

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Beskikket bygningsagkyndig

[REDACTED]

Dato: [REDACTED]

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 bygningsagkyndig [REDACTED] tildeles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningsagkyndig [REDACTED]

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED]

Den bygningsagkyndige har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 4. august 2011.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige har behandlet sagen på møde den 2. november i forlængelse af møde den 26. oktober 2011. [REDACTED], som var underrettet om muligheden for at give møde, var ikke mødt.

Begrundelse:

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

- 8.1: Vægten sænkes fra A4 til A1.
- 9.3: Vægten hæves fra A3 til B8.
- 9.4: Vægten hæves fra A1 til A3.
- 10.1: Fejlangivelsen (A5) frafaldes

Revurderingen af de nævnte punkter ændrer ikke på nævnets 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.

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

Norman E. Cleaver
Formand

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Mange skader	Igangværende		
	Hurtige besigtigelser	4. juni 2010	Retvisende	
	Mange Skader	26. maj 2009	Godkendt	
	Stikprøve	13. august 2008	Godkendt	
	Stikprøve	29. oktober 2007	Godkendt	
	Stikprøve	20. november 2006	Godkendt	
	?	26. juni 2007	Godkendt	

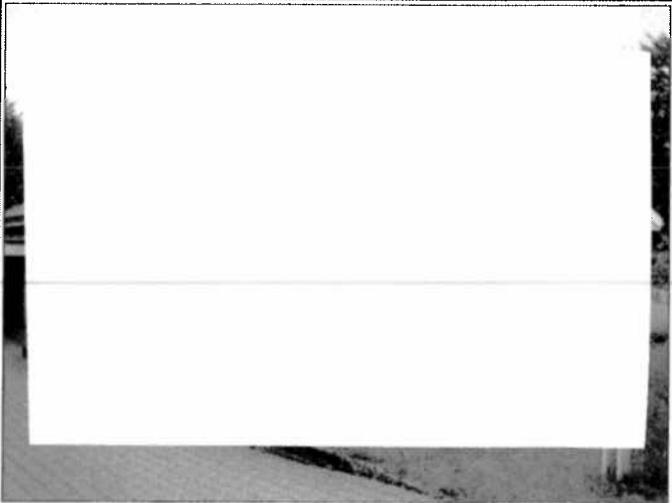
Kontaktoplysninger

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

Sagsbehandler i EBST						
----------------------	--	--	--	--	--	--

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A	

Bygning B

Bygning C

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
09-jun-11	08:16	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
21-jun-11	09:03	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
12-jul-11	08:49	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
25-jul-11	10:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	Vejret påvirkede kontrollen: Regnbyger
28-jul-11	13:44	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
28-jul-11	14:18	QA har ikke godkendt Udkast	
28-jul-11	16:23	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
29-jul-11	09:57	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
04-aug-11	13:04	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
11-aug-11	12:34	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-05-02
Ejendommen besigtiget	2011-04-28

Følgende materiale forelå

BBR	2011-04-28	
Forsikringspolice	Set	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af mangel: Teksten er utilstrækkelig. Når policen foreligger, bør selskab og policenummer oplyses. Begrundelse for fejl: Manglende information.	A1
Bygningssagkyndig	Taget til efterretning! Hvis der foreligger forsikringspolice, vil jeg naturligvis fremover notere selskab og policenr. Jeg har noteret mig at der i Byggestyrelsens referencer er tildelt karakteren K0 , som vurderes at være rimelig.	0
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A1
Tidligere tilstandsrapport nr.		
Energimærke	Forelå ikke	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Teksten "Forelå ikke" er ikke tilstrækkelig entydig og præcis nok til, at en bruger (køber, mægler, forsikringsselskab, bank, eller advokat), kan bibringes en klar forståelse af, hvorvidt der er tale om, at et evt. Energimærke eksisterede, men blot ikke blev fremvist, eller om Energimærket var under udarbejdelse, eller det reelt ikke fandtes. Energimærket er udarbejdet den 26-07-2010	A1
Bygningssagkyndig	Taget til efterretning!	A1
Andre bygningsoplysninger		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af mangel: Feltet er ikke udfyldt. Da der til tider kan findes gamle tegninger på ejendommene, som kan indeholde nyttige oplysninger for Huseftersynet, er det derfor i brugernes interesse at den sagkyndige præciserer, at de har været efterspurgt og evt. årsagen til at de ikke er fremlagt.(jvnf. HB kap. 3 afsnit 4.01) Begrundelse for fejl: Manglende information.	A1
Bygningssagkyndig	Taget til efterretning. Jeg vil selvfølgelig fremover efterspørge, om der er tegninger m.v.. Jeg har også noteret mig at Styrelsen i referencer " som eksempel " anfører: " Ingen iflg. ejer ". NB. Iøvrigt har der aldrig været kommentarer til dette punkt i tidligere revisioner!?	A1

