

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. marts 2011.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 15. september 2011.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 30. august 2011.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 25. januar 2012. [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 følgende fejlangivelser:

Under "Følgende materiale forelå" reduceres den samlede vægt af de tre fejl til A1. Under "Bygningsbeskrivelse" reduceres A5 til A1, da fejlen alene beror på manglende registrering af drivhus. Under "Afvigelser fra BBR" frafaldes fejlen A1, da det ikke er godtgjort at udhuset burde være opdelt i to litera. Punkt 4.1: Pointtallet reduceres fra A4 til A3, da der ikke er angivet skærpende forhold.

Punkt 9.1 og 9.2: Fejlangivelserne frafaldes, da den sagkyndiges antagelse om vådrumssikring kan accepteres på grund af sælgers oplysninger om, at badeværelser er forskriftsmæssigt renoveret indenfor de sidste 4 år.

Revurderingen af de nævnte fejlangivelser medfører, at det samlede pointtal reduceres til

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

27. Dette ændrer ikke på nævnets samlede vurdering af tilstandsrapporten som fejlbehæftet, og at den dermed kan 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	2. februar 2012		
	Stikprøve	6. august 2010	Acceptabel	
	Stikprøve	27. maj 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	Modtagekontrolle					Nej

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Gavl mod gaden (vest) Billede ikke taget ifm. kontrol eftersynet!	

Facade mod øst på tilbygning og oprindelig bygning.

Facade mod syd - øst.

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	
06-jul-11	12:27	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
18-jul-11	10:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	Vejret påvirkede kontrollen: Letskyet - ca. 17 grader
19-jul-11	18:06	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
20-jul-11	13:24	QA har ikke godkendt Udkast	
21-jul-11	09:55	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
21-jul-11	11:16	QA har ikke godkendt Udkast	
21-jul-11	11:38	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
22-jul-11	13:31	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
06-aug-11	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
15-aug-11	08:34	Endelig kontrolrapport udarbejdet	
26-aug-11	12:55	Endelig kontrolrapport er ikke blevet godkendt af kvalitetsikring	
26-aug-11	12:56		Søgt ny deadline: 2. sep. 2011
26-aug-11	12:56		Ny deadline for BS kommentar: 2. sep. 2011
26-aug-11	12:57	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	

30-aug-11	11:55	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
15-sep-11	13:43	Endelig kontrolrapport udarbejdet	
02-feb-12	15:25	Varig standsning	igjfdj

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-03-24
Ejendommen besigtiget	2011-03-23

Følgende materiale forelå

BBR	2011-02-21		
Forsikringspolice			
Fejlangivelse	Feltet må ikke stå ubesvaret. Det bør som minimum fremgå om ejer er bedt om at fremlægge police, og/ eller om ejer er bekendt med eventuelle forbehold i policen.		A1
<i>Teknisk Revisor</i>			
Bygningssagkyndig	I den pågældende situation havde jeg før besigtigelsen anført at policen skulle foreligge. Sælger kunne ikke finde/huske hvor policen var. Jeg har under andre bygningsoplysninger anført at der ikke forelå yderligere materiale.		0
Tidligere tilstandsrapport nr.			
Energimærke			
Fejlangivelse	Feltet må ikke stå ubesvaret, så der herved kan opstå tvivl om hvorvidt der faktisk forefindes et energimærke, eller om der evt. er et under udarbejdelse.		A1
<i>Teknisk Revisor</i>			
Bygningssagkyndig	Jeg har under andre bygningsoplysninger anført at der ikke forelå yderligere materiale.		0
Andre bygningsoplysninger	DET VAR TØRVEJR UNDER BESIGTIGELSEN, TEMPERATUREN VAR PÅ CA. 2 *. KÆLDEREN VAR TØR UNDER BESIGTIGELSEN. BBR.- OPLYSNINGER ER FRA OIS.DER FORELÅ IKKE YDERLIGERE UNDER HUSEFTERSYNET.		
Fejlangivelse	Feltet er ikke korrekt anvendt.		A1
<i>Teknisk Revisor</i>	Med bygningsoplysninger menes hovedsageligt bygningstegninger og beskrivelse, som kan indeholder væsentlige oplysninger der kan have betydning for eftersynet. Ejeren vil normalt være i besiddelse af bygningstegninger, og det bør som minimum fremgå om materialet har været efterspurgt, men ikke fremlagt.		
	Oplysninger om hvorvidt kælder var tør ifm. besigtigelsen, hører ikke til under dette punkt.		
Bygningssagkyndig	Jeg plejer at bemærke/tilføje i dette felt som vist. Jeg mener det er nyttige oplysninger som giver køber et overblik over bløde data.		0

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
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 - tilbygning	1960	1	183	45	0	183	0
2	B	Garage/udhus	0	1	35	0	0	0	0



Skur og drivhus er ikke registreret i tilstandsrapport.
Placeret på A niveau, da bygningernes samlede værdi ikke skønnes at overstige 10.000,-
(drivhus 3.500 + skur 6.500)

Bygningssagkyndig

Jeg har registreret udhuset - og anført under punkt 5 at der er ca 10 M2 - som ikke er medtaget på BBR.
Drivhuset er ikke registreret idet det er under 10 M2 - sekundær småbygning.

