

## Forside

## Revisionsoversigt

| Kontrol eftersyn | Kriterium              | Afslutningsdato    | Afgørelse  | Gældende til       |
|------------------|------------------------|--------------------|------------|--------------------|
|                  | Opfølgning på sanktion | 31. august 2015    | Påtale     | 30. august 2018    |
|                  | Opfølgning på klagesag | 23. januar 2015    | Acceptabel |                    |
|                  | Atypiske karakterer    | 17. juni 2013      | Acceptabel |                    |
|                  | Stikprøve              | 6. december 2012   | Acceptabel |                    |
|                  | Klagesag               | 16. september 2013 | Påtale     | 15. september 2016 |
|                  | Skrivebordkontrol      | 5. november 2010   | Acceptabel |                    |
|                  | Opfølgning             | 23. oktober 2009   | Godkendt   |                    |
|                  | Tidsforbrug            | 8. juli 2009       | Påtale     | 7. juli 2012       |
|                  | Andet                  | 30. januar 2007    | Godkendt   |                    |

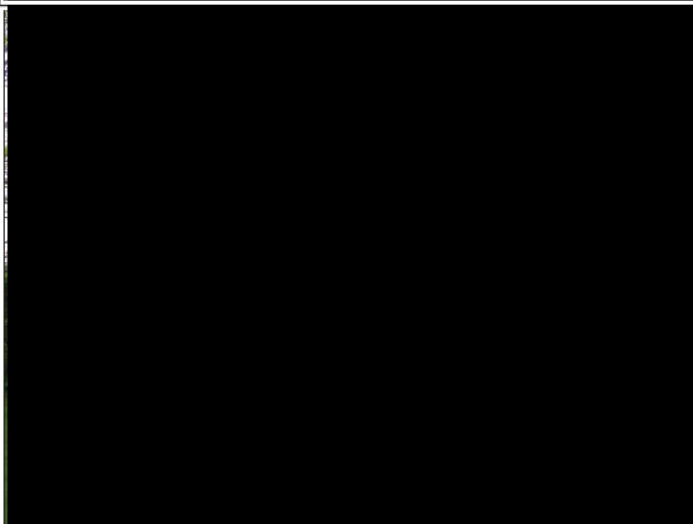
## Kontaktoplysninger

|                                   | Navn             | Firma | Adresse | Telefon | E-mail | Tilstede ved kontrol |
|-----------------------------------|------------------|-------|---------|---------|--------|----------------------|
| Bygningssagkyndig (BS)            |                  |       |         |         |        | Ja                   |
| Ledsager til bygningssagkyndig    |                  |       |         |         |        | Ja                   |
| Syns- og skønsmand                |                  |       |         |         |        | Ja                   |
| Sagsbehandler i Nævnsekretariatet | Modtagekontrolle |       |         |         |        | Nej                  |

## Ejendommen

|                         | Navn | Adresse | Telefon | E-mail | Tilstede ved kontrol |
|-------------------------|------|---------|---------|--------|----------------------|
| Ejer                    |      |         |         |        | Ja                   |
| Ejendommens beliggenhed |      |         |         |        |                      |

| Billedtekst | Oversigtsbilleder |
|-------------|-------------------|
|-------------|-------------------|

|                                                    |                                                                                      |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Litra A beboelse set fra indkørsel fra vest</p> |    |
| <p>Litra A østfacade</p>                           |   |
| <p>Litra B - vinkeltilbygning</p>                  |  |

|                                                   |  |
|---------------------------------------------------|--|
| <p>Litra C - carport bagerst i haven</p>          |  |
| <p>Litra D - carport ved vej, forrest i haven</p> |  |
| <p>Litra E - Overdækket terrasse</p>              |  |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Litra F - Overdækning |  |
|-----------------------|--|

