

**DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE**

Beskikket bygningssagkyndig

[REDACTED]

Dato: [REDACTED]

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. 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].

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED]
[REDACTED]

Høringsfristen er udløbet den 20. september, uden at den bygningssagkyndige har kommenteret den foreløbige kontrolrapport.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde [REDACTED] havde foretræde under behandlingen af sagen og mulighed for at fremkomme med bemærkninger.

[REDACTED] fremførte navnlig indsigelser mod en række fejlangivelser beroende på manglende stedfæste og manglende note med konsekvensbeskrivelse under henvisning til, at Håndbog for Bygningssagkyndige ikke stiller krav om dette. Eksempelvis blev fremført, at "K1: Områdevis porøse fuger" (under facader/gavle) er en tilstrækkelig beskrivelse af omfang og placering, og at "K3: Vægfliser i bruseniche med reduceret vedhæftning" (under vådrum) ikke kan kræves yderligere uddybet i en note. Herudover blev fremført, at vægten af en række fejlangivelser, var sat for højt, blandt andet det ubeføjede fravalg af bygning B, samt den overvurderede nedslidning af døre og vinduer under 4.2.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at bortset fra de følgende anførte punkter er de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten veldokumenterede, og afvejningen 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:

Generelle kommentarer: Fejlangivelsen (A3) frafaldes.

4.1: Fejlangivelsen (A1) frafaldes.

Revurderingen af de nævnte fejlangivelser ændrer ikke på nævnets 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.

Deltagere i nævnsmødet:

Landsdommer Norman E. Cleaver, Helen Amundsen og Jan Howardy fra Forbrugerrådet, Jørgen Thomsen fra de bygningsagkyndiges organisationer, Lis Sonne Mogensen fra Forsikring og Pension, Eva Møller fra SBI, Henrik Høpner fra Advokatrådet samt Lene Holten Petersen, Michael Roland L Nielsen, Torben Dyring Kledal, Jens Kiildsen, Erik Tollstorff og Niels Erstrup Rasmussen fra sekretariatet.

Baggrund:

Det fremgår af § 14 i bekendtgørelsen nr. 1667 af 21. december 2010 om huseftersynsordningen, at "bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige". Nævnet vurderer kvaliteten af de sagkyndiges arbejde gennem rutinemæssig kontrol af tilstandsrapporterne, jf. § 12 i bekendtgørelsen nr. 20 af 12. januar 2011 om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Der er fastlagt retningslinier for de sagkyndiges arbejde i "Håndbog for de beskikkede bygningssagkyndige" og i ordningens obligatoriske nyhedsbreve, jf. § 11, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 1667 af 21. december 2010. Fejl i tilstandsrapporterne vurderes i relation til de konsekvenser, der kan være for brugerne, i form af økonomiske fejlpositioner, personskaderisiko mv. Disciplinær- og klagenævnet har udarbejdet en vejledende vægtskala for fejlenes alvor. Skalaen kan ses på sekretariatets hjemmeside, www.husklage.dk.

Hvis en tilstandsrapport efter nævnets samlede vurdering af revisionsmaterialet findes fejlbehæftet, alvorligt fejlbehæftet eller uacceptabel, vil det som udgangspunkt medføre en sanktion overfor den sagkyndige, jf. § 3, stk. 1, eller 2, i lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v. I værste fald, jf. stk. 3, vil den sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen blive inddraget.

Konsekvenser af afgørelsen:

En påtale gælder i 3 år fra det tidspunkt, den meddeles endeligt. Så længe påtalen er gældende, kan en yderligere påtale som følge af teknisk revision medføre en advarsel. En tredje påtale kan derefter medføre, at den sagkyndige tildes en bøde, eller at beskikkelsen i huseftersynsordningen inddrages.

Hvis der foreligger en påtale, 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.

Når en bygningssagkyndig har fået en påtale, udtages der yderligere en af den pågældendes tilstandsrapporter til teknisk revision. Denne tilstandsrapport skal være dateret, efter at påtalen er meddelt den sagkyndige.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse om en påtale til en beskikket bygningssagkyndig kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 10 i lov om beskikkede bygningssagkyndige mv.

