

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 bygningssagkyndig [REDACTED], hvis beskikkelse er ophørt, fratages muligheden for gen- og nybeskikkelse i tre år, fra denne afgørelsesdato, som følge af disse alvorlige fejl.

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 og færdiggjort af syns- og skønsmand [REDACTED] den 11. juli 2011

Den sagkyndige har ikke afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport.

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 29. marts 2011.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten, bortset fra punkterne "Fravalg af sekundære bygninger", "Generelle kommentarer" og 2.1, er veldokumenterede, og at afvejningen er foretaget i overensstemmelse med "vejledende vægtskala" for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision. Fejlangivelserne under punkterne "Fravalg af sekundære bygninger" og 2.1 vurderes uden belæg og frafaldes. Fejlangivelsen under "Generelle kommentarer" vurderes for mildt bedømt og skærpes derfor fra 3 til 5 fejlpunkt.

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes samlet set at være alvorligt fejlbehæftet af grov karakter og 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 for fejl i tilstandsrapporten [REDACTED], med udløb den 8. december 2013, som skal tages i betragtning i forbindelse med nye sanktioner. Denne påtale 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:

Fratagelse af muligheden for gen- og nybeskikkelse i huseftersynsordningen har virkning i en periode på 3 år fra den dag, afgørelsen er meddelt til den sagkyndige. Efter udløbet af denne periode, kan der ansøges om nybeskikkelse efter reglerne i huseftersynsordningen.

Nævnet offentliggør afgørelsen på en liste med navn og virksomhedstilknytning på nævnets hjemmeside www.husanke.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 ændring af lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

Norman E. Cleaver
Formand

TEKNISK REVISION AF TILSTANDSRAPPORTEN

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Opfølgende kontrol	Igangværende		
	Stikprøve	9. december 2010	Påtale	
	Få skader	17. august 2009	Godkendt	
	Stikprøve	19. februar 2009	Godkendt	
	Stikprøve	2. august 2007	Godkendt	
	?	29. marts 2006	Godkendt	

Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol

Ejendommen

	Navn	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A, set fra indgang (sydvest)	

Bygning A, set fra haven (øst)

Bygning B, set fra vejen (vest)

Bygning C, set fra haven (sydøst)

Bygning D, set fra haven (øst)

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
15-apr-11	15:16	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
20-apr-11	09:56	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
10-maj-11	13:27	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
16-maj-11	14:30	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
22-maj-11	19:47	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
30-maj-11	15:42	QA har ikke godkendt Udkast	
31-maj-11	00:19	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
08-jun-11	16:03	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
23-jun-11	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
11-jul-11	15:03	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-03-29
Ejendommen besigtiget	2011-03-24

Følgende materiale forelå

BBR	2011-03-15
Forsikringspolice	Topdanmark police
Tidligere tilstandsrapport nr.	Ikke fundet
Energimærke	Under udarbejdelse
Andre bygningsoplysninger	

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
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	1945	1	96	96	0	96	0
2	B	Garage/udhus	1998	1	38	0	0	0	0
3	C	Overdækket terrasse	1998	1	30	0	0	0	0
4	D	Udhus/skur	0	1	12	0	0	0	0

Bemærkninger

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

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?

Ja: ABD - Der er ikke adgang til tagrum. Der er ikke besigtiget over nedsænkede lofter (installationer og andet). Bygning B er ikke besigtiget på nordfacaden og bygning D på sydfacaden (skel).



Taget på bygning A er opbygget som et bongalow-tag med en hældning på 11 grader. Kun den del af taget, der er beliggende mod den hævede træterrasse kan synes, svarende til ca. 20 % af husets tagflade. Den øvrige del af tagfladen (dvs. mod nordvest, nord, øst og syd) kan ikke besigtiges pga. husets højde og kan ikke ses fra terrænet pga. den lave hældning.

BB har bekræftet at taget ikke er synet, men der er ikke taget forbehold for dette i rapporten. BB mener, at det er åbenlyst, at taget ikke kan synes fra en stige på 3,5 meter. Køber kan ikke forventes at kende denne tekniske begrænsning og må formode at tagkonstruktionen er synet uden bemærkninger.

Udhuset i bygning B er helt fyldt op med kasser (se foto) og kan ikke synes. Sælger oplyser, at forholdet har været det samme ved den oprindelige besigtigelse. Der er ikke taget forbehold i rapporten for den manglende mulighed for at syne bygningen indvendigt. Køber kan ikke kende dette forhold, og må formode, at bygningen er synet indvendigt uden bemærkninger.

Risikoen vurderes til op mod 25.000 kr og det manglende forbehold vægtes til niveau B.

	Det vurderes som en skærpende omstændighed, der kræver faglig indsigt, at forstå situationen, og de manglende forbehold vægtes derfor til B10.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Det er ikke altid muligt at konstatere punkterede termoruder, fordi dette er afhængig af lys og/eller temperaturforhold på besigtigelsestidspunktet. Der kan forekomme punkterede termoruder, det ikke er muligt at registrere.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: C - Bygning C er ikke besigtiget pga. stand og opførelsesmetode i lette materialer uden større teknisk værdi.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Bygning C er i en ringe stand og det er rimeligt at undtage denne fra tilstandsrapporten. Bygningen er en simpel konstruktion, der ikke har været vedligeholdt i mange år og fremstår med en række byggetekniske svigt. Den anførte forklaring er imidlertid ikke tilstrækkelig præcis. Forholdet har ingen praktisk betydning og vurderes til A1.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: ACD - Kælderen er indrettet som beboelse. Denne udnyttelse er ikke godkendt og den overholder ikke nugældende regelskrav til beboelse. Bygning C og D er ikke registreret i BBR-ejermeddelelse	

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

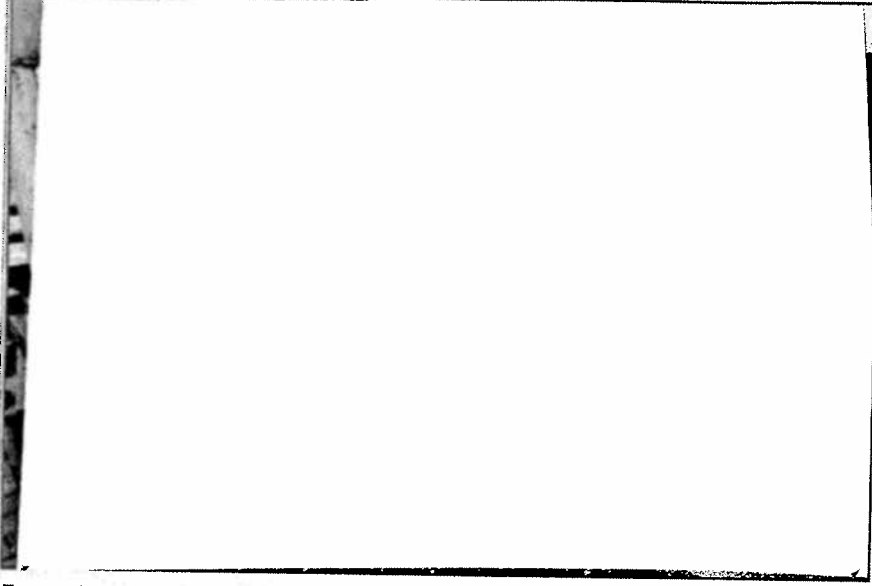
Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Fundamenter / sokler		0	0	0	1	0	x
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		0	3	0	3	0	x
3. Yder- og indervægge		0	0	3	1	0	x
4. Vinduer og døre	x	0	0	0	0	0	
5. Løfter / etageadskillelser	x	0	0	0	0	0	
6. Gulvkonstruktion og gulve		0	2	0	0	0	x
7. Indvendige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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Boligen er oprindelig opført i 1945 og løbende vedligeholdt. Vedligehold af ejendommen er middel. Der må påregnes en del istandsættelse og vedligehold.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Den generelle kommentar tegner et fejlagtigt billede af ejendommen og bygger på en mangelfuld registrering. En retvisende beskrivelse kunne være: "Bygningen er oprindeligt opført i 1945 og er løbende ombygget. En del af disse arbejder er udført som medbyg eller selvbyg og fremstår uden håndværksmæssige korrekte afslutninger. Der må påregnes en del reparation og opretning før der kan forventes en vedligeholdelse i et normalt omfang i den nærmeste fremtid. Bygningens el- og vandinstallationer anbefales nærmere undersøgt." Beskrivelsen bygger på en fejlagtig registrering og vurdering. Disse mangler er vurderet og bedømt med fuld værdi under de enkelte bygningsdele. Den fejlagtige opsummering vurderes derfor kun til niveau A i denne sammenhæng og bedømmes til A3.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

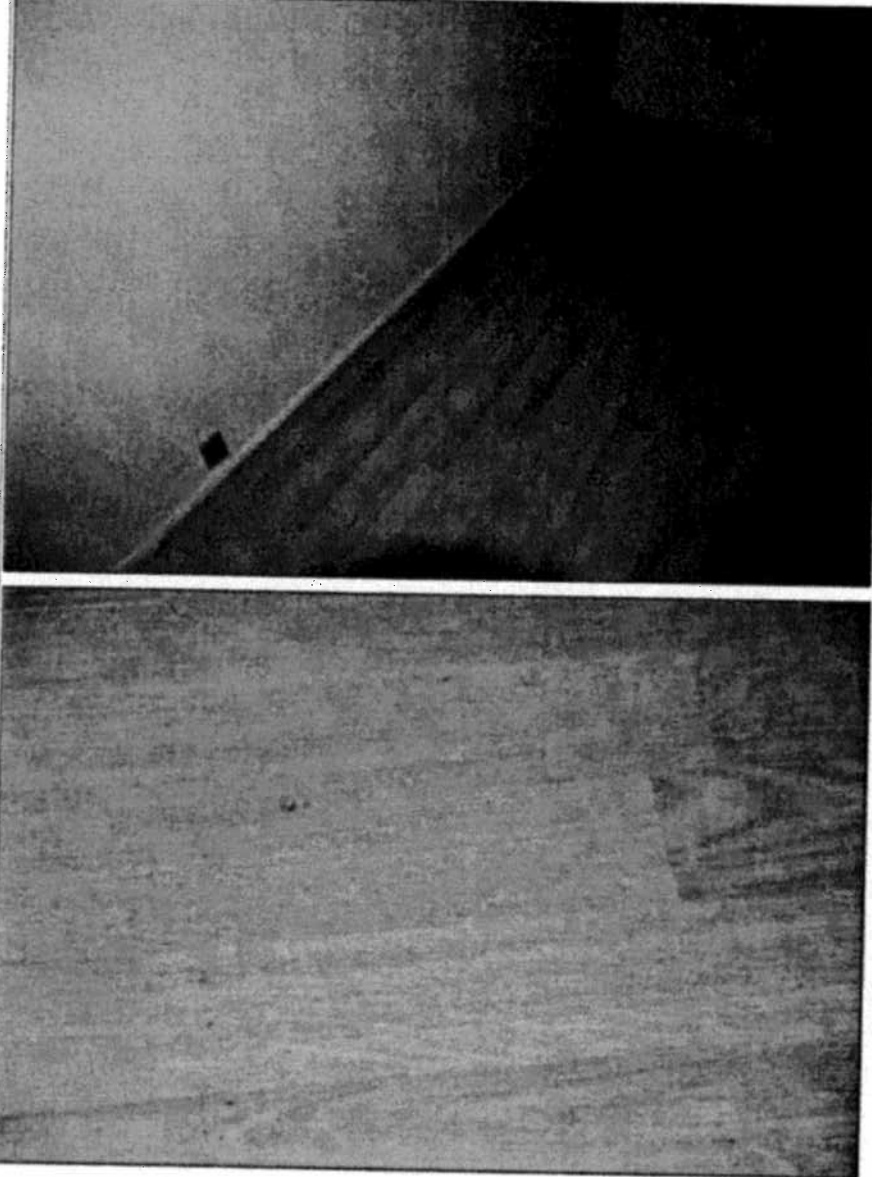
Bygning A (Beboelse - 96m2)

