

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Beskikket bygningssagkyndig

Dato:

J. nr.:

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet. Det er nævnets afgørelse, at fejlene i tilstandsrapporten skal medføre en påtale. Da bygningssagkyndig beskikkelse er ophørt den 3. januar 2012 vil påtalen først få virkning fra datoen for eventuelle genbeskikkelse.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig den 5. august 2011.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand og afsluttet den 7. november 2011.

har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 5. november 2011.

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

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at den samlede vægt af fejlangivelserne under punkterne "Følgende materiale forelå" reduceres fra to til ét point. Herudover vurderes de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten at være veldokumenterede, og afvejningen foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Det er nævnets samlede vurdering, at tilstandsrapporten er fejlbehæftet, og 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
	Skrivebordskontrol	Igangværende		
	Stikprøve	10. maj 2010	Acceptabel	
	Stikprøve	3. juli 2008	Godkendt	
	Skrivebordskontrol	8. januar 2008	Godkendt	
	Ekstrakontrol	9. marts 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Bygningssagkyndig (BS)						Ja
Teknisk Revisor						Ja
Sagsbehandler i EBST						Nej

Ejendommen

	Navn	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Ejer					Nej
Ejendommens beliggenhed					

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A set fra indkørsel mod syd. (vinkelbygning med garage er indeholdt i litra A)	

Litra A set fra nordøst

Litra A set fra vest.

Litra B (carport) - (uberettiget fravalgt)

Litra C - overdækket terrasse (uberettiget fravalgt)

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
30-aug-11	10:11	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
07-sep-11	11:51	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
08-sep-11	16:17	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
22-sep-11	10:30	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
06-okt-11	06:35	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
18-okt-11	15:04	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
02-nov-11	03:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
02-nov-11	07:46	Endelig kontrolrapport udarbejdet	
03-nov-11	12:15		Søgt ny deadline: 7. nov. 2011
03-nov-11	12:15		Ny deadline for BS kommentar: 7. nov. 2011
03-nov-11	12:15	Endelig kontrolrapport er ikke blevet godkendt af kvalitetsikring	
03-nov-11	12:16	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
05-nov-11	14:11		Søgt ny deadline: 11. nov. 2011
05-nov-11	15:09		Ny deadline for BS kommentar: 11. nov. 2011
05-nov-11	16:27	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
07-nov-11	14:58	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-08-05
Ejendommen besigtiget	2011-08-03

Følgende materiale forelå

BBR	2011-08-03	
Forsikringspolice	Ikke forevist	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	BS bemærkning virker ikke tilstrækkelig afklarende, da det er uvist for en forbruger, hvor vidt der findes en forsikring eller ej. BS oplyser, at forsikringen er en fælles police for alle Kirke bygninger på Bornholm. Policen ligger et centralt sted og kunne derfor ikke foreligge ved besigtigelsen. - Dette burde have fremgået mere klart i BS tekst.	A1
Bygningssagkyndig	For en køber er det interessant hvordan ejendommen KAN forsikres, og det har mæglerne altid styr på. Det er kun fordi jeg har arbejdet med Kirker og Præstegårde i snart 30 år, at jeg ved hvordan disse bygniner er forsikret. Måske er det mig der ikke har læst på læktien, men jeg ved ikke hvad O A B C D E U betyder, derfor har jeg ikke benyttet det noget sted i der efterfølgende. Jeg savner et sted hvor jeg kan skrive en sådan kommentar, eller en henvisning til en vejledning.	
Teknisk Revisor	Suplerende bemærkninger til foreliggende materialer, kan skrives i feltet "Andre bygningsoplysninger". Vurderingen fastholdes.	A1
Tidligere tilstandsrapport nr.	Forekommer ikke	
Energimærke	Findes med ikke tilgængeligt	
Andre bygningsoplysninger		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	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	A1
Bygningssagkyndig	Jeg har intet at bruge tegninger til - jeg er helt sikker på at der findes tegninger, idet ejendommen ikke er så gammel. En køber vil enten får dem udleveret eller kunne hente dem i teknisk forvaltning.	
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Parcelhus						
Typehus									
Ejendommen									
Nr	Bygn	Anvendelse	Ar	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	1966	1	181	0	101	282	0
2	B	Carport	0	1	21	0	0	0	0
3	C	Overdækket terrasse	0	1	10	0	0	0	0
Fejlangivelse Teknisk Revisor									A2
			Der mangler registrering af drivhus. Jvnf. Håndbogen kap. 3 afsnit 4.05, skal huseftersynet omfatte alle bygninger inden for den samme ejendom og skal derfor registres - også selvom bygningen efterfølgende kan fravælges en egentlig vurdering.						
Bygningssagkyndig			Jeg syntes det er skingrende sidsygt, at vi skal spille tid på defekte drivhuse. Hvornår skal vi besigtige BI-huse, HUNDE-huse og STÆRE-kasser ???						
Teknisk Revisor			Det er ikke et spørgsmål om der skal ske vurdering af små og ringe bygninger. Men alene om at der er krav til, at alle bygninger på ejendommen skal registreres jvnf. HB.						A2