Afgørelsen kan, jf. § 11 i lov om beskikkede bygningssagkyndige, indbringes for domstolene efter dansk rets almindelige regler. Indbringelsen skal i givet fald skal ske inden 4 uger, efter afgørelsen er meddelt den bygningssagkyndige.

Norman E. Cleaver
Formand

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersvn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
1	Opfølgende kontrol	Igangværende		
1	Skribebordkontrol	21. december 2010	Fejlbehæftet (uden sanktion)	
1	Stikprøve	28. januar 2010	Godkendt	

Kontakt oplysninger

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

Sagsbehandler i EBST						Nej
----------------------	--	--	--	--	--	-----

Ejendommen

	Navn	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
1					
1					
1					

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Bygning A, beboelse	

Bygning B, carport/redskabsrum

Bygning C, overdækning af terrasse

Bygning D, overdækning af trapperepose

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
15-apr-11	15:16	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
20-apr-11	09:52	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
03-maj-11	14:49	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	

27-maj-11	09:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
30-maj-11	15:19	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
08-jun-11	10:35	QA har ikke godkendt Udkast	
08-jun-11	11:07	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
08-jun-11	12:15	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
23-jun-11	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
21-jul-11	12:14	Endelig kontrolrapport udarbejdet	
12-sep-11	15:19	Endelig kontrolrapport er ikke blevet godkendt af kvalitetsikring	
12-sep-11	15:19		Søgt ny deadline: 19. sep. 2011
12-sep-11	15:19		Ny deadline for BS kommentar: 19. sep. 2011
12-sep-11	15:20	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
20-sep-11	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
20-sep-11	08:46	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporert	2011-04-06
Ejendommen besigtiget	2011-03-25

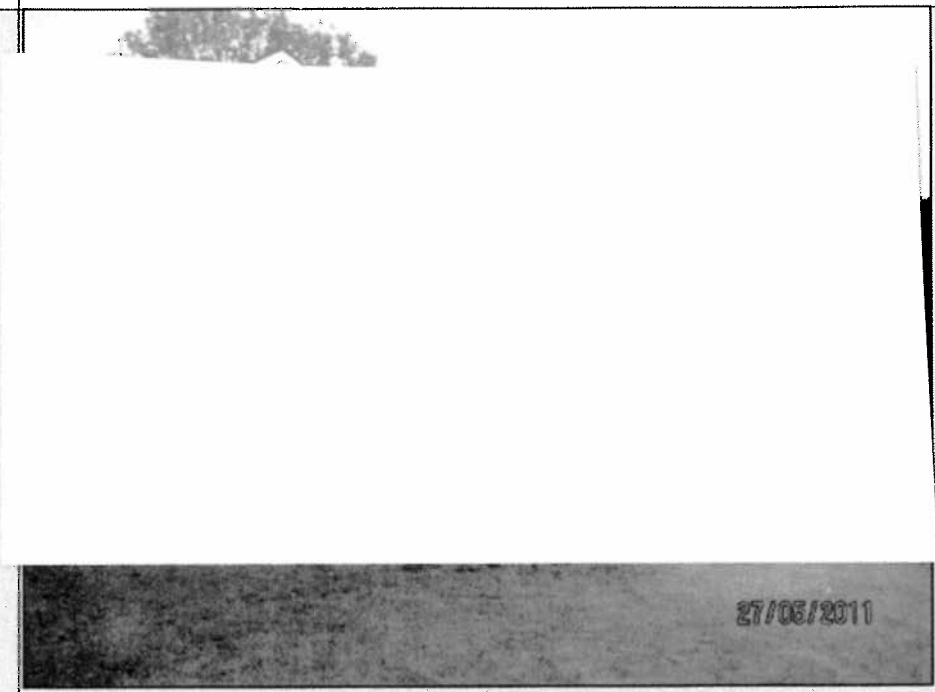
Følgende materiale forelå

BBR	2011-03-17
Forsikringspolice	
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Tegninger (plan, snit og facader).