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Typehus									
Ejendommen									
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etagere ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m ² total	Bebygget areal m ² kælder	Udnyttet tagetage m ²	Brutto etage areal m ² bolig	Brutto etage areal m ² erhverv
1	A	Beboelse	1971	1	164	0	0	164	0
2	B	Carport/udhus	1971	1	30	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	1971	1	12	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej		
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: AB - Bygning litra A: Sokkel og nederste del af murværk mod vest er ikke besigtiget bag beplantning. Tagkonstruktion i tilbygning er ikke besigtiget p.g.a. manglende adgang. Gulve under væg til væg tæpper er ikke besigtigede. Bygning litra B: Tagkonstruktion er ikke besigtiget. Vægge og gulv i udhus er besigtiget begrænset p.g.a. inventar og oplag. Der kan omtalte steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.		
Fejl angivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Bygning A: Sokkel og nederste del af murværket mod vest kunne besigtiges ved denne gennemgang. Jf billed af bygning A vestgavl. Ejer oplyser at beplantningen er fjernet for nylig. Gulve under væg til væg tæpper er ikke besigtiget. Gulv i værelse mod SØ i oprindelig del af ejendommen har jf. ejer parketgulv på strøer under tæppe, øvrige gulve har fliser, træbelægning eller gulvtæppe på beton. Begrundelse for fejl: Upræcise forbehold.		A2
Bygningssagkyndig	Sokkel og nederste del af murværket mod vest kunne ikke besigtiges ved min gennemgang i forbindelse med udfærdigelse af rapporten. Der var naturligvis beplantning det pågældende sted! Revisors "formulering" om at beplantning "er fjernet for nylig", er således ikke saglig og retvisende! Jeg må selvfølgelig fremover yderligere præcisere og begrunde, hvor der kan være forhold, som kan være med resici for misforståelser! .		0
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes. Punktet udvendig beplantning var en konstatering. Besigtigelse af gulve og gulvunderlag er upræcis beskrevet.		A2
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der tages forbehold for punkterede termoruder, på grund af lys- og/eller temperatur. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, det ikke er muligt at registrere.		

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: C - Bygning litra C har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at besigtige og udfærdige tilstandsrapport for denne bygning.		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>			A4
	Beskrivelse af skade/mangel: Bygning C skønnes at være brugbar, selvom der kan registreres enkelte huller i plasttaget, manglende tagrende og manglende afstand mellem beklædning og terræn. Begrundelse for fejl: BS burde ikke have fravalgt denne bygning.		

Bygningssagkyndig	Skuret er repareret og malet, - efter min gennemgang! Skuret var/er i så ringe en tilstand og havde så ringe værdi, at det selvsagt ikke blev medtaget i rapporten! Bemærk! Spærkonstruktionen er stadig spinkel, med kun et spinkelt bjælkespær på midten og alm. lægtedimension over stort spænd! Tagkonstruktionen er således sammenstyrtningsruet og skal forstærkes for forsvarlig brug af skuret, - også ved brug om vinteren, hvor taget selvsagt kan/vil blive belastet af snetryk. Døren er som det ses, utæt for bl.a. vand og fygesne. Der mangler tæt pladebeklædning på døren. Sammenbygning/inddækning imellem tagbelægning og murværk er utæt og ikke udført byggeteknisk korrekt. Der er risiko for vandindtrængning. Der mangler vindskede på lægteender mod nord. Der er risiko for fugtopsugning i lægteender, med risiko for nedbrudt træ til følge. Der mangler tætning imellem træbeklædning og sammenbygning mod murværk på udhus/carport. Der er risiko for vandindtrængning i konstruktionen samt i skuret med risiko for skader på opmagasinerede og fugtfølsomme effekter. Vandret bræt nederst på beklædningen er monteret uden tætning af mellemrum imellem lodrette brædder og vandret bræt med risiko for opfugtning og nedbrudt træ. Brættet er sandsynligvis monteret over skader/nedbrudt træ nederst på brædder. Der mangler rottesikring (plade sokkel, eksempelvis eternit). Tagbelægning er med store huller, samt endvidere beskadigelser i kanter og vurderes uden nævneværdig restlevetid. Fugtskjolder på spær og lægter. Betonflisebelægningen er med kraftige revner/bskadigelser og ujævnheder. Der mangler tagrende. Det er særlig vigtigt med tagrende ved en udvendig træbeklædning, som er ført helt imod terræn. Efter besigtigelsen og rapport er beklædning og dør blevet malet. Der er monteret vindskedebræt mod syd. Døren er justeret og repareret og oplag er fjernet. Ud fra ovennævnte skadesbillede, vurderede/vurderer jeg, at skuret ikke kunne/kan medtages i rapporten!	0
Teknisk Revisor	Fejlen fastholdes. Der er i vægtskala/niveauplacing taget højde for at bygningen er en simpel men brugbar bygning.	A4
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Bolig og carport/udhus er udført i gode tidstypiske materialer. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Vedligeholdelsen er god, - der er bl.a. monteret nye plastvinduer og -døre. Gavlbeklædninger og tagbelægning bør dog ofres nogen opmærksomhed.
-------------	--