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - I skab er der en kælderlem, men den kunne jeg ikke få op. Derfor er gulvkonstruktion ikke besigtiget. Der er ikke skunklem til skunk mod syd og skunkrum i tilbygning mod nord. Øvrige skunkrum er kun besigtiget fra lemme på grund af pladsforhold. Kviste er kun besigtiget fra terræn. Gulve med tæpper er ikke besigtiget.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Alle termoruder er undersøgt for punktering, men da det til tider ikke er muligt at se at en termorude er punkteret, tager jeg forbehold for punkterede termoruder.

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: BC - Og de er ikke registreret i BBR.
---	--

Fejlangivelse
Teknisk Revisor



B6

	 Litra B og C er uberettiget fravalgt, da bygningerne er sunde og friske, samt relativt nye og har kun få skader. A = 21 m² - B = 10 m² ~ Samlet nyværdi ca. 25.000,- Fejlens vægt: Da bygningerne er simple bygninger, sættes fejlen nederst i niveauet.	
Bygningssagkyndig	Ja, disse sekundære bygninger burde være besigtiget. Jeg forstår / kender ikke det med fejlens vægt ????	
Teknisk Revisor	TR's tekst "Fejlens vægtning", er alene TR's bemærkninger til hvor på fejlskalaen fejlen vurderes at skulle placeres. Disse bemærkninger er primært til brug for Disciplinær og Klagenævnet.	B6
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: ABC - Jeg har indført nogle ca. arealer, med en anden bygningsopdeling. B og C er ikke registreret i BBR.	

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Huset konstruktioner, bygningsdele, materialer og installationer skal vurderes i forhold til husets alder, stand og stil. Huset er opført med sunde og kendte konstruktioner og materialer. Ved vurdering af restlevetider, fremtidige behov for vedligeholdelse, renovering / udskiftning og de tilhørende omkostninger, skal ske ud fra husets alder og aktuelle tilstand. Huset er vedligeholdt, men på grund af alder er der ting, der begynder at blive aktuelt, f.eks. vinduer og yderdøre. Det skal præciseres, at der ingen sammenhæng er mellem karakterer og omkostninger til udbedring. Kontakt undertegnede, hvis noget i denne rapport giver anledning til tvivl eller usikkerhed, således at jeg kan uddybe det inden handel indgås.	
Fejlangivelse	BS tekst formulering virker kryptisk og tildels uforståelig for en forbruger.	A1
<i>Teknisk Revisor</i>	Vurdering af restlevetider er ikke en del af Huseftersynsordningen.	
Bygningssagkyndig	Ikke enig. Jeg skriver netop, VED vurdering af restlevetider, altså det er ikke sket, men det skal en køber da gøre.	
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

Bygning A (Beboelse - 282m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
26. marts 2012 11:07		Endelig rapport udarbejdet	10

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.1 Udvendigt terrænfald	UN: Riste til ventileret gulvkonstruktion sidder ikke meget højere end asfalt på gårdsplads. Regnvandsbrønde skal holdes intakte for at forhindre vandindtrængning gennem sokkelriste, idet asfalt skræner ned mod bygning.
--------------------------	--

Beskrivelse af skade/mangel: Riste til ventileret gulvkonstruktion (krybekælder) er ind mod gården på sydfløjen for tæt på belægningen af asfalt.