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	1962	1	77	77	62	139	0
2	B	Carport	1984	1	30	0	0	0	0
3	C	Overdækning	0	1	16	0	0	0	0
4	D	Overdækning	0	1	3	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - - Skråvægge skjult af parallelbeklædning og derfor ikke efterset. - Der tages forbehold for tilstand af el-installation bag nedsænkede lofter i stueplan. - Kældergulv- og vægge er delvist efterset p.g.a. opbevaring. - Områdevis er bagmur i kælder pladebeklædt og derfor ikke efterset. - Sokkel ved overdækket terrasse er ikke efterset.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Der tages forbehold for evt. punkterede termoruder/energiruder, da disse fejl ikke altid er synlige pga. vejrlig samt evt. renhed.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: BD - Carport og lille overdækning er ikke efterset pga. lav teknisk værdi.
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Bygninger kan kun undtages fra gennemgang, hvis de ikke tjener deres formål eller fremstår med en ringe værdi i forhold til deres oprindelige værdi. Bygning B, carport/redskabsrum er ikke i en så ringe tilstand, at den ikke kan tilstandsbeskrives. Bygning D, en tilbygget overdækning af den udvendige trapperepos, skønnes at være en del af beboelsen og behøver derfor ikke at blive litereret særskilt. Se billede ovenfor under bygningsbeskrivelsen. Bygningen bør imidlertid ikke undtages, uanset om den er med under litra A, beboelse, eller den gives sin egen litra som her. Begrundelse for fejl: Undtagelse af brugbare og funktionsdygtige bygninger. Fejlens vægt: Værdien af de undtagne bygninger skønnes at ligge under 25.000 kr., hvorfor fejlen bedømmes til at ligge i niveau B.
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: CD - Overdækninger er ikke registeret i BBR/OIS. Arealer er skønnet af byggesagkyndig.

B8

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Enfamiliehus i god vedligeholdelsesstand. Udgifter til reparationer og vedligehold skal påregnes.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Generelle kommentarer skal give brugerne et indtryk af bygningstypen og afvigelserne fra den forventede tilstand (summarisk beskrevet). Dette formål skønnes ikke at være opfyldt med den valgte formulering. Begrundelse for fejl: Meget kortfattet og ikke oplysende kommentar til ejendommens tilstand. Fejlens vægt: Ingen bemærkninger.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

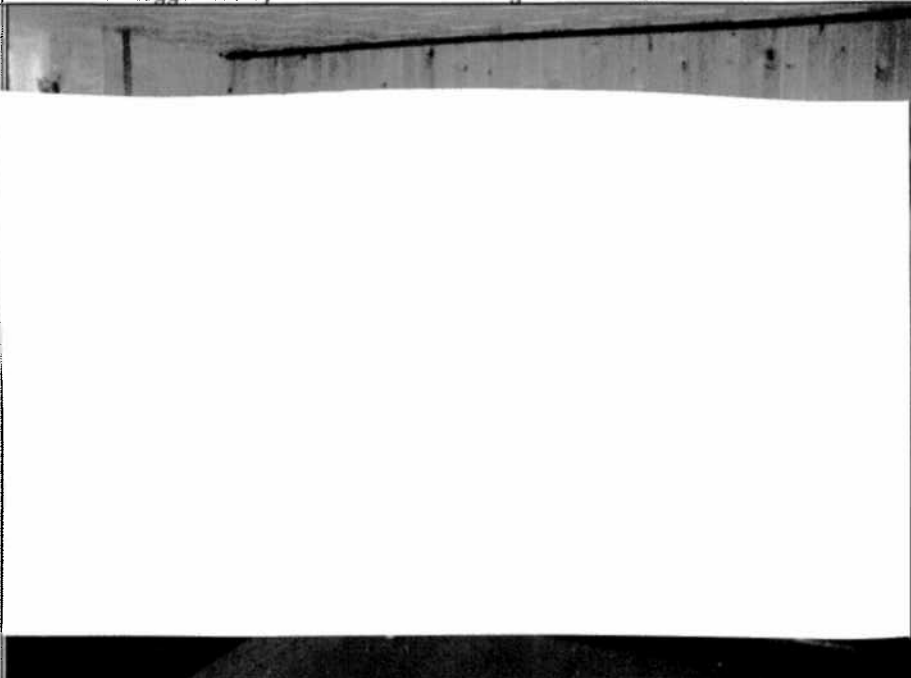
Bygning A (Beboelse - 139m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