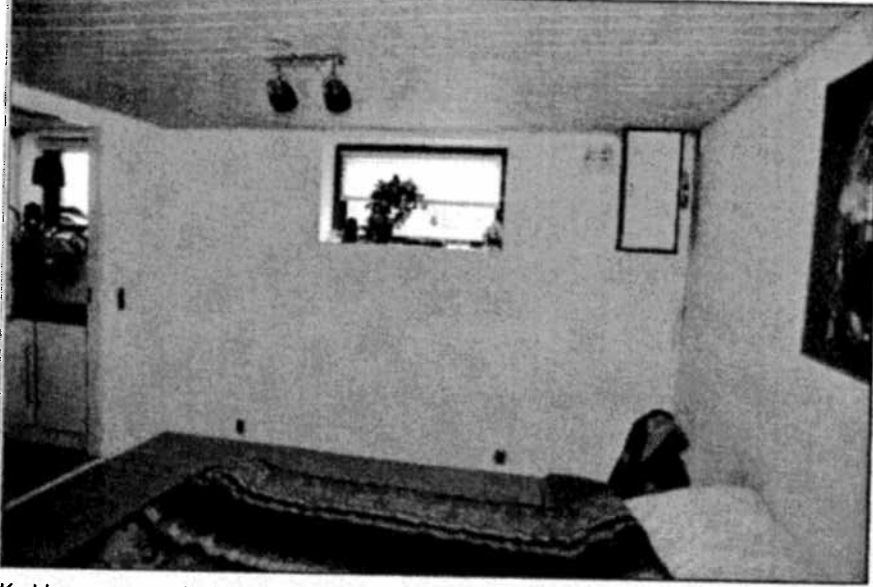
1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.2 Sokkel	K3: Sokkeloverkant er under terræn mod vest og delvis nord og syd. Note: Risiko for vandindtrængen.		
1.3 Udvendige trapper	Innen bemærkninger		
Fejl angivelse <i>Teknisk Revisor</i>			A3
	Rusttærringer og afskalninger på stålsøjler under hovedtrappen (K1). Forholdet er overset og ikke medtaget i tilstandsrapporten. Bedømmes til A3.		
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.		

2. Kælder / krybekælder / terrændæk i bygning A

2.1 Gulvkonstruktion	K1: Brud på klinke i kældergang.
2.1 Gulvkonstruktion	K1: Manglende fuldklæbning under enkelte gulvklinter i kælder.

2.1 Gulvkonstruktion	K3: Stedvis organiske belægninger på kældergulv. Note: Det er risikobetonet med belægning på kældergulv da evt. fugt under belægning ikke kan konstateres.	
Fejlangelvelse Teknisk Revisor		
	A3	
	I kælderen er der indrettet tre rum, der anvendes til beboelse. Disse rum er belagt med laminatgulve, hvilket - som anført af BB - er uheldigt, da eventuel grundfugt ikke kan konstateres. Anmærkningen skønnes korrekt og berettiget. Formuleringen i rapporten er uklar, da der ikke er organiske belægninger i kælderen. De gulve, der refereres til er af plastlaminat uden organisk indhold. Anmærkningen giver kun anledning til en begrænset uklarhed og vurderes derfor til A3.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

2.2 Vægge	K3: Beklædning på kældervægge i nordvestlige værelse. Note: Evt. fugt bag beklædninger kan ikke konstateres.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Kældervægge er efterisoleret indvendigt og beklædt med gips. Det er korrekt at indtrængende fugt ikke kan konstateres, som anført af BB. Sælger oplyser selv i sælgeroplysningernes pkt. 2.5 og 2.6 at der tidligere har været fugtproblemer i kælderen. BB anfører, at der er indvendig beklædning i værelse mod nordvest. Samme konstruktion er udført i værelse mod nordøst samt i værelse mod sydvest og det nævnte forhold skal derfor gælde alle tre rum. Registreringen er magelfuld og vurderes til A3.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

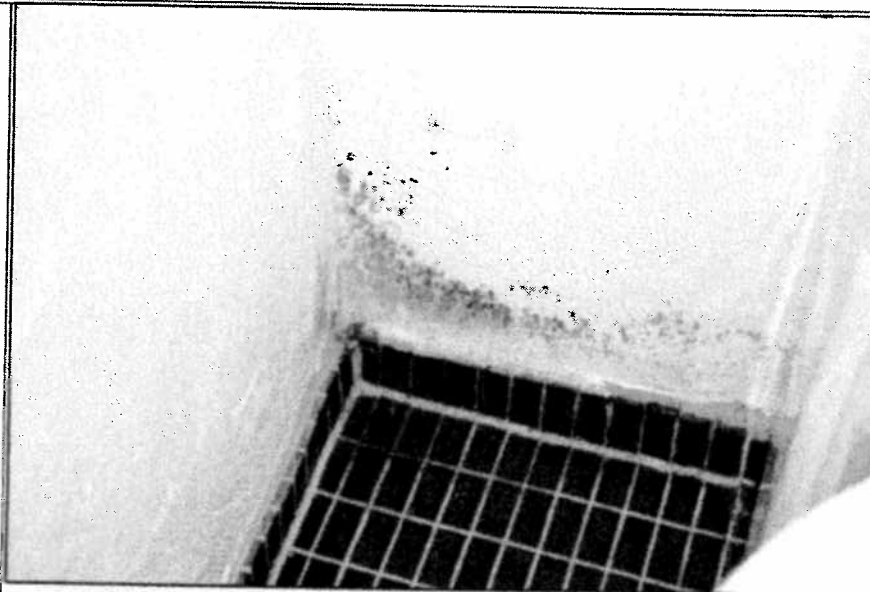
2.2 Vægge

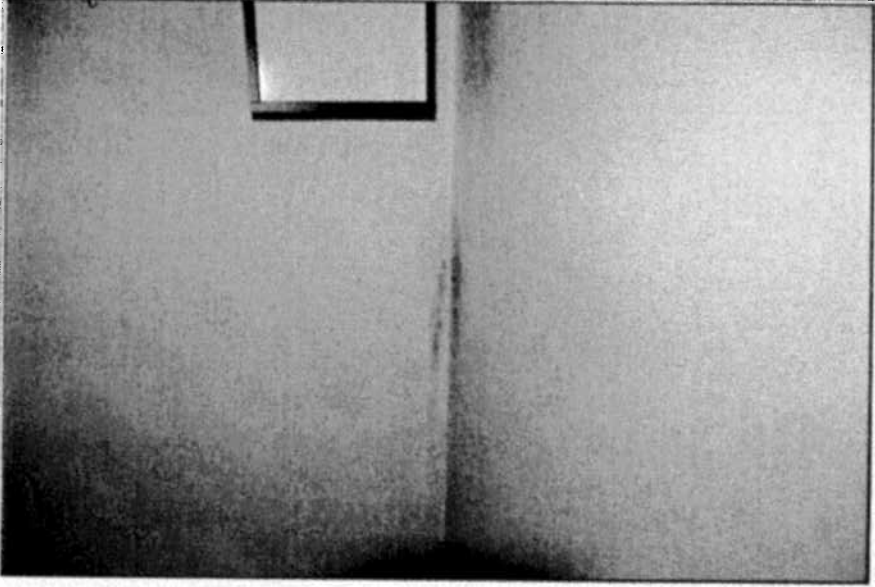
K3: Skimmelsvamp på østvæg i badeværelse Note: Sundhedsskadelig svamp.

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

C13





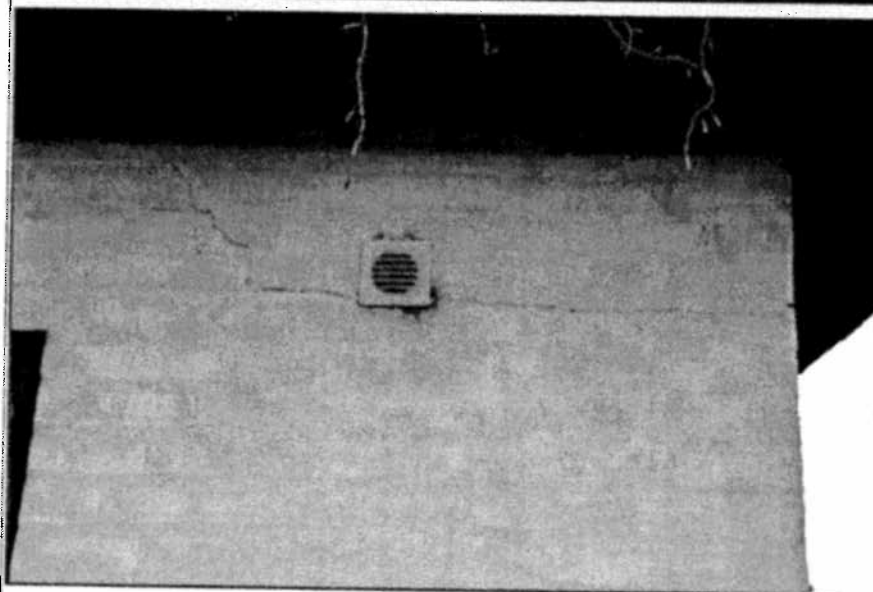
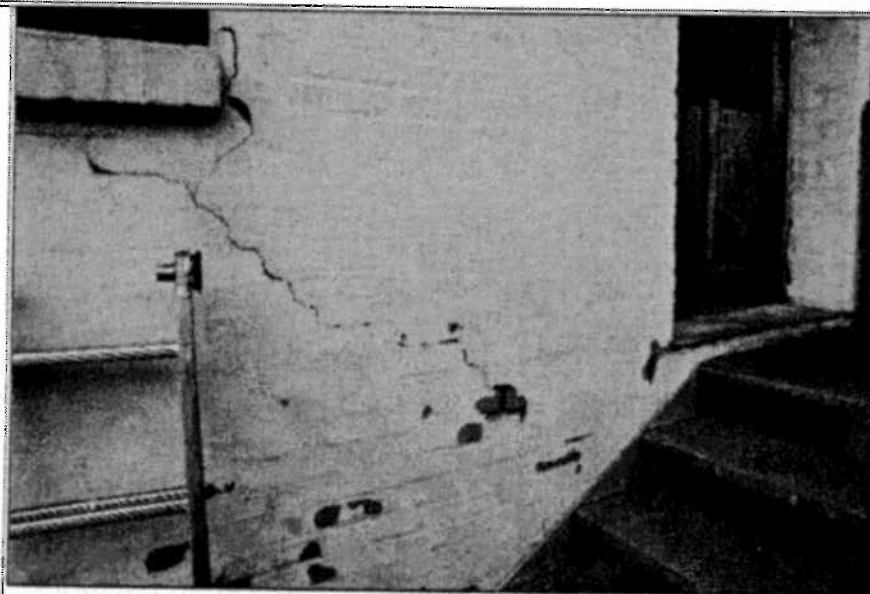
	 BB registrerer korrekt at der er skimmelsvamp på østvæggen i badeværelset. Der er ligeledes tydelig skimmelsvamp i hjørnet i kælderværelset mod sydvest, vinduesfalsen i vaskerummet mod nord samt på den nederste del af ydervæggen mod nord. Registreringen er mangelfuld og de åbenlyse forklaringer - kuldebroer i konstruktionen, udefrakommende fugt, kælderens anvendelse til beboelse med ringe mulighed for ventilation samt at der vaskes og tørres tøj i midten af kælderen, uden aftræk fra tørretumbler og uden udluftningsmulighed - burde have været anført som note til registreringen. Sælger oplyser selv i sælgeroplysningernes pkt. 2.5 og 2.6 at der tidligere har været fugtproblemer i kælderen. Forholdet giver en nærliggende risiko for indeklimaproblemer i forbindelse med skimmelsvamp og kræver en byggeteknisk indsigt. Det vurderes derfor til niveau D, med en formildende omstændighed, at dele af forholdet faktisk er registreret. Sættes derfor til C13.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
2.5 Etageadskillelse	K1: Pudsafskalning på væg/ loft i kældergang.	