0

Teknisk Revisor	Areal af udhus er fejlagtig lagt sammen med areal af garage (bygning B). I stedet skulle udhus være literet som selvstændig bygning på 10 m2. Huseftersynet skal omfatte samtlige bygninger inden for den samme ejendom, uanset størrelse, også selv om bygninger eller bygningsdele ikke er medtaget eller korrekt anført i BBR-ejermmeddelelsen	A5
-----------------	--	-----------

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: AB - TAGRUMMET ER BESIGTIGET FRA GANGBROEN. DER ER INGEN ADGANG TIL TAGRUMMET OVER TILBYGNINGEN. KRYBEKÆLDEREN ER BESIGTIGET FRA OMRÅDET OMKRING ADGANGEN TIL KRYBEKÆLDEREN - ÅRSAGEN TIL AT KRYBEKÆLDEREN IKKE ER BESIGTIGET ER AT ADGANGSFORHOLDENE ER FOR TRANGE TIL AT BESIGTIGELSEN KAN UDFØRES UNDER BETRYGGENDE FORHOLD IHT. ARBEJDSSTILSYNETS ANVISNINGER. TRÆBEKLÆDNING I KÆLDERUM UMULIGGJORDE BESIGTIGELSE AF KÆLDERVÆGGE. FASTE TÆPPER, PARKET OG TRÆGULVE SAMT KLINKEBELÆGNINGER UMULIGGJORDE BESIGTIGELSE AF UNDERLIGGENDE KONSTRUKTIONER. VÆGGE BAG MØBLER OG FAST INVENTAR ER IKKE BESIGTIGET. MØBLER OG TÆPPER ER IKKE FLYTTET VED GENNEMGANGEN OG DER HENVISES TIL SÆLGERS OPLYSNINGER. DER KAN VED - FØRNÆVNTE OMRÅDER - FOREKOMME SKADER DET IKKE ER MULIGT AT REGISTRERE UNDER BESIGTIGELSEN. BYGNING B : FACADEN MOD NORD - I SKEL - KUNNE IKKE BESIGTIGES PÅ GRUND AF EFEU SOM DÆKKEDE MURVÆRK OG SOKKEL.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Forbehold for bygningsdele, der ikke kunne besigtiges skal være entydige, således der ikke senere kan opstå tvivl om hvad der ikke er besigtiget. Faste tæpper og trægulve betragtes som en del af konstruktionen, og det er derfor ikke nødvendigt at tage forbehold for undergulvet. Hvis forbeholdet er nødvendigt, skal det helt præcist fremgå hvilke bygningsdele, eller dele heraf, der ikke er omfattet af besigtigelsen.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - DER BLEV UNDER BESIGTIGELSEN IKKE OBSERVERET PUNKTEREDE TERMORUDER. DET KAN DOG IKKE UDELUKKES AT DER KAN VÆRE PUNKTEREDE TERMORUDER IDET DET IKKE ALTID ER MULIGT VED EN VISUEL BESIGTIGELSE - PÅ GRUND AF VEJR-LYS- OG TEMPERATURFORHOLD - AT KUNNE KONSTATERE PUNKTEREDE TERMORUDER.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	

5. Afvigelser fra BBR?	Ja: AB - BYGNING A : DER ER 2 TOILETTER OG 2 BADEVÆRELSE I HUSET. PÅ BBR. ER DER REGISTRERET 1 TOILET OG 1 BADEVÆRELSE. BYGNING B : BYGNINGEN ER CA 10 M2 STØRRE END ANFØRT PÅ BBR. BYGNINGSBESKRIVELSEN ER RETTET I HENHOLD TIL DE FAKTISKE FORHOLD. ALLE AFVIGELSER FRA BBR BØR BRINGES I ORDEN.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor		A1
Bygningssagkyndig	Areal på bygning B er ca. 25 m2, men tillægges arealet på skur mod øst, svarer arealet til det oplyste (35 m2, se bygningsoversigt)	0
Teknisk Revisor	Forstår ikke bemærkningen idet jeg efter min opfattelse har beskrevet forholdet korrekt.	A1
	Areal af udhus er fejlagtig lagt sammen med areal af garage (bygning B). I stedet skulle udhus være literet som selvstændig bygning på 10 m2, se kommentar vedr. bygningsoversigt.	