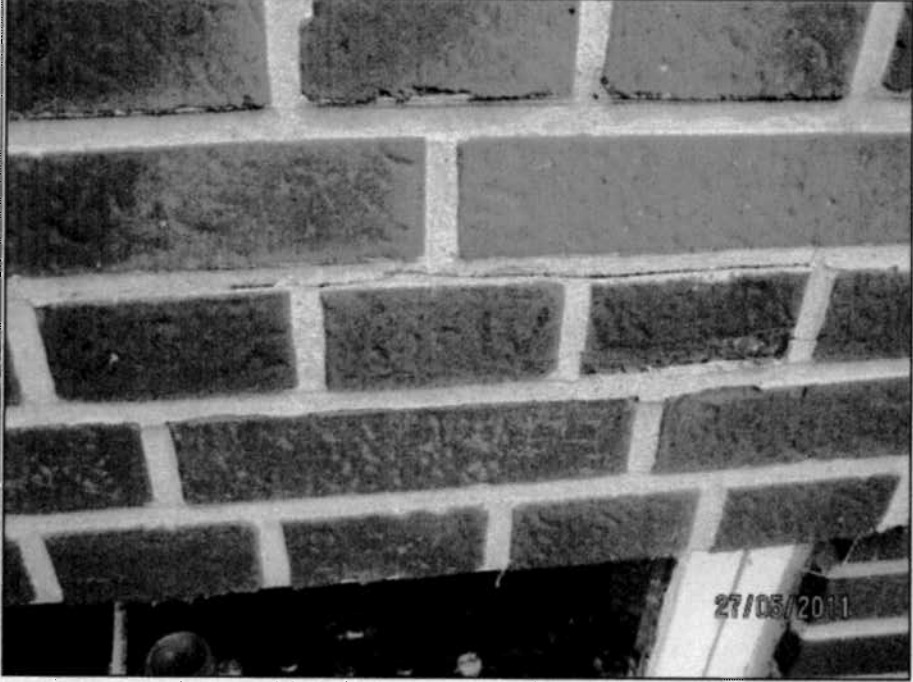
1.2 Sokkel	K2: Sokkel på læmur med kraftige frostskeer.
1.3 Udvendige trapper	K1: Mindre pudsrevner i udvendig trappe.
1.3 Udvendige trapper	K2: Områdevise klinker på udvendig trappe med reduceret vedhæftning.

2. Kælder / krybekælder / terrændæk i bygning A

2.1 Gulvkonstruktion	K1: Nedslidte gulvbelægninger i kælder.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Skader skal stedsfæstes og omfangsbeskrives. Det fremgår ikke i hvilke rum skaden er registreret. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: Upræcis sted- og omfangsbeskrivelse. Fejlens vægt: Ingen bemærkninger.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
2.1 Gulvkonstruktion	K2: Revner i betongulv i vaskerum.	
2.2 Vægge	K2: Områdevise fugtbetingede pudsskader på kældervægge.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Skader skal stedsfæstes og omfangsbeskrives. Det fremgår ikke i hvilke rum skaden er registreret. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: Upræcis sted- og omfangsbeskrivelse. Fejlens vægt: Ingen bemærkninger.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

2.2 Vægge	K3: Kældervægge mod syd er beklædt med ikke godkendt materiale.	A3
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er tale om vægge i rummet mod sydvest - ikke om kældervægge mod syd, der også omfatter vægge i vaskerum, der ikke er beklædt. Den observerede tilstand bør uddybes med en beskrivelse af risikoen for udvikling af fugtskader bag beklædningen og den deraf følgende risiko for indeklimagener. Karakter/note: K3 Begrundelse for fejl: Upræcis stedbeskrivelse og manglende uddybning af skadens konsekvens. Fejlens vægt: Ingen bemærkninger.	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
2.2 Vægge	K1: Revne i kælderydervæg mod nord.	
2.5 Etageadskillelse	K1: Fugtbetingede pudsskader på loft i trappegang.	

