

**DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE**

Beskikket bygningssagkyndig
[REDACTED]

Dato: 4. oktober 2011

J.nr.: [REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]:

Det er nævnets vurdering, at der ved nærværende revision af tilstandsrapporten [REDACTED] er konstateret alvorlige fejl i et sådant omfang, at den må betegnes som uacceptabel.

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig [REDACTED], pålægges en bøde på 50.000 kr.

Sagsfremstilling:

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 21. september 2011. [REDACTED] havde foretræde under behandlingen af sin sag og mulighed for at fremkomme med bemærkninger jf. nedenfor*.

Kontrolrapporten er udarbejdet og færdiggjort af syns- og skønsmand [REDACTED] den 7. juli 2011.

Den sagkyndige har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 6. juli 2011

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 8. april 2011.

[REDACTED] fremførte indledningsvis, at vejret på besigtigelsesdagen var mørkt og med dårlig sigtbarhed, og at han finder, at teknisk revisor er usædvanlig hård i sin bedømmelse. Herefter gennemgik [REDACTED] sine kommentarer til den foreløbige kontrolrapport med særligt fokus på de anførte uenigheder om skadesobservationer og vurderinger; blandt andet hvorvidt der kunne konstateres fugerevner i brusenichehjørner (pkt. 9.3), og om en blød ledning til strømforsyning af havelamper skal betragtes som en fast installation (pkt. 11.1).

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten, bortset fra pkt. 11.1, er veldokumenterede, og afvejningen er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision. Nævnet frafalder fejlangivelsen under pkt. 11.1 med den begrundelse, at en løs blød ledning fra en snydeprop på huset til havelamper ikke skal betragtes som en fast installation, og derfor ikke er

omfattet af ordningen. Frafald af denne fejlangivelse ændrer ikke på den samlede vurdering.

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes samlet set at være alvorligt fejlbehæftet i et omfang, der er uacceptabelt, og den kan dermed være groft misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende.

Den sagkyndige har i forvejen en gældende påtale [REDACTED], med udløb den 17. februar 2014, som skal tages i betragtning i forbindelse med nye sanktioner. Påtalen vurderes ikke at være udslagsgivende for afgørelsen, men betragtes som en skærpende faktor.

Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt andre oplysninger, som efter nævnets vurdering kan påvirke konklusionen.

Konsekvenser af afgørelsen:

En pålagt bøde kan få betydning i 3 år fra det tidspunkt den meddeles endeligt, idet en yderligere påtale, advarsel eller bøde som følge af teknisk revision i dette tidsrum kan medføre, at beskikkelsen inddrages.

En pålagt bøde kan endvidere få betydning for, om den sagkyndige vil kunne genbeskikkes efter § 8, stk. 5, i bekendtgørelse nr.1667 af 21. december 2010 om huseftersynsordningen.

Nævnet offentliggør den pålagte bøde på en liste med navn og virksomhedstilknytning på nævnets hjemmeside www.husklage.dk, og på erhvervs- og byggestyrelsens hjemmeside www.boligejer.dk. Offentliggørelsen sker tidligst 4 uger efter, at bøden er meddelt den sagkyndige. Efter 3 år slettes bøden, navn og firmatilknytning igen. Der henvises til § 19, stk. 1-3, i bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, samt § 14, i lov om ændring af lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

Når en bygningssagkyndig har fået en bøde, udtages yderligere en af den bygningssagkyndiges tilstandsrapporter til teknisk revision. Denne rapport skal være dateret efter, at bøden er meddelt den sagkyndige.

Norman E. Cleaver
Formand

TEKNISK REVISION AF TILSTANDSRAPPORTEN

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersvn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Opfølgende kontrol	Igangværende		
	Få skader	18. februar 2011	Påtale	
	Antal rapporter	17. februar 2010	Godkendt	
	Stikprøve	8. august 2008	Godkendt	
	Andet	30. januar 2007	Godkendt	
	Karakterfordeling	6. november 2006	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Ejendommen mod vest	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
15-apr-11	15:16	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
20-apr-11	13:47	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
13-maj-11	10:22	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
10-jun-11	09:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
13-jun-11	17:10	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
20-jun-11	12:36	QA har ikke godkendt Udkast	
20-jun-11	17:39	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
21-jun-11	13:42	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
06-jul-11	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
07-jul-11	20:51	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Inddrageret	2011-04-08
Ejendommen besøgt	2011-04-05

Følgende materiale forelå

BBR	2011-03-01
Forsikringspolice	Forelå ikke
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	Søgt på boligejer.dk, men ikke fundet
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Ved søgning på OIS, kunne det konstateres, at der foreligger gyldigt energimærke fra : A1
Bygningssagkyndig	Energimærket kunne ikke konstateres ved søgning på boligejer.dk
Teknisk Revisor	Det er ikke alle energimærker, som kan findes på boligejer.dk, hvorfor OIS bør tjekkes også. A1
Andre bygningsoplysninger	Anvendt: BBR-meddelelse af 01-03-2011 Afmærkning 1 under bygningsbeskrivelse, bebygget areal, bygning C, brændeskur er ikke udtryk for areal, idet bygningen ikke er opmålt.
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Arealet for Litra C kan uden opmåling skønnes til 3 m2 A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype		Enfamilieshus							
Typehus									
Ejendommen									
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m ² total	Bebygget areal m ² kælder	Udnyttet tagetage m ²	Brutto etage areal m ² bolig	Brutto etage areal m ² erhverv
1	A	Beboelse	1976	1	166	0	70	236	0
2	B	Garage	0	1	45	0	0	0	0
3	C	Brændeskur	0	1	1	0	0	0	0
Fejlangivelse		Som anført under andre bygningsoplysninger, kan arealet af Litra C skønnes til 3 m ²							A1
Teknisk Revisor									
Bygningssagkyndig		Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.							

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Nej
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der blev på besigtigelsesdagen ikke fundet synligt punkterede termoruder, men der gøres opmærksom på, at termoruder kan være punkteret, uden at dette kan konstateres ved almindelig besigtigelse.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: C - Brændeskur er ikke omfattet af nærværende rapport.
5. Afvigelser fra BBR?	Nej

