

**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] tildeles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED]
[REDACTED]

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

Den bygningssagkyndige har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 8. august 2011.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 26. oktober 2011. [REDACTED] havde foretræde under behandlingen af sin sag og fremkom med bemærkninger i det væsentlige jf. vedhæftede "talepapir" af 24. oktober 2011 samt brev af 28. september 2011.

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:

- 1.1: Vægten sænkes fra A4 til A3
- 5.1: Vægten sænkes fra A3 til A1
- 8.6: Vægten sænkes fra A5 til A3

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 bygningssagkyndiges 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 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 fejldispositioner, 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 tildeles 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 ske inden 4 uger, efter afgørelsen er meddelt den bygningssagkyndige.

Norman E. Cleaver
Formand

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stor månedsproduktion	Igangværende		
	Atypiske karakterer	20. maj 2010	Acceptabel	
	Tidsforbrug	25. september 2009	Godkendt	
	Stikprøve	8. august 2008	Godkendt	
	Andet	26. januar 2007	Godkendt	
	Andet	26. januar 2007	Godkendt	
	?	14. juni 2006	Godkendt	

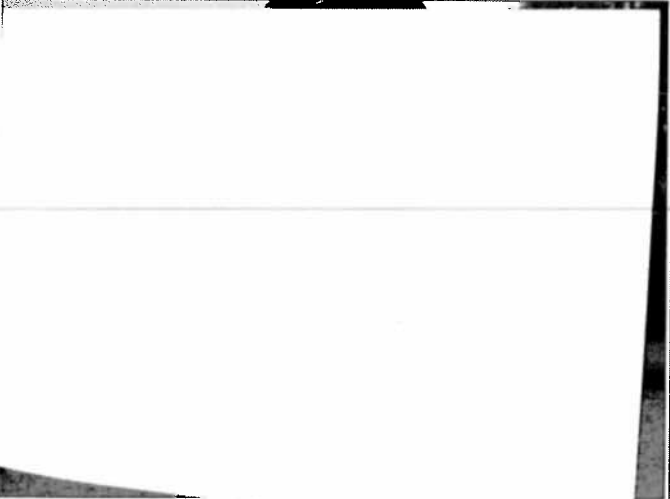
Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol

EBST

Ejendommen

	Navn	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Foto taget fra indkørslen til huset.	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
09-jun-11	08:15	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
21-jun-11	08:47	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
07-jul-11	13:40	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
25-jul-11	09:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
26-jul-11	14:35	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
26-jul-11	15:19	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
08-aug-11	19:44	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
14-aug-11	22:47	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-06-06
Ejendommen besøgt	2011-05-26

Følgende materiale forelå

BBR	2011-05-26
Forsikringspolice	Forelå ikke
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Bygningstegning - plan-, snit og facadetegning. Jeg har ved en tidligere besigtigelse, den 31.05.2001 opmålt ejendommen. Nedenstående arealer under afsnittet bygningsbeskrivelse er beregnede efter denne opmåling, og efter denne besigtigelse er der ikke foretaget bygningsmæssige ændringer. I afsnittet under bygningsbeskrivelse er den første bemærkning en standardtekst, som ikke kan ændres eller slettes, og denne standardtekst er ikke aktuel. BBR-ejermeddelelsen er udskevet fra www.OIS.dk .

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	1946	1	107	65	45	152	0
2	B	Carport/udhus	2007	1	37	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - Krybekælderen under stuen mod syd er utilgængelig, idet der ikke er lemme i gulvet eller udvendig i fundamenterne. Gangen i tagetagen er utilgængelig, idet der er faste væg-til-væg tæpper på gulvbrædder.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Vedr. krybekælderen under stuen - så er der en større lem i væggen mellem kælderen og krybekælderen. Se sælgers oplysninger pkt. 2.3 med x i ja - om der er adgang til krybekælder.	A3
Bygningssagkyndig	Der er to krybekældre. Jeg har ikke i tilstandsrapporten skrevet, at krybekælderen under stuen er utilgængelig. Jeg har i tilstandsrapporten skrevet, at krybekælderen under stuen <u>mod syd</u> er utilgængelig, og den er stadig utilgængelig. Når jeg har skrevet sådan må det være klart for alle, at den anden krybekælder ikke er utilgængelig, og her er der en stor åbning i en kældervæg for fri adgang til denne krybekælder. Jeg finder det som en alvorlig fejl fra den tekniske revisor, at denne ikke læser fuldt ud det, som jeg skriver. Dette gør, at jeg finder det videre som ikke helt troværdigt.	
Teknisk Revisor	Sælger oplyste efterfølgende over telefon, at der tidligere har været et hulrum, under tilbygningen/stuen mod syd. At der blev bortet et hul i soklen og hulrummet blæst fyldt med hulmursgranulat. Der er således ingen krybekælder under tilbygningen/stuen mod syd. Som B.S. lægger det ud, så må det være korrekt, at han har besigtiget den tilgængelige krybekælder placeret under den sydøstlige stue. Man kan se bort fra fejlniveau A3.	0
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Den eneste specielle bemærkning til termoruder er, at jeg tager forbehold for punkterede termoruder, idet en visuel vurdering heraf er afhængig af lys- og temperaturforhold.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afgivelser fra BBR?	Nej	

