

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Beskikket bygningssagkyndig

[REDACTED]

Dato:

J. nr.:

[REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]:

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

Sagsfremstilling:

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

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 6. december 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 2. december 2011.

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

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at 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.

Det er nævnets samlede vurdering at tilstandsrapporten er 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

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
I	Hurtige besigtigelser	Igangværende		
I	Hurtige besigtigelser	15. februar 2011	Acceptabel	
	Få skader	17. februar 2010	Godkendt	
	Tidsforbrug	29. oktober 2008	Godkendt	
	Skrivebordskontrol	23. januar 2007	Godkendt	

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					Delvist
Ejendommens beliggenhed					

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A - set fra vej (sydøst)	

Litra A set fra haven. Havestuen er fejlagtigt medtaget under Litra A. skulle have haft eget selvstændigt Litra nr. (se efterfølgende)

Litra B (carport) set fra indkørsel

Litra C (udhus) er sammenbygget med litra B, carport. Kunne reelt have været med under dette litra som "carport/udhus".



Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
30-aug-11	10:14	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
07-sep-11	11:51	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
05-okt-11	19:07	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	

20-okt-11	13:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
02-nov-11	14:41	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
03-nov-11	12:28	QA har ikke godkendt Udkast	
03-nov-11	14:26	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
03-nov-11	15:14	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
18-nov-11	03:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
18-nov-11	08:09	Endelig kontrolrapport udarbejdet	
25-nov-11	10:07	Endelig kontrolrapport er ikke blevet godkendt af kvalitetsikring	
25-nov-11	10:07		Søgt ny deadline: 2. dec. 2011
25-nov-11	10:07		Ny deadline for BS kommentar: 2. dec. 2011
25-nov-11	10:08	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
02-dec-11	11:05	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
06-dec-11	20:23	Endelig kontrolrapport udarbejdet	
29-feb-12	14:02	Endelig kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrporteret	2011-08-24
Ejendommen besigtiget	2011-08-22

Følgende materiale forelå

BBR	2010-10-05
Forsikringspolice	Ikke oplyst
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Der har ikke været tegningsmateriale til rådighed ved udarbejdelsen af denne tilstandsrapport.

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	1932	2	84	70	57	141	0
2	B	Carport	0	1	21	0	0	0	0
3	C	Carport/udhus	0	1	6	0	0	0	0
Fejlangivelse									A1
Teknisk Revisor									
Bygningssagkyndig		Havestuesom afviger væsentligt fra hovedhusets konstruktion, burde have eget selvstændigt Litra - selvom det er en del af beboelsen. Jvnf. HB kap 3, afsnit 4.05, skal sammenbyggede bygninger, som er opbygget i forskellige omgange have hver sit litra nr.. Tilsvarende skal bygninger med forskellige tagkonstruktioner have hver sit litra nr. – Selvom disse forhold ikke er opdelt i BBR.							
		Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.							

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Tag på hovedhus/oprindelig bygning er kun besigtiget fra terræn/stige samt fra tagrum og altan på grund af højden og tagfaldet.

3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Eventuelle punkterede termoruder er ikke altid konstaterbare på grund af vejr-, lys- og temperaturforhold på besigtigelsestidspunktet.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	BS forbehold er for generelt og kan skabe usikkerhed om, hvorvidt termoruder overhovedet er besigtiget. Ad Håndbogens kap. 3 afsnit 5.04 skal der henvises til, at det altid specifikt skal begrundes når der tages forbehold for besigtigelse af "Bygningsdele der er normalt tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges, p.g.a. unormale adgangsforhold". - I dette tilfælde kan der udledes, at man (BS) tager forbehold for at kunne besigtige termoruderne, som følge af tilsmudsning af vinduer, eller som følge af <u>aktuelle</u> vejrtilstandsforhold. Ad Håndbogens afsnit 6.07 " Den bygningssagkyndige skal begrunde de anførte utilgængeligheder og unormale aktuelle adgangsforhold. Her kan også anføres specifikke forbehold for den pågældende ejendom, fx. vedrørende termoruder".	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	BS har ikke fravalgt Litra B og C. Trods dette er der ikke angivet bemærkninger overhovedet til disse bygninger under afsnittet "registrering af bygningernes tilstand". Hvilket kan skabe forvirring hos en bruger om hvorvidt disse bygninger overhovedet har været vurderet. Der bør som minimum anføres "Ingen bemærkninger" til aktuelle konstruktioner i de enkelte bygninger.	A2
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