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	GENERELT SOLID, VELHOLDT OG VELBYGGET EJENDOM SOM ER OPFØRT AF GODE MATERIALER.
-------------	---

Bygning A (Beboelse - tilbygning - 183m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.2 Sokkel	K1: DER SES ENKELTE MINDRE SVINDREVNER I SOKKELPUDS HERUNDER VED TILBYGNING - HJØRNE - MOD NORDVEST.	
1.3 Udvendige trapper	K1: VED KÆLDERTRAPPE ER DER NYE BLOKKE HVOR DER IKKE ER UDFØRT SOKKELPUDS OG SLIDLAG. VED BEGGE TRAPPER - VED TERRASSE OG MELLEMGANG - ER GRUNDENS BREDE FOR LILLE. DER ER LIGELEDEN IKKE UDFØRT REPOS VED MELLEMGANG. Note: GRUNDEN (TRÆDEFLADEN) ER MÅLT TIL CA. 24 CM - SKAL VÆRE CA. 30 CM.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Teksten er vildledende og beskriver samtidig flere forhold. I øvrigt stilles der ikke krav til udformning af trapper i enfamiliehuse, medmindre de indgår som del af flugtvej.	A1
Bygningssagkyndig	En påbegyndt bygningskonstruktion bør afsluttes/færdiggøres med den finish der er almindelig for den pågældende konstruktion. Trapper der er ubekvemme at gå på kommenterer jeg altid.	0
DEM Kvalitetssikring	TR fastholder.	A1
1.3 Udvendige trapper	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Enkelte klinker på fortrappe har mangelfuld vedhæftning til underlaget. Placeres på A niveau da forholdet er mindre alvorligt, og reparation består i limning af klinker.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

2. Kælder / krybekælder / terrændæk i bygning A

2.2 Vægge	K0: I KÆLDEREN ER DER OMRÅDER HVOR DER MANGLER LIDT FINISH EFTER NYERE INSTALLATIONSARBEJDER M. V.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 I kælderrum mod øst er dampspærre delvis demonteret, hvilket medfører risiko for fugtskade i konstruktionen. Karakter bør derfor ændres til K1, med tilhørende note hvoraf det fremgår at dampspærre skal udføres tætsluttende i forbindelse med finisharbejdet.	A1
Bygningssagkyndig	Sælger er tømrersvend og har under sælgeroplysningerne anført at alt selvbyg er udført efter gældende forskrifter og reglementer.	0
Teknisk Revisor	At sælger mener at alt er udført efter gældende forskrifter og reglementer kan ikke betragtes som nogen garanti, se bla. pkt. 8.1 vedr. manglende fremspring på tagsten ved vindskeder.	A1

3. Yder- og indervægge i bygning A

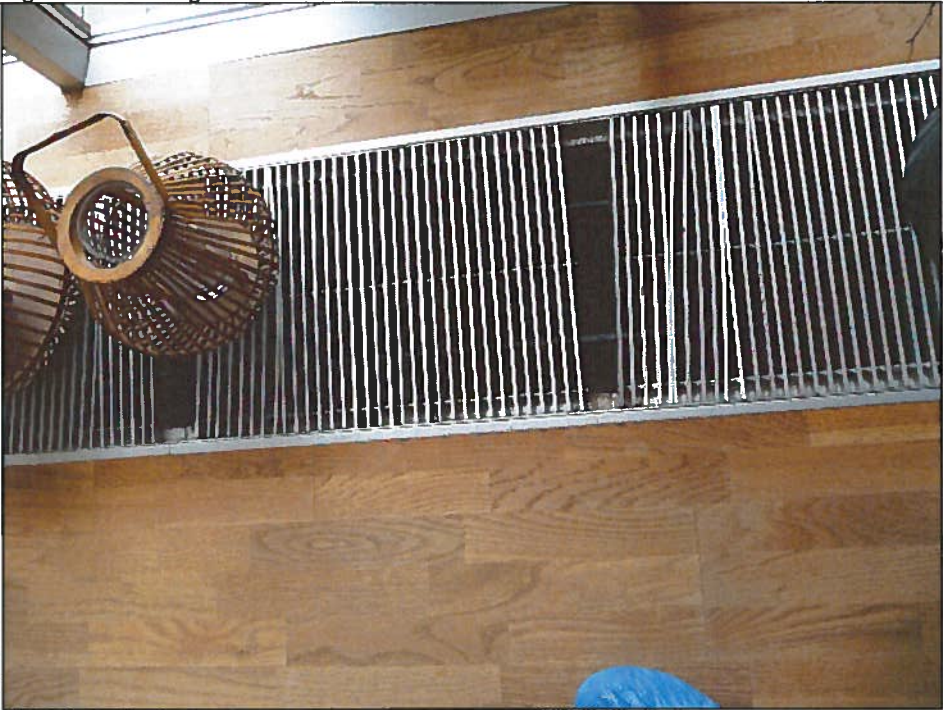
3.1 Facader / gavle	K2: PÅ GAVL MOD VEST ER DER EN DEL MURSTEN MED OVERFLADEAFSKALNINGER - ENKELTE MURSTEN SES MED STØRRE FROSTAFSKALNINGER.
---------------------	--