Note: Giver anledning til risiko for vandindrænging i krybekælder fra kraftig regn, samt fra smeltevand - specielt når - og såfremt regnvandsbrønde i gården er tilstoppede med blade.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Der er tale om en konkret risiko som visuelt lader sig vurderes uden nærmere undersøgelse. Karakteren UN giver derfor ingen mening. - Samtidig har BS

	tekst præg af at være rådgivende og er ikke udformet som en konkret og præcis skadestekst jvnf HB.	
Bygningssagkyndig	Ja, jeg havde gerne gjort teksten mere forklarende, men UN bruger jeg idet det er et spørgsmål om regnvandssystemet er intakt. Hvis det er det er der minimal / ingen risiko for skade. Havder der slet ikke været riste, var der oplagt risiko.	
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
1.1 Udvendigt terrænfald	K2: I hjørne mod nord-øst er der fugtigt og klamt. Note: Terræn bør reguleres.	



Beskrivelse af skade/mangel: Terræn mod nordøstfacader har et mindre uhensigtsmæssigt fald ind mod bygningen. Det kan ses at have medført mindre opfugtning med grønalgedannelse på sokkelpuds.

Note: Da soklhøjden i dette område er relativ høj, vurderes der næppe risiko for fugtbetinget skade op i facademur.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Skadebeskrivelsen afspejler ikke korrekt de konstaterbare forhold og er for diffus 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.

Desuden skaber det ikke klarhed hos en forbruger om "skadens" mulige konsekvens.

Bygningssagkyndig	Ikke enig. Terrænet skråner ikke voldsomt ind mod bygningen, det er bare et fugtigt hjørne, og ved en terrænregulering vil det blive reduceret. Der er en meget høj sokkel, så der er overhovedet ingen risiko for skader.	
Teknisk Revisor	Det er faktisk også det TR skriver. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
1.2 Sokkel	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er et større hul i sokkel umiddelbart under terrænniveau ud for garage/depotrum, hvor regnvand og skadedyr kan få uhindret adgang. Der er dog opsat en interimistisk klods, som dog ikke kan hindre førnævnte skaderisiko. Note: Evt. skade følge vurderes begrænset, da der er støbte gulve i depot og garage. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Teknisk Revisor	OK	A3
1.2 Sokkel	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Defekt/nedkørt sokkelkant ved garageport med revner og afskalninger.. Note: Der må forventes en yderligere skadeudvikling under frostpåvirkninger og almindelig benyttelse af garage. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Ikke enig. Ja der er revner i betongulvet indenfor porten og det burde jeg have beskrevet, men K1 vil være rigtigere - det er en garage, og der kan køre biler på de revner de næste 20 år uden at der sker mere.	
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A2

2. Kælder / krybekælder / terrændæk i bygning A

2.6 Ventilation	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler rottesikringsnet i ventil hul i sokkel mod vest ved tilbygning på nordfløj. Note: Giver risiko for indtrængning af skadedyr. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Havde risten ligget i niveau med terræn eller havde der været bevoksning, så ja. Der mangler en rist - OK. Men en rotte vil næppe finde dette hul højt oppe på en helt bar sokkel.	
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A2

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K1: Smuldrende puds ved gulv i garage.
---------------------	--

3.1 Facader / gavle	K2: Der er bevoksning op langs facader og helt op i tagkonstruktion. Note: Bevoksning på facader holder på fugt og giver rotter direkte adgang.	A1
Fejlangivelse Teknisk Revisor		
	Beskrivelse af skade/mangel: Der er kraftig bevoksning op ad facade mod nordvest, som vokser ind i tagkonstruktionen. Note: Bevoksning kan medføre uhensigtsmæssig fugtrelaterede skader i tagkonstruktion, samt give anledning for indtrængning af rotter og andre skadedyr. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Da der er risiko for følgeskade på anden bygningskonstruktion skal karakteren K3 anvendes. Desuden mangler forholdet en præcis stedfæstning.	
Bygningssagkyndig	Jeg er ikke enig. Hvis systemet virkelig mener at der skal bruges K3 så mange steder, så mangler vi K4, K5 og K6 til de virkelig alvorlige ting.	
Teknisk Revisor	Det skal henvises til Håndbogens kap. 3 afsnit 5.02. som tydeliggør, samt præciserer gældende omstændigheder for hvad og hvordan en bygningssagkyndig skal registrer skader, fejl og mangler ved en ejendom. I afsnittet præciseres det at: "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". Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
3.9 Andet	K1: Kanal i vestvæg i præsteværelse er skubbet ud.	

