

**DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE**

Beskikket bygningssagkyndig



Dato:

J. nr.:



Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]:

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten [REDACTED] er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet. Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig [REDACTED] tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

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

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 13. marts 2012.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 27. marts 2012.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 16. maj 2012.

[REDACTED], der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten, bortset fra nedenstående, er veldokumenterede, og afvejningen er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Nævnet har revurderet vægten af fejlangivelserne under følgende punkter:

Under punkt 1.3 reduceres vægten A3 til A1, da forholdet er nævnt, men risikoen for yderligere pudsafskalning burde være angivet med K2.

Under punkt 3.1 burde de forskellige skadestyper være beskrevet og stedfæstet hver for sig under selvstændige punkter, men da der er tale om K1-skader og da sammenskrivningen ikke medfører forståelsesproblemer vægtes fejlen under bagatelgrænsen og frafaldes.

Under punkt 4.4 bør karakteren være K3, da skadesudviklingen rammer en tilstødende bygningsdel jf. tilstandsrapportens opdeling i bygningsdele. Da den manglende bygningsdel dog er rapporteret med K2, reduceres fejlens vægt A3 til A1.

Under punkt 4.4 reduceres vægten A3 til A1, da sålbænkeskader generelt er påpeget under forgående punkt, idet nærværende forhold dog bør beskrives selvstændigt med karakteren K2.

Under punkt 10.1 reduceres vægten A3 til A1, da den manglende rapportering af ureglementeret afløb fra sikkerhedsventil vurderes uden særlig betydning for brugerne.

Under punkt 4.2 bygning B reduceres vægten A3 til A1, da den mangelfulde skadesbeskrivelse vurderes uden særlig betydning.

Under punkt 11.1 bygning B frafaldes fejlangivelsen, da de manglende præciseringer af ulovlige elinstallationer vurderes under bagatelgrænsen.

Nævnets revurdering af ovenstående punkter ændrer ikke den samlede vurdering af tilstandsrapporten som fejlbehæftet. 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.

Bygning B Udhus set fra haveside, den anden halvdel tilhører nabo.

Bygning C Overdækket terrasse set fra haveside.

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	10:42	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
24-okt-11	14:28	Kontrolbesøget blev udsat	
14-nov-11	10:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
21-nov-11	10:39	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
23-nov-11	17:33	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
08-dec-11	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
08-dec-11	08:38	Endelig kontrolrapport udarbejdet	
29-feb-12	08:50	Endelig kontrolrapport er ikke blevet godkendt af kvalitetsikring	
29-feb-12	08:51		Søgt ny deadline: 7. mar. 2012
29-feb-12	08:51		Ny deadline for BS kommentar: 7. mar. 2012
29-feb-12	08:52	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
02-mar-12	11:17		Søgt ny deadline: 14. mar. 2012
02-mar-12	11:17		Ny deadline for BS kommentar: 14. mar. 2012
13-mar-12	23:00	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	

27-mar-12	13:55	Endelig kontrolrapport udarbejdet	
-----------	-------	-----------------------------------	--

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-05-23
Ejendommen besigtiget	2011-05-18

Følgende materiale forelå

BBR	2011-05-13		
Forsikringspolice	sikring		
Tidligere tilstandsrapport nr.			
Energimærke	Energimærke er under udarbejdelse.		
Andre bygningsoplysninger	Ingen forbehold i forsikringen.		
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Teksten "ingen forbehold i forsikringen" er ikke tilstrækkelig entydig og præcis nok til, at en bruger (køber, mægler, forsikringselskab, bank, eller advokat), kan bibringes en klar forståelse om, hvorvidt der findes bygningstegninger, eller om disse blot ikke er blevet efterspurgt. 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)		A1
Bygningssagkyndig	Mener ikke der er regler herom i bekendtgørelsen om at beskrive forhold i forsikringspolice, er kun en service. Der er ligeledes ikke regel om at vi skal skrive om der foreligger tegninger i rapporten		
Teknisk Revisor	Den bygningssagkyndige skal jf. håndbogen, kapitel 3 afsnit 4.01 efterspørge "andre bygningsoplysninger" hos ejer, og det er et formelt krav til tilstandsrapporten, at resultatet angives under dette punkt. Tidligere vurdering fastholdes.		A1