Bygning A (Beboelse - 164m²)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.1 Udvendtigt terrænfald	K1: Terræn er ført for tæt mod murværk i tilbygning mod syd samt over murværk mod vest. Endvidere falder terrænet ind mod bygningen mod vest. Terræn er samtidig ført for tæt mod murværk og læmur i gavl mod vest. Note: Der er ikke konstateret skade, men sokkelhøjden bør/skal være 10-15 cm.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Skaden er korrekt beskrevet ved tilbygning hvor terræn falder mod bygning. der mangler beskrivelse af at der indvendig kan måles en forholdsvis høj opfugtning af nederste del af indvendig væg mod vest i værelse mod syd i tilbygning. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke korrekt beskrevet og er karaktersat for lavt.	A4
Bygningssagkyndig	Skaden er netop registreret og beskrevet!? Som jeg skriver i rapporten, er der ikke konstateret skade. Dette betyder naturligvis også, at der ej heller blev konstateret forhøjet fugt! Der er og var ikke synlige skader på den indvendige væg, - herunder indikation på mug m.v.. Sokkel og øverste del af murværk er asfalteret, dvs. at sokkel og murværk er beskyttet! -hvorfor jeg har givet karakteren K1!	0
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A4
1.2 Sokkel	K1: Enkelte tynde revner i puds på sokkel mod syd. Endvidere revner i sokkelpuds under terrassedørsparti.	
1.3 Udvendige trapper	K1: Enkelte klinker på for- og bagtrappe er med reduceret vedhæftning. Endvidere revnet klinker på bagtrappe.	

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K1: Flere reparererede revner i murværk og læmur. Enkelte reparationer er med nye tynde revner. Note: Revnerne vurderes at være forskydningsrevner, som følge af temperaturforskelle i murværket og er uden betydning for murværkets stabilitet.	
3.1 Facader / gavle	K1: Enkelte løse sten ved vinduer mod rulsifter samt ved ventil i gavl mod øst over carport. Endvidere beskadiget sten i murværk ved trappegelænder til bagtrappe samt beskadigede sten i murværk mod syd mod vindue. Der er tynd revne i murhjørne ved tilbygning mod vest.	

3.1 Facader / gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Vandretgående murrevne og revnedannelser over vindue i tilbygning mod syd i østsiden. Har karakteren K2 da revnerne er delvist beskyttet af udhæng. Note: Utætte fuger ved overliggere kan medføre vandindtrængning, og derved rustskader på de indstøbte armeringer. Derfor er der risiko for at skaden vil udvikle sig Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden mangler registrering.	A3
Bygningssagkyndig	Skaden er netop beskrevet og registreret!? :	0
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A3
3.2 Beklædninger	K2: Nedbrudt træ i gavlbeklædningsplader.	
3.6 Indvendige vægge	K1: Mindre tynd revne i væg i toilet.	

3.6 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: I indvendig del af ydervæg er der målt en forholdsvis høj opfugtning ved gulv/SV hjørne i værelse i tilbygning. Note: Med den målte fugtighed er der fare for skimmel- og svampevækst. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Den indvendige opfugtning er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Forholdet var naturligvis <u>ikke tilstede</u> ved min udfærdigelse af rapporten! - se pkt. 1.1!? .	0
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A3
3.9 Andet	K1: Beskadiget rist i gavl mod nord i tilbygning.	

