

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] tildeles en påtale for fejl i tilstandsrapporten [REDACTED].

Der foreligger en gældende påtale [REDACTED] med udløb den 28. april 2013, der skal tages i betragtning ved tildeling af en sanktion. På baggrund af denne tidligere tildelte påtale er det nævnets afgørelse, at påtalen for den aktuelt reviderede tilstandsrapport skærpes til en advarsel.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED]
[REDACTED] den 26. august 2011.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og færdiggjort den 17. november 2011.

Den sagkyndige har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 17. november 2011.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 14. december 2011. [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.

Tilstandsrapporten vurderes samlet set at være 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.

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Atypiske karakterer	2. februar 2012		
	Opfølgning på sanktion	28. september 2010	Acceptabel	
	Stikprøve	29. april 2010	Påtale	28. april 2013
	Få karakterer	29. juni 2009	Godkendt	
	Skrivebordskontrol	13. maj 2008	Godkendt	
	Stikprøve	10. januar 2008	Godkendt	
	Antal rapporter	29. januar 2007	Godkendt	

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

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Ejendommen fra vejside.	

Ejendommen fra haveside.

Bygning B Havestue/udestue.

Udhus/skur i ejendommens bredde.

Overdækket terrasse.

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
30-aug-11	10:11	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
07-sep-11	13:19	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
07-okt-11	10:37	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
11-okt-11	09:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
17-okt-11	18:56	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
31-okt-11	12:10	QA har ikke godkendt Udkast	
02-nov-11	10:18	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
03-nov-11	15:50	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
17-nov-11	11:11	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
17-nov-11	17:06	Endelig kontrolrapport udarbejdet	
02-feb-12	11:06	Varig standsning	kkk

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-08-26
Ejendommen besigtiget	2011-08-22

Følgende materiale forelå

BBR	2007-05-11
Forsikringspolice	Ikke forelagt
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	

Andre bygningsoplysninger		
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Beskrivelse af skade/mangel: I henhold til Håndbogen kapitel 3, afsnit 4.01 og 6.05, skal den sagkyndige redegøre for sine bestræbelser på at fremskaffe baggrundsmateriale. Feltet må ikke stå ubesvaret eller med et nej. Ejeren vil normalt være i besiddelse af bygningstegninger, og den sagkyndige vil kunne hente væsentlige oplysninger af betydning for eftersynet. Det er derfor i brugernes interesse at den sagkyndige præciserer at de har været efterspurgt, men ikke er fremlagt. Begrundelse for fejl: Feltet er ikke tilstrækkelig udfyldt af BS.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Rækkehus						
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	1949	2	55	55	0	110	0
1	B	Havestue/udestue	1949	1	15	0	0	0	0
Fejlangivelse Teknisk Revisor		Bygning 2 litra C og bygning 3 litra D. Der mangler registrering af 21 m2 udhus/skur og 13 m2 overdækket terrasse. Bygningerne har tidligere været registreret i tilstandsrapport H-04-02047-0010 (25-10-2004) Jvnf. Håndbogen kap. 3 afsnit 4.05, skal huseftersynet omfatte alle bygninger inden for den samme ejendom og skal derfor registres.							B8
Bygningssagkyndig		Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.							

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Der tages forbehold for gulve under tæpper.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Beskrivelse af mangel: Generel forbehold er overflødige, da der kun var tæpper på beton i 2 rum i kælder. Se det obligatoriske nyhedsbrev af 7. maj 2009. Forbeholdet vedrørende tæpperne burde være formuleret, så følgende forhold fremgik helt entydigt: 1) Om alle gulve var tæppebelagt, og 2) om tæpperne var en del af konstruktionen, og dermed var omfattet af besigtigelsen. Fejlen antages ikke at medføre væsentlige misforståelser, og vurderes derfor som ubetydelig.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AB - Ruderne i bygning A og B er med termoglas. Synlige skader på ruderne vil fremgå af tilstandsrapporten, men punkteringer er ikke altid synlige.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	