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	1930	2	61	0	0	122	0
2	B	Carport/udhus	1930	1	20	0	0	0	0
3	C	Overdækket terrasse	2007	1	18	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Nej
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der tages forbehold for evt. punkterede termoruder ud over dem, der måtte være registreret i rapporten, da det kan være svært at konstatere, om ruder er duggede pga. lys og vejrforhold under besigtigelsen.
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	3	0	0	0	x
2. Kælder / krybekælder / terrændæk	x	0	0	0	0	0	
3. Yder- og indervægge		0	2	1	0	0	
4. Vinduer og døre		0	2	1	0	0	x
5. Lofter /etageadskillelser	x	0	0	0	0	0	
6. Gulvkonstruktion og gulve		0	1	0	0	0	
7. Indvendige trapper	x	0	0	0	0	0	
8. Tagkonstruktion		0	1	1	0	0	x
9. Bad / toilet og bryggers	x	0	0	0	0	0	
10. VVS-installationer	x	0	0	0	0	0	
11. El-installationer		0	2	0	0	0	

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Bygningen er i god stand, pænt vedligeholdt, der er foretaget store renoveringsarbejder, se sælgeroplysninger.
-------------	--

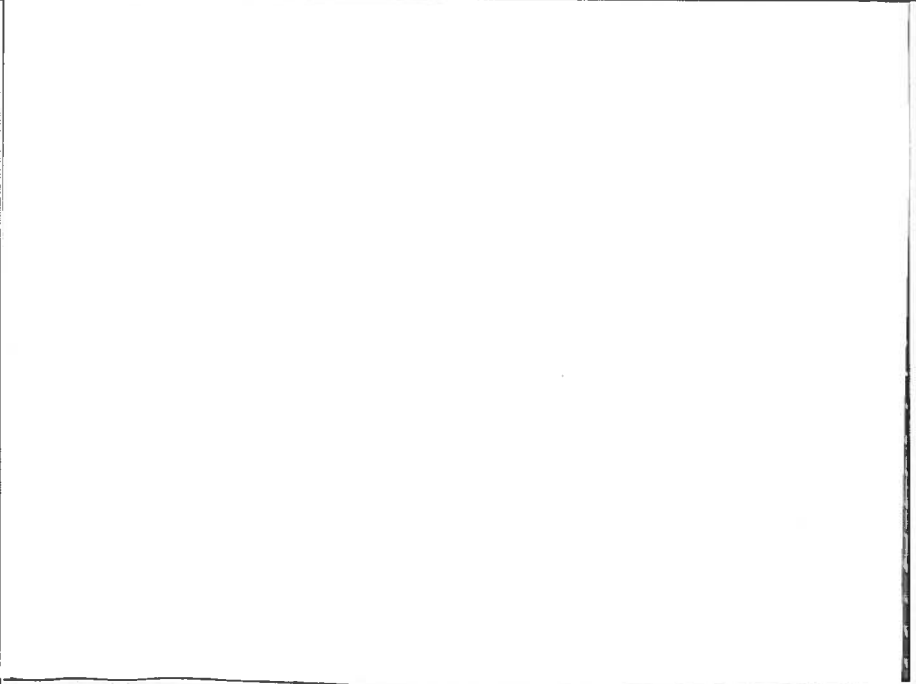
Bygning A (Beboelse - 122m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.2 Sokkel	K1: Revnedannelser i puds ved sokkel mod vest, stedvis manglende vedhæftning. Note: Der er foretaget reparationer.	
1.2 Sokkel	K1: Stedvis revnedannelser. Note: I varierende omfang.	
1.3 Udvendige trapper	K1: Revnedannelser og skader på bagtrappe.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Bagtrappe er revnet fra sokkel og der er hultlydende og afskallet puds. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Beskrivelsen er korrekt men med for lav karakter.	A3
Bygningssagkyndig	Trappeskader er naturlig for en bygning af denne alder, har dog gjort opmærksom på skaderne og K1 mener jeg er retvisende	0
Teknisk Revisor	K2 skønnes at være den rette karakter da trappen er revnet fra sokkel og der er løstsiddende, revnet og afskallet pudslag på trappeforside samt afslået trappekant. Vurderingen fastholdes.	A3