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

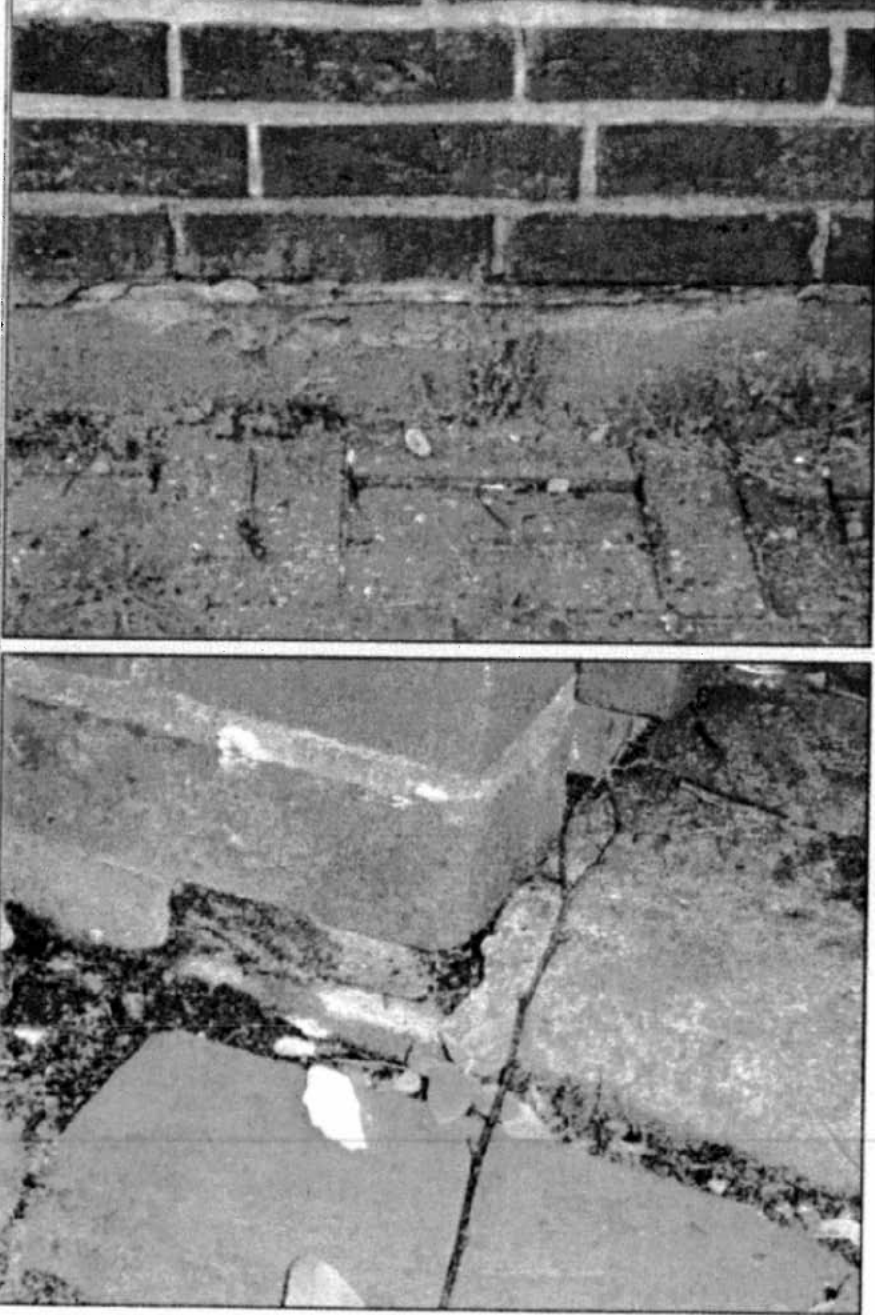
Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Fundamenter / sokler		0	0	1	0	0	
2. Kælder / krybekælder / terrændæk	x	0	0	0	0	0	
3. Yder- og indervægge		0	0	2	0	0	
4. Vinduer og døre		0	0	1	0	0	x
5. Loft / etageadskillelser	x	0	0	0	0	0	
6. Gulvkonstruktion og gulve	x	0	0	0	0	0	
7. Indvendige trapper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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Huset er opført i en god håndværksmæssig kvalitet. Det er renoveret indenfor den seneste årrække og fremstår således vedholdt. For at sikre fortsat god vedligeholdelse/levetid anbefales de væsentligste af de i nærværende rapport nævnte forhold udbedret.
-------------	---

Bygning A (Beboelse - 236m2)