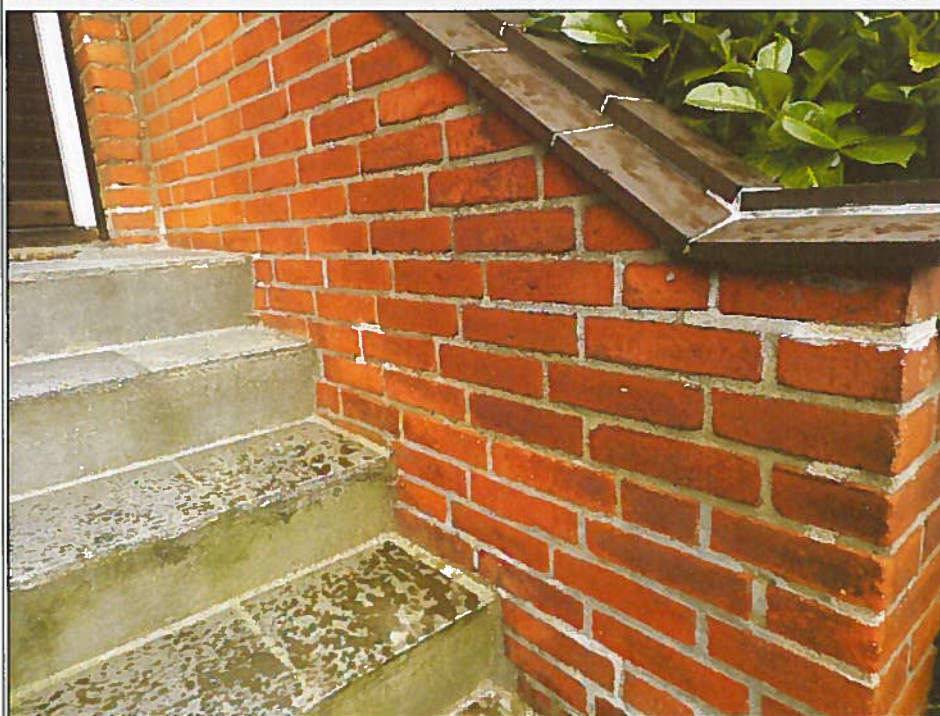
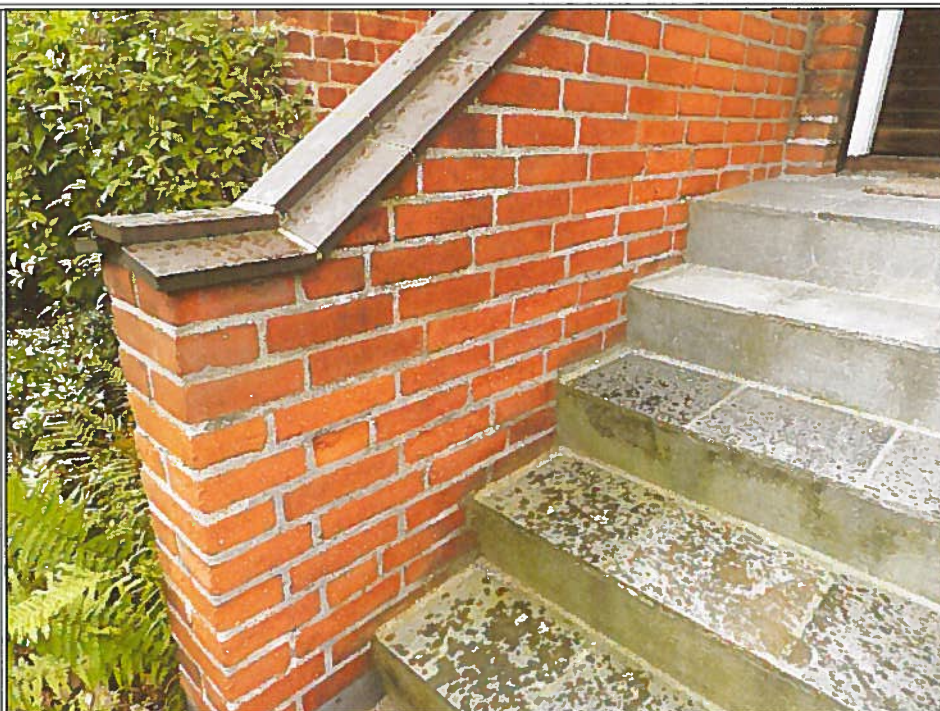
Beskrivelse	Huset, som er fra 1932 med tilbygget havestue i 1968, er gennemgående i god stand, når alderen tages i betragtning. Der ses dog enkelte skader på bl.a. fliser i badeværelse mv.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	BS tekst vurderes ikke at give en bruger tilstrækkelig fyldestgørende konklusion på ejendommens byggetekniske gennemgang, jvnf. HB kap. 3 afsnit 6.09. Generelle kommentarer skal give brugerne et indtryk af bygningstypen og afvigelserne fra den forventede tilstand, så de konstaterede skader kan sættes i de rette proportioner. - Bemærkningen omkring skader på fliser i badeværelse kan virke meningsforstyrrende i det aktuelle tilfælde, da disse skader ikke fremgår under afsnittet "Registrering af bygningens stand" hvor skader skal beskrives. Den konkrete skade skal derfor henvises til dette afsnit.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

Bygning A (Beboelse - 141m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
26. marts 2012 10:41		Endelig rapport kvalitetssikret	7

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.3 Udvendige trapper	Ingen bemærkninger
-----------------------	--------------------





Beskrivelse af skade/mangel: Der er opstået "tøsaltskader" på de indvendige sider af trappevanger/rækværk.