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K1: Stedvis mindre småskader, småhuller, ældre stenafskalninger, mindre fugeudfald samt smårevnedannelser.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af Skade/mangel: Skadestyper skal beskrives og karaktergives hver for sig. Her er der beskrevet både revner, afskalninger og nedbrydning af fuger. Herudover skal skader stedfæstes bedst muligt. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Flere skader under samme punkt og manglende stedfæste.	A1
Bygningssagkyndig	Mener at information til køber er retvisende. Antallet af småskader har en sådan omfang at det ikke tjener noget formål at beskrive hvor de er placeret i facaderne, Der må være en grænse for antal af informationer på gamle ejendomme.	0
Teknisk Revisor	Der henvises til HB 5.03 Registrering og formidling. Når den bygningssagkyndige har registreret en skade, skal den bygningssagkyndige være i stand til at formidle sit budskab til brugerne af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig skal derfor kunne sætte sig i brugerens sted og vurdere om teksten i beskrivelser og noter er forståelige og fremstiller skaden korrekt. Forholdet skal derfor være entydigt lokaliseret og beskrevet. Der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre nuværende eller senere opståede forhold, ligesom omfang og udbredelse skal fremgå af tilstandsrapporten. Tidligere vurdering fastholdes.	A1
3.1 Facader / gavle	K2: Revnedannelser under vinduesparti mod nord.	
3.1 Facader / gavle	K1: Stedvis mindre revnedannelser i murstik og under vinduer i mindre omfang.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler en præcisering af hvor skaden forekommer iht. 4.05 i HB. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Manglende præcisering af skadesforholdet.	A1
Bygningssagkyndig	Mener at information til køber er retvisende.	0
Teknisk Revisor	Der henvises til HB 5.03 Registrering og formidling. Når den bygningssagkyndige har registreret en skade, skal den bygningssagkyndige være i stand til at formidle sit budskab til brugerne af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig skal derfor kunne sætte sig i brugerens sted og vurdere om teksten i beskrivelser og noter er forståelige og fremstiller skaden korrekt. Forholdet skal derfor være entydigt lokaliseret og beskrevet. Der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre nuværende eller senere opståede forhold, ligesom omfang og udbredelse skal fremgå af tilstandsrapporten. Tidligere vurdering fastholdes.	A1

3.3 Læmure	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Læmur ved dør til have har revnedannelser og huller, løse fuger og fugeudfald især under afdækningen. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet af BS..	A3
Bygningssagkyndig	Mener hører til haveanlæg og er læmur fælles med nabo	0
Teknisk Revisor	 Da læmur og havedør har fast forbindelse mod boligen skønnes det at denne bygningsdel skal indgå i tilstandsrapporten. Tidligere vurdering fastholdes.	A3