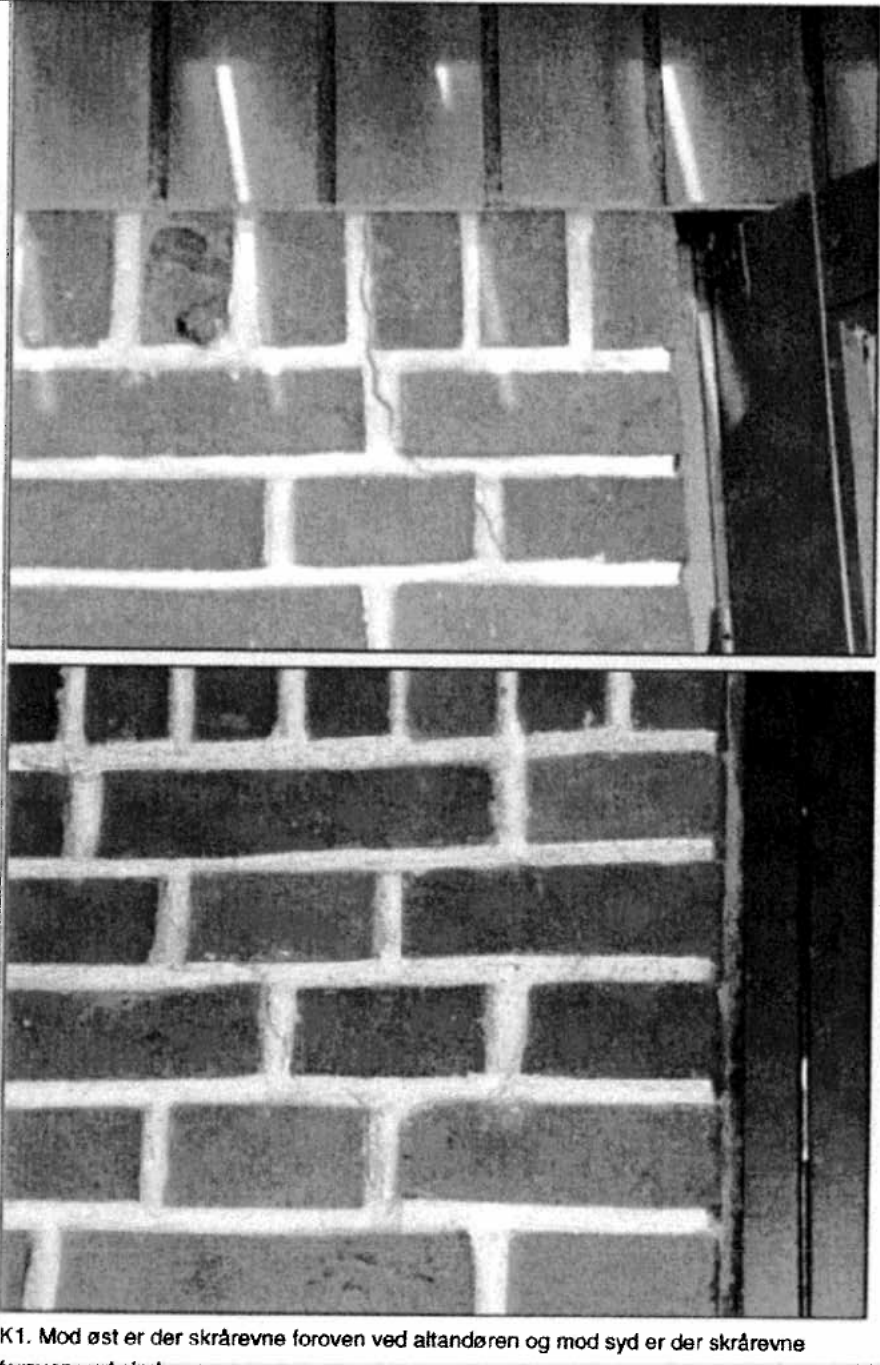
1. Fundamenter / sokler i bygning A

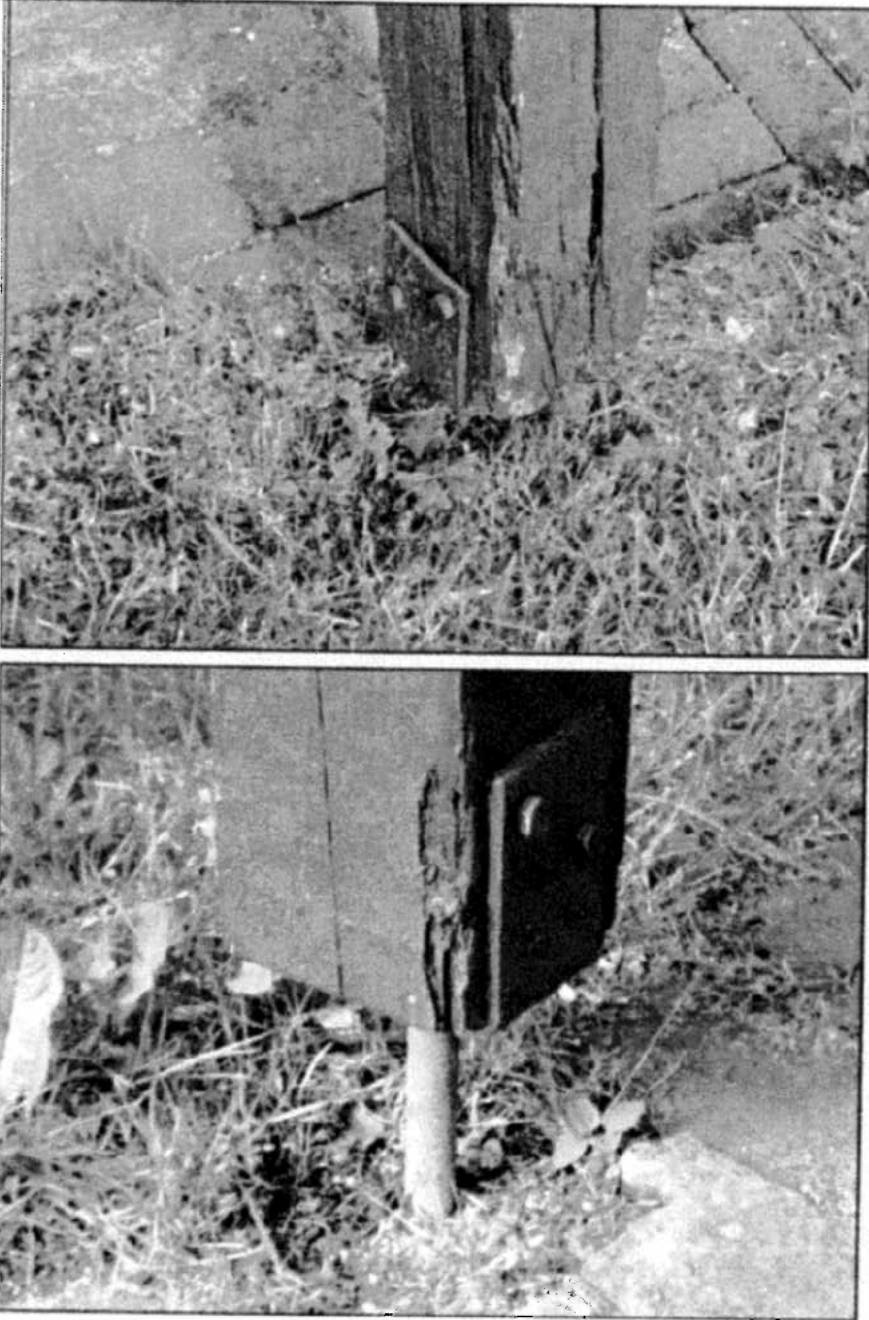
1.1 Udvendigt terrænfald	K2: Ved vestgavl og del af læmur er der opbygget et højbed. Flere steder er der manglende afstand mellem terræn og nederste murstensskifte, hvilket kan medføre risiko for opfugtning og misfarvede mursten.	
1.2 Sokkel	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor		A3
Bygningssagkyndig	K1. Mod vest er der revne og afskalning under læmuren og det er der også mod syd Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

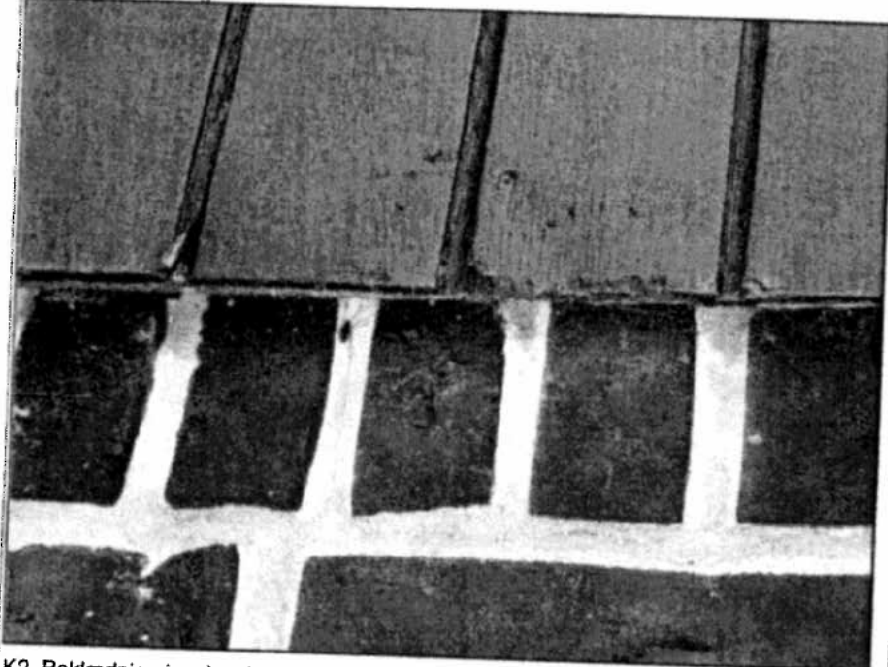
3. Yder- og indervægge i bygning A

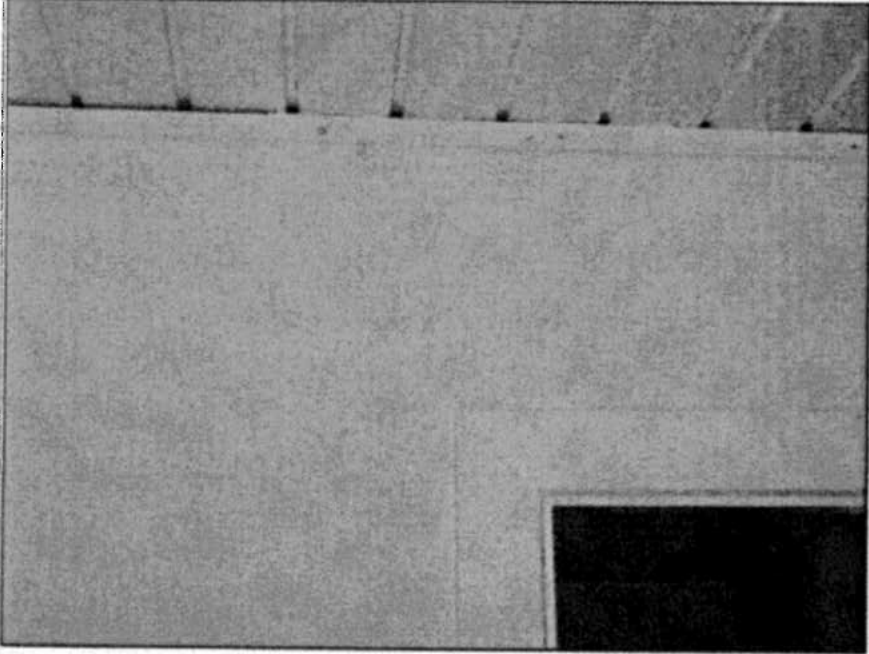
Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
13. juli 2011 11:11		Endelig rapport udarbejdet	5