4. Vinduer og døre i bygning A

4.3 Fuger	K2: Enkelte fugeslip ved elastiske fuger om vinduer. Flere steder mangler der samtidig fugemasse mod fuger i vinduesfalse.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: BS kunne ikke finde skaden, men skaderne bør præciseres nærmere eller eksempler på skaderne bør nævnes, så brugeren har mulighed for at vide hvad BS mener, og hvor det evt kan ses. Karakter: Ingen Begrundelse for fejl: Fejlbeskrivelse og manglende præcisering iht. 4.05 og 5.03 i HB.	A1
Bygningssagkyndig	Sælger har efterfølgende repareret og tætnet fugerne, - hvorfor de selvfølgelig ikke længere er synlige. Dette blev bekræftet af sælger, - i revisors påhør! .	0
Teknisk Revisor	Ok. Vurderingen frafaldes.	0
4.4 Sålænke	K1: Manglende sålbænk eller skrå afskæring af murværk under vindue mod øst.	

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.2 Belægninger	K1: Enkelt revnet gulvflise i vindfang.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	A2 Beskrivelse af skade/mangel: Der er revnet gulvflise og et mindre fugeudfald mellem fliser mod dør. Enkelte gulvfliser i vindfang langs fordør manglende fuld vedhæftning til underlaget. Note: Manglende vedhæftning til underlaget kan medføre at klinkerne går løse eller evt. revner ved større punktbelastninger m.v., desuden er der risiko for at fugerne nedbrydes. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er delvis registreret af BS.	

Bygningssagkyndig	Skaden er inddirekte beskrevet! Det er korrekt, at der er enkelt flise , ved den revnede flise, som er med reduceret vedhæftning! Denne reducerede vedhæftning er valgt at ses i sammenhæng med den revnede flise ved <u>fordøren</u> og iøvrigt ikke ved "døren" som revisor beskriver!	A1
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes. Det er korrekt at det er ved fordøren.	A2
6.2 Belægninger	K0: Mindre ujævnheder i gulv i soveværelse.	

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.1 Tagbelægning/rygning	K2: Taghældningen på tagflade mod øst på tilbygningen er mindre end anbefalet af producenten. Der er konstateret afskalninger på flere plader og en enkelt revnet tagplade på bygningen. Skruelaceringen er flere steder udført for tæt på pladeender. Der er endvidere fejlborede huller tætnet med fugemasse. På oprindelig bygning er der afskalninger på udskiftede asbestfri tagplader.
-----------------------------	--

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A3





Beskrivelse af skade/mangel: Sammenskrivning af skadestyper som skal beskrives og karaktergives for sig.

Taghældningen er målt til 10,3gr. og er mindre end anbefalet af producenten.

Note: Ved den lave taghældning er der risiko for indslag af vand i såvel lodrette og vandrette pladesamlinger samt tilbageløb af vand ved pladeunderkant. Der er risiko for opfugtning og nedbrydning af underliggende spær og lægter.

Tagpladerne er stedvis nedbrudte på tilbygningen især ved sydenden og er flere steder repareret med fugemasse.

Note: Det skønnes at flere af tagpladerne ikke har restlevetid og det skal forventes at tagplader med begyndende nedbrydning ikke har levetid som ubeskadigede tagplader.

Der er risiko for opfugtning og nedbrydning i underliggende spær og lægter.

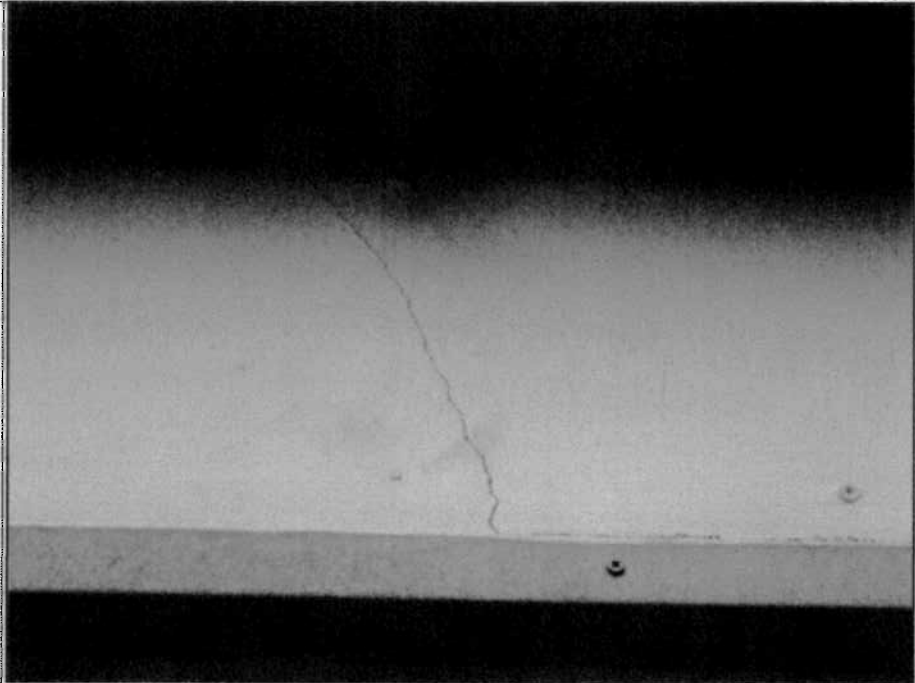
Der er måske ikke fare for fugtindtrængning i bolig da taget er udlagt på en eksisterende paptag af ukendt kvalitet.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Sammenskrivning af flere skadestyper under samme punkt samt for lav karakter.