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	K2: Begge yderdøre mod syd er rådne i sidekarme nederst.
4.2 Vinduer	K2: Vinduer mangler kit og maling. Enkelte vinduer er i områder møre, eksempelvis vinduer i gavl mod syd og øst i tagetage samt kviste mod vest. Note: Vinduerne er de oprindelige med koblede rammer. Alene på grund af alder og konstruktion skal man ikke forvente sig så meget mere af vinduer.
4.5 Andet	K2: Dør til baderum er fugtskadet. Skabslåger er også fugtskadede.

4.5 Andet	K2: Nederst er sidekarme til port rådne.
-----------	--

5. Lofter /etageadskillelser i bygning A

5.2 Loftbeklædning	K2: Lem til tagrum og skunklemme er hverken isolerede eller tætsluttende.
--------------------	---

5.2 Loftbeklædning	K2: Der er skjolder efter fugt flere steder på profilbrædder i rum i tagetage. Note: Stammer sandsynligvis fra fygesne.
--------------------	---

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.1 Gulvkonstruktioner	K1: Klinker i entré mod syd og i entre ved konfirmandstue har ikke vedhæftning til underlaget.
------------------------	--

6.2 Belægninger	K1: Tæppe i entré er plettet og skadet. Skjolder på trægulv i køkken.
-----------------	---

7. Indvendige trapper i bygning A

7.2 Konstruktion	K1: Vinyl på håndliste buler.
------------------	-------------------------------

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er flere løse og manglende tagsten i skotrende ind mod gården (sydøst). Note: Da der er undertag og udført en relativ bred skotrende vurderes risiko for vandindtrængning at være begrænset. Karakter: K2 (undertag hindre følgeskaderisiko) Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Teknisk Revisor	OK	A2

8.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger
-------------------------------------	---------------------------



Beskrivelse af skade/mangel: PÅ vinkelfløj over garage of depot, fremkommer der et "knæk" ved anden række tagsten for neden (over facademur), hvilket får tagstensoverlæg til at "åbne sig".

Note: Kan være forårsaget af manglende kantstillet tagfodlægte, eller sætninger/indtørringssvind af spærkonstruktion, hvorved murkrone trykker tagsten. Forholdet medføre forøget risiko for indtrængning af fygesne, men næppe følgeskaderisiko, på grund af undertag.

Karakter: K1

	Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Teknisk Revisor	Ok	A2
8.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er et større hul i en tagsten på nordtagflade ved østgavl over udhæng. Note: Da der er undertag vurderes der næppe risiko for følgeskade på anden konstruktion. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Teknisk Revisor	Ok	A2

8.4 Hætter / aftræk	K2: Ventilationsslange fra baderum er uisoleret i hanebåndsloft. Metalkanal i skunk mod øst er ligeledes uisoleret.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Aftræksrør i hanebåndsloft og i skunk mod øst, har ikke nødvendig kondensisolering. Aftræksrøret i hanebåndloft er af fleksrør hænger slapt uden fastgørelse, hvorved der er risiko for kondensophobning, som kan give anledning til "vandlåsvirkning" med frostsprængning til følge. Note: Uisolerede aftræksrør i kolde tagrum giver anledning til kondensdannelser, der ofte kan give fugtskader på lofter. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Da der er risiko for skadefølge på anden konstruktion bør karakteren være K3. Desuden mangler en egentlig konsekvens beskrivelse af det registrerede forhold. 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	Jeg er ikke enig. Manglen - at der ikke er isolering ER beskrevet.	
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
8.11 Ventilation	K2: Tagkonstruktion er ikke ventileret efter gældende regler. Note: Mellem isolering og undertag er der ingen afstand. Gavl åbninger (Rør) var nogle tætnet.	
8.12 Isolering	K2: Isolering i tagkonstruktion er skadet, dels at rester fra understrykning og dels af rotter.	
8.13 Dampspærre	K2: I skunkrum er der ikke indbygget nogen membran. Note: Derfor er konstruktionerne ikke lufttætte og skønnes at være vindfølsomme på kolde dage.	