3.1 Facader / gavle	K1: DER ER ENKELTE MINDRE TRAPPEFORMEDE REVNER I MURVÆRK HERUNDER UNDER KØKKENVINDUE MOD NORD. VED VINDUE MOD SYD - UDVIDET VED FJERNELSE AF MURPILLE - ER DER IKKE INDLAGT MUROVERLIGGER.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Der er noteret flere skader under samme punkt, hvilket ikke bør forekomme, medmindre skader er entydige. Reвне under køkkenvindue skyldes sætning, da revne har forsat forløb i sokkel. Teksten er ikke umiddelbart forståelig for ikke-sagkyndig.	A3
Bygningssagkyndig	Den pågældende trappeformede skade er også nævnt i tidligere rapport i 2007 - ligeledes som en K1 som jeg har anført. Udhænget beskytter mod yderligere udvikling af skaden	A2
Teknisk Revisor	Karakter K1 er O.K., men teksten er ikke let forståelig for ikke sagkyndige.	A3

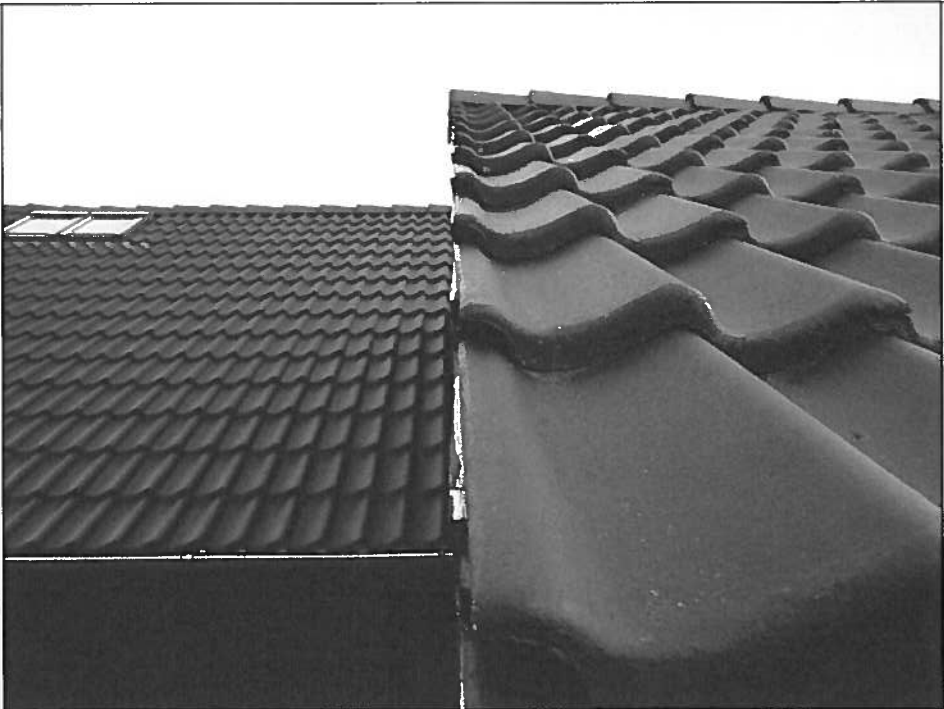
4. Vinduer og døre i bygning A

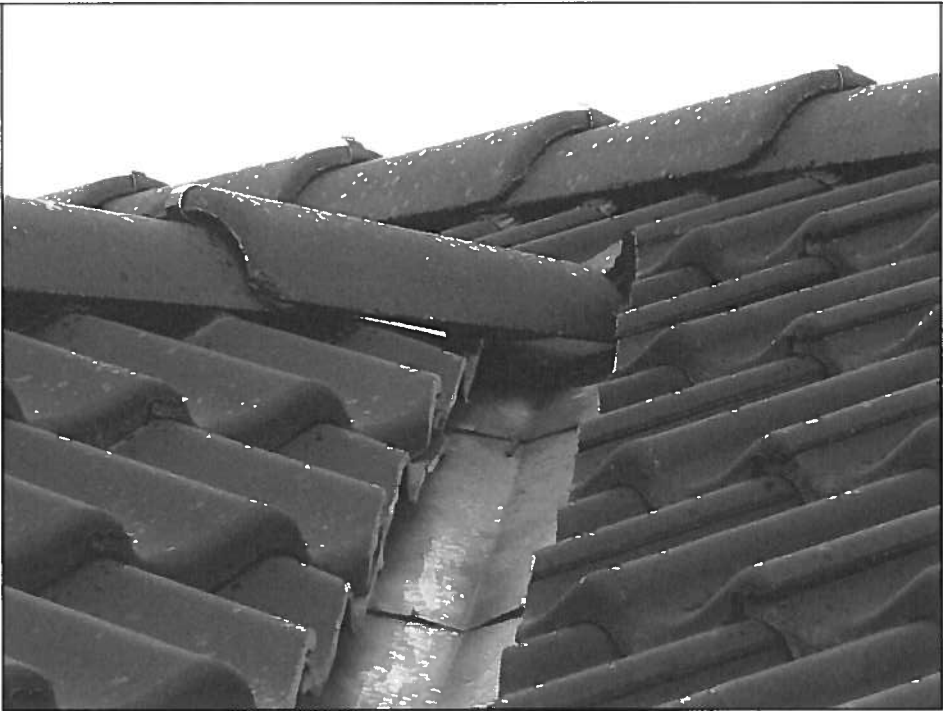
4.1 Døre	K2: VED KÆLDERDØREN ER DEN INDVENDIGE DEL AF KARMEN VED LÅSETØJET DEFEKT. Note: KÆLDERDØREN ER FASTSKRUET OG KAN IKKE ÅBNES.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Udover beskadiget karm, som følge af mekanisk påvirkning, er dørkarmen med begyndende nedbrydning ved bund	A4
Bygningssagkyndig	Den udvendige skade er desværre overset af mig - idet døren ikke kunne åbnes.	A3
DEM Kvalitetssikring	TR fastholder.	A4
4.2 Vinduer	K2: DER ER LIDT NEDBRUDT TRÆ VED VINDUESPARTI MOD VEST - NEDERSTE HJØRNE - MOD SYD.	