3.1 Facader / gavle	K2: Murværket har stedvis svage og udfaldne fuger.	
Føljangivelse Teknisk Revisor		A3
	K2: Der er flere smuldrende fuger mod nord ved vestgavlen. Mod vest er der flere steder foroven skader efter murbiangreb. Begrundelse for fejl: Murbiangreb burde være registreret. Smuldrende fuger burde være stedfæstet. Fejlens vægt omfatter også manglende registrering af udfaldne fuger i læmur.	
Bygningssagkyndig	Forholdet menes korrekt beskrevet, da der ikke er fugeudfald pga. murbier men pga. svage fuger.	
Teknisk Revisor	Det bør specifikt anføres, at der er murbiskader, selv om det vigtigste er, at der er beskrevet, at der er dårlige fuger	A2

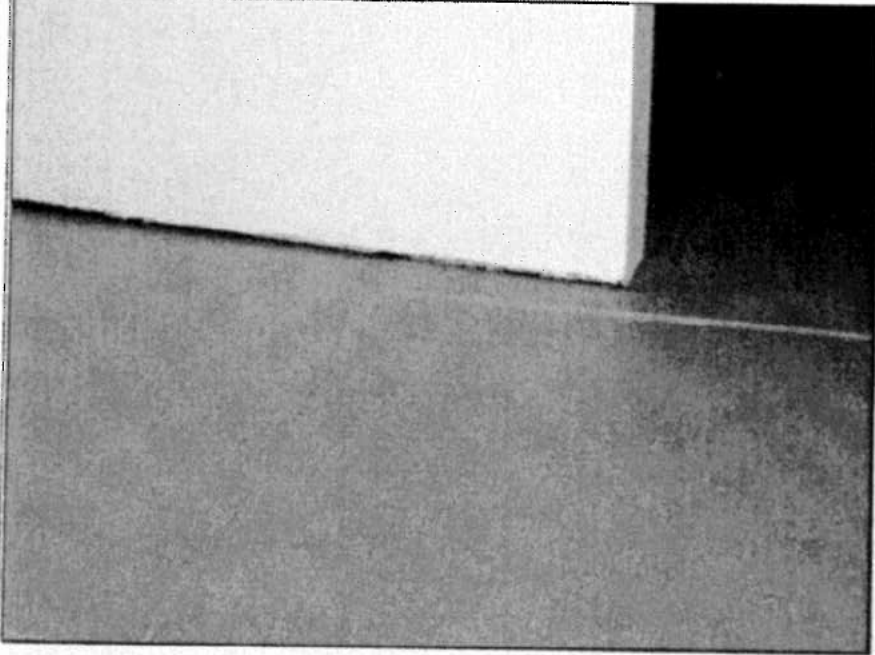
3.1 Facader / gavle	Ingen bemærkninger	A1
Fejl angivelse Teknisk Revisor		
Bygningssagkyndig	K1. Mod øst er der skrårevne foroven ved altandøren og mod syd er der skrårevne foroven ved vindue Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

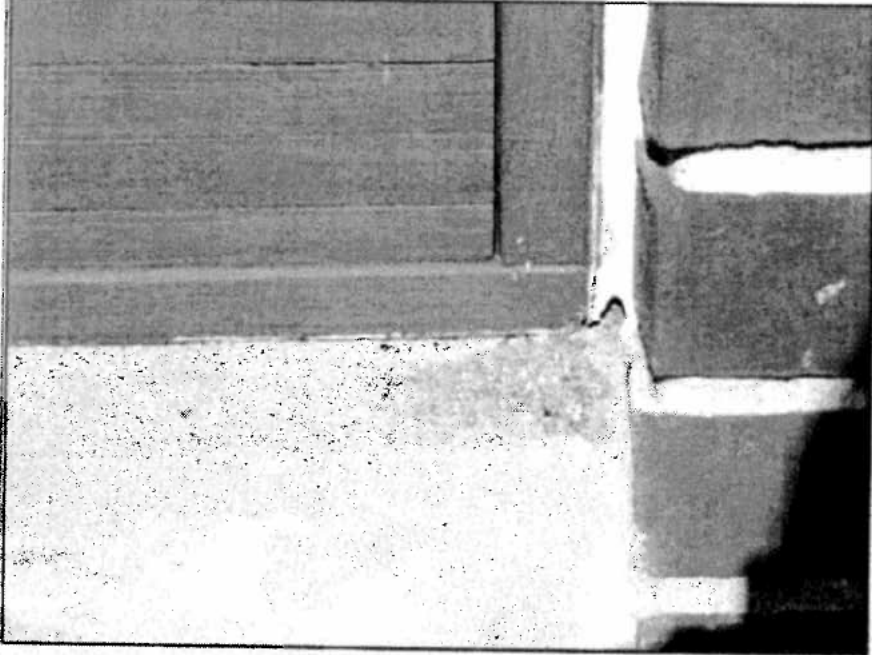
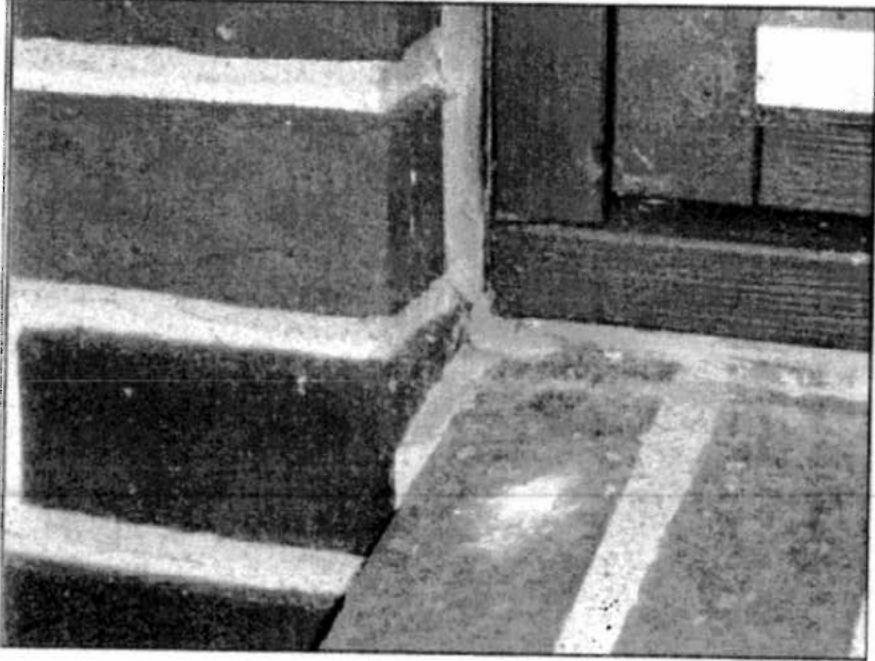
3.1 Facader / gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor		A5
	K2. Mod øst er der råd forneden i 2 træstolper under remme /altan. Omkostningen til udskiftning er under 10.000 og fejlen placeres på niveau A, men på højeste trin, da det er skærpende, at forholdet fremgår af en tidligere tilstandsrapport.	
Bygningssagkyndig	Alene tale om overfladenedbrud, og hvor der ikke indenfor overskuelig tid vil være tale om sammenstyrtnig.	
Teknisk Revisor	Det er ikke en overfladeskade mere, når der er faldet rådne stykker af	A5

3.2 Beklædninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor		A3
Bygningssagkyndig	K2. Beklædning i sydgavlen har begyndende nedbrydning forveden i fineren. Forholdet kan udbedres for under 10.000 kr., hvorfor fejlen placeres på niveau A. Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
3.3 Læmure	K2: Enkelte tagsten på læmur er løse.	
3.3 Læmure	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor		0
Bygningssagkyndig	K1. Mod vest er der enkelte dårlige fuger forveden. Fejlens vægt er omfattet under smuldrende fuger i facader. Forholdet er beskrevet under bygning B som 3.1 i tilstandsrapporten.	
Teknisk Revisor	Denne del af læmuren er bygget på boligen	0

3.6 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>		A1
	K1. Der er mindre revner i elementsamlinger i skillevægge over døre i soveværelse og mellem baggang og entre	
Bygningssagkyndig	Der er tale om tapetrevner, da revnerne heller ikke ses at være gennemgående.	
Teknisk Revisor	Revnerne er gennemgående, da de kan ses på begge sider af væggene	A1

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>		A1
	K1. Indvendig dør mellem entre og baggang går mod gulvet	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
4.2 Vinduer	K2: Topforseglingen og glasbundlisterne er ved flere af vinduerne ikke intakt. Note: Det anbefales at få træglasbundlisterne i vinduer, hvor disse ikke er monteret, udskiftet med aluminiumslister, hvilket vil medvirke til forlængelse af restlevetiden.	

