

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 i tilstandsrapporten [REDACTED] er afvigelser fra retningslinierne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet på grænsen til alvorligt fejlbehæftet.

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig [REDACTED] tildeles en påtale for fejl i tilstandsrapporten [REDACTED].
Da der foreligger en gældende påtale [REDACTED] med udløb den 3. februar 2013, skærpes påtalen til en advarsel for gentagne fejl i tilstandsrapporter

Sagsfremstilling:

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 21. september 2011. Den sagkyndige, som var underrettet om muligheden for at give møde, var ikke mødt.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og færdiggjort den 24. august 2011.

Den sagkyndige har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 21. august 2011.

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 23. februar 2011.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser er veldokumenterede, og at afvejningen er foretaget i overensstemmelse med de vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision. Den sagkyndiges kommentarer har ikke medført ændringer i skønsmandens vurderinger, hvilket tages til efterretning.

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.

Konsekvenser af afgørelsen:

En advarsel gælder i 3 år fra det tidspunkt, den meddeles endeligt. Så længe advarslen er gældende, kan en påtale som følge af teknisk revision medføre yderligere en advarsel, en bøde eller at den sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen inddrages.

Hvis der foreligger en advarsel, og en senere teknisk revision i sig selv indebærer en advarsel, kan det ligeledes medføre en bøde, eller at beskikkelsen inddrages. En gældende sanktion kan endvidere få betydning for, om den sagkyndige kan genbeskikkes i huseftersynsordningen, når den indeværende beskikkelsesperiode udløber.

Nævnet offentliggør advarslen 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 inddragelsen er meddelt den sagkyndige. Efter 3 år slettes advarsel, 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 beskikkede bygningssagkyndige m.v.

Når en bygningssagkyndighar fået en advarsel, udtages der yderligere en af den beskikkede bygningssagkyndiges tilstandsrapporter til teknisk revision. Denne tilstandsrapport skal være dateret efter, at advarslen er meddelt den sagkyndige.

Norman E. Cleaver
Formand

TEKNISK REVISION AF TILSTANDSRAPPORTEN

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Opfølgende kontrol	Igangværende		
	Opfølgning på sanktion	16. februar 2011	Fejlbehæftet (uden sanktion)	
	Stikprøve	4. februar 2010	Påtale	

Kontaktoplysninger

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

EBSI

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A set fra vest	

Litra B (carport/udhus) set fra indkørsel (vest)

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
15-apr-11	15:16	Udtrukket til kontrol	
20-apr-11	09:33	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
03-maj-11	14:22	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
05-maj-11	10:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
12-maj-11	10:53	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
16-maj-11	14:39	QA har ikke godkendt Udkast	
16-maj-11	18:22	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
17-maj-11	10:16	QA har ikke godkendt Udkast	
17-maj-11	10:23	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
23-maj-11	09:26	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
07-jun-11	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
09-jun-11	00:51	Endelig kontrolrapport udarbejdet	
16-aug-11	09:52	Endelig kontrolrapport er ikke blevet godkendt af kvalitetsikring	
16-aug-11	09:52		Søgt ny deadline: 22. aug. 2011
16-aug-11	09:52		Ny deadline for BS kommentar: 22. aug. 2011
16-aug-11	09:53	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
21-aug-11	18:53	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
24-aug-11	14:00	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-02-23
Ejendommen besigtiget	2011-02-21

Følgende materiale forelå

BBR	2011-02-17		
Forsikringspolice	Ikke oplyst		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Teksten "Ikke oplyst" er ikke tilstrækkelig entydig og præcis nok til, at en bruger (køber, mægler, forsikringsselskab, bank, eller advokat), kan bibringes en klar forståelse om, hvorvidt der er tale om, at en evt. forsikringspolice eksisterede, men blot ikke blev fremvist. Som hovedregel vil en ejendom altid være forsikret og dermed eksistere en forsikringspolice. Jvnf. HB kap. 3 afsnit 4.01 og 6.05, bør der som minimum være en oplysende begrundelse hvorfor policen ikke foreligger. Formel fejl	A1	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.		
Tidligere tilstandsrapport nr.			
Energimærke			
Andre bygningsoplysninger	Typehus: OC Huset.		
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 Formel fejl	A1	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.		

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Typehus									
Ejendommen			Tvangsauktion						
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	1977	1	165	0	0	165	0
3	B	Carport/udhus	2004	1	49	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej
--	-----