4.2 Vinduer	K1: I SOVEVÆRELSET ER REDNINGSÅBNINGEN IKKE TILSTRÆKKELIG STOR. Note: BREDDEN ER MÅLT TIL 47 CM OG HØJDEN ER MÅLT TIL 112 CM. REDNINGSÅBNINGER SKAL BL. A. VÆRE PÅ MIN. 150 CM : (SUM AF HØJDE OG BREDDE) SE BR.-S 98 SIDE 26. PÅ EEN AF SIDERNE SKAL DER VÆRE MIN. 100 CM (HØJDE ELLER BREDDE). ÅBNINGEN SKØNNES DOG AT VÆRE ACCEPTABEL OG BRUGBAR - ELLERS SKULLE KARAKTEREN HAVE VÆRET K 3.	

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.3 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Rist og konvektorgav i stue er defekt, hvilket medfører risiko for personskade. Risikoen vurderes dog som mindre, da "sprækker" mellem lameller højst er 5 - 7 cm. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapport.	A3
Bygningssagkyndig	Formentlig overset af mig på grund af møblering.	A2
DEM Kvalitetssikring	TR fastholder.	A3

8. Tagkonstruktion i bygning A

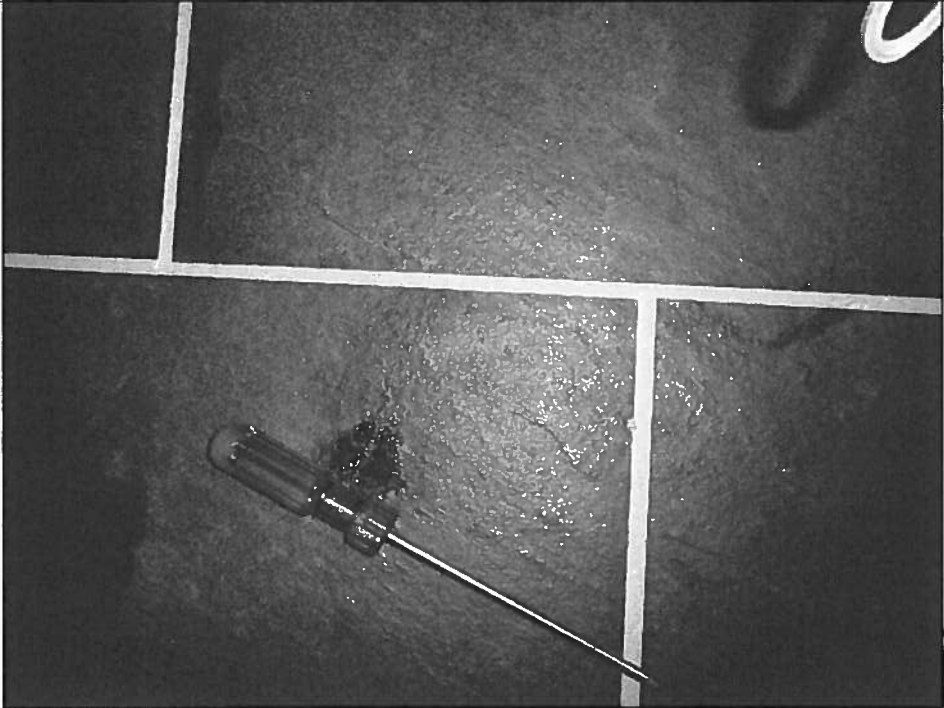
8.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Tagsten er oplagt med mangelfuldt fremspring ved vindskeder. Hovedpart af vindskedebeklædning er dog dækket af tagsten, men generelt bør tagsten have et fremspring på 20 – 30 mm ud over vindskeder for at beskytte træet. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapport. Placeres på A niveau da udbedring består i tilretning af tagsten.	A1
Bygningssagkyndig	Sælger har anført i sælgeroplysningerne at alt selvbyggerarbejde er udført iht. gældende forskrifter og regler.	0
Teknisk Revisor	At sælger mener at alt er udført efter gældende forskrifter og reglementer kan ikke betragtes som nogen garanti.	A1

