

**DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE**

Beskikket bygningssagkyndig



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]

Høringsfristen udløb den 23. august 2011, uden at den bygningssagkyndige havde kommenteret den foreløbige kontrolrapport.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 26. oktober 2011. [redacted] havde foretræde under behandlingen af sagen og mulighed for at fremkomme med bemærkninger.

[redacted] kommenterede en række fejlangivelser, og anførte blandt andet at fejlangivelsen under punkt 8.15 vedrørende revnede sten i brændeovn ikke kunne anses for en fejl, fordi forholdet ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Herudover argumenterede han for, at blandt andet fejlangivelserne under punkterne 3.6 og 4.3 var tillagt for høj vægt.

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:

- 3.6: Vægten af fejlangivelsen sænkes fra A3 til A1
- 8.15: 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 fejl dispositioner, 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

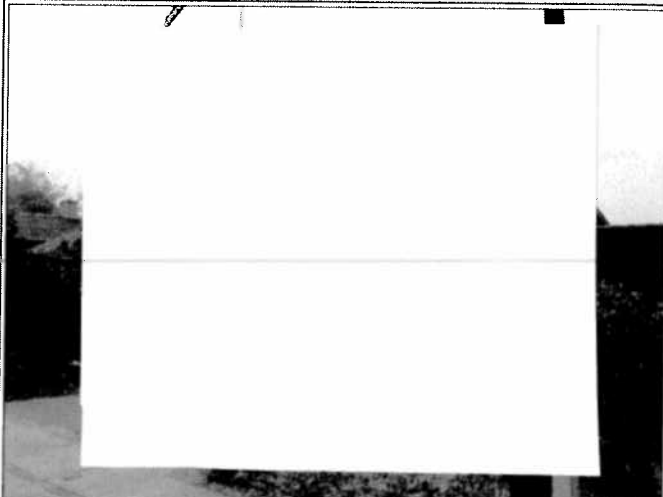
Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
I	Få skader	Igangværende		
I	Atypiske karakterer	7. maj 2010	Acceptabel	
I	Stikprøve	11. september 2009	Godkendt	
H	Tidsforbrug	24. september 2008	Godkendt	
H	Stikprøve	19. marts 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Foto nordøst for huset.	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
19-apr-11	13:28	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
20-apr-11	09:48	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
11-maj-11	13:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	Vejret påvirkede kontrollen: Fugtigt/let regn påvirkede i mindre grad eftersynet.
12-maj-11	15:12	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
14-jun-11	13:39	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
07-jul-11	16:15	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
22-jul-11	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
15-aug-11	23:47	Endelig kontrolrapport udarbejdet	
16-aug-11	09:59	Endelig kontrolrapport er ikke blevet godkendt af kvalitetsikring	
16-aug-11	09:59		Søgt ny deadline: 22. aug. 2011
16-aug-11	09:59		Ny deadline for BS kommentar: 22. aug. 2011
16-aug-11	10:00	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
23-aug-11	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
26-aug-11	21:54	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Inddrageret	
Ejendommen besigtiget	

Følgende materiale forelå

BBR	2011-03-28	
Forsikringspolice	Foreligger ikke	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Se håndbogens kapitel 3, afsnit 4.01 og 6.05, hvorefter den sagkyndige skal efterspørge og angive oplysninger om skriftligt baggrundsmateriale. Den byggesagkyndige skal markere at forsikringspolisen er læst, og såfremt der er forhold, som kan have almen interesse, f.eks. forbehold,- manglende dækning for skjulte rør eller lign. - så skal det noteres. Hvis sælger på forespørgsel ikke fremlægger policen anføres sælgers begrundelse for dette samt sælgers eventuelle oplysninger om forsikringen. Fejlen er af formel karakter og vægtes på laveste trin.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

Tidligere tilstandsrapport nr.	Foreligger ikke	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Det er et formelt krav til tilstandsrapporten, at dette punkt oplyser brugerne om der tidligere er udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen. Den sagkyndige har relevante søgemuligheder til at afklare spørgsmålet og besvarelsen skal udformes, så brugerne ikke efterlades i tvivl, om den aktuelle status. Ved blot at skrive foreligger ikke - så kan der opstå tvivl, om der tidligere er udarbejdet tilstandsrapport. Det fremgår af sælgers oplysninger, at der ikke tidligere er udarbejdet tilstandsrapport og fejlen vægtes derfor under bagatelgrænsen.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Energimærke	Udføres nu	
Andre bygningsoplysninger		