4.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>		A3
	K2. Bundfugen ved de høje vinduespartier mod øst er udført med sokkelpuds, hvilket kan medføre, at bundkarmen opfugtes.	
Bygningssagkyndig	Døren er placeret under udhæng, og der kan ikke konstateres skader i døren, som iøvrigt skønsmæssigt vurderes at være fra husets oprindelse, altså mere end 35 år gammel.	
Teknisk Revisor	Det er formentlig rigtigt, hvorfor udførelsesfejlen må være en formildende omstændighed	A1
4.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>		A4
	K2. Flere kalfatningsfuger har fugeslip, især mod syd og øst. Forholdet fremgår af tidligere tilstandsrapport, hvorfor vægten skærpes fra A3 til A4.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.2 Belægninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	K1. Enkelte klinker er ikke fuldklæbede i gangen og bryggerset	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8. Tagkonstruktion i bygning A

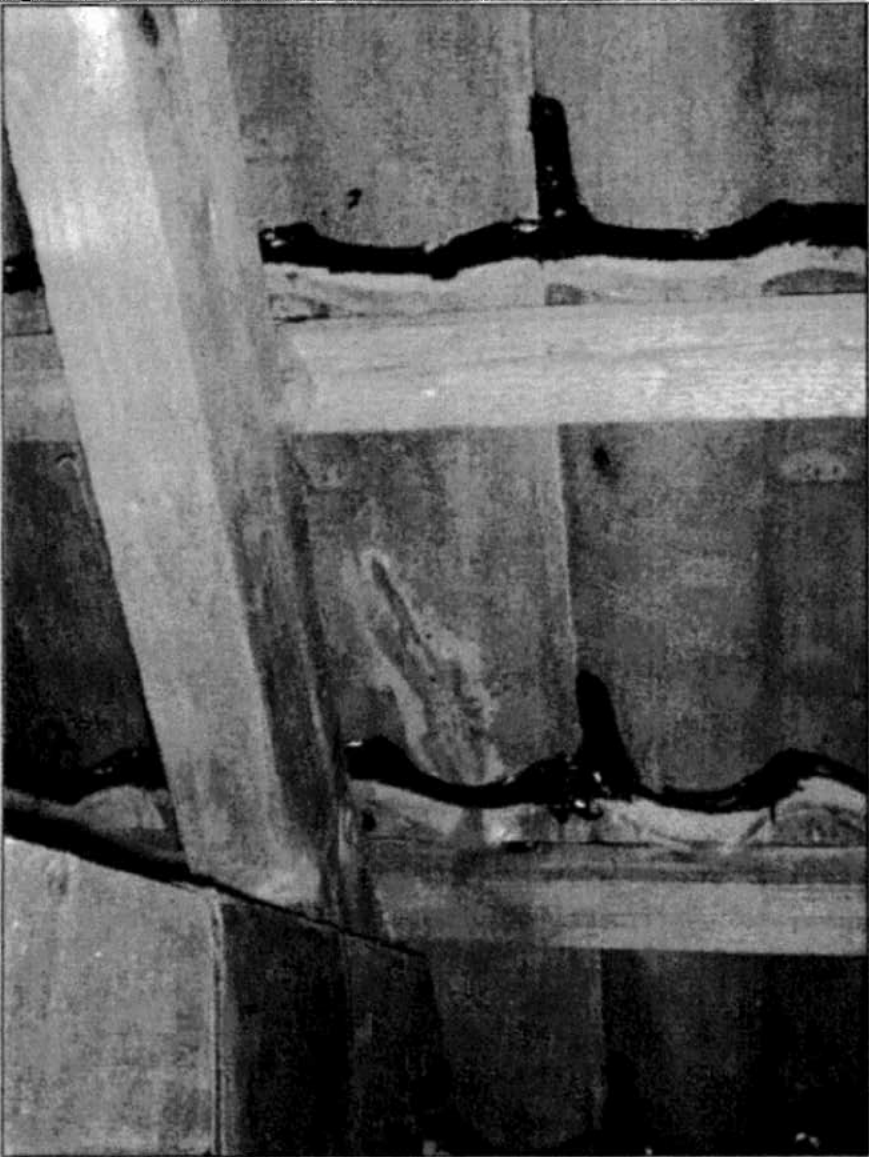
8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Taget har nogle mosbegroninger, som bør afrensnes for at imødegå fugtindtrængning til tagkonstruktionen. Note: Det kan anbefales at lade taget behandle mod algevækster ca. hvert 5. år.
-----------------------------	--

