opfugtes murværket på de nederste 11 skifter, som ses at være misfarvet af alger. TR fastholder sin vurdering.	**A5**
8.10 Undertage / understrygning	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	 Understrygning er generelt noget mangelfuld. Note: Mangelfuld understrygning tillader regnvand/fygesne at trænge ind, hvilket kan ses på våde lægter og dryp på isolering. Begrundelse for fejl: Overset forhold. Da udbedring af understrygning skønnes til mellem kr 10.000 og kr 20.000 vægtes forholdet på B-niveau.	B6
Bygningssagkyndig	8.10 Se venligst under pt. 8.4 i tilstandsrapporten	
Teknisk Revisor	BS henviser til pkt. 8.4, hvor BS har anført at tætning omkring glastegl og aftræksrør er mangelfuldt udført. Dette er TR enig i men generelt er understrygningen mangelfuld, hvilket tydeligt ses hvis man besigtiger tagrummet i mørke -lyset slukket. En udbedring skønnes til mellem kr. 10- og 20.000 TR fastholder vurderingen.	**B8**
8.12 Isolering	K1: Loftlem er uisoleret og utæt i kanter.	

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: I gæstetoilet lyder gulv- og vægfliser hule p.g.a. dårlig binding til underlaget.	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	 Der er sammenskrivning af 2 forskellige bygningsdele som derved kan tegne et mildere billede. Beskrivelsen af vægfliserne bør angives under pkt 9.2 med karakteren K1. Beskrivelsen af bryggersgulvet (oplyst i pkt. 6.2) bør angives her som: Fliser på bryggersgulv har revner og dårlig vedhæftning i område foran varmekedel og køkkendør. Vurderes til karakteren K1. Note: Området skønnes ikke at være vandbelastet.	A2
Bygningssagkyndig	9.1 Bryggers/fyrrums gulvfliser er beskrevet under 6.2	
Teknisk Revisor	Det er TR`s opfattelse at fejlene bør opdeles, præciseres og placeres som angivet af TR. BS har dog angivet fejlene i rapporten hvorfor det vurderes som en formel fejl.	**A1**

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	 Oplysningen omkring vægfliser over håndvask med dårlig vedhæftning i toiletrum burde være angivet her.	0
Bygningssagkyndig	9.2 Gæstetoilet har kun kloset og håndvask, det er beskrevet under 9.1	
Teknisk Revisor	Korrekt at BS har angivet vægfliser under pkt. 9.1, men pkt. 9.2 gælder for vægkonstruktion/belægning. TR har givet point tidligere for den formelle fejl.	**0**

9.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	 I toiletrum er gulvafløb ikke ført op til risten. Siderne er beklædt med fliser. Burde være angivet med K1. Note: Her vil ikke komme vand på gulvet, hvorfor der ikke skønnes at ville opstå skader medmindre der forekommer opstuvning i afløb. Forholdet er ikke angivet af BS.	A3
Bygningssagkyndig	9.4 Det gamle gulvafløb er ikke i funktion, men skålen er i øvrigt udført korrekt, det var svært at se p.g.a. snavs m.m. i skålen.	
Teknisk Revisor	TR fastholder sin vurdering af situationen uden yderligere kommentarer.	**A3**

10. VVS-installationer i bygning A

10.2 Varmeinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	Der kan konstateres utæthed ved radiatortermostat i værelse mod sydvest - K3. Note: Vedvarende vanddryp kan medføre råd i trægulv under tæppebelægningen. Forholdet er ikke angivet af BS.	B8
Bygningssagkyndig	10.2 Hvorvidt radiatortermostaten ville være utæt, hvis den blev åbnet, kan jeg ikke svare på, den var lukket, da jeg besigtigede huset.	
Teknisk Revisor	 TR vurderer ikke at utætheden har sammenhæng med om termostaten er åben eller lukket. Har vedhæftet et foto af situationen. Hvis huset står beboet, må man formode at utætheden opdages, men det kan man jo ikke forudsætte. TR fastholder vurderingen.	**B8**

11. El-installationer i bygning A

11.1 Andet	K1: Udvendige og ubeskyttede kabler ved gavle/sokkel skal beskyttes med skinne.	
Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	 Ubeskyttet kabel ved sokkel bør angives med karakteren K3. Note: Uforvarende beskadigelse af kabel kan medføre legemesbeskadigelse, hvorfor kabel skal beskyttes med skinne. Der må forudses ubeskyttet kabel tæt under jordoverfladen. Vurderingen nedtones til neveau A, da problemet er angivet.	A5
Bygningssagkyndig	11.1 Kabel udenfor sokkel er registreret med en K1 skade. Jeg kan oplyse, at min vurdering og karaktergivning af disse skader varierer fra K1 - K3 afhængig af forholdene.	
Teknisk Revisor	Hvis der er fare for menneskeliv eller beskadigelse skal manglen gives K3.	**A5**

Bygning D (Andet - 2m2)

3. Yder- og indervægge i bygning D

3.3 Læmure	K2: Der ses sætningsskade i muren samt defekt eternitafdækning.

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?	
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	
1. Fundamenter / sokler		
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet?	
1.2	Er huset efterfunderet?	
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		
2.1	Er der kælder?	
2.2	Er der krybekælder / ventileret hulrum?	
2.3	Er der adgang til krybekælder?	
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen / ventileret hulrum?	
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	
2.8	Er der kloakpumpe?	
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	
2.10	Er der grundvandspumpe?	
3. Yder- og indervægge		
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler?	
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	
4. Vinduer og døre		
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	
4.3	Fungerer alle vinduer?	
4.4	Fungerer alle døre?	
5. Lofter /etageadskillelser		
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	
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.)?	
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller	

	insektskader?	
7. Indvendige trapper		
7.1	Har der været skader ved trapper?	
8. Tagkonstruktion		
8.1	Har taget været utæt?	
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?	
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	
8.5	Er der adgang til skunkrum?	
8.6	Er der adgang til tagrum?	
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	
9. Bad / toilet og bryggers		
9.1	Er der problemer med afløb?	
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	
11. El-installationer		
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	Dødsbo - ingen ejeroplysninger.

Bygningskonstruktioner

1.0 Fundamenter / Sokler		
A	Beton	
D	Beton	
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Træ	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Formur - Andet; Type	Brystninger under enkelte vinduer består af finerplade.
A	Bagmur - Letbeton	
A	Bagmur - Andet; Type	Plademateriale ud for brystninger.
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
D	Massiv murværk	
D	Formur - Tegl/kalksandsten	
4.0 Vinduer og døre		
A	Kommentar	Vinduer er fornyet med undtagelse af partiet ud for udestue.
A	Træ	
5.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Listelofter.

Fejlangivelse *Teknisk Revisor*	Der burde også være angivet gipspladelofter som findes i alle værelse.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

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 - Betonsten	

9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	

10.0 VVS-installationer		
A	Gas/centralvarme	
A	Gulvvarme, Type:	Vand

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	68	4%	ikke angivet	ikke angivet	65
Bygningssagkyndig	kan ikke udregnes	4%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	65	4%	4%	Ejendommen har en del skader/fejl men vurderes let tilgængelig.	62

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Lav	Ejendommen vurderes let tilgængelig.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Lav	Ejendommen er let tilgængelig

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	BS ønskede ikke at deltage, hvorfor der ikke har været dialog.
Bygningssagkyndig	
Teknisk Revisor	