2. Bygningssagkyndig	Ja: A - Gulve under laminatplader i køkken er ikke besigtiget. Vægge samt gulve under og bag ved skabe og opstillede indbo er ikke besigtiget. Tagflade, skotrende og skorstens inddækning på vestsiden af vinkelbygningen er ikke besigtiget p.g.a. af sne på tagfladen.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor		A1
Bygningssagkyndig	Tagrum over udhus i litra B kan ikke besigtiges p.g.a. fastsiddende lem. BS indrømmer han ikke har besigtiget tagrummet, men har glemt at tage forbehold for besigtigelse. Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Termoruder er kontrolleret, men er kun nævnt i rapporten, såfremt de er behæftet med åbenlyse fejl. Da der kan forekomme eventuelle yderligere punkterede termoruder, tages derfor forbehold mod dette, da disse ikke altid kan konstateres visuelt, som følge af vejr-, lys- og temperaturforhold, samt rudernes eventuelle tilsmudsning.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Fundamenter / sokler		0	1	0	0	0	x
2. Kældere / krybekælder / terrændæk		0	0	0	0	0	
3. Yder- og indervægge	x	0	0	0	0	0	
4. Vinduer og døre		0	2	1	0	0	x
5. Loffer / etageadskillelser		1	0	0	0	0	x
6. Gulvkonstruktion og gulve		0	0	0	0	0	
7. Indvendige trapper	x	0	0	0	0	0	
8. Tagkonstruktion		0	2	1	0	0	x
9. Bad / toilet og bryggers		0	1	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	Muret enfamiliehus opført i 1977. Huset er i et plan med gitterspær og tagbelægning af bølgeeternitplader. Huset er i en god stand. Der er registreret enkelte mindre samt et par kritiske skader i tilstandsrapporten. Det anbefales at udbedre de kritiske skader der er registreret i rapporten inden der sker yderligere skader. Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er god. Kun almindelig løbende vedligeholdelse skal udføres. Bygningen fremstår som ved opførelsen og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner.
-------------	--

Bygning A (Beboelse - 165m2)

Genereret

24. august 2011 15:23

HE-nr

Kontrolrapport status

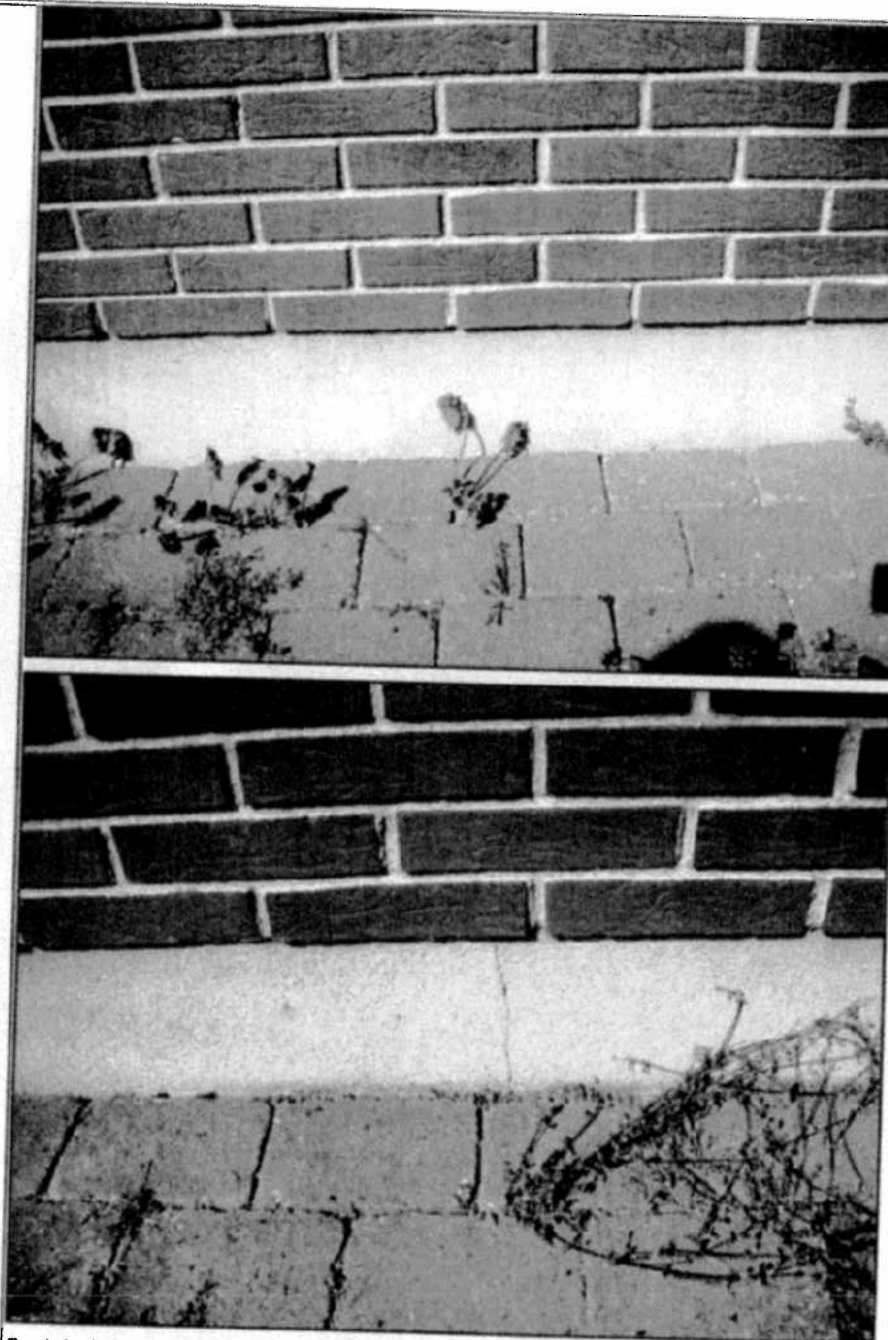
Endelig rapport udarbejdet

Side

6

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.2 Sokkel	K1: Der er mindre svindrevner enkelte steder i sokkel. Note: Det vurderes at svindrevner kun er i yderste pudslag og er af mindre betydning.
------------	--