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K2: Revne i facade over kældervinduer mod nord.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Den registrerede skade kan ikke genkendes i facaden mod nord, men kan til gengæld ses ved kældervinduerne mod vest i sydfacaden. Det skønnes at der skulle have stået "syd" i stedet for "nord" i beskrivelsen. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: Forkert stedbeskrivelse. Fejlens vægt: Ingen bemærkninger.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
3.1 Facader / gavle	K1: Enkelte steder på alle facade med frostsprængte sten.	
3.1 Facader / gavle	K1: Områdevis fugeskader med materialeudfald, især mod vest.	
3.1 Facader / gavle	K1: Der er områdevis porøse fuger.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Skader skal stedfæstes og omfangsbeskrives bedst muligt. Det fremgår ikke på hvilke facader og i hvilket omfang skaden er registreret. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: Upræcis sted- og omfangsbeskrivelse. Fejlens vægt: Ingen bemærkninger.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
3.1 Facader / gavle	K1: Der er misfarvninger af facader mod nord.	
3.1 Facader / gavle	K2: Trappe-revne i facade mod syd på hjørne mod sydvest.	
3.3 Læmure	K2: Læmur ved overdækket terrasse med fugeskader og materialeudfald.	
3.4 Altaner	K2: Der er frostskader under altan mod øst samt synlige armeringsjern.	
3.4 Altaner	K1: Rustangreb på gelænder på altan mod øst.	

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	K2: Kælderdør vurderes aldersbetinget nedslidt.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Der er tale om nedbrydning, hvilket bør være begrundelsen for at beskrive forholdet. Alder er ingen skade og slidtage er ikke en del af tilstandsrapporteringen. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: Upræcis sted- og omfangsbeskrivelse. Fejlens vægt: Fejlen vurderes til at være af formel karakter og placeres derfor nederst i niveauet.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
4.1 Døre	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Døre mellem entre og stue samt mellem gang og soveværelse binder. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret. Fejlens vægt: Ingen bemærkninger.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
4.2 Vinduer	K2: Kældervinduer mod syd vurderes delvist aldersbetinget nedslidt.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er ikke fundet nedbrydning i kældervinduer mod syd. Der skal rapporteres om konstaterede skader eller potentiel risiko herfor. Alder er som nævnt ingen skade. Karakter/note: Ingen Begrundelse for fejl: Forkert bedømmelse af tilstand. Fejlens vægt: Ingen bemærkninger.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

4.2 Vinduer	K2: Vinduer og døre af ældre dato vurderes delvist aldersbetinget nedslidt.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Der er ikke fundet nedbrydning i ældre vinduer eller døre. Der skal rapporteres om konstaterede skader eller potentiel risiko herfor. Alder er som nævnt ingen skade. Herudover skal de fundne skader stedfæstes og omfangsbeskrives, hvilket ikke er sket i dette tilfælde. Karakter/note: Ingen Begrundelse for fejl: Forkert bedømmelse af tilstand og manglende stedfæste og omfangsbeskrivelse. Fejlens vægt: Da der er sået tvivl om ganske mange vinduer, bedømmes fejlen til at ligge i niveau B.	B8
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
4.2 Vinduer	K2: Glaslister i vinduer er samlet i gering. Note: Dette medfører øget risiko for vandindtrængning i underliggende konstruktioner. Der bør være en vandnæse evt. i alu.	

5. Lofter /etageadskillelser i bygning A

5.1 Lofter/etageadskillelser	K3: Loft i krostue (rum længst mod sydvest) er beklædt med ikke godkendt materiale på loftet.
---------------------------------	---

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.2 Belægninger	K2: Områdevis klinker i entré med reduceret vedhæftning.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Der er ligeledes klinker uden fuld vedhæftning i køkken. Karakter/note: K2 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret i fuldt omfang. Fejlens vægt: Ingen bemærkninger.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
6.2 Belægninger	K1: Der er en revnet gulvclinke i entré ved radiator.	