4. Vinduer og døre i bygning A

4.2 Vinduer	K1: Specielt udført afslutning ved vindue til badeværelse. Forhøjet stykke til sålbænk.	
4.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 BS - Allonge 1 til vinduer. Det er blevet oplyst at der er mulig påbegyndende trædestruktion ved vinduer i mansardtag. Anbefales undersøgt nærmere. UN Beskrivelse af Skade/mangel: Vinduer på 1. sal mod syd i værelse og soveværelse er under nedbrydning ved bundkarm. I soveværelsesvindue er der konstateret svampeangreb. Skader skal være så entydige beskrevet som muligt, både med hensyn til omfang og placering. Dette gælder især når skaden medfører følgeudgifter, som køber og sælger skal kunne forholde sig til. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: UN er ikke tilstrækkelig, eventuelle oversete skader bør stedfæstes.	A3
Bygningssagkyndig	Har ikke åbnet vinduer for kontrol på 1 sal, info om vinduerne er senere Mener ikke at vi skal kontrollere vinduer udvendig på 1 sal. Generelt mener jeg efter genbesigtigelse at skade er overdrevet og er manglende vedligeholdelse, kunne ikke finde tegn på svampeangreb der beretiger en K2	0
Teknisk Revisor	Bundkarmen er nedbrudt, af billedet fremgår det at lommekniven uden besvær gik gennem bundkarm og at der er svampedannelser ved midterpost. Tidligere vurdering fastholdes.	A3

4.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Generelt ligger fugen mellem vinduers bundkarm og sålbænk så langt ude at fugen lukker for funktionen af bundkarmens drypnot, hvorved drypnotens beskyttende funktion er virkningsløs. Der kan ved vindue i værelser på 1. sal mod syd konstateres fugeslip ved bundfugen. Note: Der er nærliggende risiko for fugtbetingede skader i bundkarm, med tiden. (Trænedbrydning som er konstateret kan skyldes ovenstående.) Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Har ikke åbnet vinduer for kontrol på 1 sal. Mener ikke at vi skal åbne alle vinduer og kontrollere vinduernes fuger udvendig på 1 sal.	0
Teknisk Revisor	Ingen yderligere kommentarer. Tidligere vurdering fastholdes.	A3

4.4 Sålænke	K1: Stedvis sålænke med mindre småskader og revnedannelser.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af Skade/mangel: Skader skal stedfæstes bedst muligt. Hvis skaden er jævnt fordelt, kan der henvises til et konkret sted hvor skadestypen kan ses. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Manglende stedfæste.	A1
Bygningssagkyndig	Mener at information til køber er retvisende. Antallet af småskader har en sådanne omfang at det ikke tjener noget formål at beskrive hvor de er placeret i facaderne, Der må være en grænse for antal af informationer på gamle ejendomme	0
Teknisk Revisor	Der henvises til HB 5.03 Registrering og formidling. Når den bygningssagkyndige har registreret en skade, skal den bygningssagkyndige være i stand til at formidle sit budskab til brugerne af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig skal derfor kunne sætte sig i brugerens sted og vurdere om teksten i beskrivelser og noter er forståelige og fremstiller skaden korrekt. Forholdet skal derfor være entydigt lokaliseret og beskrevet. Der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre nuværende eller senere opståede forhold, ligesom omfang og udbredelse skal fremgå af tilstandsrapporten. Tidligere vurdering fastholdes.	A1

4.4 Sålænke	K2: Ingen sålbænk under vindue ved køkken. Note: Manglende fugetætning.	A3
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Beskrivelsen er i orden. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forkert karakter da dette giver risiko for skade på bl.a. ydevæggen, og derved er karakteren K3.	
Bygningssagkyndig	Mener at information til køber er retvisende. Der kan ikke ske skade på anden bygningsdel, hvorfor K2 er retvisende.	0
Teknisk Revisor	Vinduet er monteret i gavlen, eventuel slagvand på gavlen vil løbe ned over vinduet og trænge ind i hulmuren under vinduet. Ved indtrængning af fugt i hulmuren er der fare for for mug og skimmeldannelser med heraf følgende skader. Tidligere vurdering fastholdes, da der vil opstå skader på andre bygningsdele.	A3