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Typehus									
Ejendommen									
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etagér 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	1972	1	190	67	0	257	0
2	B	Carport/udhus	1972	1	45	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Gulve er belagt med væg til væg tæpper, hvorfor overfladerne ikke kan besigtiges.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Vinduernes alder taget i betragtning må det forventes at der kan forekomme enkelte ruder med defekter, der ikke er umiddelbart synlige ved 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	1	1	0	0	
2. Kælder / krybekælder / terrændæk	x	0	0	0	0	0	
3. Yder- og indervægge		2	0	4	0	0	x
4. Vinduer og døre		0	0	2	0	0	
5. Lofter /etageadskillelser	x	0	0	0	0	0	
6. Gulvkonstruktion og gulve	x	0	0	0	0	0	
7. Indvendige trapper	x	0	0	0	0	0	
8. Tagkonstruktion		0	0	3	0	0	x
9. Bad / toilet og bryggers		0	0	0	1	0	x
10. VVS-installationer	x	0	0	0	0	0	
11. El-installationer	x	0	0	0	0	0	

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ejendommen omfatter et solidt hus i meget god vedligeholdelsestilstand. Carporten er ligeledes en solid bygning i meget god stand.
-------------	--

Bygning A (Beboelse - 257m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.2 Sokkel	K2: Ved læmuren ses der en markant skade på sokkelpudslaget.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Sælger har fået udbedret på sokkelpudset. Men soklen har yderligere en skade, - ca. 1,5 m fra sammenbygningen med huset ses markant sætningsrevne. Forholdet var lidt skjult af beplantning. Overset forhold.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

1.2 Sokkel	K1: Ved husets sokkel forekommer der en del mindre revnedannelser i sokkelpudslaget.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Revnerne burde være stedfæstet og det burde endvidere være anført at sokkelpudset er løst/beskadiget ud for skorsten.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K0: Ved det sydvestlige hjørne ses der en gammel skade på murværket, formentlig stammende fra fugtpåvirkning.	
3.1 Facader / gavle	K2: Ved gavlen mod vest ses der en del skader på murværkets fuger, særligt omfattende ved skorstenens murværk.	
3.1 Facader / gavle	K2: Ved gavlen mod syd ses jordlaget at dække de nedre dele af murværket. Note: Der er risiko for at murværket opsuger fugt fra jordlaget med deraf følgende risiko for at der udvikles skader i konstruktionen.	
3.1 Facader / gavle	K2: Ved gavlen mod vest ses der en mindre revnedannelse i murværket.	
3.3 Læmure	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Med henvisning til omtalte sætning under pkt. 1.2 - revnen forløber op i murværket - K2. Under note burde være anført, at sætningen vurderes at være i ro, men at det er vigtigt at få udfuget, og vedligeholde så murens overflade altid holdes tæt.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
3.4 Altaner	K2: Ved altankonstruktionen mod vest ses der let nedbrydning i enkelte af træ søjlerne, særligt den sydvestlige.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Skadesbeskrivelsen af svalegangen utilstrækkelig. Ud over omtalte er der registreret råd i noget af remmen under plexiglastaget, og nogle af gulvbrædderne bærer præg af nedslidning/rådpletter. Omkostninger til udbedring er ret begrænsede og da trædelene de steder er en del år gamle, så vægtes fejlen på laveste trin.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
3.6 Indvendige vægge	K0: I stuen ses der en gammel vandskade på væggen ved pejsen.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	I området ved pejsen er der fugerevne øverst til højre og til venstre for pejsen, samt på fronten af pejsen - K1. Forholdene burde være registreret. Iøvrigt er der mindre skader få andre steder på indervægge som ikke er registreret - mest udtalt over dør mellem stue og hall,- i gangen over dør til værelse mod vest. Udbedringsomkostningerne til ovennævnte skønnes på niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