Beskrivelse af skade/mangel: På vest og sydfacade, ses hårdfine revnedannelser i sokkel ud for hver enkelt lodret stød samlig mellem fundametsblokke (pr. ca. 60 cm). Herudover ses en lidt større åben sætningsrevne midt på sydgavl under vindue. Revnen har forløb op i murværk med en hårfin revne.

Note: Revner i pudslag ud for blokstenssamlinger er typisk forekomne hvor bloksten ikke har være limet eller fuget mellem samlinger.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Skadebeskrivelsen er for generel og afspejler ikke 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: "Forholdet skal være entydigt lokaliseret og beskrevet, der må ikke være

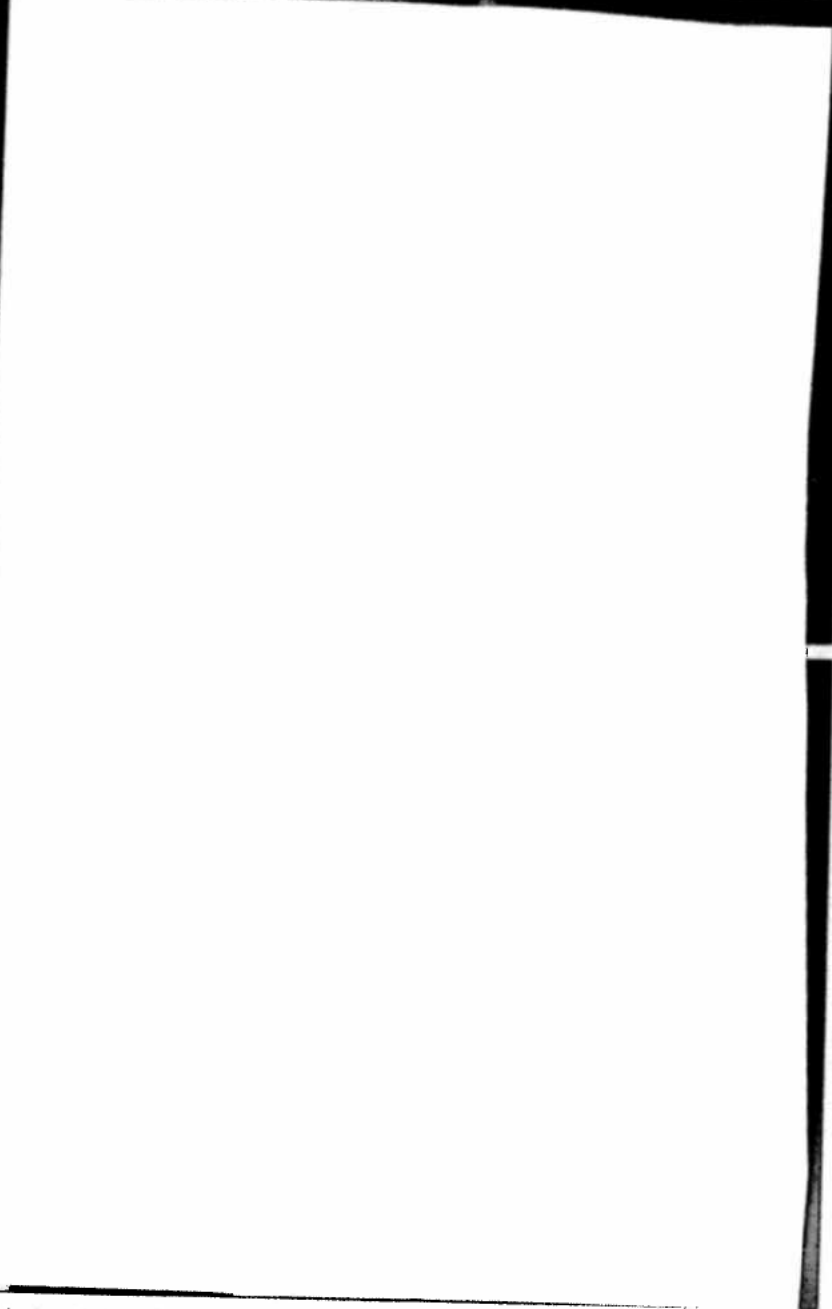
	forvekslingsmuligheder med andre nuværende eller senere opståede forhold, ligesom omfang og udbredelse skal fremgå". Samt 6.10, som anføre at der under registrering af bygningens tilstand, skal skader have en præcis beskrivelse.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