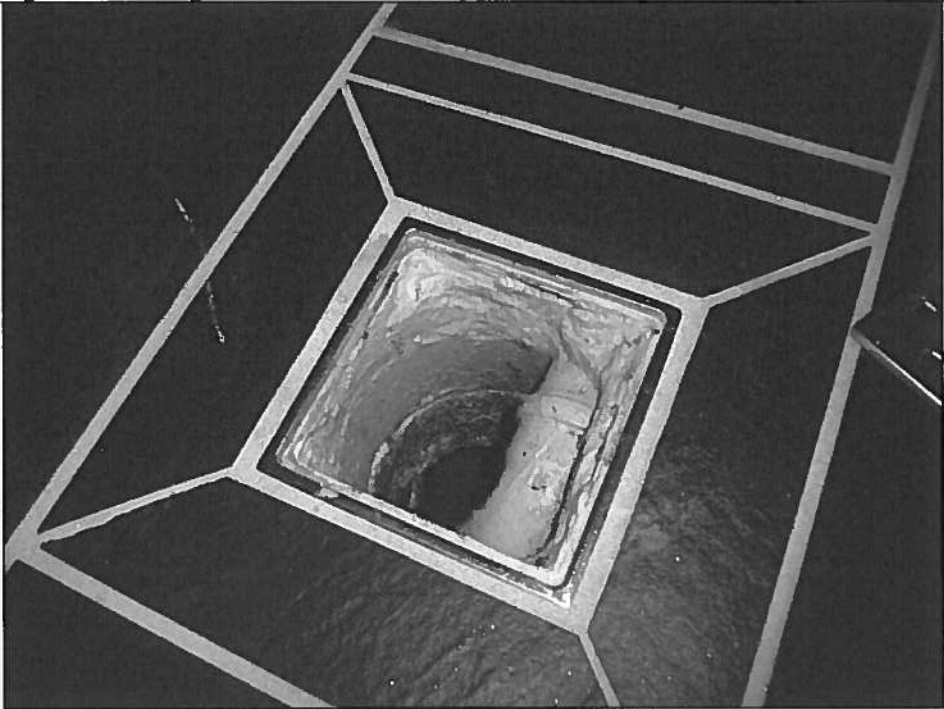
8.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Rygningssten ved skotrende mangler tilskæring. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapport. Forholdet er dog hovedsagelig af kosmetisk karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Sælger har anført i sælgeroplysningerne at alt selvbyggerarbejde er udført iht. gældende forskrifter og regler.	0
DEM Kvalitetssikring	TR fastholder.	A1