Note: Mursten og mørtelfuger har derved en nedsat overfladebeskyttelse og optager fugt i markant større omfang, hvorved en yderligere forvitningsproces vil være accellererende

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

som ses på TR's billeder er der minimal forvitring af enkelte fuger og mur. Murværket er ikke i ringere stand end murværk af den alder ellers ville være.

Teknisk Revisor

Såfremt billedet summeres op, fremgår det tydeligt, at der forekommer en markant og betydende overfladeforvitring på murstenene, som skal bemærkes i en tilstandsrapport. Argumentation og vurdering fastholdes.

A2

1.3 Udvendige trapper

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A2



Beskrivelse af skade/mangel: Der er revner og begyndende pudsafskalninger på kældertrappe. Specielt næstnederste trin har et område med løst puds.

Note: Der er nærliggende risiko for frostsprængning.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

2. Kælder / krybekælder / terrændæk i bygning A

2.1 Gulvkonstruktion	K2: Trægulv i et kælderværelse. Note: Der gøres opmærksom på, at anvendelse af organiske materialer i ældre kældre ikke kan anbefales, idet disse kan medvirke til at holde på fugt i konstruktionerne.
----------------------	---



Beskrivelse af skade/mangel: Der er uhensigtsmæssigt anvendt træ som gulvbelægning. Der forekommer fugspændiger i gulvbrædder, specielt i et område ud mod vindue mod vej.

Note: Erfaringen viser, at i ældre kældrekonstruktioner optræder der ofte opstigende fugt. Da træ er et organisk materiale som nedbrydes under længere vedvarende forhøjet fugtbelastning, er anvendelsen af trægulvet ikke hensigtsmæssigt. Der kan pt ikke konstateres unormal opfugtmodning i betydende omfang - udover mindre fugtspændig i trægulv i området ved vinduet mod vej. Trægulvet bør løbende holdes under observation. Desuden kan optræde skimmelvækst under gulvet, som følge af fugttilstanden og manglende ventilering

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: BS notetekst kan virke meningsforstyrrende, da det reelle problem ikke er at træ kan holde på fugt, men at der kan opstå trænedbrydende svampeangreb.

	Herunder også skimmelsvamp. Desuden er det en fejl, at Bs ikke har fastholdt sine bemærkninger til fugtbuler i gulvet, som der kan læses i den en måned tidligere rapport.	
Bygningssagkyndig	Der var ikke ved anden besigtigelse buler i trægulvet, idet dette var blevet udtørret. Min bemærkning om at trægulvet kan medvirke til at holde på fugt i konstruktionerne er jo netop en advarsel om at der kan opstå skader på gulvet deriblandt skimmel mv. Skimmelsvamp, er et ord som vækker voldsomme følelser hos mange og bør derfor ikke bruges uden meget god grund. Trægulvet er nyere og der var ingen tegn på skimmel.	
Teknisk Revisor	Under TR's kontrolbesøg var der fortsat fugtbetingede buler i gulvet som beskrevet ovenfor. Forklaringen om at "træ kan holde på fugt" bliver for diffus og utilstrækkelig til at give en korrekt forståelse af forholdet. Avendelse af ordet "skimmelsvamp" bør anvendes hvor det er nødvendigt. Udeladelse af ordet bør ikke ske for at "behage" sælger. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
2.4 Indvendig beklædning	K2: Kældervægge er i et kælderværelse beklædt med forsatsvægge/træbeklædninger. Note: Der gøres opmærksom på, at beklædninger kan medvirke til at holde på fugt i konstruktionen, og at anvendelse af organiske materialer i ældre kældre ikke kan anbefales.	

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A1





Beskrivelse af skade/mangel: Der er uhensigtsmæssigt anvendt træ som vægbeklædning.
 Note: Erfaringen viser, at i ældre kældrekonstruktioner optræder der ofte opstigende/indtrængende fugt. Da træ er et organisk materiale som nedbrydes under længere vedvarende forhøjet fugtbelastning, er anvendelsen af træbeklædning ikke hensigtsmæssigt. Der kan pt ikke konstateres unormal opfugtning i betydende omfang. Træbeklædningen bør løbende holdes under observation. Desuden kan optræde skimmelvækst bag beklædningen, som følge af fugttilstanden og manglende ventilerung
 Karakter: K2
 Begrundelse for fejl: BS notetekst kan virke meningsforstyrrende, da det reelle problem ikke er at træ kan holde på fugt, men at der kan opstå trænedbrydende svampeangreb. Herunder også skimmelsvamp

Bygningssagkyndig

Igen - der er i rapporten advaret mod skader og givet en K2 - se også ovenstående.

Teknisk Revisor

TR fastholder sin argumentation og vurdering. (bemærk, at fejlniveauet er placeret nederst i niveau A)

A1

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	Ingen bemærkninger
---------------------	--------------------

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

B7









Beskrivelse af skade/mangel: Facademur bære flere steder præg af forvittringer i fuger og sten. Blandt andet på gavlmur mod nordvest, over og under køkkenvindue + facademur mod sydvest mellem stuevindue og gavlmur mod vej + nederste skifter på det murede rækværk til altan mod vej. Overfladeforvittring på mursten har medført at "brændhuden" (murstenens beskyttelseslag, som opstår under brændingen) er væk.