3. Yder- og indervægge i bygning A

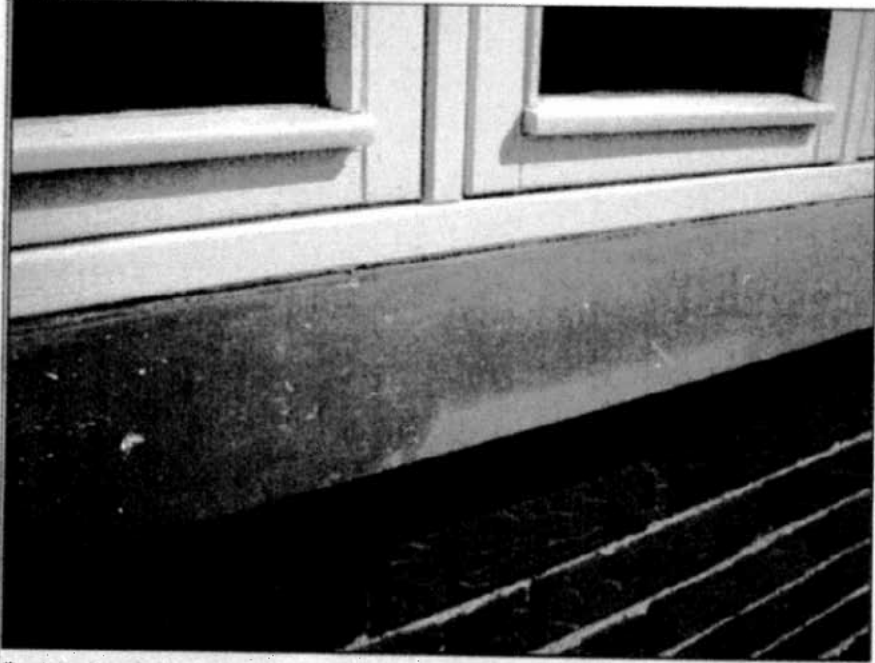
3.1 Facader / gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er en hårfin lodretgående sætningsrevne i murværk i venstre side under gavlivindue mod øst. Note: Revnen kan ses at have udspring fra den under pos 1.2 angivne revne i østgavl. Revnen bære præg af at være opstået umiddelbart efter opførelsen og har ikke tegn på udvikling. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	K1: Terrassedøre har begyndende delamineringer/går fra i limsamlinger. Note: Skærpet vedligehold må påregnes for at opretholde levetid.	
Fejl angivelse <i>Teknisk Revisor</i>		A1
	Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst. Note: Da terrassedøren er placeret under overdækning ved terrasse, vurderes risiko for skadeudbredelse minimeret. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: BS note tekst indikere en skade under fortsat udvikling, hvilket indikere at karakteren K2 skulle have været anvendt. TR mener dog at forholdet under de givne omstændigheder kan berettigge til K1	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
4.1 Døre	K2: Kalfatningsfuger omkring entredør og bryggersdør er skadede, der er revner og dele af fuge mangler. Note: Der kunne ikke konstateres fugtindtrængning indvendig.	

4.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse Teknisk Revisor		C15
Beskrivelse af skade/mangel: Vinduer i hele ejendommen er udført med en friafstand mellem lodposter på kun 37,5 cm. Vinduerne opfylder dermed ikke redningsåbningskrav. Lodposterne er faste. Note: Vinduesåbningen vil kun kunne benyttes som flugtvej for de færreste og indebære dermed en person risiko. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.		

Bygningssagkyndig	Det må formodes, at der er givet dispensation af byggemyndigheden i forbindelse med byggetilladelsen da det er et 1 plans hus hvor man har vurderet, at der har været tilstrækkeligt med redningsåbninger i form af store terrasseskydedøre, bryggersdøre samt hoveddøre. Da der er givet en byggetilladelse og en ibrugtagningstilladelse i 1976 til det opførte OC typehus, det gælder i øvrigt alle OC huse der er opført i samme periode er jeg meget uforstående over TR's beskrivelse af skade/mangel, at jeg ikke har beskrevet, at alle vinduer ikke opfylder krav til redningsåbning som det skal i dag. (det havde medført at alle vinduer er ulovlige og skal udskiftes samt at huset er usælgeligt) Jeg henholder mig til håndbogen's afsnit 5.06 at en bygning eller bygningsdel er lovlig, hvis den var lovlig på tidspunktet for opførelsen. Og det vil sige, at der ikke er noget ulovlig i de monteret vinduer når der er givet en dispensation og byggetilladelse samt ibrugtagningstilladelse.	0
Teknisk Revisor	Jvnf. HB kap 3 afsnit 7.00 er det ikke et spørgsmål om specifikt at vurdere hvorvidt forhold opfylder daværende eller nugældende regler, men snarer hvorvidt et forhold indebære en potentiel risiko for en skadeudvikling, eller som her risiko for en personskaade. Jvnf. HB kap 3 afsnit 7.00: <i>"På trods af at konstruktionen overholdt gældende regler på opførelsestidspunktet, kan det godt give anledning til, at der skal anføres en skade i tilstandsrapporten, og det modsatte kan også være tilfældet".</i> Undtagelsesbesommelsen for anmærkning af "ulovlige forhold" i HB kap. 3 afsnit 5.06, kan ikke anvendes i det aktuelle tilfælde, da det er en forventelig almen viden for en bygningssagkyndig under Huseftersynnsordningen, at kravspecifikationer til redningsåbninger skal være tilgodeset. Vurderingen fastholdes.	C15