Bygningssagkyndig	Under min gennemgang var jeg oppe at gå på taget, og der var ikke noget der indikerede, at der skulle være nedbrudt træ i spær/lægter. Tagfladen var med andre ord uden tendens til nedbøjning ved belastning. Men, - taget til efterretning. Der kan ske skade på spær og lægter under eternittagbelægningen, på trods af at der er "undertag" med særskilt afløb/nedløb. Karakteren skulle således at have været K3. Taghældning og skader på tagplader er vurderet at "hænge sammen" og er derfor anført som een sammenhængende skade.	A3
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A3
8.1 Tagbelægning/rygning	K2: Beskadiget tagplade ved tagrende mod nord og på tagplade mod syd. Endvidere enkelte tagplader med revner i bølgetop.	

8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der mangler fugleklodser ved tagfod.	
8.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Rygning og underbeklædning i udhæng har nedbøjning ved vestgavl. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet af BS.	A4
Bygningssagkyndig	Se også gavlbillede, side 11 Forholdet, som alene er af visuel karakter og uden byggeteknisk betydning, er af revisor betegnet som "nedbøjning". Sælger har ikke været opmærksom på forholdet, på trods af, at han har boet på stedet i 12 år! Forholdet er ej heller anført i ejendommens 1. rapport.	0
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A4
8.4 Hætter / aftræk	K1: Uisolerede aftrækskanaler i tagrum.	
8.4 Hætter / aftræk	K1: Beskadiget top på aftrækshætte mod nordvest.	
8.5 Udv. træværk ved tag	K1: Hul i udhæng mod øst. Note: Sælger oplyser at hullet sandsynligvis stammer fra fjernet skorsten.	
8.5 Udv. træværk ved tag	K1: Sternbræt mod syd dækker ikke udhængsbrædder ved terrasse.	
8.5 Udv. træværk ved tag	K2: Nedbrudt træ i ender af sternbrædder mod sydvest.	
8.5 Udv. træværk ved tag	Ingen bemærkninger	

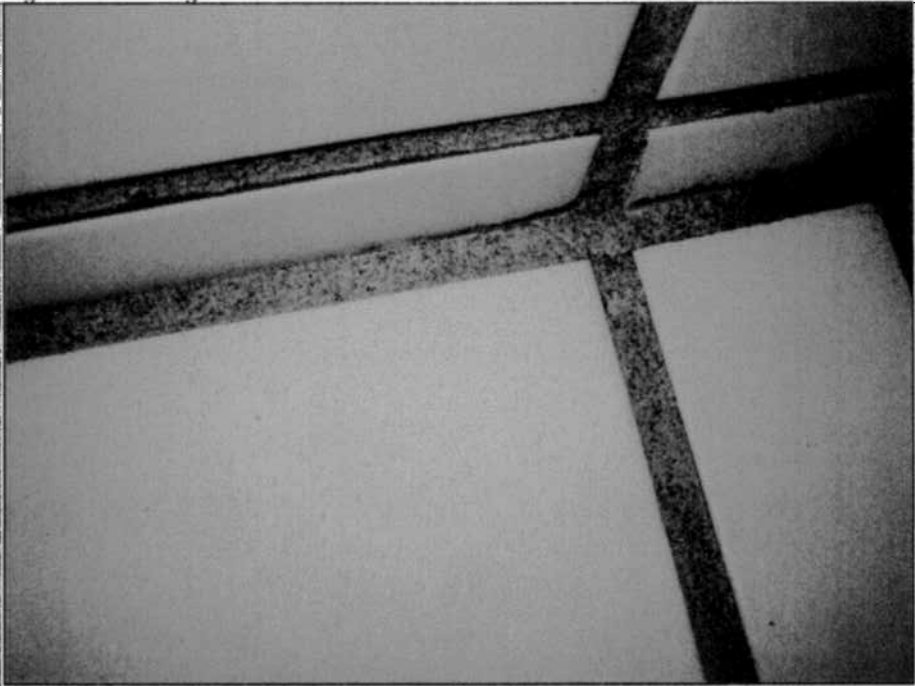
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Revne i sternplade på tilbygning mod øst. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: BS har ikke medtaget skaden.	A2
Bygningssagkyndig	Revnen er overset. Taget til efterretning!	A1
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A2
8.6 Tagrender / tagnedløb	K3: Tagnedløb mod vest ved tilbygning er ikke ført til kloak eller faskine. Note: Den manglende tilslutning skønnes især at være uheldig, da murværket er ført under terræn og terrænet samtidig falder ind imod bygningen, det pågældende sted.	
8.6 Tagrender / tagnedløb	K1: Rust og afskallet maling må nedløbsholder.	