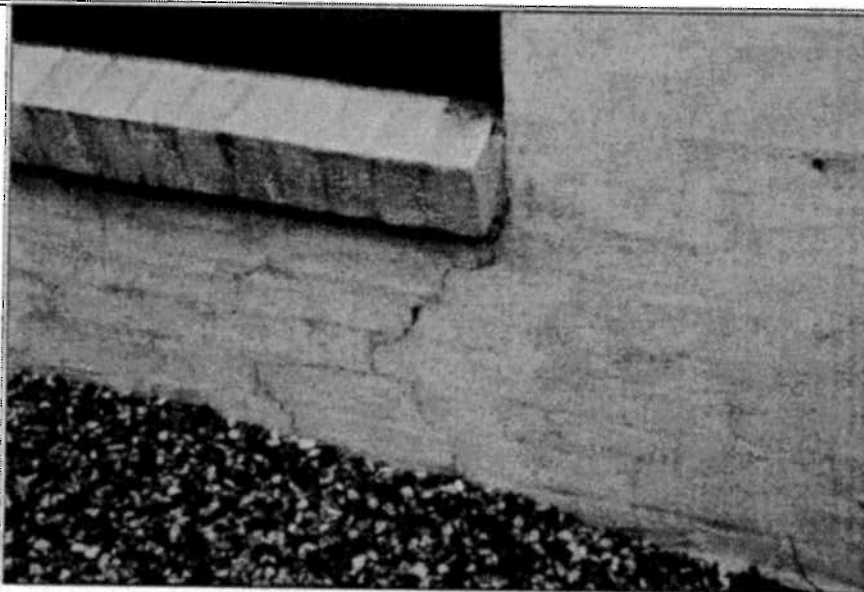
3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K2: Revner i øst- og nordfacade.
---------------------	----------------------------------

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

B8





BB anfører med en K2-bemærkning at der er revner i øst- og nordfacaden og har ved genbesigtigelsen udpeget revnerne overfor TR.
 Beskrivelsen og adresseringen er fejlagtig.
 I **syd-** og **vest**facaden er der generelt en del sætningsrevner, der ses som zigzag-rever, der udspringer omkring vindues- og dørhuller samt revner langs forankringen mellem tag og mur. Skaden vurderes som K2.
 Mod øst og nord ses ingen revner som ellers anført i rapporten.
 Forholdet giver køber en berettiget usikkerhed om rapportens troværdighed. En udbedring skønnes at koste mellem 10-25.000 kr og forholdet vurderes til B8.

Bygningssagkyndig

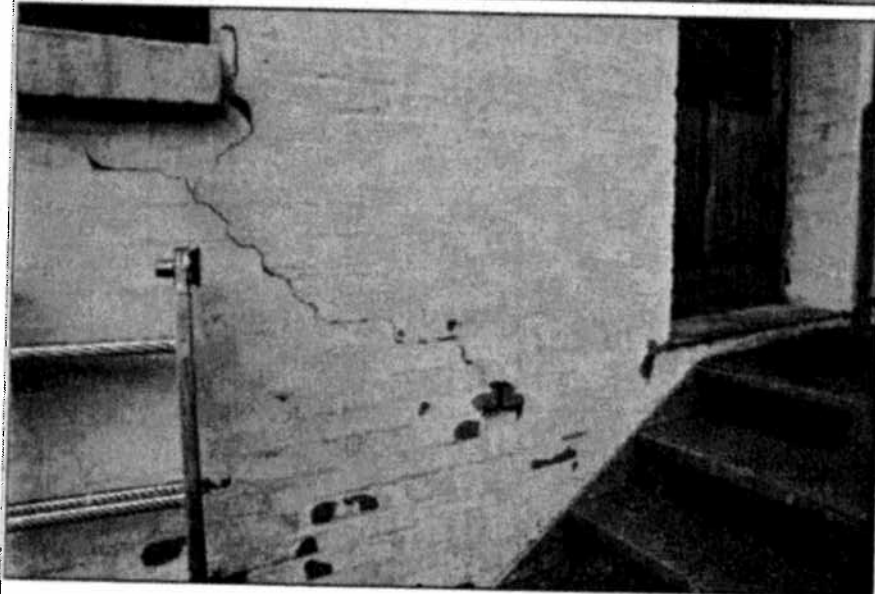
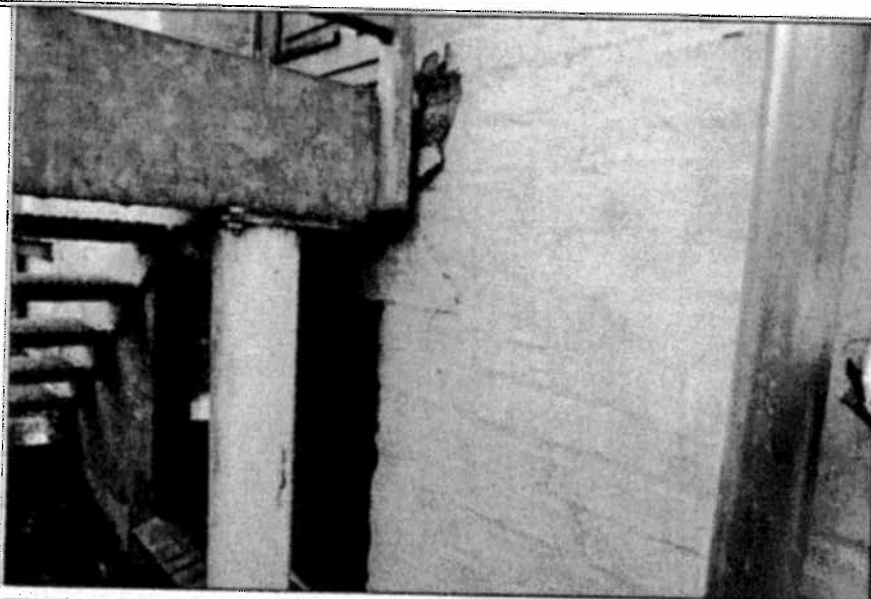
Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

3.1 Facader / gavle

K2: Revner og pudsafskalning i nordvestlige hjørne.

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

B8





De ses ligeledes en del revner, pudsafskalninger, delvist udfaldne mørtelfuger og frostskaadede sten på sydsiden af huset, omkring indgangen og under kældervinduet. Registreringen er mangelfuld og en udbedring skønnes at koste 10-25.000 kr og forholdet vurdres derfor til B8.

Bygningssagkyndig

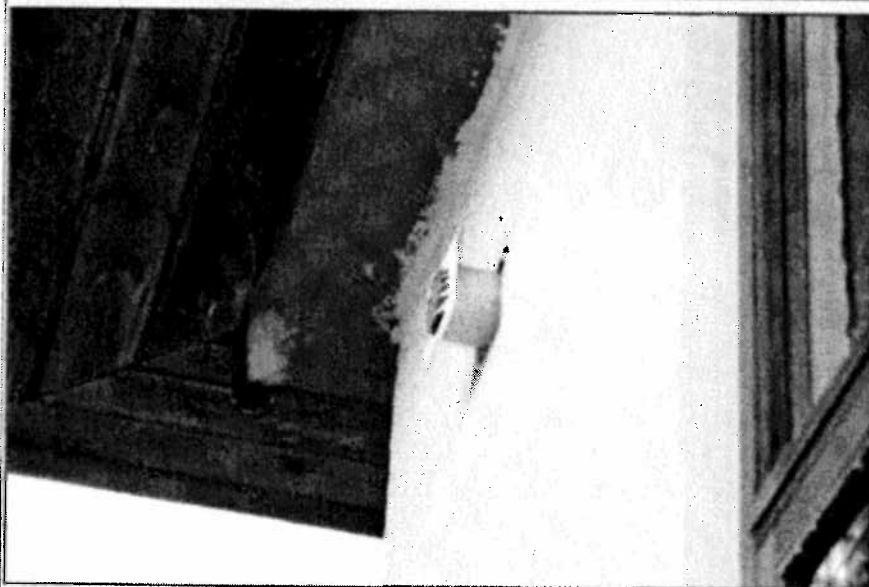
Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

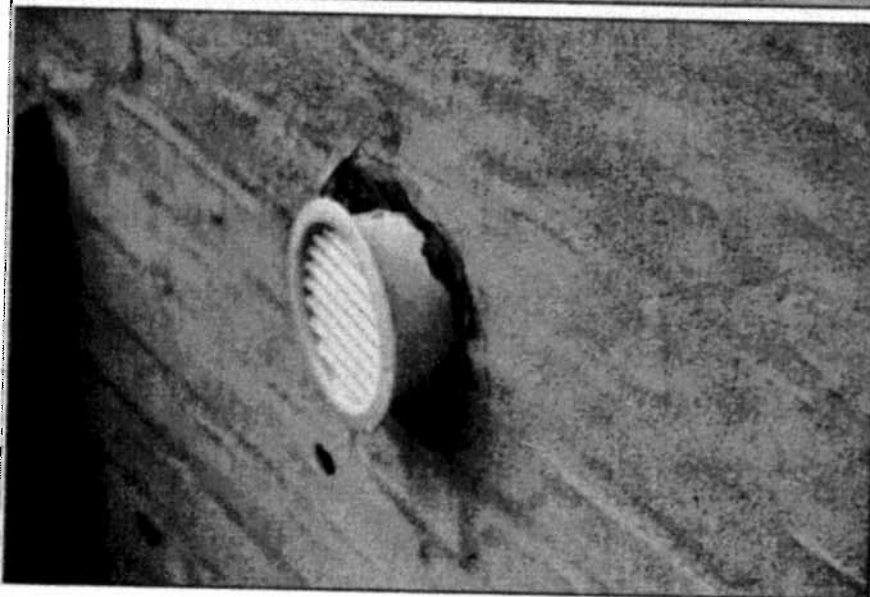
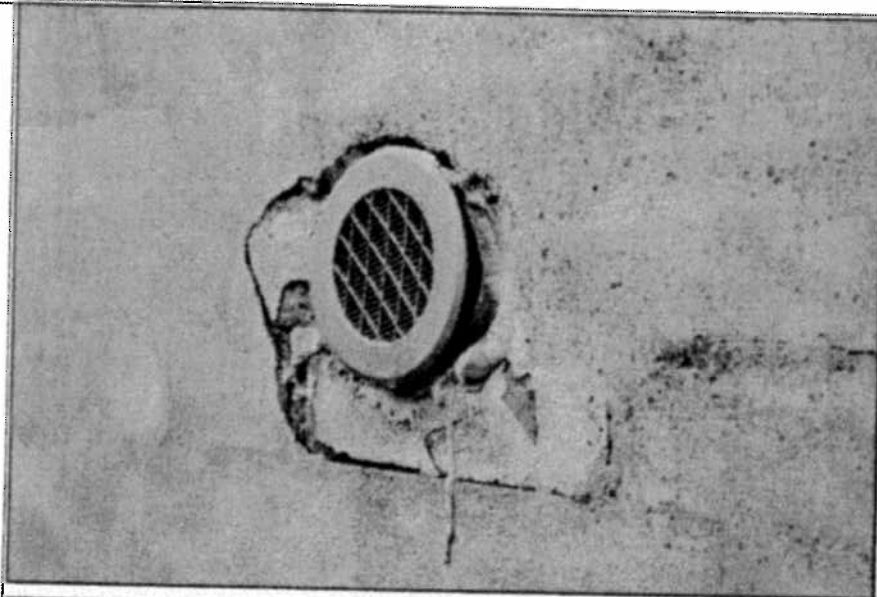
3.1 Facader / gavle

K2: Løs ventil i vestfacade mod nord.