4.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Vinduer er generelt monteret for tæt på sålbænk, hvorved fugen under vinduet ikke har kunne placeres korrekt bag drypnot. Fugeslip foreger risikoen for fugtbinding til træværk, som giver risiko for trænedbrydning. Hvilket dog ikke kunne konstateres ved kontrolbesigtigelsen. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

4.4 Sålbenke	K1: Der er afslået kant på skiffersålbenk under vindue mod syd.	A1
Fejlangivelse Teknisk Revisor		
	Beskrivelse af skade/mangel: Der er afslået en kant på skiffersålbenk under vindue mod øst	
	Karakter: K1	
Bygningssagkyndig	Begrundelse for fejl: BS har fejlagtigt angivet vinduet som placeret mod syd. Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

5. Loftet /etageadskillelser i bygning A

5.2 Loftbeklædning	K0: Der ses mørk aftegning på loftet ved sammenbygningen i vinkelstuen. Note: Aftegningen skyldes sandsynlig en kullebro under stålbjælke der ikke er isoleret under bjælken.
--------------------	---

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.2 Belægninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: I bryggerset, er der mangelfuld vedhæftning af gulvklinter i mindre områder omkring udv. bryggersdør, samt ved dør mod køkken. Note: En hård punktvis belastning kan give risiko for revnede klinter, eller fuger. - Hvilket dog ikke er sket endnu. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.1 Tagbelægning/rygning	K2: Der er mos- og algebelægninger på nord tagfladen. Begroninger på tagfladerne forcere nedbrydningen af tagbelægningen. Note: Mosbegroning på tagfladerne bør afrenses for at forhindre evt. fugtopsugning (kapillareffekt) samt løft af tagpladerne. Der må ved afrensning af tagflade påregnes fremkomst af skader i tagpladernes overflade, f.eks. i form af mindre revnedannelser.
8.1 Tagbelægning/rygning	K3: Rygning er tætnet med mineraluld, skotrende ved vinkeltilbygning er tætnet med mineraluld og polytanskum. Note: Det anbefales at fjerne mineralulden, da materialet er fugtsugende. I stedet skal monteres standard skumbølgeklodser.

8.1
Tagbelægning/rygning

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Teknisk Revisor



A3



Beskrivelse af skade/mangel: På syddagflade, skråt overfor loftlem, kan der konstateres flere revnede tagplader over hinanden.

Note: Revnerne er placeret i toppen af bølgepladerne og giver ikke umiddelbart større vandindtrænging og der forekommer kun fugtspor og kalkaflejring omkring revnerne. På længere sigt vil revnerne forvitte og blive mere åbne. skaden må antages at være opstået som følge af en stormskade i forbindelse med utilstrækkelig vindafstivning af huset - hvilket dog ikke umiddelbart kan eftervises ved en visuel gennemgang.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Udbedringen og evt. skadefølge er begrænset, Fejlen vægtes derfor i niveau A

Bygningssagkyndig

Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

8.3
Skotrender/inddækning
er

K3: Der er utætheder mellem skotrender og tagplader der ses fygesne på loftisoleringen. Note: Utætheden skyldes at der er brugt mineraluld som ikke er tæt i stedet for skumbølgeklodser som fabrikant forskriver.

8.3
Skotrender/inddækning
er

K1: Skotrenden på østsiden har overfladerust. Det var ikke mulig at besigtige vestsiden p.g.a. sne. der skønnes uden betydning.