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Det er en pæn og velholdt ejendom, hvortil der ikke er væsentlige bemærkninger. De to bygninger er opførte efter gængse og velkendte konstruktionsprincipper og opførte i velkendte og afprøvede materialer.
-------------	--

Bygning A (Beboelse - 152m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning A

1.1 Udvendigt terrænfald	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Op mod vestgavl er der terrænfald mod 2 kældervinduer! se foto på side 1 - rallaget på terræn går op over vinduernes bundkarme. Sælger er orienteret, de ville forsøge tilrette terrænet. Forholdet ikke registreret.	A4
Bygningssagkyndig	Der er ikke terrændfald ind mod bygningen, og der er desuden ingen fugtskjolder på kælderydervæggen indvendig. Bemærkningen ikke rigtig.	
Teknisk Revisor	Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen	A4
1.2 Sokkel	K1: I kælderydervæggen under gavlen mod vest er der et par fine revner ved kældervinduet længst mod nord.	
1.2 Sokkel	K2: I kælderydervæggen under facaden mod nord er der afskalninger og løstsiddende puds over kælderdøren. Der er også afskalninger af brændehuden på en enkelt teglsten.	
1.2 Sokkel	K1: I fundamentet under gavlen mod syd er der en mindre vandret revne i pudset.	
1.2 Sokkel	K1: I kælderydervæggen under gavlen mod øst er der en fin revne ved risten for ventilation af krybekælderen.	
1.2 Sokkel	K1: I kælderydervæggen under facaden mod nord er der enkelte fine revner over de tre kældervinduer.	
1.3 Udvendige trapper	K2: I den udvendige trappe foran hoveddøren i facaden mod nord er der på trappesiderne revner og udfældninger af vandopløselige salte. Der er også mindre afskalninger af puds og beton på repospladen.	
1.3 Udvendige trapper	K2: På den udvendige kældertrappe langs kældermuren mod nord er der revner og afskalninger af puds og beton på enkelte trin, herunder bl.a. på det nederste trin. Der er også revner i støttemuren omkring denne udvendige kældertrappe.	

2. Kælder / krybekælder / terrændæk i bygning A

2.2 Vægge	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Stedvis smådefekter i form af løst puds. Gamle fugtafegn nederst på vægge, dørkarme m.v. i nogen af rummene. Forholdet ikke registreret. I tidligere udført tilstandsrapport fra 2001 udført af samme BS, er der reg. småskader og fugt i niveau K1 og K2. Se sælgers oplysninger pkt. 2.5 med x i ja - at der har været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet. Sælger oplyste, at de 1 gang i Deres ejerperiode, fik nogen af kældergulvene lettere oversvømmet, ca. 3 ca. vand i gangen + gl. fyrrum - hvilket de så pumpede væk. At de undersøgte nærmere/rensede en tilstoppet brønd/tank som havde overløb til et sivedræn.	A4
Bygningssagkyndig	Jeg kan af gode grunde ikke kommentere hvad sælgeren oplyser og har oplyst den tekniske revisor om. Huset er som bekendt fra 1946, og kælderen er som kældre i et ældre hus. Det anføres desuden som en fast tekst i tilstandsrapporten, at forhold som er almindelig for disse huse og som ikke giver nærliggende risiko for skader ikke nødvendigvis bør nævnes i tilstandsrapporten. Jeg finder, at det af teknisk revisor nævnte er inde under sådanne forhold, og dermed ikke relevante.	
Teknisk Revisor	Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.	A4