5. Afvigelser fra BBR?	Nej	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	BS mangler at oplyse, at litra C og D "Udhus/skur og overdækket terrasse" ikke fremgår af BBR.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Der mangler kommentarer til bygningens generelle tilstand.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygning A (Beboelse - 110m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.2 Sokkel	K1: Revner og løs puds/afskalninger flere steder.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Beskrivelse af skade/mangel: Skadesbeskrivelsen mangler en stedfæstelse af skaden/skaderne, men beskriver i øvrigt skaderne korrekt. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke stedfæstet, og i en evt. forsikringssag vil der kunne opstå tvivl om, hvorvidt skaden er omfattet ejerskifteforsikringen, hvis en sådan er tegnet.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.3 Udvendige trapper	K1: Fugt- og vandgennemtrængning på underside af trappe. Forholdet udbedres.	
1.3 Udvendige trapper	K1: Kældertrappe har afskalninger og løs/afskallet puds.	
1.3 Udvendige trapper	K2: Defekte klinker og overflader på udvendige trapper.	
1.4 Udvendige lyskasser	K1: Revner i lyskasse.	

2. Kælder / krybekælder / terrændæk i bygning A

2.1 Gulvkonstruktion	K2: Revnet belægning i trapperum og vaskerum i kælder. Enkelte klinker med skår.	
2.1 Gulvkonstruktion	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel. Gulvfliser i dørhul og i lille hylderum i kælder ved trappe mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret..	A2
Bygningssagkyndig	Forholdet er konstateret ved "bankning" på alle gulvfliser.	
Teknisk Revisor	Ingen kommentarer. - Vurderingen fastholdes	A2

2.2 Vægge	K1: Lidt fugt og løs/afskallet puds.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: I kælderrum mod NØ er der løstsiddende puds bag tapet, især nederst på kælderydervægge samt ved skillerum mod vinrum og der kan nederst på gavlydervæggen måles en forholdsvis høj opfugtning. I kælderrum mod NV er der på gavlydervæg i et mindre område løstsiddende puds og pudsafskalninger og væggene er her ligeledes opfugtet. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er delvist beskrevet men med for lav karakter og der mangler stedfæstelse af skade.	A3
Bygningssagkyndig	Forholdet skønnet at være normalt forekommende i en kælder opført på dette tidspunkt, karakteren K2 synes at være høj.	
Teknisk Revisor	Ingen kommentarer. - Vurderingen fastholdes	A3

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K2: Afskallet teglsten i nordøsthjørne ved tagnedløb.	
3.1 Facader / gavle	K2: Porøse og løse/manglende fuger. Murværk eftergås.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Beskrivelse af skade/mangel: Skadesbeskrivelsen mangler en stedfæstelse af skaden/skaderne, men beskriver i øvrigt skaderne korrekt, der er dog kun tale om et mindre område over kældervindue til trapperum, samt enkelte huller og et lille område på havesiden under sålbænk. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke stedfæstet, og i en evt. forsikringssag vil der kunne opstå tvivl om, hvorvidt skaden er omfattet ejerskifteforsikringen, hvis en sådan er tegnet.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3.3 Læmure	K2: Afskallet puds/løse fuger på havemur.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Skaden er der ikke, da læmuren nu er pudset/vandskuret.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3.6 Indvendige vægge	K1: Ventilator i gavlvæg i stue mangler afdækningsplade.	
3.6 Indvendige vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel. Fliser over køkkenbord mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget. Bl.a. på væg mod stue og væg ved komfur. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret.	A2
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

4. Vinduer og døre i bygning A

4.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Der er punkteret termorude i Veluxvindue i tagrum. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
4.4 Sålbenke	K1: Løse/manglende fuger i sålbænke.	

5. Loftet /etageadskillelser i bygning A

5.2 Loftbeklædning	K1: Fugtskjold på loft over trappe til 1. sal. Ejer oplyser, at dette skyldes fygesne.	
--------------------	--	--

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulve hælder lidt på 1. sal.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Skaden er beskrevet, men skadesbeskrivelsen mangler stødfastelse og oplysning om at gulvet i soveværelse langs ydervæg mod vest hælder op til 21 mm/m Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaderne er ikke stødfastet og ikke tilstrækkeligt entydigt beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
6.1 Gulvkonstruktioner	K1: Klinkegulv i entre fjedrer.	
6.2 Belægninger	K1: Der mangler fejllister ved dørtrin på 1. sal.	