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A3





BB anfører korrekt at udluftningsventilen i vestfacaden er løs.
 Alle øvrige ventiler (3 udluftningsventiler mod syd og øst samt en ventil fra gasfyret) er monteret forkert og uden en håndværksmæssig afsutning. Der er anvendt skum enkelte steder. Ved flere ventiler er murværket revnet og mangelfuldt tætnet.
 Registreringen er mangelfuld og forholdet vurderes at kunne udbedres for under 10.000 kr.
 Bedømmes derfor til A3.

Bygningssagkyndig

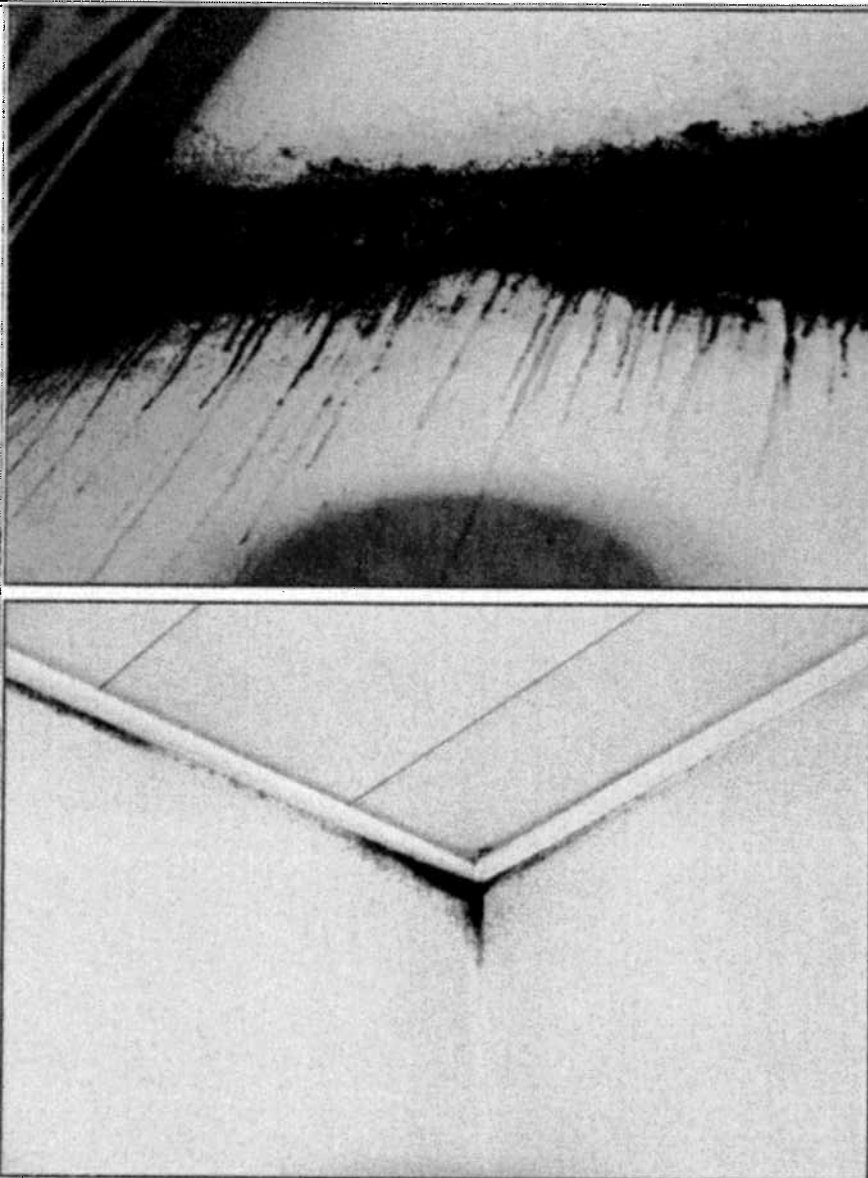
Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

3.6 Indvendige vægge

K3: Skimmelsvamp i hjørne af køkken og depot. Note: Sunshedsskadelig svamp.

Fejl angivelse
Teknisk Revisor

A3



BB anfører korrekt, at der ses skimmel i køkken og depot.

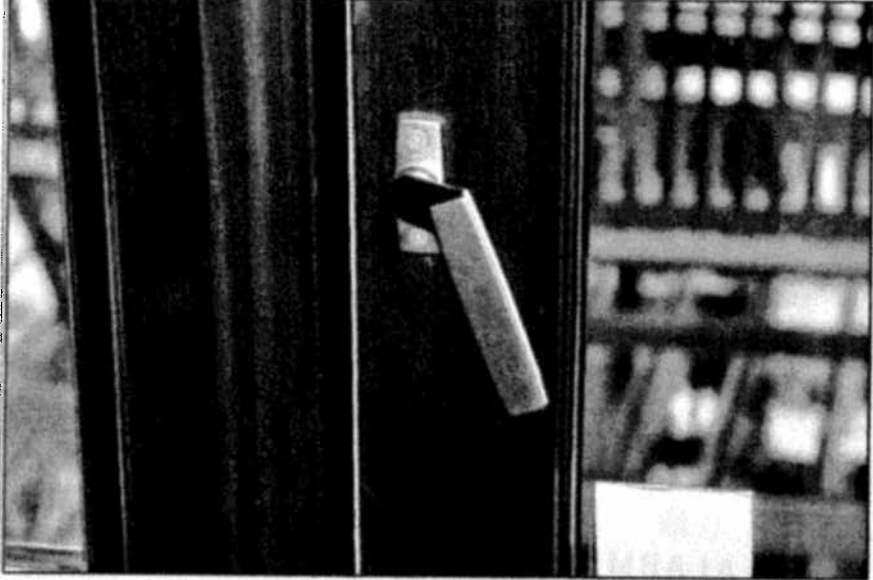
I begge tilfælde er det i samlingen mellem ydervæg og betonloft, hvor der er en stor kuldebro. Sælger anvender værelset mod sydøst som depot, men da rummet er et almindeligt værelse burde der have været anvendt denne, mere generelle betegnelse. Adresseringen er mangelfuld og der burde have været medtaget en forklarende note, jf. bemærkningen til pkt. 2.2.

Forholdet vurderes her af mere formel karakter og bedømmes til A3.

Bygningssagkyndig

Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Terrassedøren i stuen kan ikke lukkes helt. Greb og paskvilbeslag er ikke justeret korrekt. Forholdet er overset og vurderes til A1.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
4.5 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Indvendige døre: Døren til kældertoiletet binder kraftigt (K1) Forholdet er overset og er ikke noteret i tilstandsrapporten. Manglen vurderes til A1.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.1 Gulvkonstruktioner	K1: Fjedrende gulv i stue ved entre. Note: Vurderes som defekt understøtning.
6.2 Belægninger	K1: Svindrevner i bræddesamlinger i depot.

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.6 Tagrender / tagnedløb	K2: Sælger oplyser om utætte tagrender. Note: Disse ses ikke d.d. (tørvejr)
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	A3 Sælger oplyser præcist hvor renderne er utætte. Disse oplysninger er ikke medtaget i tilstandsrapporten. Tagrenden har tydeligt bagfald ved hushjørnet mod sydvest og står helt vandfyldt. Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten og burde have været medtaget i samme K2-bemærkning. Forholdet vurderes på niveau A og bedømmes til A3.
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

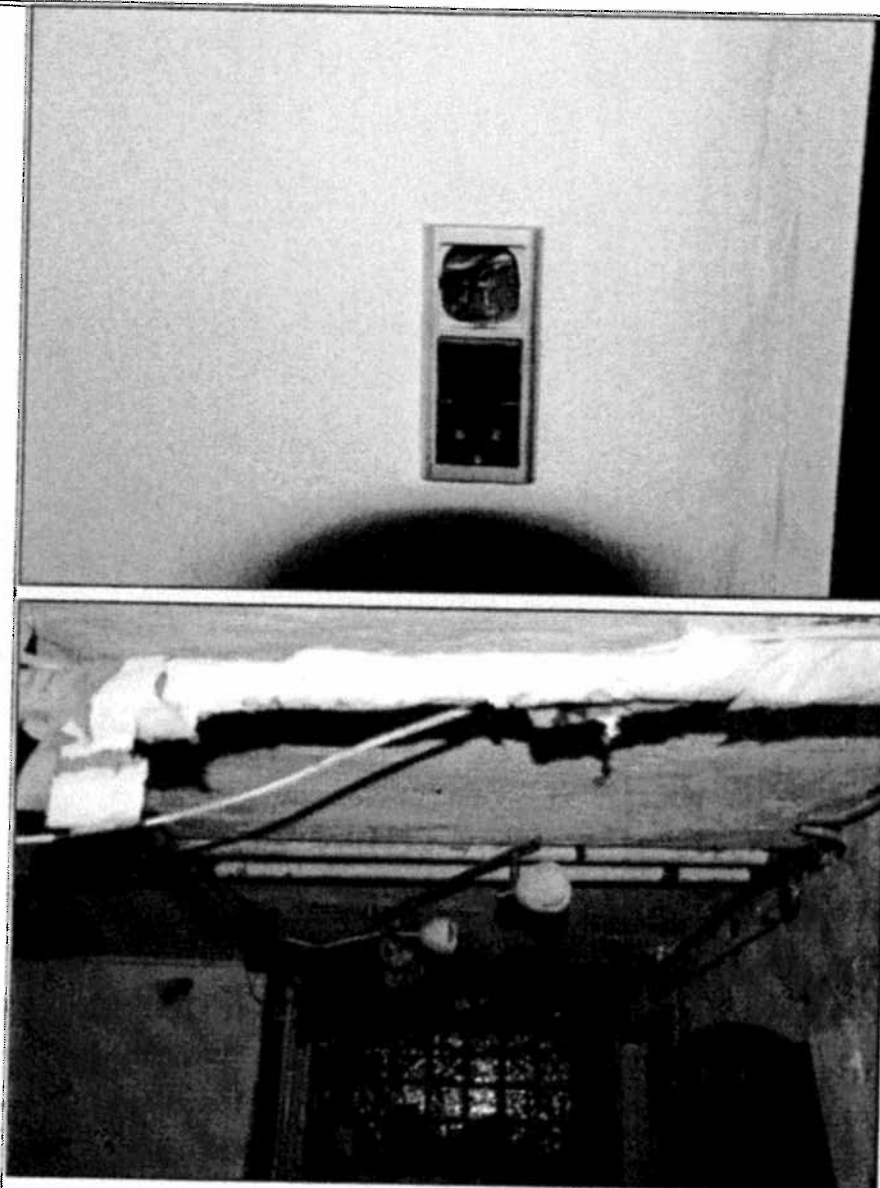
9.7 Rumaftæk	K1: Manglende aftræk fra toilet under kældertrappe.
--------------	---