4.4 Sålbænke	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Sålbank mod syd ved stuevindue er beskadiget. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Er med under tidligere omtale skader ved sålbænke	0
Teknisk Revisor	Ifølge håndbogen skal hver skade have en selvstændig beskrivelse og karaktersætning. Tidligere vurdering fastholdes.	A3

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.2 Belægninger	K1: Gulvbelægningen knirker lidt ved almindelig gang på 1.sal.
-----------------	--

6.2 Belægninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er revnesannelse i mørtelfuge mellem klinker og fordør. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A1
Bygningssagkyndig	Revne er naturlig ved cementfuger i gamle gulve og ganske fin ubetydelig	0
Teknisk Revisor	Har ikke yderligere kommentarer. Tidligere vurdering fastholdes.	A1

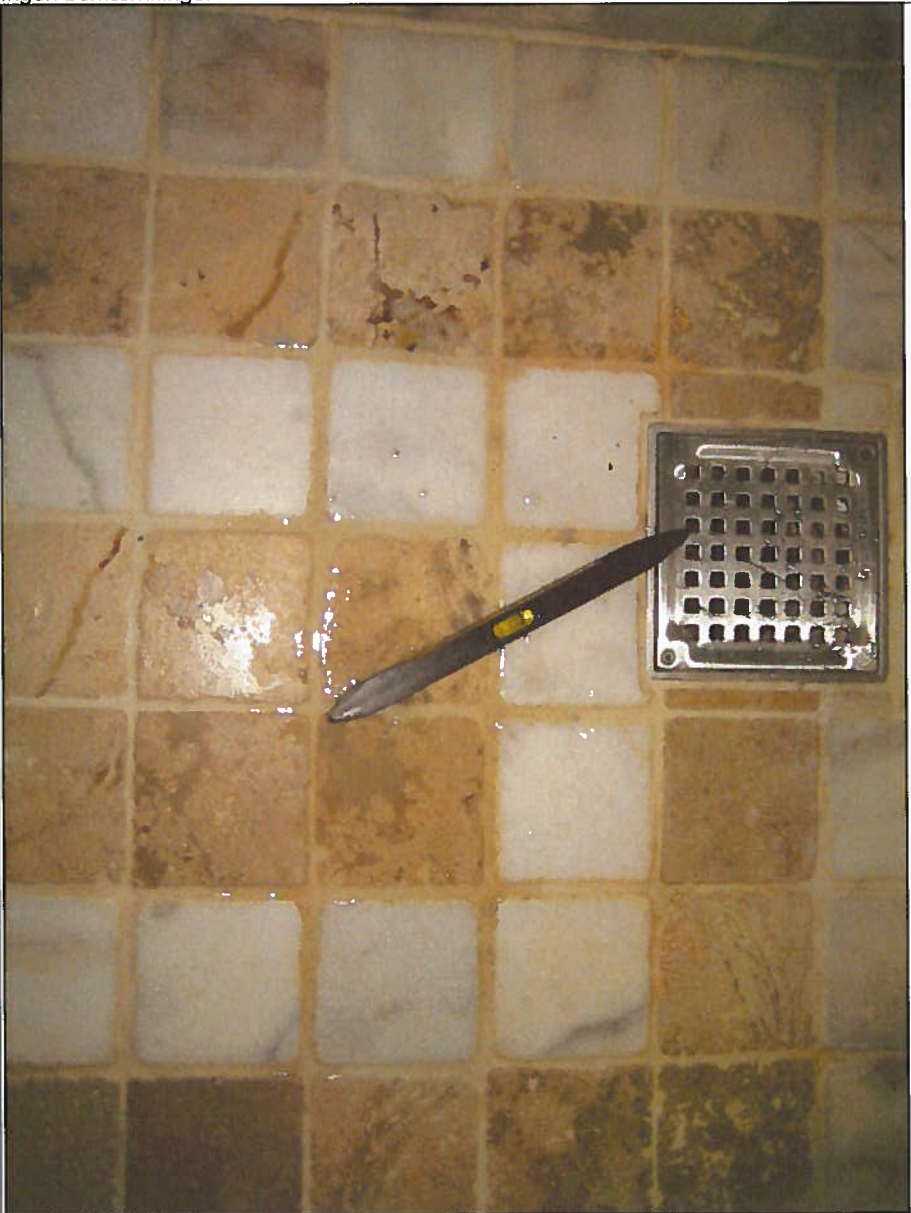
8. Tagkonstruktion i bygning A

8.1 Tagbelægning/rygning	K2: Gesimser med varierende revnedannelser. Stedvis varierende skader. Note: Gesimser er støbt i beton.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	Beskrivelse af Skade/mangel: Hver skadetype skal stedsfæstes så entydig som det er muligt. Mindst med henvisning til hvilke steder der har skaden og med henvisning til et sted hvor skadestypen kan ses. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke entydig stedsfæstet.	A1