8.5 Udv. træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Løst brædt i underbeklædning mod øst. Ikke nævnt i tilstandsrapport. Placeres på laveste A niveau da forholdet nærmer sig kosmetisk karakter	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
8.8 Spær og lægter	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Der ses tegn på tidligere angreb af træskadedyr i spær. Det vurderes dog der er tale om Violbuk, som ikke skader træets bæreevne da den hovedsagelig skader laget mellem bark og ved. Forholdet er derfor mere af kosmetisk/eller oplysende karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8.12 Isolering	K1: DER ER DELVIST ANVENDT POLYSTYROLLIGNENDE PLADE TIL EFTERISOLERING VED OVENLYSKASSE. Note: EVT. BRÆNDBART MATERIALE - POLYSTYROL - SKAL FJERNES IDET DET GIVER ET TILSKUD TIL BRANDUDVIKLINGEN VED ILDLØS.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>		A1
	Hvis forholdet vurderes som værende mindre alvorligt, bør dette begrundes i notetekst. Begrundelse kunne være at ovenlyskasse er udført i gipsplader, som antændes og gennembrænder senere end trælofter, som er i øvrige rum, hvorfor forholdet skønnes mindre alvorligt. Ret	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: I BEGGE BADEVÆRELSE SAMT BRYGGER ER DER ENKELTE GULVKLINKER SOM MANGLER FULD VEDHÆFTNING TIL UNDERLAGET. Note: SKADEN ER BEDØMT UDFRA DET FORUDSÆTTES AT DER ER UDFØRT VÅDRUMSTÆTNING VED DE VANDBELASTEDE OMRÅDER.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Vurderes forholdet som ikke alvorligt, bør begrundelse herfor ikke baseres på skjulte konstruktioner. Begrundelse kunne f.eks. være at der ikke kunne konstateres revner, eller tendens til revner i fuger, og at det derfor skønnedes at forholdet skyldes mangelfuld limudfyldning ifm. nedlægning af fliserne, og at forholdet ikke skønnes at medføre yderligere skade.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: I BEGGE BADEVÆRELSE ER DER ENKELTE VÆGFLISER SOM MANGLER FULD VEDHÆFTNING TIL UNDERLAGET. Note: SKADEN ER BEDØMT UDFRA DET FORUDSÆTTES AT DER ER UDFØRT VÅDRUMSTÆTNING VED DE VANDBELASTEDE OMRÅDER.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Se pkt. 9.1	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

9.4 Gulv afløb Fejlangivelse Teknisk Revisor	Ingen bemærkninger  Gulv afløb i vaskerum i kælder er udført med betonudstøbning mellem rist og afløbsrør, hvilket kan medføre fugtbetingede skader på omkringliggende konstruktioner og installationer. Gulv afløbets top vil dog kun i sjældne tilfælde udsættes for vandpåvirkning - risiko for følgeskader er derfor minimal. Placeres på A niveau, da udbedring i gulv afløb i bryggers kan bestå af vandtætning af overflader i afløbe, hvilket kan udføres uden store omkostninger.	A2
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

Bygning B (Garage/udhus - 35m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning B

1.1 Udvendtigt terrænfald	K1: VED DEN UDVENDIGE BELÆGNING MOD VEST ER DER KØRESPOR/LUNKER HERUNDER OGSÅ FORAN GARAGEN. DER ER IKKE UDFØRT BELÆGNING PÅ DEL AF TERRÆNET VED UDHUS OG KÆLDERTRAPPE M. M. Note: DEN ÆLDRE BELÆGNING TRÆNGER FLERE STEDER TIL OMLÆGNING/UDSKIFTNING.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>		A1
	Det fremgår ikke af teksten om BS vurderer om forholdet medfører risiko for skade på bygninger. Ved kontroleftersynet kunne ikke registreres forhold som har medfører risiko for skade på bygninger. Vurderes forholdet ikke at medføre risiko for skade på bygninger, skal belægningssten i nævnes i tilstandsrapport.	
Bygningssagkyndig	Jeg har medtaget forholdet idet belægningsstenene flere steder er meget slidte og ligger med store lunger som medfører mange ujævnheder udover det sædvanlige. Forholdet mener jeg kan genere visse persongrupper med nedsat mobilitet og genere ved vejrforhold såsom regn/frost m. v.	0
DEM Kvalitetssikring	TR fastholder.	A1

3. Yder- og indervægge i bygning B

3.1 Facader / gavle	K1: DER ER MINDRE TRAPPEFORMET SÆNINGSREVNE I GARAGENS VINDUESBRYSTNING. HERUNDER ER DER FÅ STEDER LIDT REVNER I MURVÆRKETS FUGER - SYDVESTLIGE HJØRNE.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Da forholdet i øvrigt har medført løse klinker i sålbænken, bør karakter ændres til K2 hvis sålbænk forudsættes at høre under bygningsdelen "facader/gavle", ellers skal karakter være K3.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
3.6 Indvendige vægge	K0: VED DE INDVENDIGE VÆGGE MANGLER DER LIDT FINISH.	

4. Vinduer og døre i bygning B

4.1 Døre	K1: LIDT NEDBRUDT TRÆ VED SIDEKARM MOD SOKKEL. DØREN GÅR PÅ MOD STÅLSKINNE
----------	--

4.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>		A5
	Garageport: nedbrydning i karm ved terræn. Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapport!	
Bygningssagkyndig	Skaden er desværre overset ved bygningsgennemgangen.	A5

8. Tagkonstruktion i bygning B

8.12 Isolering	K0: VED DEN UDFØRTE ISOLERING ER DER FÅ OMRÅDER HVOR ISOLERNGEN IKKE ER 100 %INTAKT.
----------------	--

11. El-installationer i bygning B

11.1 Andet	K0: DER ER INGEN EL.-INSTALLATION I GARAGEN.
------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	4 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?	Ja (
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	Ja, TILBYGNING PÅ 65 M2 - VINDUER, TAG, ISOLERING, KØKKEN, 2 BADEVÆRELSE, DIVERSE LOFTER OG GULVE.
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Ja, TILBYGNING PÅ 65 M2 - VINDUER, TAG, ISOLERING, KØKKEN, 2 BADEVÆRELSE, DIVERSE LOFTER OG GULVE. ALT ER UDFØRT IHT. GÆLDENDE FORSKRIFTER OG