7. Indvendige trapper i bygning A

7.2 Konstruktion	K1: Udtrin på trappe ved 1. sal gynger/knirker.
------------------	---

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.5 Udv. træværk ved tag	K2: Lidt råd kan forekomme enkelte steder.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Skader skal stødfastes så entydigt som muligt. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Manglende stødfaste.	A2
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8.8 Spær og lægter	K1: Tegn på tidl. borebilleangreb i tagkonstruktion.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er aftegninger i spær og fodremme efter angreb af borebiller og flyvehuller efter violbukke (barkbiller). Spær ved SØ hjørne, midterste hanebånd og fodrem mod øst er hårdt angrebet. Note: Violbuk angreb vurderes uddødt, da de kun er aktive ved tilstedeværelsen af relativ frisk bark. Borebille angreb skønnes at være aktivt, da der som følge af den manglende ventilation ikke kan udelukkes at opstå en fugtighedstilstand i tagrummet som betinger fortsat trivsel af borebiller. Borebiller har dog ikke et omfang, så der er nærliggende risiko for reduceret bæreevne i træværket. Borebillerne bør dog bekæmpes med egnet middel. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke tilstrækkelig beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
8.10 Undertage / understrygning	K1: Undertag eftergås, da der er kommet fygesne ind. Undertag sidder ikke helt pænt alle steder.	
8.11 Ventilation	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af Skade/mangel: Der mangler tilstrækkelig ventilation af tagrum. Note: Manglende ventilation kan medfører risiko for skader på andre bygningsdele, herunder være årsag til borebilleangreb. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Der er ventilationshætter i undertaget, ventilationen er dog nok lidt i underkanten.	
Teknisk Revisor	Der er monteret enkelte undertagsventiler ved tagkip, der mangler ventilation ved tagfod. - Vurderingen fastholdes	A3
8.16 Skorsten	K2: Der er løse/manglende fuger og defekte sten i skorstenspipe.	
8.16 Skorsten	K1: Skorsten er lukket.	

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2: Revnet belægning i bad i kælder.	
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Vægfliser i badeværelse/bruseniche på 1. sal mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget, er bl.a. konstateret ved nederste fliserække på væg under blandingsbatteri. Note: Der er fare for fugtnidrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fliser, dels yder fliser med mangelfuld vedhæftning ikke en tilstrækkelig vådrumstæt overflade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Fine revnedannelser i mørtelfugen mellem gulv og vægfliser samt nederste del af hjørnefuge mellem vægfliser, under bruserangement i bruserum/badeværelse på 1. sal. Note: Der er fare for fugtnidtrængning i bagved liggende konstruktion og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fuger/fliser. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	B8
Bygningssagkyndig	Forholdet er meget vanskeligt at konstatere med det blotte øje, tror ikke der vil ske unormal fugttilførsel til konstruktionen.	
Teknisk Revisor	Ingen kommentarer. - Vurderingen fastholdes	B8

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Vægfliser i badeværelse på 1. sal mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget, er bl.a. konstateret i området ved vindue. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Vægfliser i badeværelse/bruseniche i kælder mangler stedvis fuld vedhæftning til underlaget, er bl.a. konstateret ved de nederste fliserækker på kælderydervæg. Note: Der er fare for fugtnidtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum under fliser, dels yder fliser med mangelfuld vedhæftning ikke en tilstrækkelig vådrumstæt overflade. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

10. VVS-installationer i bygning A

10.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløb fra sikkerhedsventil i kælder ved varmtvandsanlæg skal føres til afløbssystem, hvilket ikke er tilfældet. Underliggende rør og installationer har begyndende rustdannelser. Note.: Der er fare for opfugtning/skade på andre bygningsdele. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

10.5 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler en vandtæt fugelukning mellem toiletskål og gulv i badeværelse på 1. sal og i kælder. Note: Gulvet er dog ikke direkte vandbelastet område, men der kan opstå ildelugtende mikroorganismer, som følge af indtrængende smuds fra gulvvask og andet. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

11. El-installationer i bygning A

11.1 Andet	K2: Der er anvendt bløde el-ledninger til el-installationer f.eks. i stue og i bad på 1. sal. El-installation bør eftergås af aut. el-installatør.
------------	--

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



Beskrivelse af skade/mangel:

Der mangler en mere præcis lokalisering og beskrivelse af de ulovlige installationer.
I lofttrum: El kontakt ved loftlem er tilslutet med bløde ledninger til den faste installation, ledningerne er vidreført til armatur og til strømskinne, ledningen er flere steder samlet med kronmuffer.