Bygningssagkyndig Teknisk Revisor	 Der kan bl.a. henvises til at skaden kan ses ved SV hjørne. Tidligere vurdering fastholdes.	A1
8.6 Tagrender / tagnedløb	K1: Nedløb mod vest mangler afskæring af tilslutning ved terræn.	

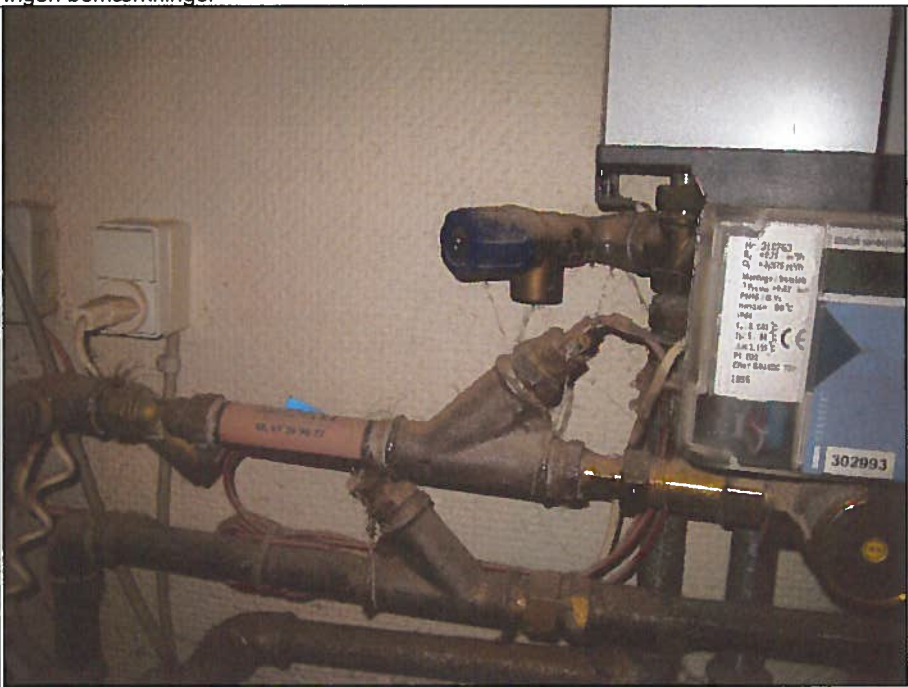
8.6 Tagrender / tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Manglende tagrende/vandaflledning fra tag over vinduer i mansardtag og utilstrækkelig afstand mellem zinksålbænk og karm på vinduer har medført at tagvandet ved opsprøjt nedbryder vinduerne mod syd og der er en tilsvarende fare for nedbrydning af vinduer mod nord. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	B8
Bygningssagkyndig	Mener ikke der er ikke krav til tagrender, i SBI vejledninger viser ikke , at denne byggeform ikke er korrekt udført. Skade på anden bygningdel er et vurderingsspørgsmål, jeg mener ikke dette forhold skal beskrives i tilstandsrapporten	0
Teknisk Revisor	Den valgte tagopbygning, vinduesplacering og sålbænk medfører at vinduet opfuges hver gang det regner, hvilket har medført at vindue mod syd i tagetagen er nedbrudt. Konstruktionen er ikke hensigtsmæssig udført, tidligere vurdering fastholdes.	B8