		REGLEMENTER.
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?	Nej
1.2	Er huset efterunderet?	Nej
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	Nej
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		
2.1	Er der kælder?	Ja
2.2	Er der krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
2.3	Er der adgang til krybekælder?	Ja
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 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, AD. 9. DER ER DRÆN VED TILBYGING MOD NORD.
2.8	Er der kloakpumpe?	Nej
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	Ja
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?	Ja, VINDUESPARTI I OPHOLDSSTUEN
4.3	Fungerer alle vinduer?	Ja
4.4	Fungerer alle døre?	Ja, KÆLDERDØR BØR UDSKIFTES.
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?	Ja
8.6	Er der adgang til tagrum?	Ja, I VÆRELSE
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?	Ja, GULVVARMEN ER UDFØRT AF UDLÆRT VVS- SVEND.
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	MED PUDSLAG
A	Andet; Type:	BLOKKE MED PUDSLAG.
B	Beton	MED PUDSLAG
B	Andet; Type:	PUNKT. FUNDAMENT.
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Kælder	
A	Krybekælder	
A	Støbt i beton	
B	Andet; Type:	SAND
B	Støbt i beton	
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Træ	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	UDFØRT MED CELLESTEN
A	Formur - Træ	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	MED PUDSLAG
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	MED PUDSLAG
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Massiv murværk	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten	MED PUDSLAG
4.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
5.0 Lofter/etageadskillelser		
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer 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	Sadeltag	

A	Gitterspær	VED EKSISTERENDE GITTERSPÆR ER DER UDFØRT FORSTÆRKNINGER I FORBINDELSE MED UDFØRELSE AF TUNGT TAG. FORSTÆRKNINGEN ER UDFØRT AF SÆLGER. FORSTÆRKNINGEN ER DOG IKKE EFTERVIST MED EN TEORETISK BEREGNING
A	Andet; Type:	SAKSESPÆR
A	Taghældning - 15-35 grader	TAGHÆLDNINGEN ER SKØNNET/VURDERET TIL CA. 22 ° VED DEN EKSISTERENDE BYGNING
A	Tagbelægning - Betonsten	OPLAGT MED UNDERTAG PÅ TILBYGNING. OPLAGT MED UNDERSTRYGNING PÅ EKSISTERENDE BYGNING - UDFØRT UDEFRA MED DEMONTAGE AF TAGSTEN - IHT. SÆLGER
A	Skorsten - Stål	
B	Sadeltag	
B	Andet; Type:	SAKSESPÆR
B	Taghældning - 15-35 grader	TAGHÆLDNINGEN ER SKØNNET/VURDERET TIL CA. 20 °
B	Tagbelægning - Betonsten	OPLAGT MED UNDERTAG
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme; Type:	VANDBASERET
A	Andet; Type:	VANDTRYK BLEV AFPRØVET VED HÅNDVASK I BADEVÆRELSE OG FUNDET ACCEPTABELT. BRÆNDEOVN I OPHOLDSSTUEN
11.0 El-installationer		
A	Kommentar	ÆLDRE EL - GRUPPER MED STORE SIKRINGER ER PLACERET I KÆLDEREN

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Teknisk Revisor	39	7%	ikke angivet	ikke angivet	36
Bygningssagkyndig	kan ikke udregnes	7%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	39	7%	ikke angivet	ikke angivet	36

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Lav	Ejendommen er traditionel opført og forholdsvis ukompliceret = lav usikkerhed.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Lav	Usikkerhed uændret

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	
Bygningssagkyndig	Ved bygningsgennemgangen deltog sælgeren - Thomas som er tømrersvend - Thomas havde selv rettet en hel del skader som var medtaget i min tidligere rapport som var udarbejdet 30 dage før denne rapport. Det er min opfattelse at sælger - som er faguddannet tømrersvend og som i sælgeroplysningerne garanterer at alt selvbyggerarbejde er udført efter gældende forskifter og reglementer - også har et ansvar det udførte arbejde, hvorfor jeg i min rapport har udeladt enkelte kommentarer vedr. tagarbejdet. og nedtonet finish afslutninger i kælderen.
Teknisk Revisor	Man kan desværre nok sjældent tage sælgers oplysninger og viden som garant for at arbejdet er udført korrekt. Selv hvor byggefirmaer garanterer at alt er lavet efter gældende lov og forskrifter, kan det være endog meget dristigt at tage disse oplysninger for gode varer.