Genereret

24. august 2011 15:23

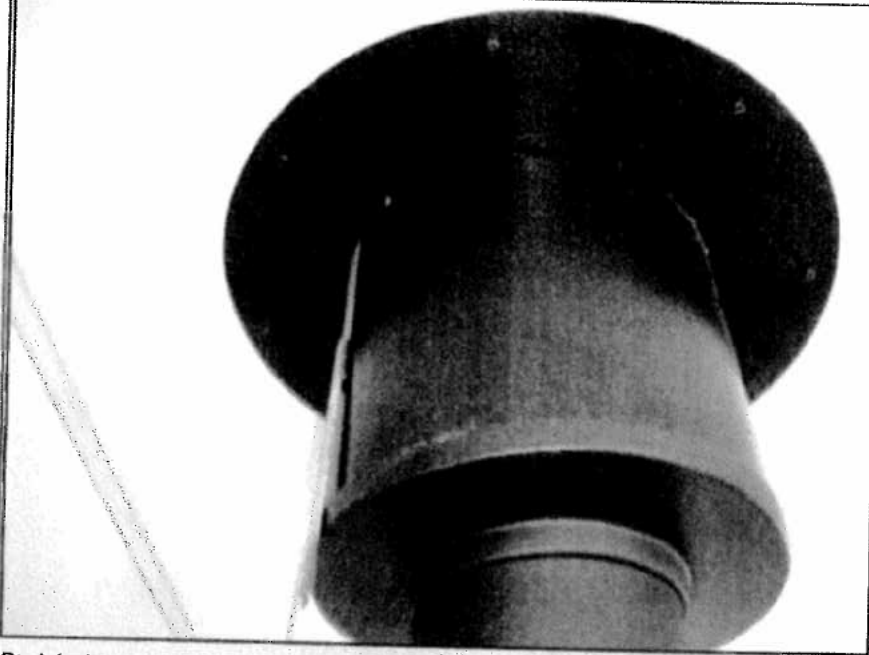
HE-nr

Kontrolrapport status

Endelig rapport udarbejdet

Side

18

8.12 Isolering	K1: Isolering på loft er ujævnt udlagt og har varierende kvalitet og isoleringsevne.		
8.16 Skorsten	Ingen bemærkninger		
Fejl angivelse Teknisk Revisor			A3
	Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler vandtæt gummitætningspakning omkring skorstengennemføring i loft, hvorved dampspærrefunktion ikke er virksom. Note: Varm og fugtig rumluft trænger uhindret op i tagrum og danner kondens i det kolde tagrum med risiko for mug og skimmeldannelse til følge.. Der kan ses kondensløbestriber ned ad skorstensrør. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.		
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.		

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.3 Fuger	K1: Der mangler en vandtæt fugelukning mellem toiletskål og gulvfliser i gæste badeværelse. Note: Gulvet er dog ikke direkte vandbelastet område, men der kan opstå ildelugtende mikroorganismer, som følge af indtrængende smuds fra gulvvask og andet.
-----------	---

9.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Beskrivelse af skade/mangel: Der er en mindre åben svindrevne (0,5 mm) mellem gulv og væg ved ydervæg og væg mod gang. Note: Badeværelse er fra perioden før der var krav til vådrumsmembran. Gulvet er ikke direkte vandbelastet i området og der kan ikke måles unormal opfugtning i tilstødende konstruktioner. risiko for følgeskade anses ikke nærliggende. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

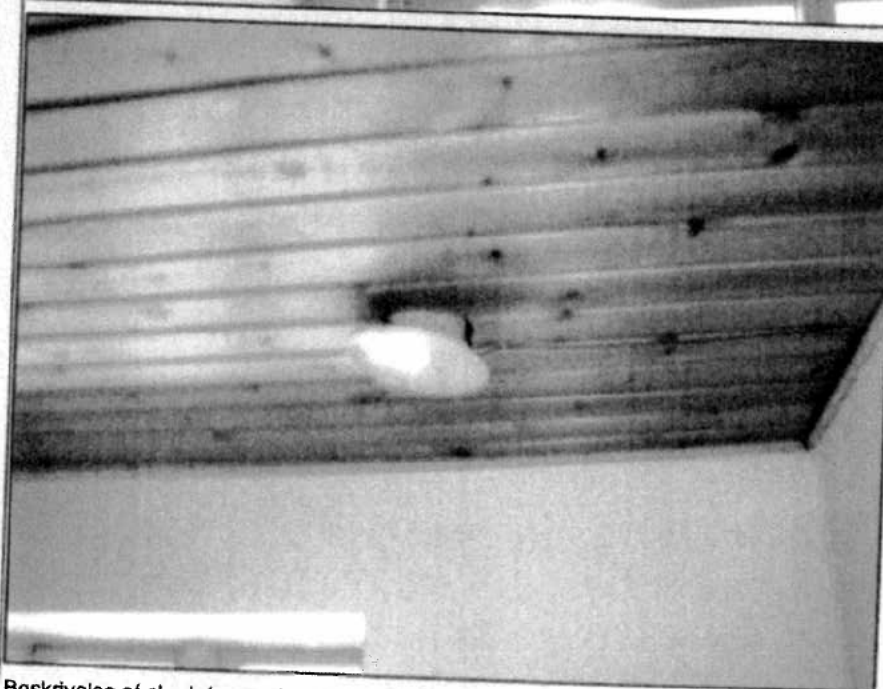
9.4 Gulv afløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløbsskål i bruseniche er monteret for lavt, der er monteret 2 forhøjeringe som compensation. de sidste 1,5 - 2 cm er udført med en relativ tæt flisemørtel. Note: Afløbsinstallationen er ikke udført i henhold til gældende regler. Den aktuelle udførelse indebærer en begrænset risiko for følgeskade på anden bygningsdel. Der kunne ikke måles unormale opfugtning i tilstødende konstruktioner ved kontrolbesøget. Hvilket dog kunne skyldes at ejendommen ikke har været beboet et stykke tid. Karakter: k3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Udbedringen af forholdet vurderes at have beskedne omkostninger. Men da forholdet forventes at have en bygningssagkyndiges skærpede opmærksomhed, sættes niveauet til A4	A4
Bygningssagkyndig	Da huset er opført før det nye vådrums reglement trådte i kraft, er der ikke krav om vådrumssikring og det var meget normalt på det gældende tidspunkt at udføre gulv afløb på denne måde som det er udført. Huset var beboet på besigtigelses tidspunktet og der kunne ikke måles unormal fugtighed på de omliggende konstruktioner og derfor vurderet at der ingen skader er ved den måde gulv afløbet er udført på. Tidligere ejer flyttede i april 2011	0
Teknisk Revisor	Det er ikke et spørgsmål om hvorvidt badeværelser har været udført før eller efter krav til vådrumsmembran. Her er der tale om et fejludført gulv afløbskonstruktion, som gennem tiderne altid har været stillet krav til at skulle være udført i en tæt forbindelse mellem afløbsskål og gulvrist. - At håndværkere tidligere ikke altid har efterlevet denne omstændighed, friholder ikke BS for ikke at have gjort bemærkninger til fejludførelsen, da det forventes at være almen gængs viden for en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen. Vurderingen fastholdes.	A4