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

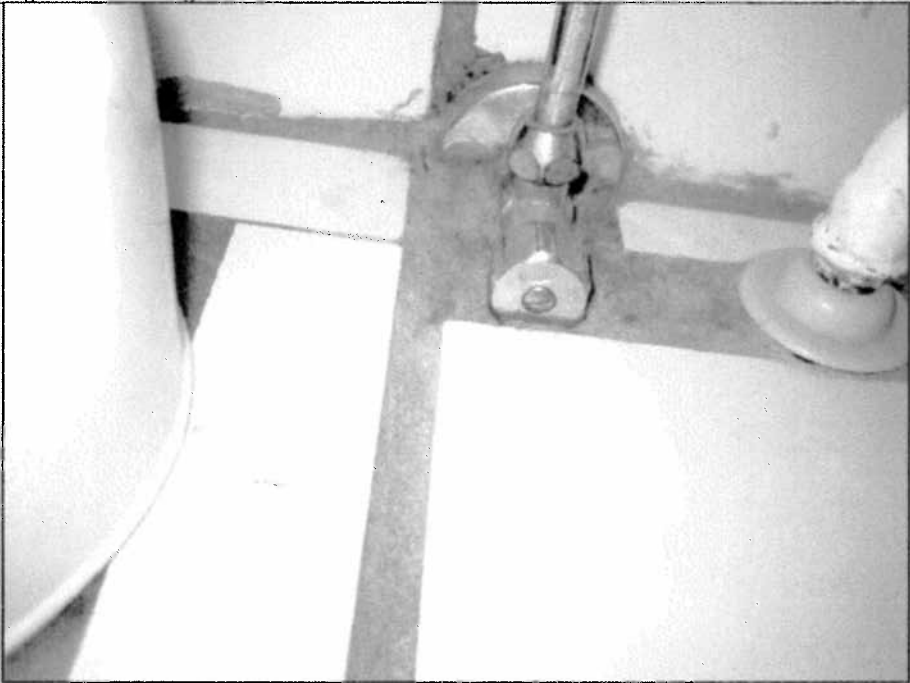
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Enkelte gulvfliser i bryggers med reduceret vedhæftning. Endvidere enkelt flise med tynd revne i h.h.v. bad og bryggers.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Skader skal stedsfæstes. I våde rum er det især vigtigt at skelne mellem vandbelastede områder, som brusenicher, og områder uden vandbelastning. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Upræcist stedsfæste.	A1
Bygningssagkyndig	Jer er uenig i revisors påstand! Jeg præciserer altid, hvis skaden eksempelvis er i en bruseniche!	0
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A1

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: I badeværelse er der revnede klinker ved gulvafløb/i hjørnet på gulvet i brusenichen. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	2 fliser er hver med 1 enkelt revne. Revnerne er hårtynede og har selvfølgelig ikke været synlige ved min besigtigelse. Bemærk at der på fotoet er tynde tværgående "revner", i overfladen på fliserne. Disse revner er fra fremstilling af fliserne og er uden betydning. Jeg giver kun karakteren K1, da der er 2 lag flisebelægning på gulvet i nichen. Se foto af gulvafløbet. NB! Det er ikke etisk korrekt og selvsagt uden for eftersynet at beskrive ikke rengjorte overflader, - bl.a. hår m.v.! Under ikke rengjorte flader kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke har en chance for at lokalisere! .	A1
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A1
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Enkelte vægfliser i toilet er med reduceret vedhæftning.	