Note: De forvitrede overflader på både mørtelfuger og mursten medfører, at der optages betragtelig mere fugt i facademuren, hvorved der sker en accelererende forvittring under frostpåvirkning. Der kan ses at have været foretaget udbedringer i flere mørtelfuger rund omkring på huset, som giver et uensartet udsende. Da de oprindelige mørtelfuger er udført med bakkemørtel og reparationerne er udført med en ren cementmørtel.

	Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Det virker uforståeligt, at BS ikke har videreført sine skadesbemærkninger fra sin egen tidligere rapport fra en måned siden, som dog indeholder en oplysning om at "der forekommer lidt løse fuger i murværk (K1)".	
Bygningssagkyndig	Huset skal bedømmes ud fra dets alder og ikke som et nyt hus. Som det tydelig ses er der stedvist foretaget nogle fugereparationer og efter mit bedste skøn fremstod husets udvendige murværk i en stand som må betegnes som rimelig god, når alderen tages i betragtning. Udvendigt murværk der er så gammelt vil altid være mærket af tidens tand.	
Teknisk Revisor	Det skal pointeres, at husene skal bedømmes ud fra tilsvarende intakte huse af tilsvarende alder. Fordi der forekommer skader i et omfang der ofte kan forekomme på tilsvarende huse af samme alder, er det fejlagtigt at tro, at forholdet så ikke behøver at blive registreret. Argumentation og vurdering fastholdes.	B7

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Ingen bemærkninger   Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrudt træ forneden i begge sidearme for neden på kælder døren. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

4.2 Vinduer	K1: Enkelte revnede kitninger omkring ruder i vinduer.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Beskrivelse af skade/mangel: Der er (har været) revnet og afskallet kitning på østvendt vindue mod indkørsel. Note: Vinduet er det eneste i huset som har kitfals. (skaden var udbedret ved TR's kontrolbesigtigelse. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Da der kun er tale om et enkelt vindue som har den påtalte skade virker teksten for diffus og afspejler ikke de konstaterbare forhold korrekt til at give en bruger den fulde forståelse af skadens reelle omfang og dennes lokalitet. Skadesbeskrivelsen opfylder dermed ikke Håndbogens kap. 3 afsnit 5.03: "Forholdet skal være entydigt lokaliseret og beskrevet. der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre nuværende eller senere opståede forhold, ligesom omfang og udbredelse skal fremgå". Samt 6.10, som anfører at der under registrering af bygningens tilstand, skal skader have en præcis beskrivelse. - desuden bør karakteren være K2, da kitfalsens funktion er nedbrudt/under nedbrydning.	A1
Bygningssagkyndig	Det er naturligvis en fejl at der er kommet et (r) for meget på vindue.	
Teknisk Revisor	Ja, det er ærgeligt, da det kan skabe forvirring hos en bruger. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

4.2 Vinduer	Ingen bemærkninger
-------------	--------------------

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A2





Beskrivelse af skade/mangel: Glastætningslister er delvist nedrudte og har vedhæftningslip ved bundglaslister på ældre vinduer i gavl mod vej, samt i sydfacade i havesiden.

Note: Der er risiko for fugtbetingede skader på termorudens forsegling, samt i vinduets bundramme.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Så vidt jeg husker er glaslister ikke monteret med fugning eller gummitætning mod ruder fra starten af.

Træværket i glaslisterne var ved stedvis prøvestikning hårdt, men dog med lidt manglende overfladebehandling.

Teknisk Revisor

De første termoruder blev monteret med termokit som tætning mellem glas og glaslister. Her er der tale om vinduer nogle generationer efter, hvor der ved monteringen er anvendt gummi tætningslister.

Argumentation og vurdering fastholdes.

A2

4.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	A2
Fejl angivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Overfladebehandling på vinduer er nedslidt - specielt mod øst, syd og vest. Note: Reducere træværkets levetid. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

4.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	A2
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrudt træ i højre karmhjørne på stuevindue i sydfacade nærmest vej. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

4.3 Fuger

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A2



Beskrivelse af skade/mangel: Vinduer er uhensigtsmæssigt monteret i for tæt forbindelse med sålbænk, samtidig med der er udført en tætlukkende elastisk fuge glat med karmforkant. Herved bliver bundkarmens dryprille funktion ikke er virksom.

Note: Giver risiko for reduceret levetid af træværk, da den konstruktive beskyttelse ikke er tilstede. Kan evt. være årsag til nedbrudt træ i stuevindue.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Vinduerne og monteringen af disse skønnes at være oprindelig eller i et hvert tilfælde temmelig gamle. Der var ikke tegn på skader på bundkarme i overgang mellem sålbænke og karm på trods af vinduernes alder. Såfremt forholdet ikke har forårsaget skade gennem alle de år, må det vist siges, at der ikke er overhængende risiko for skade.	
Teknisk Revisor	Der er indbygget en "skadesrisiko" ved den manglende konstruktive beskyttelse. Selvom der efter mange år endnu ikke er opstået flere skader end det der allerede kan konstateres, er ikke en garanti for at trænedbrynding ikke vil opstå. Tværtimod kan "udløbsdatoen" for "holdbarheden" nærme sig sin afslutning. Argumentation og vurdering fastholdes.	A2

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.2 Belægninger	K1: Stedvist lidt knirkende trægulve.
6.2 Belægninger	K1: Forøget afstand mellem trægulve og fodpaneler efter slibning af gulvene.