Badeværelse på 1. sal: Fra stikkontakt og fordelerstik i naboværelse er der ført bløde ledninger gennem væg under skab til stikkontakt i vaskeskab, ledningen er herfra ført skjult videre. Over overskabe ligger der en del løstliggende ledninger, hvoraf nogle går til loftbelysning.

Soveværelse på 1. sal: Flere bløde ledninger ved belysning ved skab.

Stue: Blød ledning fra stikkontakt til stikboks med flere eludtag.

	Udvendig: Belysning og kontakter i skur er udført med bløde ledninger og der er fra udvendig stik ført bløde ledninger gennem overdækning til havebelysning. Note: Der vurderes at omfanget af de ulovlige installationer er så omfattende at EI-installationerne bør undersøges nærmere og udbedres af Aut.- EI-installatør. Karakter: UN Begrundelse for fejl: Forholdet er angivet med for lav karakter og bør iht. tidligere tilstandsrapport være UN.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
11.1 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Ved bruserniche i badeværelse på 1. sal er der i vådzone anbragt en loftventilator. Note: Afstandskravet mellem bruser og ventilator er ikke overholdt, der kan ske kortslutning/nedsmeltning i ventilator, eller i bedste fald udfald i relæ. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygning B (Havestue/udestue - 15m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning B

1.2 Sokkel	K2: Sokkelpuds på udestue afskaller.
------------	--------------------------------------

4. Vinduer og døre i bygning B

4.1 Døre	K2: Råd i hjørne med sydvest.
----------	-------------------------------

8. Tagkonstruktion i bygning B

8.1 Tagbelægning/rygning	K3: Revnede tagsten over udestue.	
8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Tagfald på tagflade med tegl er for lav i h.t. gældende krav, som er min. 25 grader.	
Fejl angivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Beskrivelsen er korrekt, tagstenstaget ligger med 16,8 gr. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forkert karakter, da der er risiko for skade på lofter mv. i udestue, derfor er karakteren K3.	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
8.5 Udv. træværk ved tag	K2: Råd i vindskeder.	
8.6 Tagrender / tagnedløb	K1: Tagnedløb fra udestue udmunder på terræn.	

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	6½ 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, [redacted] dateret 14/5-2007.
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejetid?	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?	Ja
2.2	Er der krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
2.3	Er der adgang til krybekælder?	
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen / ventileret hulrum?	

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?	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)?	Skorsten er lukket.
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	Nej, Tagvand fra udestue løber via tagedløb ud på terræn.
8.5	Er der adgang til skunkrum?	Der er ingen skunke.
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?	Der er fjernvarme.
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 tilstede Sælger havde ikke udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet
--------------	---

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Fundamenter / Sokler		
A	Beton	
B	Beton	
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Kælder	
A	Støbt i beton	
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
B	Træ	
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	Væg-til-væg tæppe	
A	Tæppe på beton	
A	Klinkegulv på beton	
A	Klinkegulv på træ	
7.0 Indvendige Trapper		
8.0 Tagkonstruktion		
A	Saddeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 15-35 grader	
B	Tagbelægning - Tegl	
B	Tagbelægning - Andet, Type	Glastag
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Vandstop	
11.0 EI-installationer		

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Teknisk Revisor	60	20%	ikke angivet	ikke angivet	48
Bygningssagkyndig	kan ikke udregnes	20%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	60	20%	ikke angivet	ikke angivet	48

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Lav	Usikkerheden er lav.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Lav	Usikkerheden er lav.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	Ingen.
Bygningssagkyndig	
Teknisk Revisor	Ingen