4. Vinduer og døre i bygning A

4.2 Vinduer	K2: Ved vinduespartierne mod nord og vest i stuen forekommer der i nogen grad nedbrydning i træværket.	
4.2 Vinduer	K2: Ved vinduet mod vest ved den overdækkede terrasse ses der nedbrydning i træværket.	
4.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Nogle af vinduerne mangler vedligeholdelse - mest udtalt ved det frithængende vindue ved terrassen - K1. Forholdet ikke registreret.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
4.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Fugerne omkring vinduer og yderdøre delvist udtørrede, revnede + fugeslip flere steder. Se f.eks. under stuens vinduesparti mod svalegang hvor der også er ganske lidt råd i bundkarmen K3. Note: risiko for fugtvandring - derved kan følgeskader opstå på tilstødende materialer. Den måde huset er konstrueret på vil antagelig gøre, at man opdager/bliver advaret f.eks. ved en lille fugtplet, inden større skade opstår. Forholdet ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

5. Lofter /etageadskillelser i bygning A

5.2 Loftbeklædning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Ganske lille fugtskjold på loft i spisestuen. Sælger oplyste, at det opstod samtidig med at taget blev rensat. Forholdet ikke registreret og er en kosmetisk skade K0.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.2 Belægninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Altaskifferne ud for 2 pejse har stedvis mangelfuld vedhæftning, og enkelte af dem med tendens til at gå løse - K2. Der må påregnes delvis omlægning disse steder - omkostningerne er ret små. Forholdet er ikke registreret.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Set fra garagens tag er der en revnet tagplade i området ud for skotrenden mod nordvest, - K3. Stedvis smådefekter ved taget og nogle fugleklodser mangler ved udhæng. Det skal bemærkes, at det samlede tag var glat af fugt/regn og højt placeret over terræn, hvorfor undertegnede ikke har besigtiget hele taget - set fra tagrum er der ikke noget som indikerer problemer, ud over omtalte ved skotrenderne, - at måren kan finde ind, - at der er stoppet med mineraluld under tagrygningen. Forholdet burde være registreret. Udbedringsomkostningerne vurderes på niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
8.3 Skotrender/inddækninger	K2: På skotrendens inderside ses der at have været vandpåvirkning på træværket. Der er formentlig tale om en ældre vandskade.	
8.5 Udv. træværk ved tag	K2: Særligt ved sydgavlen ses der nedbrydning i vindskedernes træværk. Ved sydgavlen ses der også nedbrydning i gavlbeklædningens træværk. Ved alle gavle ses der markant nedbrydning i de udragende bjælkeenders træværk.	
8.5 Udv. træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Ikke håndværksmæssig korrekt samling mellem carportens tagpaptag og boligens gavlbeklædning. Samlingen er forsøgt tætnet med fugemasse, hvilket vurderes som usikkert - K3. Udbedringsomkostninger er relativt beskedne, og følgeskaderisikoen vurderes under 10.000, -	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
8.6 Tagrender / tagedløb	K2: Tagrenderne ses generelt at være oplagt med begrænset fald mod tagedløbene. Flere steder ses der at stå vand i renderne. Note: Tagrender skal være monteret med et effektivt fald mod tagedløbene for at sikre at tagvandet ledes bort fra bygningen. Særligt ved indbyggede tagrender er det vigtigt at vandet ledes bort fra bygningen for at sikre at vand fra renderne ikke kan fugtpåvirke træværket omkring renderne, med deraf følgende risiko for udvikling af nedbrydning i konstruktionerne.	
8.9 Vindafstivning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Ingen skrå afstivning på tagkonstruktionen ud over selve sammenbygningen, som i sig selv afstiver meget. Da der efter 39 år ikke er registreret forhold som kan tilskrives manglende afstivning, så vægtes denne fejl/manglende registrering på laveste trin.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
8.12 Isolering	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	I tagrum er der småskader/aftegn fra mår stedvis ved isoleringslaget K1. Forholdet ikke registreret - men det er ret beskedne omkostninger til udbedring af skaderne, og isoleringsevnen er ud fra en samlet vurdering kun lidt nedsat.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8.12 Isolering	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	I tagrummet er der striber af asbestslam på isoleringen fra tagvask, og ved færdsel på loftet er der sundhedsfare ved indånding af asbestfibre - K3. Da der ikke er sundhedsfare ved færdsel i det egentlige boligareal vægtes den manglende registrering på grundlag af omkostningen ved reglementeret udskiftning af det berørte isoleringslag, der vurderes at ligge på niveau B.	B8
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
8.15 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Revnede/løstsiddende ildfaste sten i brændeovn. Forholdet af manglende vedligeholdelse og påpeges normalt af skorstensfejeren under brandsyn. Begrundelse for fejl: Forholdet ikke registreret.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.4 Gulvafløb	K3: I badeværelset ses der foretaget en udstøbning med mørtel i afløbsskålen mellem skålen og gulvristen. Dette er ikke forskriftsmæssigt korrekt. Note: Der må ikke forekomme udstøbninger med mørtel, men rist og skål skal samles i.h.t. VA godkendelsen for produkterne.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Det burde fremgå af noten, at der er risiko for udsivning i tilstødende konstruktioner.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