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

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

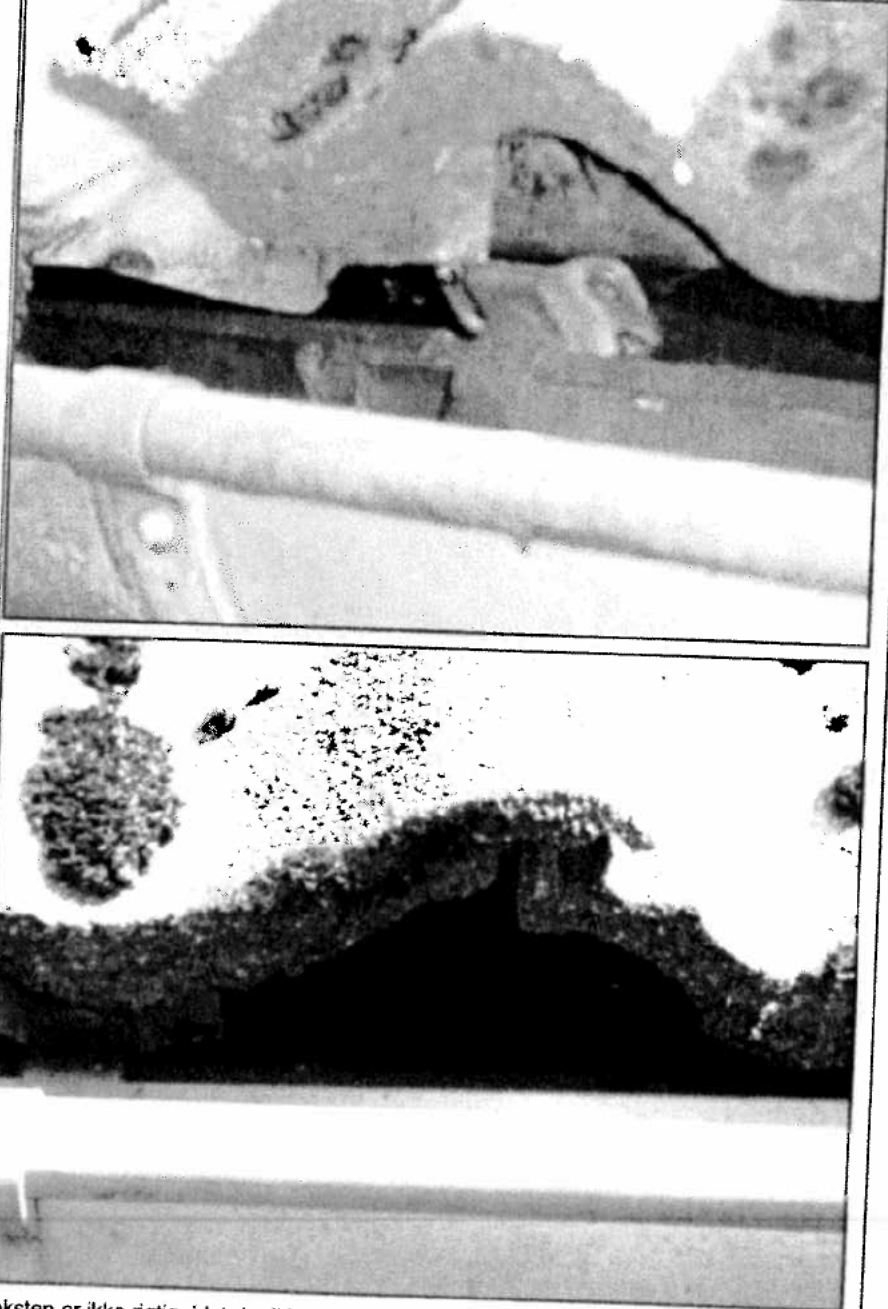
A3

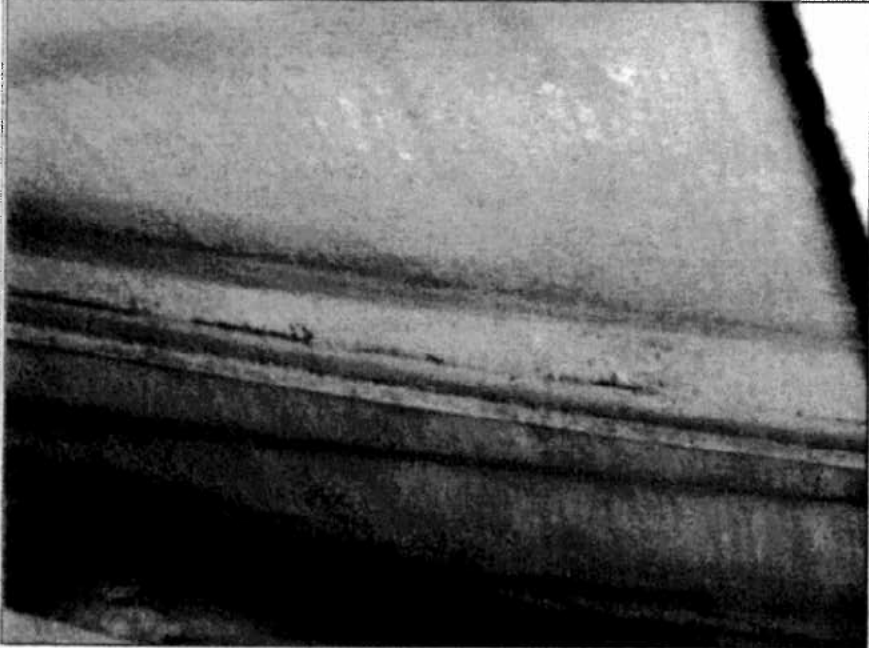


		
K3. Mod vest er der hul i en tagsten og en tagsten er revnet Note: Skaden giver risiko for fugtindtrængning. Da risikoen er begrænset vægtes fejlen på niveau A.		
Bygningssagkyndig	Var ikke knækket på tidspunktet for besigtigelsen.	
Teknisk Revisor	Den utætte tagsten i tagrummet ser ud til at være en ældre skade, da der er fugtskjalde omkring hullet, og den knækkede tagsten er formentlig knækket i vinterperioden eller ved udskiftning af tagrenden - begge dele er foregået før tilstandsrapporten er lavet.	A3
8.3 Skotrender/inddækninger	K3: Enkelte tagsten i sydvestvendt skotrende er nedskreden.	
Fejl angivelse	Note mangler: Skaden giver risiko for fugtindtrængning	A1
Teknisk Revisor		
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
8.5 Udvalgt træværk ved tag	K2: Der mangler afdækning af den ene remende mod øst. Vindskede på nordvestligt hjørne har nedbrud.	

8.6 Tagrender / tagnedløb	K2: Tagrender trænger til oprensning.
------------------------------	---------------------------------------

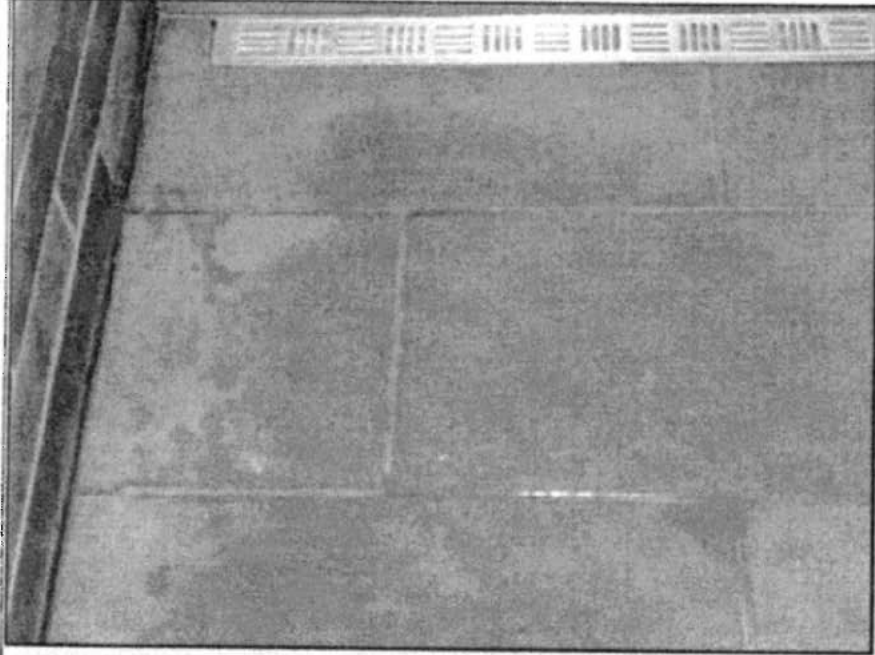
8.6 Tagrender / tagnedløb	Ingen bemærkninger	B6
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>		
Bygningssagkyndig	K2. Flere rendejern og nedløbsrørsholdere er rustne mod øst og nord. Tagrende er utæt i samling mod sydøst. Den manglende registrering vægtes på niveau B, men på laveste trin da BS har anført, at tagrenden trænger til oprensning. Der er tale om plastbelagte rendejern, hvor plastbelægningen er afskallet og med overfladerust. Forholdet vil ikke få konsekvenser indenfor overskuelig tid. Restlevetid mere end 10 år. Tagrender kunne ikke fastslås at være utætte, men trænger blot til oprensning som beskrevet.	