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.2 Tagfald	Ingen bemærkninger
-------------	--------------------



Beskrivelse af skade/mangel: Der er større lunkedannelse på det flade tag over havestuen, som pt. er vandfyldt. Oprindelig tagbrønd er placeret på et for højt niveau i forhold til tagets nedbøjning. Bliver dermed tildels virkningsløst.

Note: Der ses etableret et mindre og interimistisk afløb midt i tagfladen, som dog er placeret for højt til at kunne afvande alt vand i lunkedannelsen. Frostdannelser i stillestående vandansamlinger på tagpaptage, kan forvolde skade på tagpappen og dermed give utætheder.

Karakter: k3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beksrevet.

Bygningssagkyndig

Lunken er jo tydelig når det har regnet som her.

Teknisk Revisor	erfaringsmæssigt afsættes der et spor efter vandophobningen ved lunkedannelser som indiker lunkedannelser. I det aktuelle tilfælde vurderes lunken dog at være visuel observerbar uden vand og uden en markeret "vandkant". Argumentation og vurdering fastholdes.	A2
8.11 Ventilation	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Tagrummet mangler obligatorisk ventilation. Note: Kan give anledning til fugtophobning fra kondensdannelser i tagrummet. Specielt nu, hvor alle utætheder ved understrygningerne er udbedret og tætnet. Erfaringsmæssigt er risikoen for fugtbetinget skadeudvikling relativt begrænset når der - som her, er relativt stort volumen, samt tagdækning med tegl. Karakter: K3 (karakteren kan ikke nuanceres - selvom følgeskade udvikling kan være teoretisk. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Som TR selv påpeger virker det ret teoretisk. Det man kan forholde sig til er derimod om tagrumme forekommer rimeligt ventileret ved besigtigelsen og ikke virker "indelukket". Huset er oprindeligt født med understrygning som må antages at have været tæt fra starten og uanset om der er understrøget for nylig har dette ikke ændret husets oprindelige konstruktion som jo har bevist sit værd.	
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A2
8.14 Gangbro	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A1



Beskrivelse af skade/mangel: Der er større fugtskjold i midten af gangbro/tagrumsgulv.
Note: Fugtskjolden må antages at stamme fra tidligere utætheder ved defekte understrygninger, som nu overalt er udbedret i hanebåndsloftet.

Karakter: K0

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Da den defekte understrygning er nævnt af BS i hans tidligere rapport i 2010, bør det overfor forbrugeren tilkendegives, at et tidligere påpeget forhold nu er udbedret - Specielt da virkningen af den tidligere nævnte skade fortsat er synlig.

Jvnf. HB kap.3 afsnit 5.02: "Den nedre grænse for forhold, som skal registreres, er, at en manglende registrering kan give anledning til usikkerhed i den almindelige forbrugers bedømmelse af ejendommen".

Bygningssagkyndig

Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

8.15 Andet

Ingen bemærkninger



Beskrivelse af skade/mangel: Loftlem er ikke tætlukkende, hvorved varm og fugtig rumluft uhindret kan trænge op og danne kondens i det koldere tagrum. specielt da der er utilstrækkelig ventilation i tagrum.

Note: Der er desuden et uhensigtsmæssigt varmetab gennem loftlemmen utætheder.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Jeg forstår TR's forbehold, men man må vel igen påpege at huset iøvrigt ikke er udført med en tæt dampspærre og at alle gennembrydninger i pudslaget vil have samme effekt. Det kan være eldåser eller bare lidt smårevner i pudset loft - det skal vel ikke også have K3?

Teknisk Revisor	Specielt loftlemme, som ofte er meget utætte - som her bnr der være skærpet opmærksomhed på. Men også andre kilder til utætheder, hvor varm og fugtig rumluft kan trænge uhindret op og danne skadelig kondens - SPECIELT når der som her er utilstrækkelig ventilation i tagrum. Problemet ses ikke det meste af året, men i de kolde vintermåneder jan - febr. og marts er der ofte kraftig opfugtning i tagkonstruktionen, hvor kondensfugten for en stor del stamer fra optrængende rumluft gennem diverse utætheder. Argumentation og vurdering fastholdes.	A2
8.16 Skorsten	K1: Lidt misfarvninger efter tidligere løbesod på skorsten i tagrum.	
8.16 Skorsten Fejlangivelse Teknisk Revisor	Ingen bemærkninger  Beskrivelse af skade/mangel: Der er forvitret og porøse mørtelfuger foroven på skorstenspipe. Note: Der er risiko for yderligere frostforvitring. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Som ved øvrigt murværk vil jeg sige at skorstenen er i rimelig god stand når alderen tages i betragtning - og det skal den jo. Der ses lidt overflade forvitring i enkelte fuger, men fuger er faste og tætte.	
Teknisk Revisor	Som tidligere anført, skal der sidestilles med tilsvarende <u>intakte</u> bygninger af samme alder. Argumentation og vurdering fastholdes.	A2