7. Indvendige trapper i bygning A

7.1 Funktion	K1: Løst gelænder ved kældertrappe.
--------------	-------------------------------------

8. Tagkonstruktion i bygning A

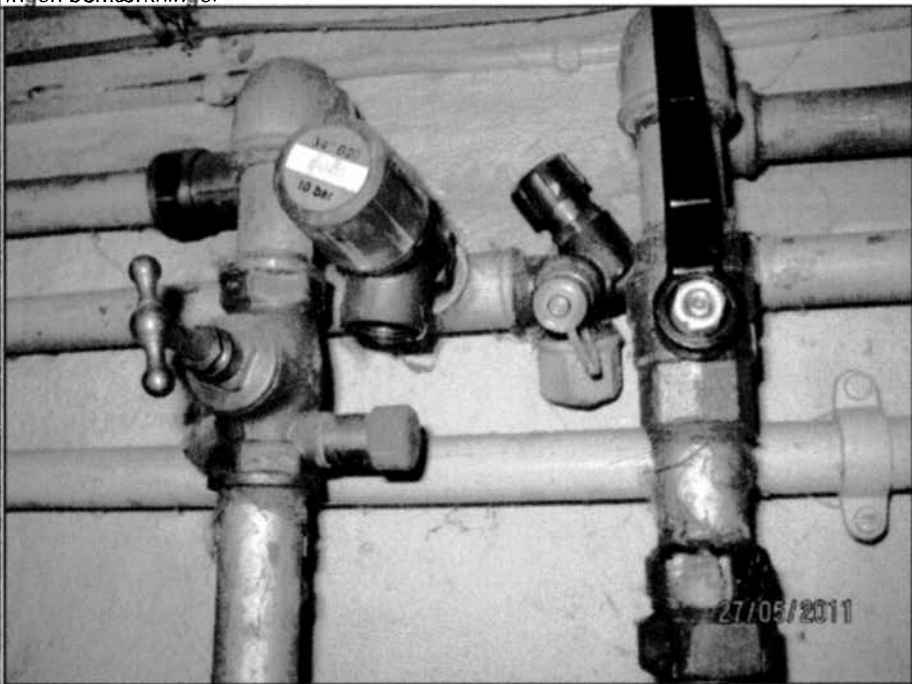
8.1 Tagbelægning/rygning	K3: Flere defekte tagsten på hjørne mod sydvest helt ude i gavlen.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Ved K3 skader skal konsekvensen af skaden beskrives i en note, således læseren er oplyst om skadens omfang. Karakter/note: K3 Begrundelse for fejl: Manglende konsekvensbeskrivelse. Fejlens vægt: Ingen bemærkninger.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8.4 Hætter / aftræk	K2: Uisoleret aftrækskanal over hanebånd. Note: Der er risiko for kondensdannelse som efterfølgende kan forårsage skader på underliggende lofter.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Når der identificeres forhold, der medfører skade på andre elementer, således som korrekt beskrevet, er karakteren K3. Karakter/note: K3 Begrundelse for fejl: Forkert karakter. Fejlens vægt: Da fejlen ikke har stor indflydelse på bedømmelsen af huset, placeres fejlen nederst i niveauet.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
8.5 Udv. træværk ved tag	K1: Områdevis aldersbetinget nedslidt overfladebehandling på udvendigt træværk samt enkelte steder med spor efter trænedbrydning, især på vindskeder.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Hver skadetype skal beskrives og karaktergives særskilt. Her er der beskrevet nedslidt overfladebehandling og trænedbrydning i vindskeder. Begge skader har fået karakteren K1, hvilket ikke er korrekt for nedbrydningen i vindskeder, der bør have karakteren K2. Karakter/note: K1 og K2 Begrundelse for fejl: Flere skadetyper beskrevet under samme punkt. Den ene skade har derved fået forkert karakter. Fejlens vægt: Ingen bemærkninger.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
8.10 Undertage / understrygning	K1: Områdevis manglende understrygning over hanebånd.	
8.16 Skorsten	K2: Fugeskader med materialeudfald på skorstenspipe.	