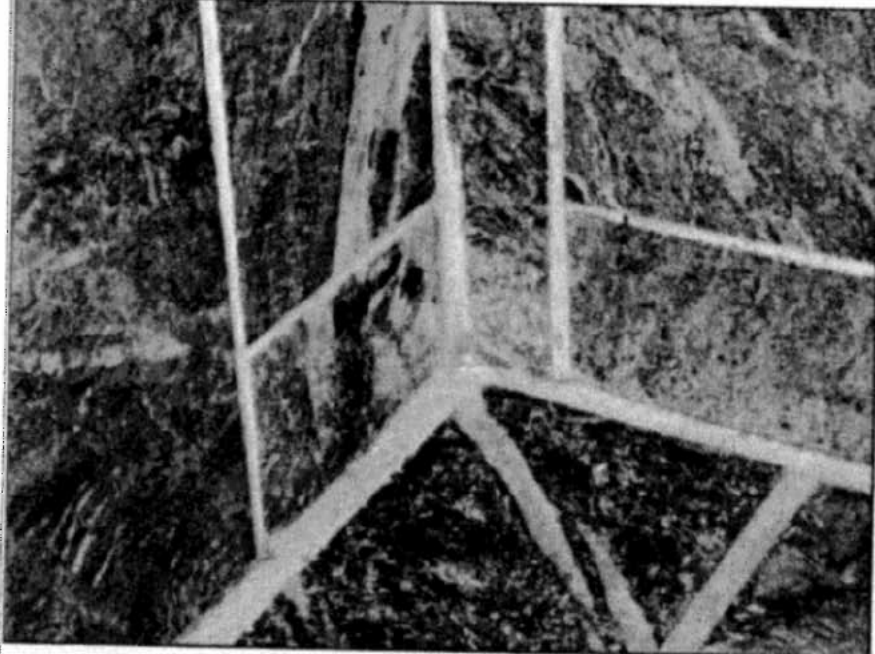
Teknisk Revisor	Tagrenden var allerede skiftet mod syd og vest, hvorfor det nok ikke er sandsynligt at den øvrige del har en restlevetid på over 10 år, og det er tydeligt at rødesamlingen gaber, og at der er kommet snavs ud her.	B6
8.10 Undertage / understrykning	K3: Undertag i tagrender forvitret og smuldrer. Mod nord er undertaget ikke ført til tagrende, der er risiko for nedbrydning i de underliggende materialer.	
Fejl angivelse Teknisk Revisor		A3
Bygningssagkyndig	Teksten er ikke rigtig, idet der ikke er undertag i tagrender, og idet der kun er undertag på tagfladen mod nord Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8.10 Undertage / understrykning	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 K1. Der er ikke afstandslister mellem lægter og undertag af klar plastik på tagfladen mod nord. Forholdet burde være registreret, men da der ikke ses følgeskader vægtes fejlen på niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8.16 Skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Teknisk Revisor		B8
Bygningssagkyndig	K2. Skorsten har flere dårlige fuger foroven. Udbedringsomkostninger vurderes over 10.000 kr. da det kræver stillads. Koster max. kr. 8.000,00 incl. moms. Vil gerne indhente tilbud. Skorstenen vurderes at kunne udbedres fra stige, og ellers er den ude af drift.	
Teknisk Revisor	Udbedringen kan ikke sikkerhedsmæssigt ske fra en stige og det er ligegyldigt om skorstenen er ude af drift.	B8

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Teknisk Revisor	 K2. Flere klinker på gulvet i den nye bruseniche er ikke fuldklæbet Note: Skaden giver risiko for fugtindtrængning, men da der bør være indbygget fugtmembran i konstruktionen, skønnes der ikke at være stor risiko for fugtskade på andre bygningsdele	A3
Bygningssagkyndig	Klinker har dog vedhæftning på mere end 80% af arealet.	
Teknisk Revisor	Flere klinker havde kun 2/3 vedhæftning, især ved nedløbsrenden	A3

9.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Teknisk Revisor		C15
	K3: Der er revner i fuger i hjørner i bruseniche i det nordlige badeværelse. Note: Der er ikke vådrumssikring og skaden giver risiko for fugtindtrængning og skader på andre bygningsdele, - herunder varmerør i gulvet. Risikoen vurderes på niveau C, og på højeste trin, da det er skærpende, at forholdet fremgår af tidligere rapport.	
Bygningssagkyndig	Der er ikke tale om revner, men alene ujævnheder af fugen.	
Teknisk Revisor	Der er desværre også tale om revner	C15
9.4 Gulv afløb	K3: Gulv afløb i gæstebadeværelse samt badeværelse i nordfløjen har frie betonkanter mellem rist og afløbsskål.	
Fejl angivelse Teknisk Revisor	Note som beskriver risiko for skade på andre bygningsdele mangler	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
9.7 Rumaftæk	K2: Der mangler tætning af loft ved mekanisk ventil i badeværelse i østfløjen.	

10. VVS-installationer i bygning A

10.1 Vandinstallationer	K2: Beslag for fastholdelse af vandhane på vestgavl er gået løs.
-------------------------	--

10.2 Varmeinstallationer	Ingen bemærkninger
--------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

B6





K3. Der er utæthed under veksler i teknikskab og flere rør og rørbøjninger er tæret

Note: Skaden giver risiko for vandskade.

VVS arbejde skønnes til ca. 10.000 kr. og hertil kommer risikoen for opfugtning af skabselement. Den manglende registrering vægtes derfor til B6.

Bygningssagkyndig	Kunne ikke konstateres ved besigtigelsen, hvorfor utætheden må være opstået efter.
Teknisk Revisor	Vægtningen tager også højde for at utætheden kan være opstået senere, men den rustne rørbøjning og de øvrige tæringer er ikke af ny dato

B6

11. El-installationer i bygning A

11.1 Andet	Ingen bemærkninger
------------	--------------------

Fejl angivelse
Teknisk Revisor

B8





K3. Der er blød ledning udvendig på vestfacade og på terræn langs læmuren mod syd. I tagrum er der flere løse kabler

Note: De ureglementerede forhold giver risiko for personskade.

Bygningssagkyndig

Der er tale om en blød ledning med stikprop for udvendig havebelysning, som er ophængt på facademuren. Har intet med husets installation at gøre.
Der er ikke krav om, at kabler i tagrum skal være fastgjort.

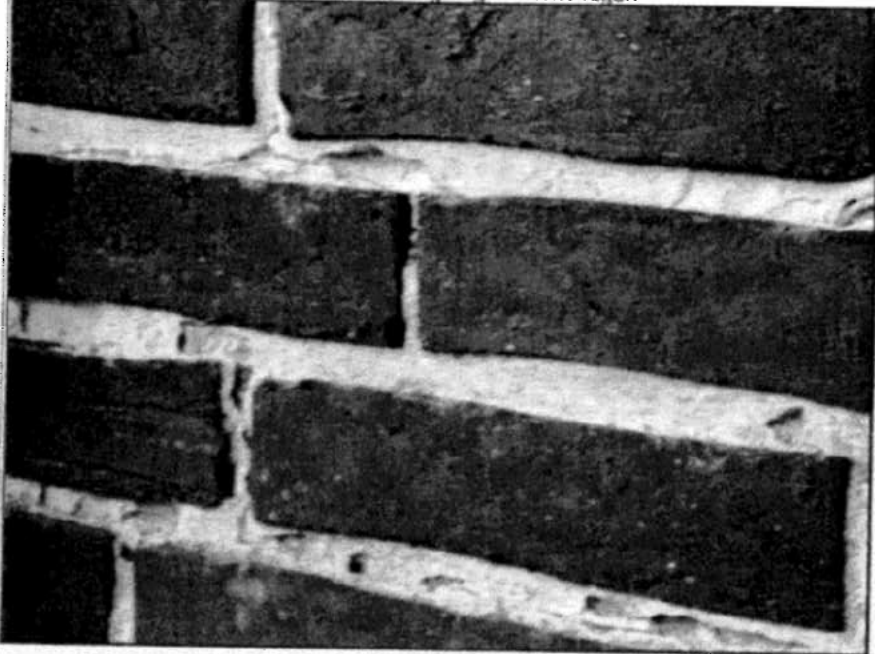
Teknisk Revisor	Da havelamperne var nedgravet må forsyningsledningen til dem betragtes som en fast installation. Den løse forlængerledning som også hang på muren er ikke nævnt i kontrolrapporten. Løse kabler i loftrum som ligger i umiddelbart tilgængelige arealer udgør en sikkerhedsrisiko og skal derfor være fastgjorte	B8
-----------------	--	-----------