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Fugeslip i gummifugen mellem væg og gulvfliser i bruseniche. Har karakteren K2 da ejer oplyser at badeværelset er nyombygget og er udført med vådrumsmembran. Note: Der er fare for fugtnidtrængning og der kan opstå mug og skimmel i hulrum bag fuge. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS.	A3
Bygningssagkyndig	Har ikke konstateret fugeslip under besigtigelsen, men venter genbesigtigelse, mener jeg dette forhold er overvurderet, der kan måles ca 5 cm med tegn på lidt lidt slip i modsatte væg i bruseområde. Karakteren er ikke retvisende	0
Teknisk Revisor	Karakteren skønnes korrekt da der er fugeslip. Tidligere vurdering fastholdes.	A3

9.5 Fald mod gulv afløb	Ingen bemærkninger	A3
Fejl angivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: I badeværelse er der i brusenichen ikke konstateret fald mod gulv afløbet, der henstår lidt badevand på gulvklinderne ved gulv afløb. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke medtaget af BS.	
Bygningssagkyndig	Har ikke haft info om nyere gulvbelægning	A1
Teknisk Revisor	Ingen yderligere kommentarer. Tidligere vurdering fastholdes.	A3

10. VVS-installationer i bygning A

10.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløb fra sikkerhedsventiler skal føres til afløbsinstallation, hvilket ikke er tilfældet ved den aktuelle installation. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Mener ikke der er risiko for skade ved denne type sikkerhedsventiler.	0
Teknisk Revisor	Ventilen er anbragt for at dryppe ved overtryk i varmtvandsveksleren, afløb herfra skal føres til afløbssystemet. Tidligere vurdering fastholdes.	A3

11. El-installationer i bygning A

11.1 Andet	K1: Løst kabel ved vestside er ikke i brug.
------------	---

11.1 Andet	K1: Kabel til udendørs lampe er ikke fastholdt i henhold til normale vejledninger.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Den sagkyndiges beskrivelse er korrekt, men følgeskaderisikoen burde være præciseret i en note, da der her er risiko for personskade, og derfor er karakteren K3. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forkert karakter og manglende præcisering af følgeskaderisikoen.	B8
Bygningssagkyndig	Mener at karakteren er for høj og er et vurderingsspørgsmål. Såfremt en skade, skal opstå, skal en person om natten rykke lampen ned, hvilket jeg vurderer som urealistisk.	0
Teknisk Revisor	Kablet hænger løst fra belægningssten til lampe ved bagdør. Da kablet hænger i et befærdet område, kan der være fare for beskadigelse af kablet med heraf følgende personrisiko ved bl.a. snekastning. Tidligere vurdering fastholdes.	B8

Bygning B (Carport/udhus - 20m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning B

1.2 Sokkel	K1: Stedvis mindre skader.
------------	----------------------------

3. Yder- og indervægge i bygning B

3.1 Facader / gavle	K2: Stedvis revnedannelser, ældre murværk med varierende skader, fugeudfald samt større revnedannelser over vindue.
3.6 Indvendige vægge	K2: Ældre vægge med varierende skader.