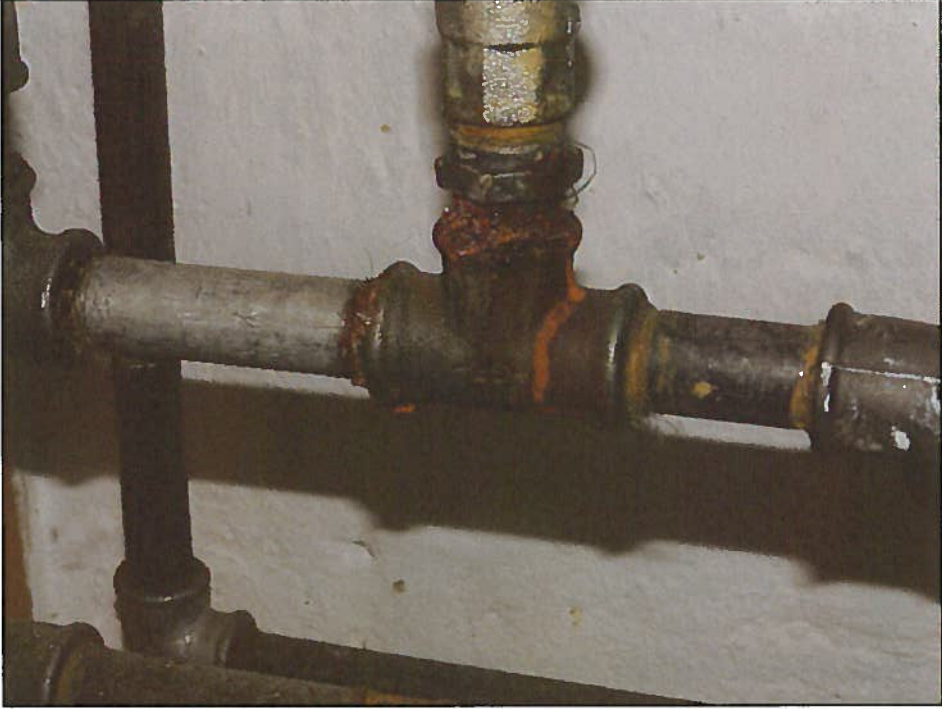
9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2: Hultlydende gulvfliser ved toilet i badeværelse på 1. sal samt enkelte hultlydende vægfliser.
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: Enkelte hultlydende gulv- og vægfliser i kælderens toiletrum.

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er en større åben/defekt fuge mellem fliser i hjørnesamling ved <u>badekarkant</u>. Note: Sælger har udbedret defekt og åben fuge i lodret hjørnesamling i væggen over badekar, men overset denne markante samling. - der er risiko for nedtrængning af vand og dermed vandskade på anden konstruktion. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet, trods det er nævnt i BS tidligere rapport fra 2010 Vægtning af fejl: Fejlen vurderes midt i niveau A, da BS tidligere har registreret forholdet korrekt, men i den aktuelle tilstandsrapport tilsyndeladende blot ikke konstateret sælgeres mangelfulde udbedring af forholdet.	A3
Bygningssagkyndig	Ja - jeg må vist have pudset brillerne.	
Teknisk Revisor	OK Argumentation og vurdering fastholdes.	A3

9.4 Gulvafløb	K1: Gulvafløb i kælderens toiletrum er udført med blottede betonsider og overholder dermed ikke gældende normer.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløbsskål i gulvafløb i toiletrum i kælderen er ikke udført korrekt med en tæt forbindelse til gulvrysten. Der forekommer derfor en rå og ikke fugttæt besonstøbning i mellemrummet. Note: Da der ikke forekommer organisk materiale, eller installationer i umiddelbart nærheden vurderes der ikke risiko for skade på anden bygningsdel. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Selvom BS har beskrevet og karaktersat forholdet korrekt, er det et problem, at evt. skades konsekvens ikke er belyst overfor en bruger. Specielt da den "normale" karaktergivning for fejludførte gulvafløb er K3. Jvnf. HB kap. 3 afsnit 5.03 skal forbrugeren have klarhed over skadens mulige konsekvens. Hvilket specielt er påkrævet ved K2 og K3 bemærkninger.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

10. VVS-installationer i bygning A

10.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	  Beskrivelse af skade/mangel: Der er tæring ved rørsamlinger flere steder under varmtvandsbeholder, som følge af utætheder i samlinger. Note: såfremt tæringsprocessen ikke stoppes i tide, er der risiko for større vandskade i kælderen. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

11. El-installationer i bygning A

11.1 Andet	K1: Ulovlig el-føring med blød ledning gennem bygningsdel/skab i køkken.
------------	--

Bygning B (Carport - 21m2)