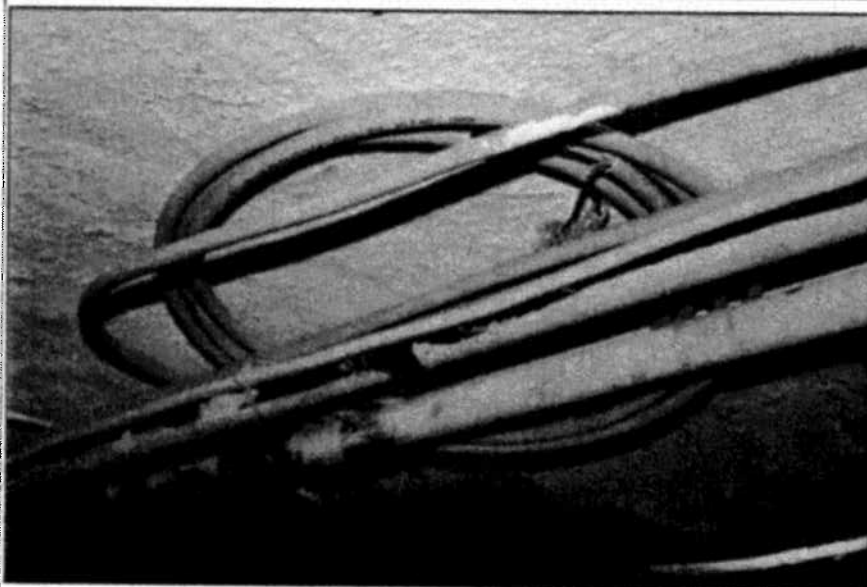
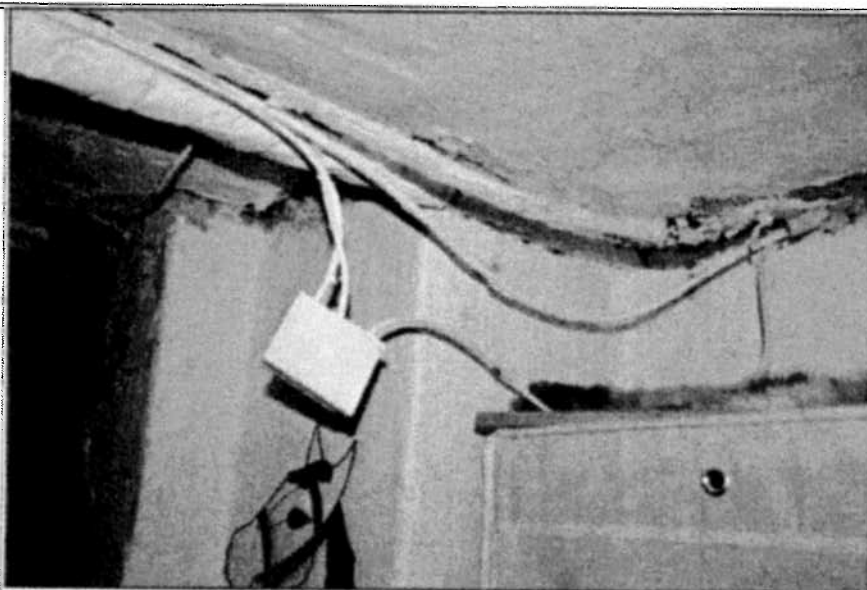
11. El-installationer i bygning A

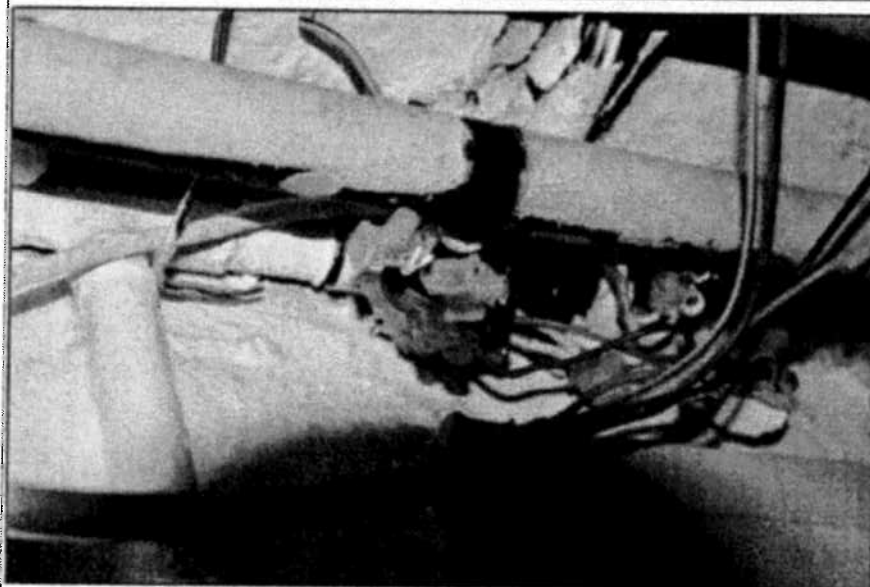
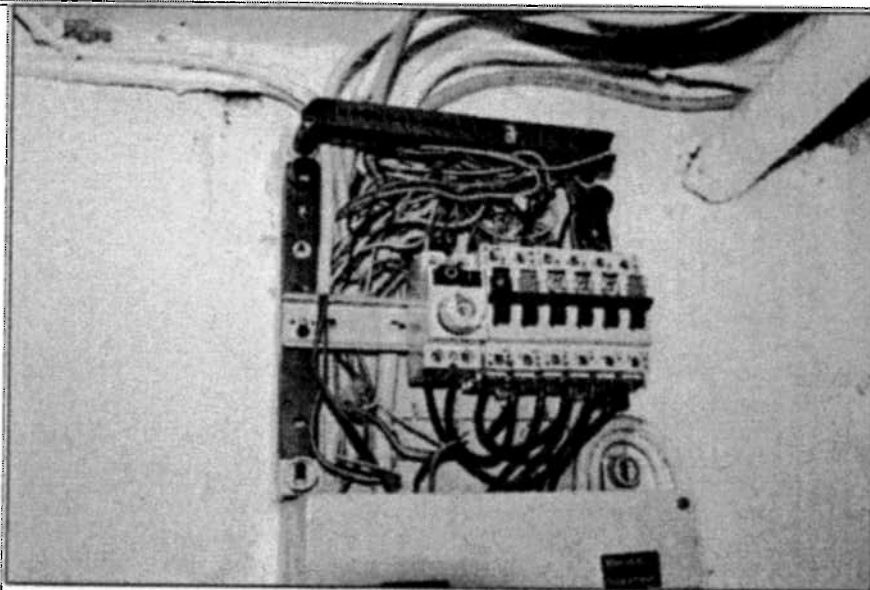
11.1 Andet	K3: Løse ledninger i kældergang. Note: Ulovlig installation.
------------	--

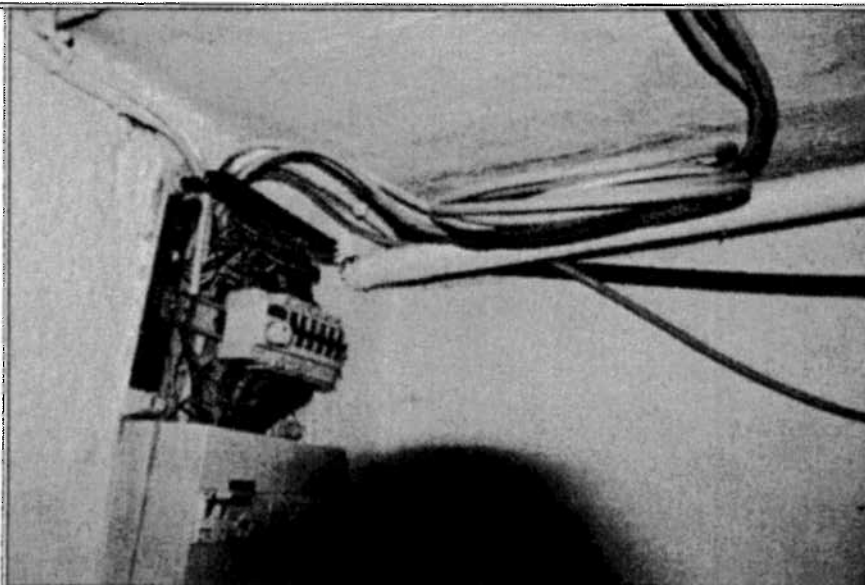
Fejl angivelse
Teknisk Revisor

E21









BB anfører korrekt at der er løse ledninger i kældergangen og bemærker i en note, at der er tale om en ulovlig installation. Sælger anfører i sælgeroplysningens pkt. 11.1 at installationen er autoriseret udført.

I kælderen ses en del opkvæjede kabler i overlængde, en del åbne kontakter, en del ikke-fastgjorte dåser og en helt ubeskyttet hovedtavle. Der er åben adgang til de strømførende dele.

Installationen er farlig og er helt åbenlyst ikke autoriseret udført og burde have været beskrevet i tilstandsrapporten med en UN-anmærkning og en note med anbefaling om et el-tjek af en autoriseret elinstallatør.

Forholdet er fejlvurderet i tilstandsrapporten og vurderes på niveau E da der er brandfare og en ikke ubetydelig personrisiko. Omvendt er det en formidlende omstændighed, at dele af forholdet er omtalt, derfor bedømmes manglen til E21.

Bygningssagkyndig

Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

Bygning B (Garage/udhus - 38m2)

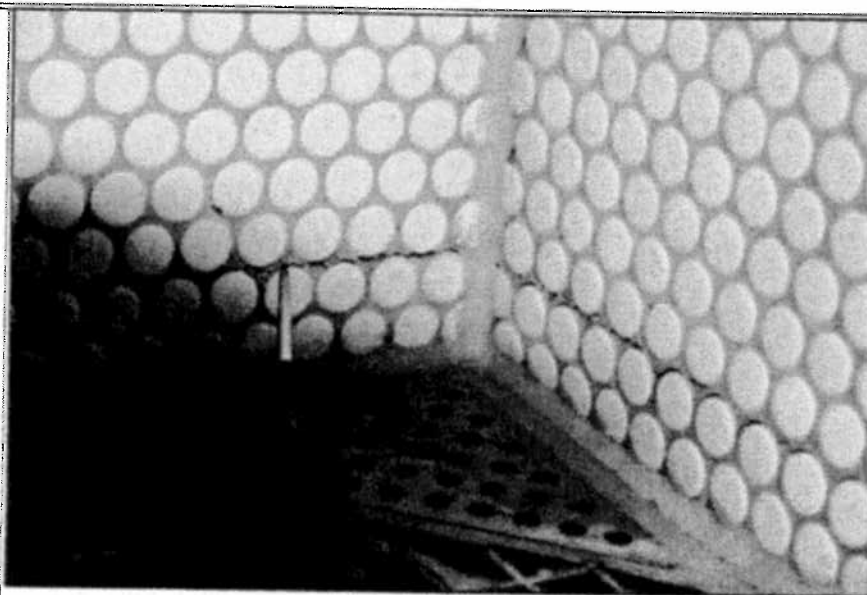
3. Yder- og indervægge i bygning B

3.1 Facader / gavle	K2: Træ for nært terræn, med risiko for nedbrydning.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	På garagen er træbeklædningen på siderne ført helt ned til terrænniveau og opfuges fra belægningen. Forholdet er korrekt registrert af BB men bemærkningen er ikke forståelig for brugeren. Formel fejl med mindre betydning. Vurderes til A1.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