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K2: I gavlmuren mod vest er der afskalninger af enkelte teglsten, herunder afskalninger af brændehuden. Der er desuden udfald af puds og mørtel fra enkelte studs- og liggefuger under det store vindue til stuen.
3.1 Facader / gavle	K1: I gavlmuren mod vest er der en fin revne i studs- og liggefugerne under vinduet til værelset.
3.1 Facader / gavle	K2: I gavlmuren mod øst er der en revne i den første liggefuge over vinduet til køkkenet.
3.1 Facader / gavle	K2: I facademuren mod nord er der en enkelt revne i studs- og liggefuger fra vinduet til stuen og ned mod den udvendige trappe foran hoveddøren. Der er desuden også enkelte andre fine revner i fugerne samt lidt udfald af puds fra studs- og liggefuger.
3.1 Facader / gavle	K1: I facademuren mod syd er der en revne i studs- og liggefugerne under vinduet til stuen.
3.1 Facader / gavle	K1: I gavlmuren mod syd er der en meget fin revne i studs- og liggefugerne og igennem to teglsten fra vinduet til stuen og ned til fundamentet.
3.1 Facader / gavle	K1: I gavlmuren mod øst er der fuget med blød fugemasse i enkelte fuger er der en mindre forskydning i overfladen i gavlmuren. Note: Jeg må formode, at der tidligere har været revner i disse fuger.
3.6 Indvendige vægge	K1: I værelset mod nordvest er der et par fine revner under vinduet direkte mod vest. Note: Dette forklares i, at der tidligere har været en radiator, og at denne radiator nu er blevet fjernet. Den tidligere radiatorniche er nu blevet isoleret og beklædt med en plade. Revnerne er opstået ved samlingen mellem pladen og den oprindelige bagmur.
3.6 Indvendige vægge	K1: I den indvendige væg mellem spisestuen og opholdsstuen er der en fin revne fra loftet og ned til døråbningen.
3.6 Indvendige vægge	K0: I spisestuen er der lidt løstsiddende puds og lidt markeringer i tapetet umiddelbart ved siden af vinduet i gavlen mod øst.

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	K1: I hoveddøren i facaden mod nord går dørbladet let mod dørskinnen.
----------	---

5. Lofter /etageadskillelser i bygning A

5.1 Lofter/etageadskillelser	K1: I spisestuen er der en revne i loftet nærmest vinduerne mod sydøst.	
5.1 Lofter/etageadskillelser	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Ved de pudsede lofter er der en del markeringer i malingen/pudslaget som er indikationer på at der er tynde revner i pudslaget. Forholdet ikke registreret med k0 eller k1.	A1
Bygningssagkyndig	Ud fra husets alder er de eventuelle markeringer i de pudsede lofter ikke unormale. Bemærkningen er ikke relevant.	
Teknisk Revisor		A1
5.1 Lofter/etageadskillelser	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	I området ved stuens vestlige hjørnevindue er der revner i det pudsede loft. Sælger oplyste, at skaderne opstod samtidig med stormskade på taget i samme område. Forholdet ikke registreret.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg har beskrevet skaden i tilstandsrapporten og beskrevet med en karakter K1. Under punkt 5.1 Lofter/etageadskillelse har jeg beskrevet, i spisestuen er der en revne i loftet nærmest vinduerne mod sydøst.	
Teknisk Revisor	Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen - da omtalte revner i pudset loft er i den vestlige ende af huset.	A3

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.1 Gulvkonstruktioner	K0: I værelset mod nordvest i tagetagen er der fjernet et mindre gulvbrædt efter en mindre reparation af varmerørene.	
6.1 Gulvkonstruktioner	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Tv stuens parketgulv er sammenbygget med partetgulvet i den vestlige stue. Samlingerne i parketgulvet er noget åbne i denne sammenbygning. Tv-stuens gulv ligger lidt lavere, man fornemmer skævheden når man går fra stuen ud i tv-stuen. Gulvene er stabile. Forholdet ikke reg. med K0.	A1
Bygningssagkyndig	Ikke relevant.	
Teknisk Revisor	Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.	A1

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.5 Udv. træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Ubeskyttede udragende remender. Udtørningsrevner ved flere af dem. Begyndende råd ved min 1 af remenderne. Forholdet ikke registreret med K2.	A4
Bygningssagkyndig	Der er ingen udragende remender, og dermed ikke nogen forøget risiko, og stadig huset er fra 1946.	
Teknisk Revisor	Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen. På forsides foto kan man godt se de udragende remender nederst i hver side, og på hver side/over de 2 vinduer,	A4
8.6 Tagrender / tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Nye tagrender er indsat i rustne rendejern - man ser det bedst på nordsiden. Forholdet ikke reg. med K2.	A5
Bygningssagkyndig	Jeg betvivler påstanden fra teknisk revisor. Huset er som nævnt nogle gange fra 1946, og rendejernene vurderes her som have en almindelig form for patina. Jeg besigtiger ejendommen for nærmere at bese tagrender og rendejern, og fremsender derpå nærmere.	
Teknisk Revisor	Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.	A5
8.12 Isolering	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	På tagetagens vandrette loft er en del af isoleringen afmonteret/ikke genudlagt. Forholdet ikke reg. med k1.	A3
Bygningssagkyndig	Forholdet er ingen skade, og bør ikke nævnes i tilstandsrapporten.	
Teknisk Revisor	Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.	A3
8.14 Gangbro	K1: I tagrummet over hanebåndsbjælkerne er der ingen fast udlagt gangbro hen over isoleringen.	