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2: Gulvklinker udenfor bruseniche med reduceret vedhæftning.	
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Vægfliser i bruseniche med reduceret vedhæftning.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Ved K3 skader skal konsekvensen af skaden beskrives i en note, således læseren er oplyst om skadens omfang. Karakter/note: K3 Begrundelse for fejl: Manglende konsekvensbeskrivelse. Fejlens vægt: Ingen bemærkninger.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

10. VVS-installationer i bygning A

10.1 Vandinstallationer	K2: Manglende ballofix under køkkenvask og ved håndvask i kælders. Note: Der bør være mulighed for at lukke for vandet.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Det er hensigtsmæssig at have mulighed for afspærring foran en installationsgenstand, men det er ikke et normkrav. Det er derfor heller ikke en mangel, hvis den ikke der. Karakter/note: Ingen Begrundelse for fejl: Forkert skadesbeskrivelse. Fejlens vægt: Ingen bemærkninger.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
10.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløb fra sikkerhedsventil skal føres til gulvafløb, hvilket ikke er tilfældet i den aktuelle installation. Karakter/note: K1 Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret. Fejlens vægt: Da der er betongulv i rummet hvor sikkerhedsventilen udmunder, og der således ikke er stor fare for fugtskader, placeres fejlen nederst i niveauet.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

Bygning C (Overdækning - 16m2)

3. Yder- og indervægge i bygning C

3.1 Facader / gavle	K2: Stolper er ført til under terræn. Note: Risiko for øget fugtpåvirkning.
3.2 Beklædninger	K2: K MANGLER: Aldersbetinget nedslidt overfladebehandling.

8. Tagkonstruktion i bygning C

8.5 Udv. træværk ved tag	K2: Ubeskyttede bjælkeender og lægteender mod øst.
--------------------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	4
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?	Nej
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	Ja, Badeværelse renoveret februar 2010, dør i soveværelset 2008, badeværelsesvindue 2009.
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Nej
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	Nej
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	Nej
1. Fundamenter / sokler		
1.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet?	Nej
1.2	Er huset efterunderet?	Nej
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	Ja, Hovedtrappe renoveret. Kældertrappe kun reparationer på trin.
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 gulvaflob)?	Nej
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
2.8	Er der kloakpumpe?	Nej
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	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?	Ja, Badeværelsesvindue.
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)?	Nej
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	Ja, På nordsiden lidt utæthed.
8.5	Er der adgang til skunkrum?	"Ja" og "Nej": På den ene side, ikke i badeværelset.
8.6	Er der adgang til tagrum?	Ja, I gangen 1. sal.
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 rørskader (vandskader)?	Ja, Bag kælderdoor.
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	
C	Andet, Type:	Punktfundamenter
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	Kælder
A	Kælder	
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	

A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
C	Træ	
C	Formur - Træ	

4.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
A	Plast	

5.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Listeloffer og gipslofter

6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	Gang i kælder
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type:	Vinyl/linoleum

7.0 Indvendige Trapper		
A	Kommentar	Trætrappe

8.0 Tagkonstruktion		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	
A	Skorsten - Muret	
C	Ensidigt fald	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Plastplader	

9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, organisk	

10.0 VVS-installationer		
A	Gas/centralvarme	
A	Gulvvarme; Type:	Vandbåren gulvvarme i badeværelse

11.0 EI-installationer		
A	Kommentar	Der er HPFI-relæ

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Teknisk Revisor	48	27%	ikke angivet	ikke angivet	35
Bygningssagkyndig	0	27%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	48	27%	ikke angivet	ikke angivet	35

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Lav	Ingen bemærkninger.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Lav	Ingen kommentarer.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	Der er ikke adgang til skunk i nordsiden af bygningen.
Bygningssagkyndig	
Teknisk Revisor	