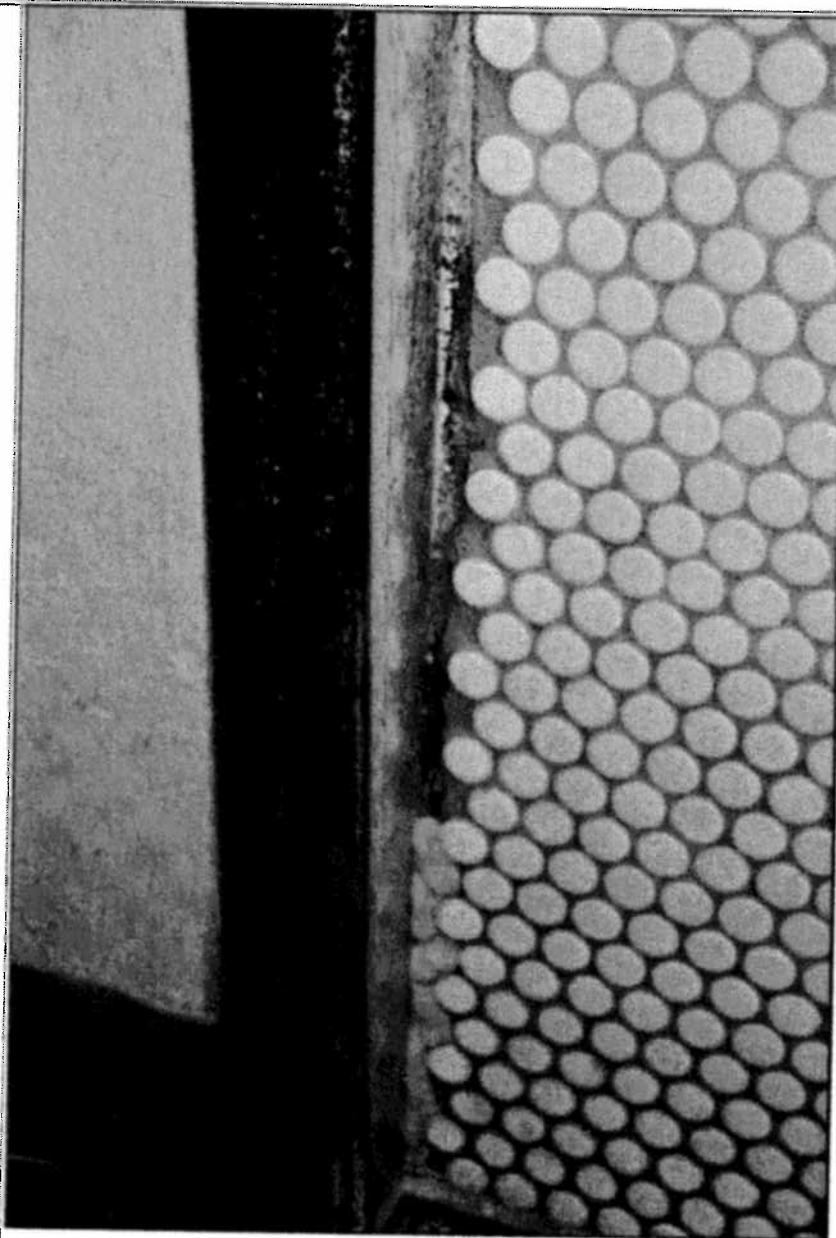
9. Bad / toilet og bryggers i bygning B

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger
--------------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Teknisk Revisor



B9

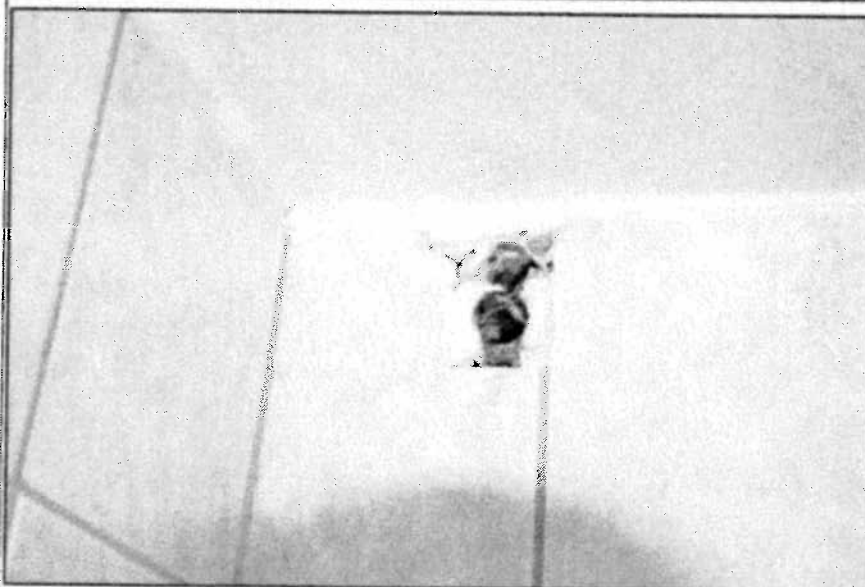
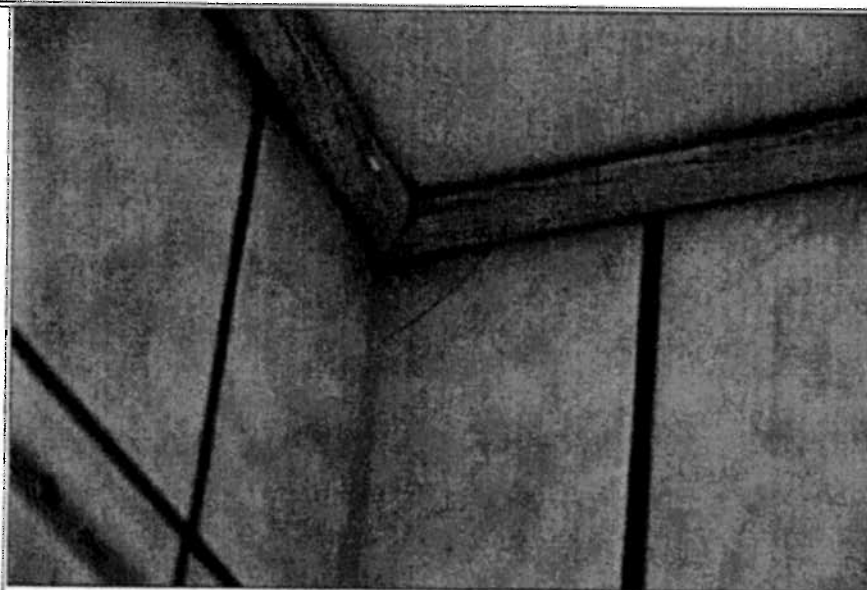


Vægbeklædningen i kælderbadeværelset er revnet inde i vådzone, umiddelbart over gulvafløbet. Flisefugningen er ikke færdiggjort omkring indgangen til brusenichen. Konstruktionen er ikke tæt. Forholdet er overset. Risikoen ved en eventuel skade vurderes til mellem 10-25.000 kr og forholdet vurderes derfor på niveau B. Det er en skærpende omstændighed at det kræver falg indsigt at overskue konsekvenserne af forholdet. Manglen vurderes derfor til B9.

Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A3



Revnet vægflise i toppen af brusenichen. Skadede fliser i hjørnet af badværelset efter fjernede rør. Der vurderes ikke at være risiko for vandskade i konstruktionen. Forholdet er overset og er ikke medtaget i tilstandsrapporten. Burde have været omtalt med en K1-bemærkning. Manglen bedømmes til A3.

Bygningssagkyndig

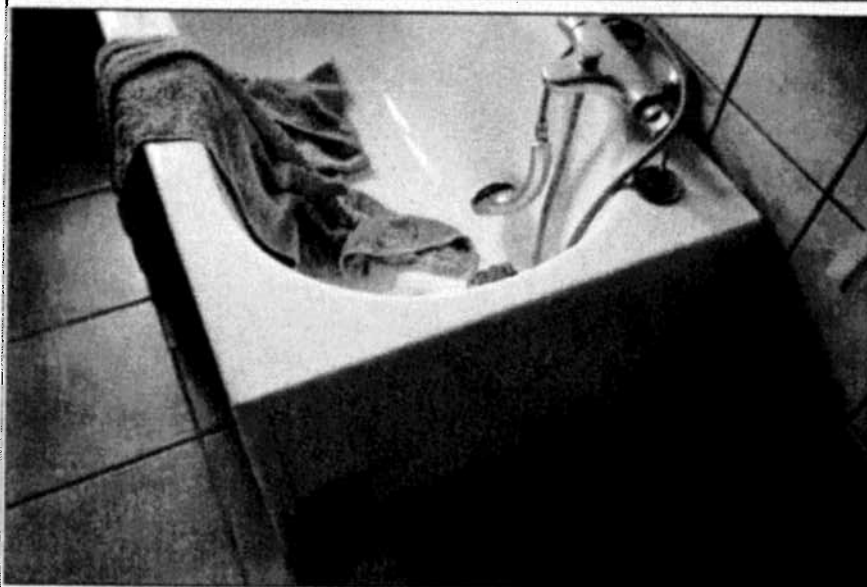
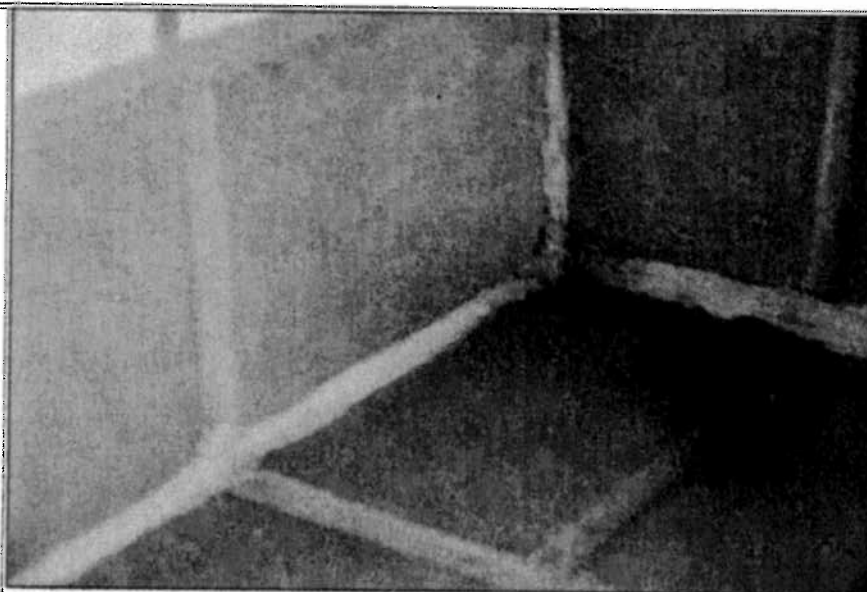
Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