9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

9.3 Fuger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Bad i stueplan: fugeslip delvist mod badekaret. Der kan samtidig nævnes at flere af de vandretliggende fliser mod karret er lettere revnet. I note kunne være noteret: risiko for fugtvandring til atageadskillelsen, installationer m.v. Forholdet ikke reg. med K3.	B8
Bygningssagkyndig	Jeg står uforstående over for dette, og vil foranlediget af påstanden om revner ved badekarret bese dette badeværelse igen, og fremsender derpå nærmere.	
Teknisk Revisor	Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.	B8

10. VVS-installationer i bygning A

10.1 Vandinstallationer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Bad i stueplan: rust på et vandrør hvor det føres gennem gulvet. Forholdet ikke reg. med K1 eller K3 - vurderingen er at man kan afrense og rustbehandle røret.	A2
Bygningssagkyndig	Dette forhold er ganskwe ubetydeligt, men jeg fremsender nærmere, når jeg har beset badeværelset igen.	
Teknisk Revisor	Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.	A2

Bygning B (Carport/udhus - 37m2)

3. Yder- og indervægge i bygning B

3.1 Facader / gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Træstolper + træydervægge/beklædninger er ført mod terræn. Forholdet ikke registreret - normalt anvendes K2, også selv om det måske er trykimprægneret træ. Specielt i området ved terræn suger trædelene fugt, og der vil normalt være nedsat levetid i træet de steder.	A3
Bygningssagkyndig	Carporten er med træstolper i jord. Dette er ikke unormalt for carporte eller andre sekundære bygninger, og dette frembyder ikke i sig selv en forøget risiko. Træbeklædningen er holdt i en forsvarlig afstand fra terræn, og der vil ikke ske nogen opfugtning fra terræn. Vi skal desuden ikke udtale os om levetider.	
Teknisk Revisor	Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen, da trædele overalt er i berøring med terræn	A3

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	10 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, Lb.nr. 631298, dateret 05.06.2001
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	Ja, Carport er opført i 2007. Indrettet nyt køkken i 2005.
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Ja, Opførelse af carport, excl. el.
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 efterunderet?	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?	Ja
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 gulv afløb)?	Ja, I kælderrummet mod nordvest har der trængt vand/fugt ind i kælderydervæggen på grund af en utæt tagbrønd. Tagbrønden er nu repareret.
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?	Nej
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?	Ja, I inddækningen omkring tagvindue mod nord har der været utætheder.
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?	Ja
8.6	Er der adgang til tagrum?	Ja, Fra lem i hanebåndsløftet i gangen i tagetagen.
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, I værelse mod nordvest i tagetagen er der i gulvet en mindre hul i gulvbrædderne efter en utæthed i en samling af varmerørene.
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	Andet; Type:	Træstolper i jord.
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Kælder	
A	Krybekælder	
A	Støbt i beton	
B	Andet; Type:	Grus på jord.
3.0 Yder- og indervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Formur - Træ	
4.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
5.0 Loffer/etageadskillelser		
A	Kommentar	Plane gipsplader.
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
7.0 Indvendige Trapper		
8.0 Tagkonstruktion		
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmeret skifer	
A	Skorsten - Muret	
B	Sadeltag	
B	Gitterspær	
B	Taghældning - 15-35 grader	
B	Tagbelægning - Betonsten	
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Andet; Type:	Træpiller/centralvarme og solvarme. Stokeranlæg, hvori der fyres med træpiller eller tilsvarende er på naboejendommen, som ligger i en afstand af ca. 30 meter fra ejendommen.
11.0 El-installationer		

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Teknisk Revisor	41	11%	ikke angivet	ikke angivet	36
Bygningssagkyndig	kan ikke udregnes	11%	ikke angivet	ikke angivet	0
Teknisk Revisor	38	11%	11%	Teknisk revisor har ingen yderligere kommentarer.	33

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Lav	Bebyggelsen ret let at overskue og tilgængelig.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Lav	Teknisk revisor har ingen yderligere kommentar.

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	Under teknisk revision var vejret ok/tørt.
Bygningssagkyndig	
Teknisk Revisor	Teknisk revisor har ingen yderligere kommentar.