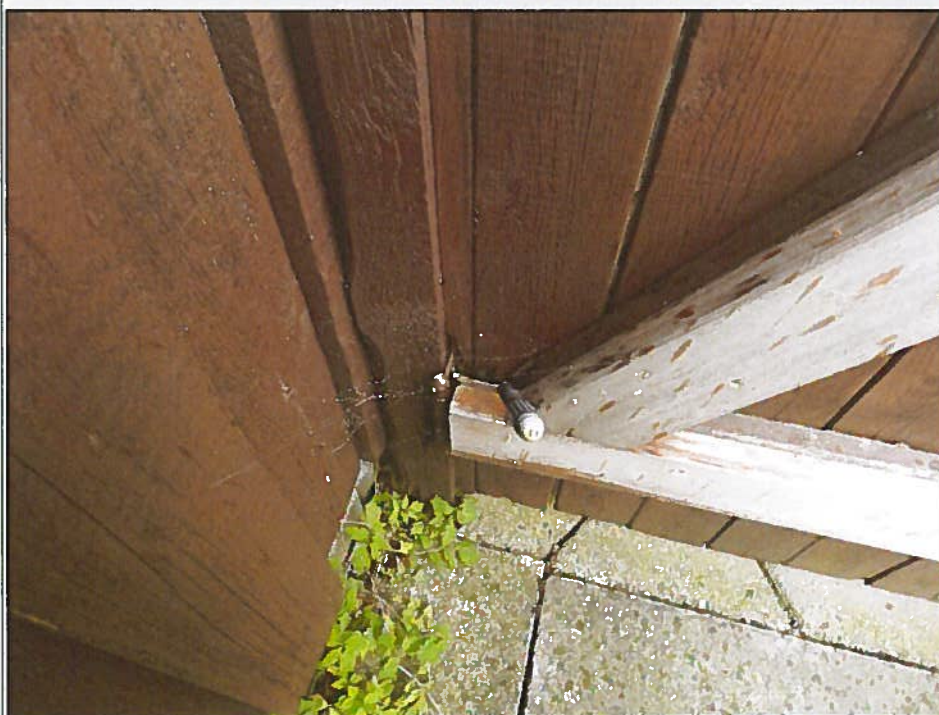
Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
26. marts 2012 10:41		Endelig rapport kvalitetssikret	42

4. Vinduer og døre i bygning B

4.1 Døre	Ingen bemærkninger
----------	--------------------

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A2





Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrudt træ forneden i karmstolpe på havedør til carport, samt i reglar og beklædning forneden på døren. Endvidere mangler modsatte karmstolpe en faststøbning af bundbeslag til terræn.

Note: Sælger har forsøgt at renskære lidt af karmstolpen forneden, men der er fortsat trænedbrydning højere oppe.

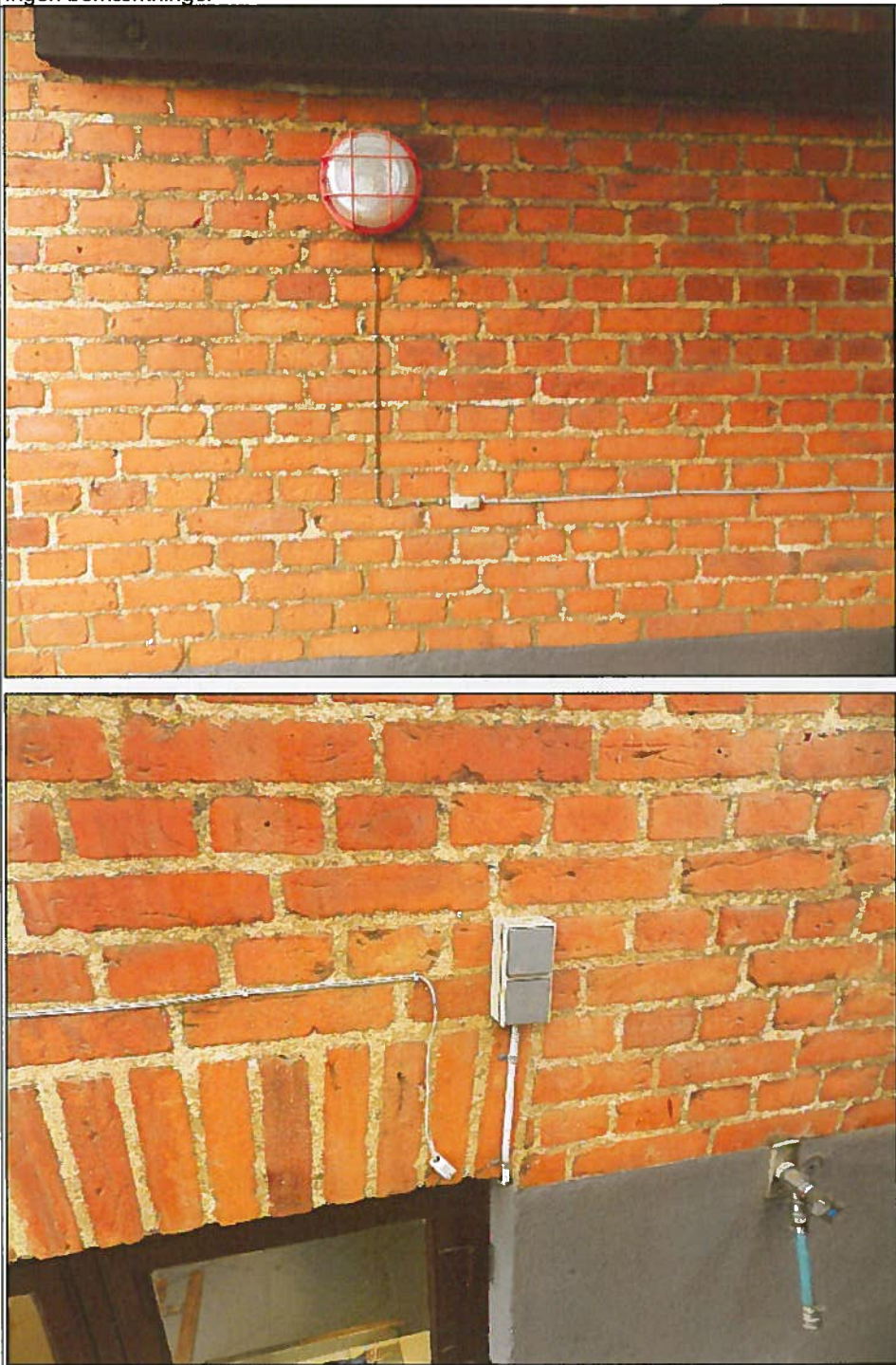
Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