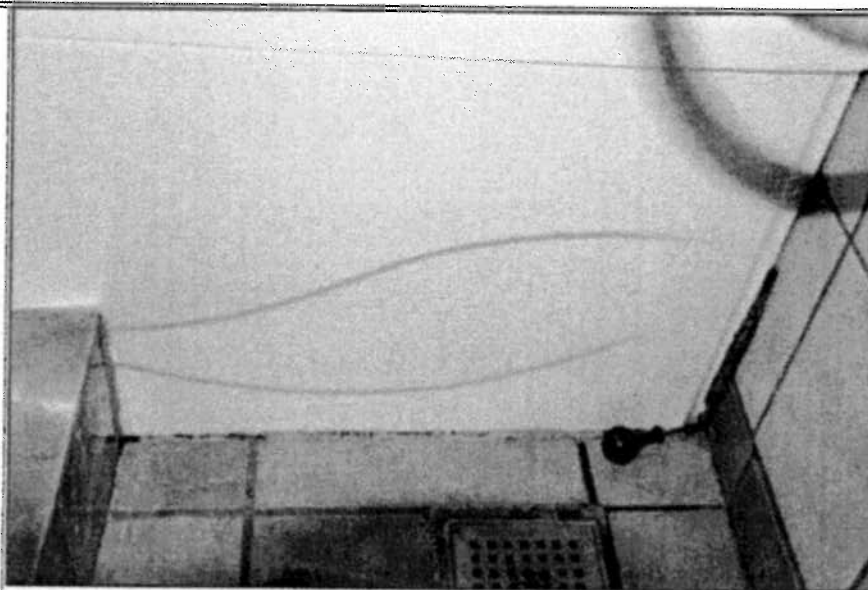
9.3 Fuger

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A5





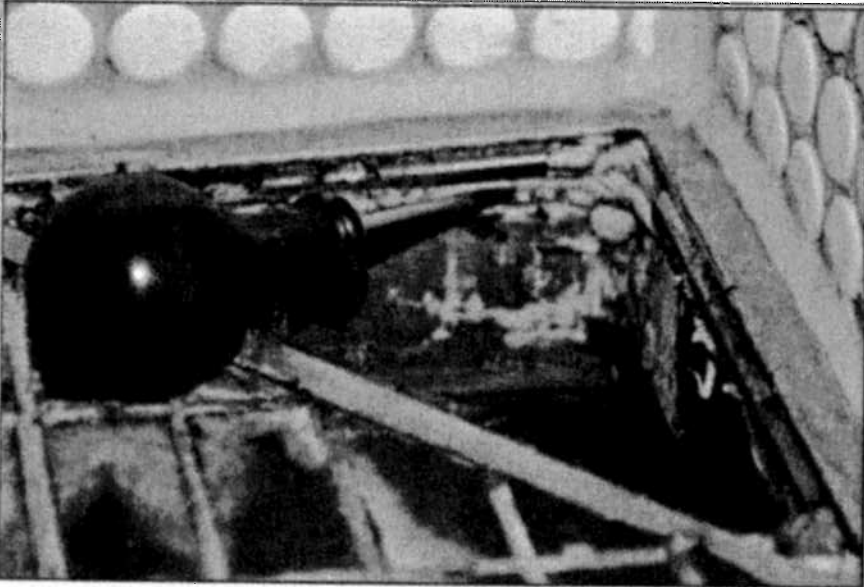
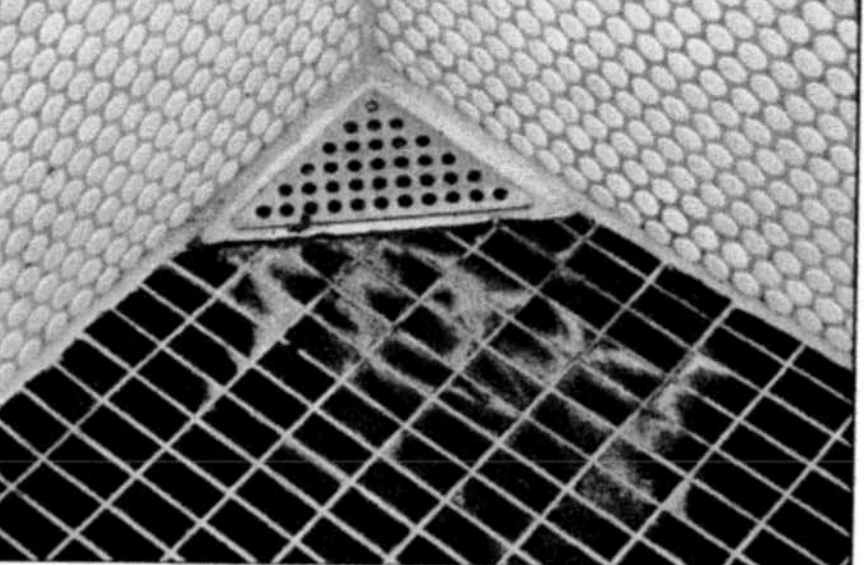
De elastiske fuger i bunden af brusenichen på 1. sal er udført forkert:
 Bruser og badekar er placeret op af hinanden. Ingen fuger mellem badekar og væg - vand løber bag om og ned under karret.
 Karrets endeplade er gavlvæg i brusenichen. Her er forsøgt fuget med elastisk fugemasse, så vand fra bruseren ikke kan komme ind under badekarret. Vand under badekarret kan imidlertid ikke komme ud. Fugen er defekt og ses med fugeslip.
 I modsat højre af badeværelset (under skab ved dør) er fugen mellem gulv og væg ikke tæt.
 Forholdene er oversete og burde have været medtaget i tilstandsrapporten med en K3-bemærkning.
 Risikoen ved forholdet vurderes til under 10.000 kr, omvendt kræver det en faglig indsigt at konstatere det, hvilket er en skærpende omstændighed.
 Forholdet bedømmes til A5.

Bygningssagkyndig

Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

9.4 Gulvafløb

Ingen bemærkninger

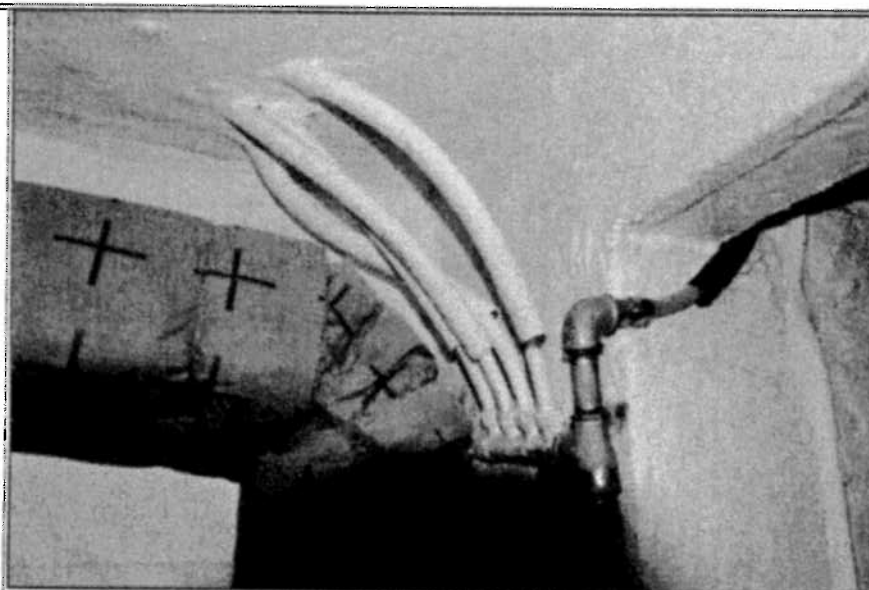
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Gulv afløbet i kælderbadeværelset er indstøbt i forkert højde. Rammen når ikke ned i gulv afløbsskålen og er uden held forsøgt tætnet med en gummifuge. Afløbet er ikke tæt. Forholdet er overset. Skønnes at kunne udbedres for under 10.000 kr og vurderes til A5 da det kræver en faglig indsigt at konstatere manglen.	A5
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
9.5 Fald mod gulv afløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Gulvet i kælderbadeværelset er opbygget uden fald mod afløb. Der er en mindre lunke foran afløbsskålen og tydelige kalkaflejringer på fliserne. Forholdet er overset. Vurderes af mere praktisk karakter og bedømmes til A3.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

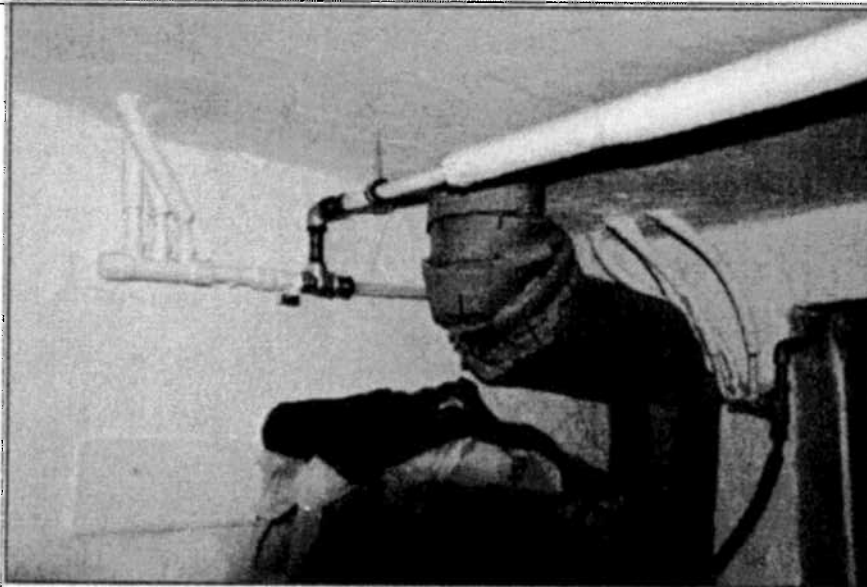
10. VVS-installationer i bygning B

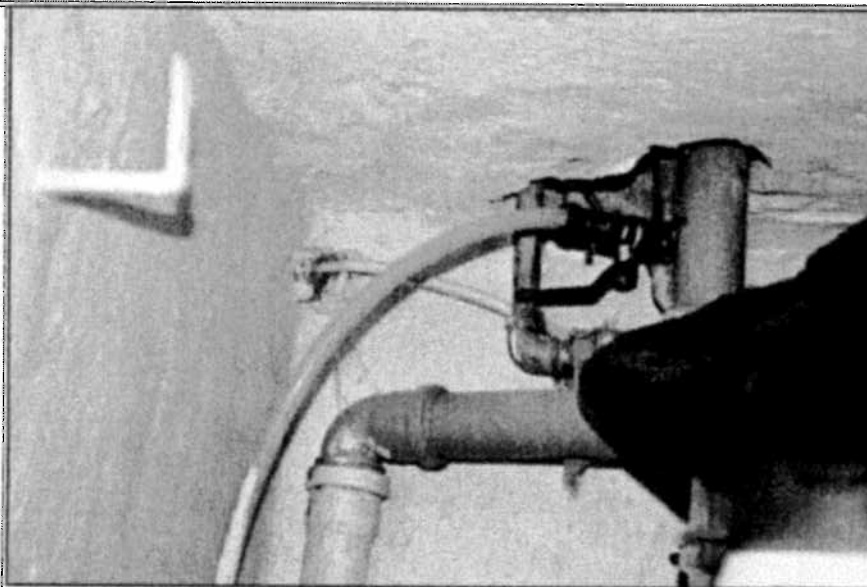
10.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger
-------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

C15







Sælger anfører i sælgeroplysningernes pkt. 10.2 at vandinstallationen er autoriseret udført.

I kælderen ses en del ikke-fastgjorte PEX-rør, ikke-fastgjorte forgreninger og ikke-håndværksmæssigt korrekt trukne rør.

Det er åbenlyst at vandinstallationen i kælderen ikke er autoriseret udført og burde i tilstandsrapporten have været anført som en UN-bemærkning og en anbefaling om en nærmere undersøgelse af en autoriseret VVS-Installatør.