10. VVS-installationer i bygning A

10.3 Aflobsinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejl angivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler overløbsrør fra sikkerhedsventil under VVB ført til recipien. der er mindre overfladerust på rør, efter tidligere mindre utætheder ved rørsamlinger. Note: Overløbsvand ledes dog ned på ikke fugtfølsom gulvbeklægning, med gulv afløb. Der vurderes ikke risiko for skadefølge. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

10.5 Andet

Ingen bemærkninger



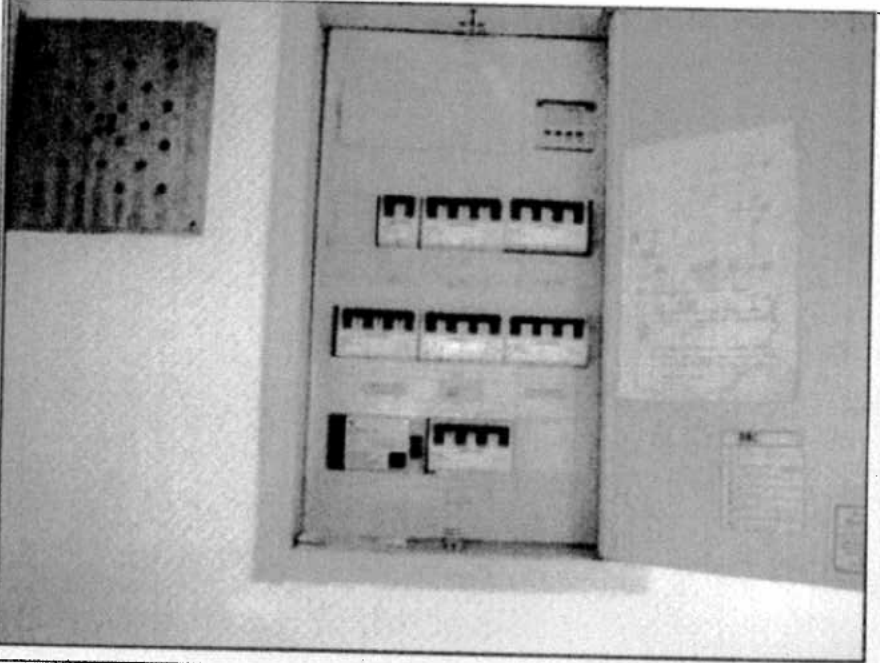
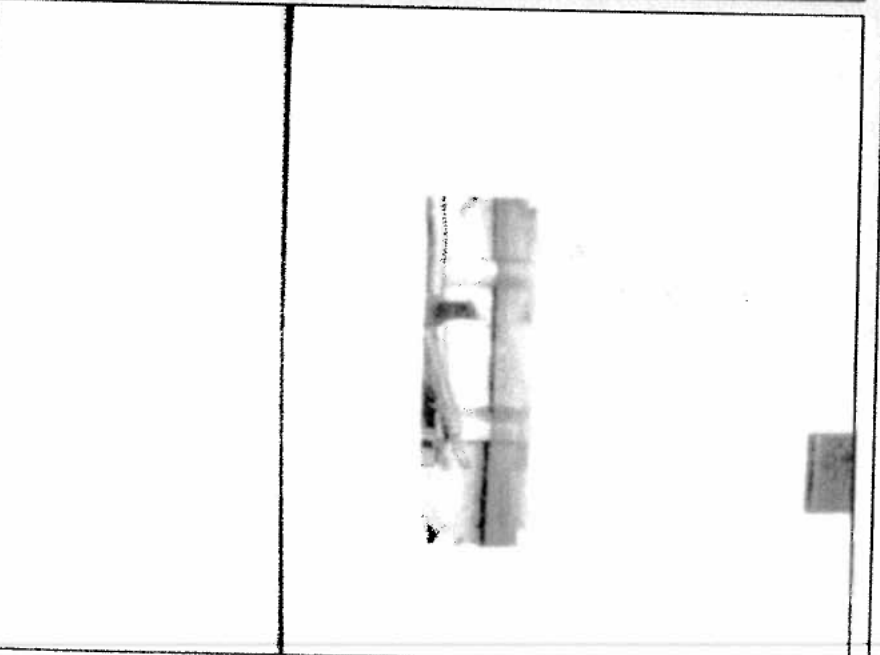
Beskrivelse af skade/mangel: Loftventiler til Genvex anlæg er ikke monteret i tæt forbindelse til lofter og hænger ned fra loft flere steder. Der kan ses åbninger mellem aftræksrør og loftbeklædning flere steder, hvor varm og fugtig rumluft kan trænge uhindret op i tagrum og danne kondens.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Selvom forholdet ikke er omkostningsbelastende, vurderes det at dog at være en markant ting, som en køber vil tillægge betydning og derfor skabe usikkerhed om ejendommens bedømmelse. Der vil derfor være forventninger til at en bygningssagkyndig ville bemærke