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Vægfliser i badeværelse/bruseniche mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget, er konstateret th. for lodret brusestang. Ved blandingsbatteri samt på væg mod toiletrum er der huller i fliserne fra tidligere opsat inventar. Note: Der er fare for fugtnidtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fliser, dels yder fliser med mangelfuld vedhæftning ikke en tilstrækkelig vådrumstæt overflade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Små borede huller med isat rawplugs. Inventaret er, iflg. sælger, nedtaget, - efter min gennemgang! Vægfliser vurderes iøvrigt opsat på ekst. fliser, som gulvfliser, - se billede af afløb. Væggen er således, ud fra den betrgtning, beskyttet af 2 lag fliser.	0
Teknisk Revisor	Vurderingen trafaldes.	0

9.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Fine revnedannelser i mørtelfugen mellem gulv og vægfliser bl.a. under bruserarrangement i bruserum/badeværelse. Note: Der er fare for fugtnidtrængning i bagved liggende konstruktion og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fuger/fliser. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Revnen er så fin, at den er meget lidt synlig, som det også fremgår af billedet. Revisor har beskrevet revner! - men der forekommer kun denne ene "revne"! Revnen har naturligvis ikke været synlig ved min gennemgang p.g.a. snavs og hår. Se også pkt. 9.1..	A1
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A3
9.4 Gulvafløb	K3: Beton og gl. mosaikstifter i gulvafløb i bruseniche i badeværelse. Note: Der er risiko for vandindtrængning i konstruktionen.	
9.4 Gulvafløb	K1: Betonkant i gulvafløb i bryggers og gæstetoilet.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler risikovurdering og beskrivelse af hvorfor der kun er givet karakteren K1. Begrundelse for fejl: Manglende begrundelse for valg af K1.	A1
Bygningssagkyndig	Ikke enig! Karakteren K1 indikerer/"forklarer" selvsagt, at der her er tale om en mindre skade.	0
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A1

10. VVS-installationer i bygning A

10.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Delvis indstøbt afspærringsventil som ikke umiddelbart kan betjenes ved toilet i badeværelse. Karakteren: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS.	A2
Bygningssagkyndig	Forholdet er af visuel karakter. Ved demontering eller reparation af klosettet, vil man altid lukke for vandet ved hovedhanen. Iøvrigt kan ballofixen uhindret lukkes/åbnes med rørtang.	0
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A2

10.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er ikke monteret aut. vandstop på udtag til opvaskemaskine i køkken. Note: Manglende aut. vandstop kan medføre omfattende fugtskade på bygningen ved lækage eller slangebrud. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A5
Bygningssagkyndig	Vaskemaskinen er af nyere dato og det skønnedes selvfølgelig, at der er indbygget aut. vandstop på slangen, skjult bag skabsbeklædningen. Sælger har oplyst i SO, at der <u>ikke</u> er udført VVS arbejde af uautoriseret VVS-installatør!	0
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A5
10.3 Afløbsinstallationer	K2: Afløbsrør i vaskeskab i badeværelse er med anløbninger.	

11. El-installationer i bygning A

11.1 Andet	K1: Det skal bemærkes at iflg. gl. tilst. rapport er der udført el-installationer i tilbygning af tidligere ejer. Installationen bør gennemgås af aut. el-installatør.
11.1 Andet	K3: Manglende el-dåse over installation på tilbygnings ydervæg mod syd.

Bygning B (Carport/udhus - 30m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning B

1.1 Udvendt terrænfald	K1: Belægning er ført for tæt på murværk i læmur/murværk ved carport. Note: Der er ikke konstateret skade, men sokkelhøjden bør/skal være min. 10 cm.	
1.2 Sokkel	K2: Revner i sokkel mod nord. Revnerne fortsætter op i murværket. Note: Revnerne vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.	
1.2 Sokkel	UN: Det bør undersøges nærmere om der er revne i sokkel ved tagedløb mod syd. Se pkt. 3.1.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: BS mener at punktet skal udgå da der ikke umiddelbart er begrundelse for UN. Karakter: Ingen Begrundelse for fejl: Forholdet er overvurderet af BS.	A1
Bygningssagkyndig	Forholdet er ikke overvurderet af mig! Skrå revne i murværket mod syd er efter rapportskrivningen , repareret. Soklen bør således selvfølgelig stadig undersøges nærmere. Se også pkt. 3.1 i tilstandsrapport.	0
Teknisk Revisor	Vurderingen fastholdes.	A1
1.2 Sokkel	K1: Puds på sokkel mod nord er ikke ført under terræn.	