Sælger var til stede ved både den tekniske revision og den første besigtigelse. På forespørgsel fra TR bekræfter sælger, at installationen er udført af personer uden autorisation.

Forholdet er ikke påtalt i tilstandsrapporten.

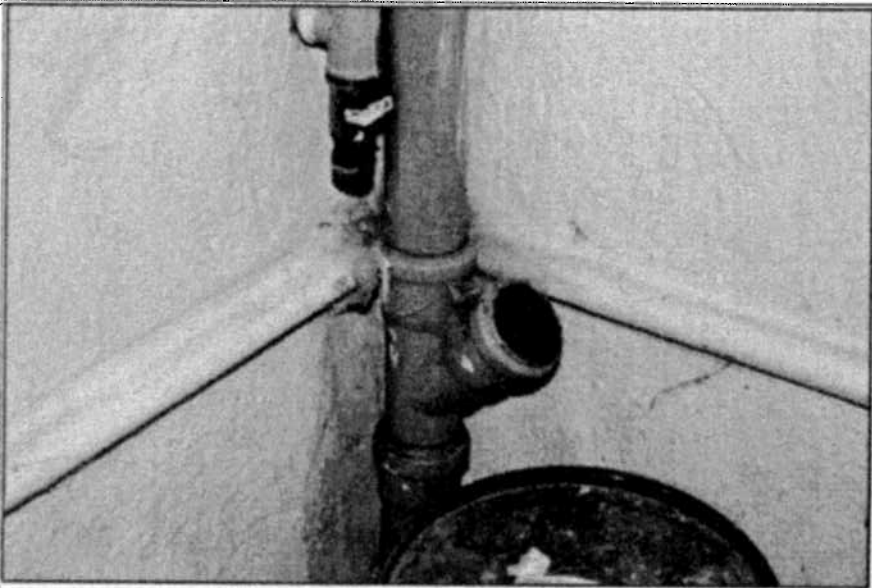
Risikoen i forbindelse med en eventuel skade vurderes til mellem 25-50.000 kr og placeres derfor på niveau C. Det er en skærpende omstændighed at forholdet kun kan konstateres ved en faglig indsigt og forholdet bedømmes derfor til C15.

Bygningssagkyndig

Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

10.3 Afløbsinstallationer

Ingen bemærkninger

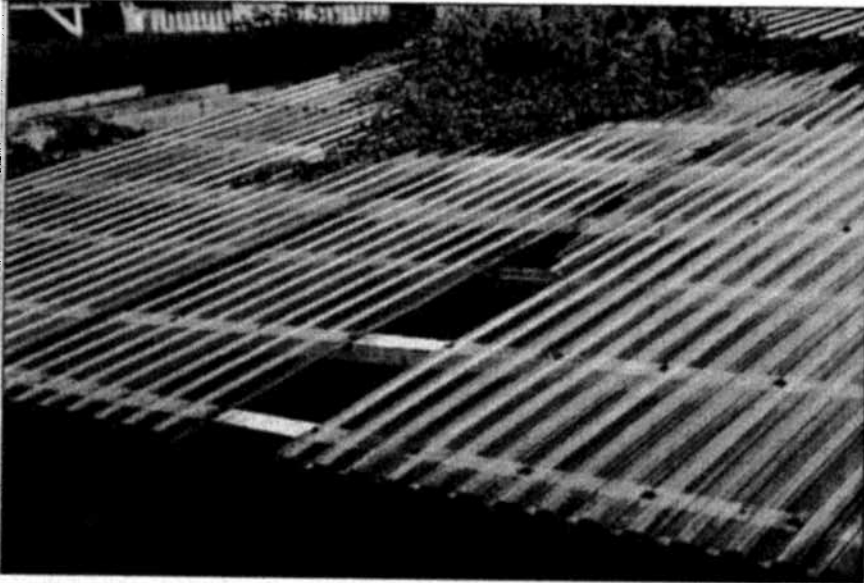
Fejl angivelse Teknisk Revisor	 Afløbsinstallationen er ikke afproppet i viktualierummet i kælderen og der er åben adgang til kloakken. Forholdet er overset og ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det burde have været medtaget med en K3-bemærkning. Risikoen for en vandskade som følge af opstigende kloakvand er begrænset. Omvendt er der direkte adgang for rotter, derfor bedømmes forholdet til niveau B. Det er en skærpene omstændighed at det kræver faglig indsigt at konstatere det, hvorfor det bedømmes til B 10.	B10
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

Bygning D (Udhus/skur - 12m2)

3. Yder- og indervægge i bygning D

3.1 Facader / gavle	K2: Træ for nært terræn, med risiko for nedbrydning.	
Fejl angivelse		A1
<i>Teknisk Revisor</i>		
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8. Tagkonstruktion i bygning D

8.1 Tagbelægning/rygning	K2: Hul i tagdækning.	A3
Fejl angivelse <i>Teknisk Revisor</i>		
	Hul i tagdækningen. Spær, lægter og træbeklædninger nedbrydes (K3). Forholdet er forkert beskrevet og forkert vurderet i tilstandsrapporten. Manglen vurderes til A3 da det er et åbenlyst forhold i en sekundær bygning uden større værdi.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
8.6 Tagrender / tagnedløb	K3: Manglende tagrende og nedløb. Note: Risiko for opfugtning af ydervæg.	

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	16 ½ år siden 1. nov. 1994.
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?	Ja, Ang. antal kvm. Er købt som 115 kvm med fuld kælder. Bygningen er reelt 96 kvm. Erstatningssag droppet.
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	Nej
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	Ja, 1996, køkken. 1997, garage + udhus. 2002, nyt tag + terrasse + nye vinduer. 2003, badeværelse i stueetage. 2009, nyt badeværelse i

0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	kælder + værelse og gang. Ja, Garage + udhus, selvbyg. Badeværelser + renovering kælder, medbyg.
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?	Ja, Trappen ved hoveddøren er skiftet ud, den gamle trappe var ved at ryge fra hinanden.
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?	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)?	Ja, Vand gennem væggen 2010.
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Ja, Viktualierum, badeværelse i kælder + soveværelse.
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?	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?	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?	Ja, I viktualierum har der været en fugtplet pga. brud på vandør i køkken.
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.)?	Ja, Et hjørne i forreste stue gynger lidt.
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?	Ja, Der er 2 hjørner der er utætte v. terrasse og værelse v. indgangssiden.
8.5	Er der adgang til skunkrum?	Nej
8.6	Er der adgang til tagrum?	Nej

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 rørskeader (vandskader)?	Ja, Stikledning af vand til hus udskiftet. Rørskade i køkken. Brud på kloakrør, er udbedret.
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	Beton	
B	Beton	
D	Andet, Type:	Punktfundament
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Kælder	
A	Muret i blok- eller teglsten	
B	Kælder	
D	Kælder	
Fejlangivelse	Bygning B (garage) har ikke kældre. Bygningen er opført med terrændæk i beton.	A3
Teknisk Revisor	Bygning D (udhus) har ikke kældre. Bygningen er opført med terrændæk med fliser.	
	Registreringen er åbenlys fejlagtig og forholdet vurderes som A3.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Træ	
B	Formur - Træ	
B	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Inder-/skillevægge - Træ	
D	Træ	
D	Formur - Træ	
D	Bagmur - Let pladekonstruktion	
4.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	Mahogni vinduer og udv. døre
B	Metall	Metallport
D	Træ	

5.0 Loffer/etageadskillelser

A	Kommentar	Pudsede lofter, panel- og listeloft.
---	-----------	--------------------------------------

6.0 Gulvkonstruktion og gulve

A	Gulv på stroer eller bjælker	
A	Trægulv på beton	Kælder
A	Klinkagulv på beton	
B	Andet, Type:	Betongulv
D	Andet, Type:	Betonfliser

Fejlangivelse

Teknisk Revisor

Bygningssagkyndig

Der er ikke trægulve i kælderen i bygning A. Laminatparket på beton.

Registreringen er forkert, men forholdet er uden praktisk betydning.

Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

A1

7.0 Indvendige Trapper

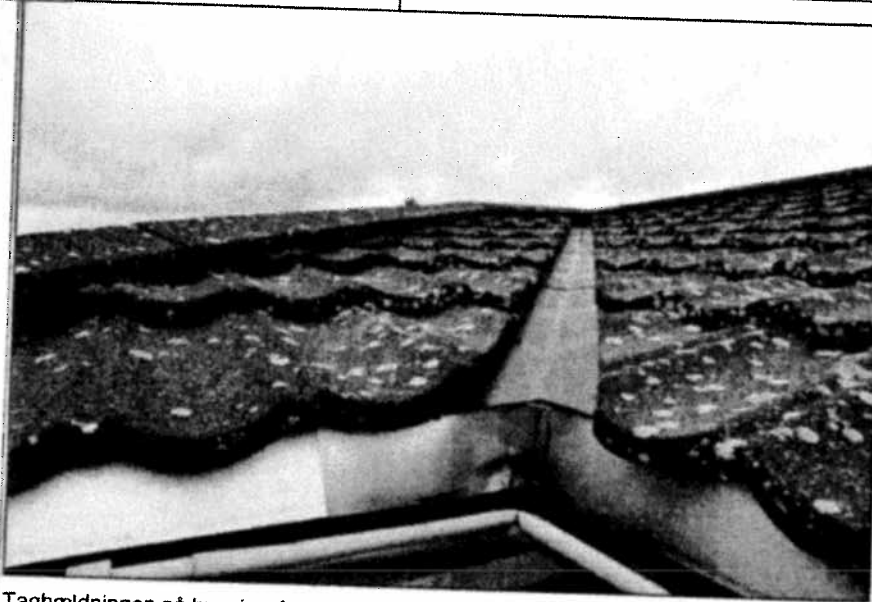
A	Kommentar	Betonstrappe
---	-----------	--------------

8.0 Tagkonstruktion

A	Sadeltag	
A	Gitterspær	På betondæk
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Plastplader	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	
D	Ensidigt fald	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Plastplader	

Fejlangivelse

Teknisk Revisor



Taghældningen på bygning A er registreret til 15 - 35 graders hældning og dækket med plastplader.

Hældningen er opmålt til 11 grader og taget er dækket af Decra-plader af metal.

Registreringen er åbenlys fejlagtig og vurderes til A3.

A3

Bygningssagkyndig

Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

9.0 Bad/toilet og bryggers

A	Vægkonstruktioner, uorganisk
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk

10.0 VVS-installationer

A	Gas/centralvarme
A	Gulvvarme, Type:

Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Der er anført gulvvarme uden angivelse af type. Gulvvarmen er vandbaseret, hvilket skulle anføres. Formel fejl, uden praktisk betdning. Vurderes til A1.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
11.0 EI-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	147	10%	ikke angivet	ikke angivet	132
Bygningssagkyndig	0	10%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	147	10%	ikke angivet	ikke angivet	132

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Lav	Usikkerheden er lav idet der kun er ca. 6 uger mellem de to besigtigelser. Sælger oplyser, at der intet er foretaget i huset i den mellemliggende periode.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Lav	Uændret begrundelse.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	BB oplyste under besigtigelsen at han ikke har ønsket at forny sin beskikkelse og fratræder sin stilling ved udgangen af maj 2011. Trods omfanget af de konstaterede mangler ved den udarbejdede rapport har der været en god og anerkendende dialog ved den tekniske revision. BB er oprigtigt overrasket over omfanget og forklarer selv, at "han må have haft en dårlig dag".
Bygningssagkyndig	
Teknisk Revisor	