4. Vinduer og døre i bygning B

4.2 Vinduer	K2: Ældre jernvinduer.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Vinduerne er ubeskadiget, dog er et glas revnet i stålvindue mod syd. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Manglende stedfæstelse	A3
Bygningssagkyndig	Mener at info til køber er retvisende, har ikke konstateret revnet glas under min besigtigelse	0
Teknisk Revisor	Karakteren K2 skal normalt ikke gives til ældre ubeskadigede jernvinduer, såfremt der er en begrundelse for karakteren bør dette fremgå af tilstandsrapporten. Tidligere vurdering fastholdes.	A3
4.3 Fuger	K1: Manglende færdiggørelse af fuger ved døre.	
4.4 Sålænke	K1: Ingen sålbænke ved jernvinduer.	

8. Tagkonstruktion i bygning B

8.11 Ventilation	K1: Ventilation i lukket konstruktion anbefales undersøgt nærmere.	
Fejlangivelse	Der er ikke overensstemmelse mellem karakter og tekst.	A3
<i>Teknisk Revisor</i>		
Bygningssagkyndig	Mener at info er retvisende, men der kunne godt have været skrevet UN.	0
Teknisk Revisor	Ingen yderligere kommentarer. Tidligere vurdering fastholdes.	A3

11. El-installationer i bygning B

11.1 Andet	UN: Tegn på, at el-installationer ikke er fastholdt i henhold til normale vejledninger. Note: Anbefales undersøgt nærmere.	
Fejlangivelse	 Beskrivelse af skade/mangel: K2, i udhus og redskabsrum, er der løsthængende kabler ved kontakt og ved lampeudtag i loftet, som mangler afsluttende dåse og dæksel. Der er udført en uautoriseret tilslutning af en lampe til de løst hængende ledninger. Note: Installationen er ulovlig, men vurderes dog ikke umiddelbart at kunne give anledning til personrisiko, på grund af placering i loftet. Begrundelse for fejl: Forholdet er beskrevet med forkert karakter.	A3
<i>Teknisk Revisor</i>		
Bygningssagkyndig	Mener at info til køber er retvisende, der informeres om at der er forhold der ikke er udført i ht vejledningerne.	0
Teknisk Revisor	Ingen yderligere kommentarer. Tidligere vurdering fastholdes.	A3

Bygning C (Overdækket terrasse - 18m2)

3. Yder- og indervægge i bygning C

3.9 Andet	K1: Stolper tæt ved terræn. Note: Risiko for reduceret levetid.
-----------	---

8. Tagkonstruktion i bygning C

8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Mindre småhuller i tagplader af metal.
-----------------------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	7 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, Sidst tilgængelige if 27-09-2002
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	Ja, Renoveret stueetage samt nyt tag på udhus i 2004, ny 1. sal i 2005, ovedækket areal i 2007.
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Ja, Pkt. 0.4 medbyg og tagbelægninger/spær på udhus selvbyg samt overdækket areal selvbyg.
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 efterfunderet?	Nej
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	Ja, Hovedtrappe
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		
2.1	Er der kælder?	Nej
2.2	Er der krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
2.3	Er der adgang til krybekælder?	
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)?	
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?	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)?	
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	Nej
8.5	Er der adgang til skunkrum?	Nej
8.6	Er der adgang til tagrum?	
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?	
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
11. El-installationer		
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Fundamenter / Sokler		
A	Beton	
B	Beton	
C	Andet; Type:	Punktfundamenter
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 - Tegl/kalksandsten	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
B	Massiv murværk	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Inder-/skillevægge - Murværk	
B	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
C	Træ	
4.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
B	Metal	
5.0 Lofter/etageadskillelser		
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Trægulv på beton	
A	Klinkegulv på beton	
7.0 Indvendige Trapper		
8.0 Tagkonstruktion		
A	Sadeltag	Manzardtag
A	Andet; Type:	Specialspær
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Taghældning - >35 grader	Manzard
A	Tagbelægning - Betonsten	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Metalplader	
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme, Type	Vandbåren i køkken og bad
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	58	14%	ikke angivet	ikke angivet	49
Bygningssagkyndig	kan ikke udregnes	14%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	58	14%	ikke angivet	ikke angivet	49

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.