11. El-installationer i bygning B

11.1 Andet Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Ingen bemærkninger  Beskrivelse af skade/mangel: Eltilslutning til fastmonteret lampested på væg i carport er ikke udført med lovligt udendørs godkendt materiel. Note: Selvom tilslutningen foretages via stikkontakt, må installationen fortsat betragtes som uautoriseret og ulovlig - når den er tilsluttet. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	2½ måned fra 01-06-2011.
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?	Nej
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?	Ja, Ved skybrud i 2011.
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	Nej
1. Fundamenter / sokler		
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafulderet?	Ved ikke
1.2	Er huset efterfulderet?	Ved ikke
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?	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)?	Ved ikke
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
2.8	Er der kloakpumpe?	Nej
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	Nej
2.10	Er der grundvandspumpe?	Nej
3. Yder- og indervægge		
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	Nej
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler?	Nej
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	Nej
4. Vinduer og døre		
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Nej
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ved ikke
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?	Ja, Kældertrappe er udbedret.
8. Tagkonstruktion		
8.1	Har taget været utæt?	Ja, Ved understrygning - er udbedret.
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	Ved ikke

8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?	Nej
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	Ved ikke
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 rørskaader (vandskader)?	Nej
11. El-installationer		
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	Ved ikke

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Fundamenter / Sokler		
A	Beton	
B	Andet, Type:	Stolper i jord
C	Beton	
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type:	Kendes ikke
C	Terrændæk	Betonfliser på beton
C	Støbt i beton	
C	Drænlag/kapillarbrydende lag, Type:	Kendes ikke
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Træ	Havestue
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Formur - Træ	Havestue
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Træ	
C	Træ	
C	Formur - Træ	
4.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
5.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Bjælkelag
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	

A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	Badeværelse
A	Andet, Type:	Linoleum i køkken
C	Andet, Type:	Betonfliser på beton
7.0 Indvendige Trapper		
A	Kommentar	Trætrapper
8.0 Tagkonstruktion		
A	Sadeltag	
A	Ensidigt fald	Havestue
A	Hanebåndspær	
A	Bjælkespær	Havestue
A	Taghældning - 1-15 grader	Havestue
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	Havestue
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Plastplader	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Plastplader	
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, organisk	Bad på 1. sal
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme; Type:	Vandbaseret i havestue
11.0 EI-installationer		
A	Kommentar	HFI relæ

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Teknisk Revisor	48	0%	ikke angivet	ikke angivet	48
Bygningssagkyndig	kan ikke udregnes	0%	ikke angivet	ikke angivet	kan ikke udregnes
Teknisk Revisor	48	0%	ikke angivet	ikke angivet	48
FEM Sekretariatet	0	0%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Lav	Der vurderes ikke forhold, som giver anledning til usikkerhed i TR's bedømmelser.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Lav	som ovenfor
FEM Sekretariatet	ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	Dagen før kontrolbesigtigelsen, blev det oplyst under en adviserende telefonopkald, at ejendommen var under kraftig istandsættelse og flere af de af BS bemærkninger nu var udbedret. Kontrolgennemgangen er gennemført aligevel og istandsættelsen har kun haft relativ beskeden indflydelse på den samlede vurdering. BS tidligere rapporter samt bære præg af en god og grundig rapport med fyldestgørende skadesbeskrivelser. Det virker derfor uheldigt, når tidligere beskrevne forhold ikke fremgår af nærværende rapport, selvom de fortsat er aktuelle, i en eller anden udstrækning.
Bygningssagkyndig	
Teknisk Revisor	
FEM Sekretariatet	ikke angivet