3. Yder- og indervægge i bygning B

3.1 Facader / gavle	K2: Skrå revne og udfaldne fuger i murværk mod syd ved tagedløb samt i væg mod skur.
3.1 Facader / gavle	K1: Flere reparerede og ikke reparerede revner i murværk og læmur. Note: Revnerne vurderes at være forskydningsrevner og er uden betydning for bygningens stabilitet.
3.6 Indvendige vægge	K1: Enkelte revner i indv. vægge i udhus.

4. Vinduer og døre i bygning B

4.1 Døre	K1: Dør i carport trænger til justering. Døren til udhuset er utæt i karm.	
4.1 Døre	K2: Nedbrudt træ nederst i dørkarm til udhus.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Dør til carport mellem hus og udhus er ligeledes nedbrudt nederst i karm. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Taget til efterretning! Der var nedbrudt træ nederst i den ene karm side, dog kun ca. 10 mm mod terræn. .	A2
Teknisk Revisor	OK.	A2

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

6.2 Belægninger	K1: Revnet og afskallet slidlag i døråbning til udhus.
-----------------	--

8. Tagkonstruktion i bygning B

8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Enkelte lunger i tagbelægningen.
8.5 Udv. træværk ved tag	K1: Mindre beskadigelse af kant på stern mod vest.
8.5 Udv. træværk ved tag	K2: Nedbrudt træ i udhængsbrædder og stern i hjørne mod nordøst samt i udhængsbræt ved tagnedløb. Note: Tagbelægning/tagnedløb bør undersøges nærmere for evt. utæthed.
8.6 Tagrender / tagnedløb	K1: Rust og afskallet maling på nedløbsholdere.

10. VVS-installationer i bygning B

10.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	A1
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Fjernvarmeinstallationen og varmtvandsbeholderen er anbragt i udhus. Afløb fra sikkerhedsventil ved varmtvandsanlæg skal føres til afløbssystem, hvilket ikke er tilfældet. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Taget til efterretning! Der var dog anbragt spand under ventiltrøret, ved min gennemgang. Spanden bliver selvfølgelig tømt, - når det er nødvendigt!	A1

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	Ca. 12 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, Køkken/stue i 2003
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Nej
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	Nej
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	Nej
1. Fundamenter / sokler		
1.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet?	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?	Ja, Fordør 2011. Fliser på nederste trin omlagt ved entre indgang
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 gulvafløb)?	Nej
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
2.8	Er der kloakpumpe?	Nej
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	Ved ikke
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?	Ved ikke
8.6	Er der adgang til tagrum?	Ja, Fra bryggers loftslem
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	Fylles 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	
B	Beton	
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	
B	Terrændæk	Betonfliser i carport og støbt beton i udhus.
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Træ	Træ og eternitgavle
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Hulmur	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Letbeton	
4.0 Vinduer og døre		
A	Plast	
B	Træ	
5.0 Lofter/etageadskillelser		
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på stroer eller bjælker	
A	Trægulv på beton	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Tæppe på beton	
A	Klinkegulv på beton	
7.0 Indvendige Trapper		
8.0 Tagkonstruktion		
A	Kommentar	Iflg. sælger er oprindelig tagkonstruktion under saddeltag på tilbygning udført som built-up tag. Der er endvidere anvendt tagplader med asbest og tagplader uden asbest på oprindelig bygning og tilbygning.
A	Saddeltag	
A	Built-up	
A	Gitterspær	
A	Bjælkespær	
A	Taghældning - 1-15 grader	Tilbygning
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
B	Tagbelægning - Andet; Type:	Metal-rygningsplader på tilbygning
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme; Type:	Vandbaseret

11.0 El-installationer		
A	Kommentar	HFI-relæ
Fejl angivelse Teknisk Revisor	 Skade/mangel: Ved gruppetavle er der monteret en HPFI relæ. Begrundelse for fejl: Fejlregistrering.	A1
Bygningssagkyndig	Taget til efterretning! Relæet er selvfølgelig besigtiget, da det er beskrevet. Fejlbeskrivelsen er en simpel indtastningsfejl! .	A1

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Teknisk Revisor	55	33%	ikke angivet	ikke angivet	36
Bygningssagkyndig	13	33%	33%	Som revisor!	8
Teknisk Revisor	48	33%	ikke angivet	ikke angivet	32

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Lav	Usikkerhed er lav.
Bygningssagkyndig	Lav	Ellers ingen kommentarer!
Teknisk Revisor	Lav	Usikkerhed er lav.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	
Bygningssagkyndig	Revisionen startede ca. kl. 10.10 og sluttede kl. ca. 14.. Regnbygen generede ikke gennemgangen!
Teknisk Revisor	Ok