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger
---------------	--------------------



Beskrivelse af skade/mangel: Der er rå og utæt bestonstøbning mellem afløbsskål og gulvrist i toilet ved forrum til konfirmand møderum.

Der er udført et uautoriseret og interimistisk gulvafløb i beton i bryggers i sidefløj mod garage. Afløbet har tillige en interimistisk tilledning af vand fra en vaskemaskine.

Note: Der er risiko for fugtbetinget skade i tilstødende konstruktioner og installationer.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdene er ikke beskrevet.

Fejlens vægt: Da der er to uafhængige forhold med en samlet potentiel skadefølge over kr. 10.000,- sættes fejlen midt i niveau B

Bygningssagkyndig	Det er gamle rustne støbejernsafløb, og der er en minimal betonkant. (Jeg løfter altid riste og ofte ser ve de blanke rustfri kasser der sidder både 10 og 15 cm ned. Samtidig er der gulvvarme m.m. Begge disse riste får måske aldrig eller kun yderst sjældent vand. Der vi ingen følgeskade ske de næste 50 år. Hvis alt skal have K3, bør skalaen udvides.	
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	B8
9.5 Fald mod gulvafløb	K1: Omkring gulvafløb i toilet ved sydgavl (Præstekontor) mangler der mosaikstifter. Note: Mon ikke der er udført en reparation.	
9.7 Rumaftæk	K2: Der er ikke aftæk til det fri fra wc-rum i tagetage.	

10. VVS-installationer i bygning A

10.3 Afløbsinstallationer	K3: Kloakudluftning er defekt hvor den passerer undertag. Rør er åbent og der trænger fugtig luft ud i tagkonstruktion. Note: Evt. er det også denne vej rotter har skaffet sig adgang til bygningen.	
10.4 Olietanke	UN: Der har været nedgravet olietank. Den er stadig påført BBR som etableret i 1985, men den bruges ikke mere. Intet tyder på, at den er afblændet og afmeldt.	

11. El-installationer i bygning A

11.1 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er løstsiddene stikkontakt på skunkvæg i værelse på 1. sal lige overfor trappe. Note: Der er ikke umiddelbart tilgængelighed til strømførende dele. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Ja, selvfølgelig skulle den have været med. Hvorfor skal det så ikke være K3 - en 3 årig unge kan jo trække stikkontakten ud og røre ved de strømførende ledninger / skruer.	
Teknisk Revisor	Hvis dette var tilfældet skulle karkatren korrekt have været K3 og fejlens vægtning op til E23 - TR har været "flink" og vurderet risikoen i det aktuelle tilælde som beskeden. Derfor "kun" fejl til A2 Argumentation og vurdering fastholdes.	A2

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	Menighedsråd har bygget og ejet boligen. 1966
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, Udvidet konfirmandstue ca. 1985?
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 efterfunderet?	Nej
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	Ja, Trappe på gavl mod syd. Beskadiget ved snerydning
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		
2.1	Er der kælder?	Nej
2.2	Er der krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
2.3	Er der adgang til krybekælder?	Ja
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen / ventileret hulrum?	Ved ikke
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	Nej
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
2.8	Er der kloakpumpe?	Nej
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	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?	Ved ikke
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?	Ved ikke
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?	Ja
8.6	Er der adgang til tagrum?	Ja, I gang, ved indgang til stue over garagebygning.
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, Afløbene er repareret inden for de sidste 5 - 7 år.
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
11. El-installationer		

11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej
------	--	-----

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

Bemærkninger	Sælger var 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	
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Ingen adgang til krybekælder	
A	Andet:	Ventileret konstruktion
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Andet; Type:	Murværk
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
4.0 Vinduer og døre		
A	Kommentar	Terrassedøre er skiftet
A	Træ	
5.0 Lofter/etageadskillelser		
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	
7.0 Indvendige Trapper		
8.0 Tagkonstruktion		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Skorsten - Muret	
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Olie/centralvarme	
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	38	12%	ikke angivet	ikke angivet	33
Bygningssagkyndig	kan ikke udregnes	12%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	38	12%	ikke angivet	ikke angivet	33

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Middel	Der vurderes ikke forhold, som giver anledning til usikkerhed i TR's bedømmelser.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Middel	Som tidligere

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	
Bygningssagkyndig	
Teknisk Revisor	