Bygning B (Garage - 45m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning B

1.1 Udvendt terrænfald	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>		A1
	K3. Der er højbed ved facade mod øst, der kan medføre opfugtning af facade. Da BS har registreret tilsvarende forhold ved bygning A vægtes fejlen på laveste trin.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

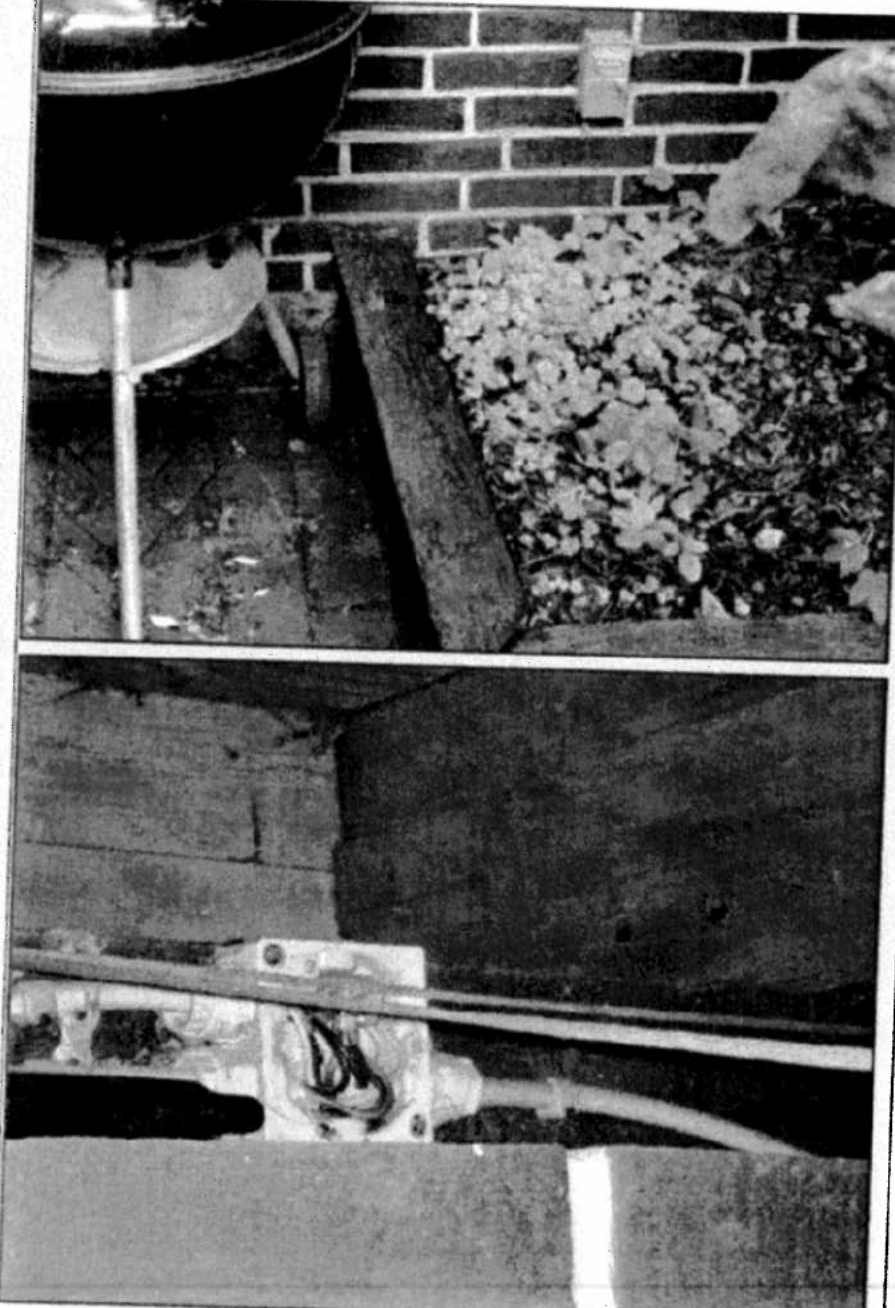
3. Yder- og indervægge i bygning B

3.1 Facader / gavle	K2: Murværket på garagen har stedvis svage og udfaldne fuger.	A1
Fejlangivelse Teknisk Revisor		
	Flere steder er der murbiskader mod vest. Forholdet vægtes på laveste trin som tillægsfejl til samme forhold under bygning A.	
Bygningssagkyndig	Se svar under bygning A - pkt. 3.1.	
Teknisk Revisor	Se svar under bygning A	A1

8. Tagkonstruktion i bygning B

8.1 Tagbelægning/rygning	K1: På garagetaget henstår mindre vandansamlinger pga. manglende fald mod afløb.
-----------------------------	--

11. El-installationer i bygning B

11.1 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Teknisk Revisor		A3
Bygningssagkyndig	K3. Der er åben samledåse i carporten. Udvendigt mod øst mangler dæksel på stikkontakt. Den åbne samledåse indebærer personskaderisiko, men da den er uden for normal rækkevidde vægtes forholdet på niveau A. 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?	4
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, 28-06-06, HE nr. 2184, H-06-02184-0045
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?	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?	Nej
2.2	Er der krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
2.3	Er der adgang til krybekælder?	Nej
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen / ventileret hulrum?	Nej
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	Nej
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
2.8	Er der kloakpumpe?	Nej
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	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?	Nej
4.3	Fungerer alle vinduer?	Ja
4.4	Fungerer alle døre?	Ja
5. Lofter /etageadskillelser		
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?	Nej
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
7. Indvendige trapper		
7.1	Har der været skader ved trapper?	Nej
8. Tagkonstruktion		
8.1	Har taget været utæt?	Nej

8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	Nej
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?	Ja, Vandindtrængen ved kraftig regn - er udbedret af autoriseret blikkenslager.
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, Delvis 1. etage
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)?	Ja, Forældrebadeværelse
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 udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet
--------------	--

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Fundamenter / Sokler		
A	Kommentar	Dele af konstruktionsopbygningerne og materialebenævnelserne kan forekomme at være andre materialer end det i forsikringsoplysningerne angivne.
A	Beton	
A	Andet; Type:	Punktfundering
B	Beton	
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Ukendt
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
B	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	Ukendt
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Hulmur	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
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	Klinkegulv på beton	
B	Andet: Type:	Beton
7.0 Indvendige Trapper		
8.0 Tagkonstruktion		
A	Kommentar	
A	Sadeltag	I ældre tilstandsrapport er anført: "Understrykning er udført med bitumen pånær mod nord"
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Betonsten	
A	Skorsten - Muret	
B	Built-up	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 0 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme, Type:	I 3 badeværelser, vandbåret
11.0 El-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	92	4%	ikke angivet	ikke angivet	88
Bygningssagkyndig	0	4%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	89	4%	ikke angivet	ikke angivet	85

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Middel	Det kan ikke afgøres om der har været utæthed ved varmeinstallationen i tekniskskabet den 8. april i år.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Middel	Bemærkninger fastholdes

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	
Bygningssagkyndig	
Teknisk Revisor	