11. El-installationer i bygning A

11.1 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Stikprøve viste at nedførsler af el-udtag mangler eller kan mangle i samling mellem oprindelige lofter og nye lofter, - UN Note: eltjek/vurdering af omkostninger udføres af autoriseret installatør. Forholdet ikke registreret - ud fra erfaring kan nedførslerne indsættes uden større omkostning.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

Bygning B (Carport/udhus - 45m2)

3. Yder- og indervægge i bygning B

3.1 Facader / gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Øverst på hushjørne nordvest udfaldne fuger/mindre frostskaade. Få mindre fugeskaader på nordfacaden K1. Forholdet er en konsekvens af manglende vedligeholdelse og omkostningerne til udbedring er ret begrænsede. Begrundelse for fejl: Skaderne er overset.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8. Tagkonstruktion i bygning B

8.1 Tagbelægning/rygning	K2: Ved carporttaget ses der en lunke midt i taget, hvor der opsamles vand, der ikke umiddelbart løber væk gennem tagnedløbet.
8.5 Udv. træværk ved tag	K1: Ved sternopbygningen ved carporten ses der i mindre grad nedbrydning i træværket.

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	39 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?	Nej
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	Nej
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Nej
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	Nej
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	Nej
1. Fundamenter / sokler		
1.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet?	Ved ikke
1.2	Er huset efterfunderet?	Nej
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	Nej
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		
2.1	Er der kælder?	Ja
2.2	Er der krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
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)?	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?	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)?	Nej
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	Nej
8.5	Er der adgang til skunkrum?	Nej
8.6	Er der adgang til tagrum?	Ja
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9. Bad / toilet og bryggers		
9.1	Er der problemer med afløb?	Nej
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej, Huset opvarmes med fjernvarme
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Ja, Der har været en rørskade i bad som er repareret.
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
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk	
A	Terrændæk

A	Kælder	
A	Krybekælder	
A	Støbt i beton	
A	Ingen adgang til krybekælder	
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 - Tegl/kalksandsten	

4.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	

5.0 Lofter/etageadskillelser		
------------------------------	--	--

6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Klinkegulv på beton	

Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Væg til væg tæpper i alle rum hvor der ikke er klinkegulve. Tæpperne udlagt på støbte gulve. Gulv på strøer/bjælker er ved svalegangen. Begrundelse for fejl: Manglende stedfæste	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

7.0 Indvendige Trapper		
------------------------	--	--

8.0 Tagkonstruktion		
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Muret	
B	Ensidigt fald	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	

Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Carportens tagpaptag ikke udlagt med taghældning - det er nærmest vandret.	0
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	Fjernvarme	
A	Andet; Type:	Pejs i stue og kælder.

11.0 El-installationer		
A	Kommentar	HFI relæ er monteret på eltavlen.

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Teknisk Revisor	33	6%	ikke angivet	ikke angivet	31
Bygningssagkyndig	0	6%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	33	6%	ikke angivet	ikke angivet	31

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Lav	Der vurderes ikke usikkerhed ved revisionen.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Lav	Ingen yderligere bemærkninger.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	
Bygningssagkyndig	
Teknisk Revisor	Ingen yderligere bemærkninger.