	forholdet.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

11. El-installationer i bygning A

11.1 Andet	Ingen bemærkninger		
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 		B8
	Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler afdækning for åbning i front på gruppetavle. Der er direkte åbning til strømførende dele. Note: Der er dog låge til selve gruppetavlen som sidder inde i en boks. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Der er risiko for personfare, da der er åbent ind til strømførende dele.		

Bygningssagkyndig	Ved besigtigelse sad der en automatsikring i grubbetavlen. Tidligere ejer oplyste, at der var overgang i udendørs lyset i haven og, at han havde bestilt elinstallatør til at se på forholdet. Automatsikringen er åbenbart fjernet efter, at jeg har besigtiget ejendommen	0
Teknisk Revisor	Det lyder usandsynligt, at der fjernes en automatsikring i forbindelse med en reparation i tavleanlæg. Det har ikke været muligt at få dette verificeret af tidligere ejer. Men under henvisning til ovennævnte fastholder TR sin vurdering.	B8

Bygning B (Carport/udhus - 49m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
24. august 2011 15:23		Endelig rapport udarbejdet	28

8. Tagkonstruktion i bygning B

8.6 Tagrender /
tagnedløb

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A1



Beskrivelse af skade/mangel: Der er mindre bagfald og lunkedannelse i tagrende mod øst.

Note: Kan give overløb ved kraftig regn. Ved kontrolesigtigelsen kunne der konstateres ophobning af vand bagerst i tagrenden.

Karakter: K2 (der vurderes ikke følgeskaderisiko)

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?	
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejetid?	
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	
1. Fundamenter / søkler		
1.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet?	
1.2	Er huset efterfunderet?	
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		
2.1	Er der kælder?	
2.2	Er der krybekælder / ventileret hulrum?	
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 gulvafløb)?	
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	
2.8	Er der kloakpumpe?	
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	
2.10	Er der grundvandspumpe?	
3. Yder- og indervægge		
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler?	
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	
4. Vinduer og døre		
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	
4.3	Fungerer alle vinduer?	
4.4	Fungerer alle døre?	
5. Løfter / etageadskillelser		
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	
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.)?	
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	
7. Indvendige trapper		
7.1	Har der været skader ved trapper?	
8. Tagkonstruktion		
8.1	Har taget været utæt?	
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	

8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?	
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	
8.5	Er der adgang til skunkrum?	
8.6	Er der adgang til tagrum?	
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	
9. Bad / toilet og bryggers		
9.1	Er der problemer med afløb?	
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	
11. El-installationer		
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	Ejendommen er opkøbt på tvangsauktion.
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Fundamenter / Sokler		
A	Beton	
B	Beton	
B	Andet; Type:	Søjlefundament
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
B	Træ	
B	Formur - Træ	
B	Bagmur - Let pladekonstruktion	
4.0 Vinduer og døre		
A	Kommentar	
A	Træ	Termoruder er mærket 19/7-95.
B	Træ	
5.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	
		Løftbeklædning profilbrædder.
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på stroer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type:	Pergolaminat i køkken.
7.0 Indvendige Trapper		

Genereret

24. august 2011 15:23

HE-nr

2

Kontrolrapport status

Endelig rapport udarbejdet

Side

32

8.0 Tagkonstruktion		
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Stål	
B	Gitterspær	
B	Taghældning - 15-35 grader	
B	Tagbelægning - Betonsten	
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Gas/centralvarme	
A	Gulvvarme; Type:	El
A	Andet; Type:	Brændeovn
11.0 El-installationer		
A	Kommentar	Relætype: HFI.

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Teknisk Revisor	50	1%	ikke angivet	ikke angivet	49
Bygningssagkyndig	kan ikke udregnes	1%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	50	1%	ikke angivet	ikke angivet	49

Revisionens usikkerhed

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

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	Ejendommen var ryddet og uden møbler ved kontrolgennemgangen. BS oplyser, at der var fuld møblering ved hans gennemgang.
Bygningssagkyndig	
Teknisk Revisor	