## Sagsforløb

| Dato      | Tid   | Sagsbehandling                                                | Bemærkninger                |
|-----------|-------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 01-apr-15 | 08:01 | Udtrukket til kontrol                                         | ScanJour journalnr.         |
| 01-apr-15 | 08:01 | Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol    |                             |
| 09-apr-15 | 19:56 | Syn- og skønsmand har erklæret sig habil                      | Habilitetserklæring fra ■■■ |
| 09-apr-15 | 19:56 | Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol |                             |
| 30-apr-15 | 10:00 | Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand                      |                             |
| 15-maj-15 | 09:52 | Kontrolrapport udarbejdet                                     |                             |
| 01-jun-15 | 09:41 | Høring iværksat                                               |                             |
| 15-jun-15 | 14:29 | Bygningssagkyndig kommenteret høring                          |                             |
| 16-jun-15 | 15:32 | Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar                     |                             |
| 24-jun-15 | 11:13 | Kontrolrapport godkendt af NS                                 |                             |
| 30-jun-15 | 14:18 | Indstilling til nævn                                          |                             |
| 19-aug-15 | 09:42 | Indkaldelse til nævnsmøde                                     |                             |
| 31-aug-15 | 13:31 | Sagen lukket af Nævnsekretariatet                             |                             |

## Indledning

### Tilstandsrapport for ejendommen

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Indrapporteret        | 2015-03-25 |
| Ejendommen besigtiget | 2015-03-24 |

### Følgende materiale forelå

|                                |                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BBR                            | 2015-03-18                                                                                                                                                                                              |
| Tidligere tilstandsrapport nr. | ■■■■■■■■■■ - ældre end 6 år.                                                                                                                                                                            |
| Energimærke                    | Mærke er under udarbejdelse.                                                                                                                                                                            |
| Andre bygningsoplysninger      | Følgende tegning(er) var til rådighed ved huseftersynet: - Udaterede snit-, plan- og facadetegninger<br>Opførelsesår på litra EF er ukendt. Overdækkende areal på BBR på 22 m² eksisterer ikke længere. |



## Bygningsbeskrivelse

| Boligtype                                                                   | Enfamilieshus                                                                                                                 |                       |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Hustype                                                                     | Kan ikke beskrives generelt                                                                                                   |                       |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Ejendommen                                                                  | Ejerbolig                                                                                                                     |                       |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Tagets restlevetid                                                          | Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere. |                       |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Note                                                                        |                                                                                                                               |                       |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider |                                                                                                                               |                       |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Tagbelægning                                                                | 10 år eller længere                                                                                                           |                       |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Undertag                                                                    | 10 år eller længere                                                                                                           |                       |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Inddækning                                                                  | 10 år eller længere                                                                                                           |                       |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| 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              | 1950 | 1                                 | 81                      | 81                       | 0                    | 81                          | 0                             |
| 1                                                                           | B                                                                                                                             | Beboelse - tilbygning | 1977 | 1                                 | 14                      | 0                        | 0                    | 14                          | 0                             |
| 2                                                                           | C                                                                                                                             | Carport               | 2000 | 1                                 | 15                      | 0                        | 0                    | 0                           | 0                             |
| 3                                                                           | D                                                                                                                             | Carport               | 2014 | 1                                 | 20                      | 0                        | 0                    | 0                           | 0                             |
| 4                                                                           | E                                                                                                                             | Overdækket terrasse   | 0    | 1                                 | 17                      | 0                        | 0                    | 0                           | 0                             |
| 5                                                                           | F                                                                                                                             | Overdækning           | 0    | 1                                 | 7                       | 0                        | 0                    | 0                           | 0                             |

**Fejlangivelse***Syns- og Skønsmand***A3**

Ca. 8 m2 Udhus i stålkonstruktion er sammenbygget med carport, men udgør en selvstændig bygning. bygningen er ikke registreret af BS.

Bygningen anses at have en værdi under kr. 10.000

**Bygningssagkyndig**

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

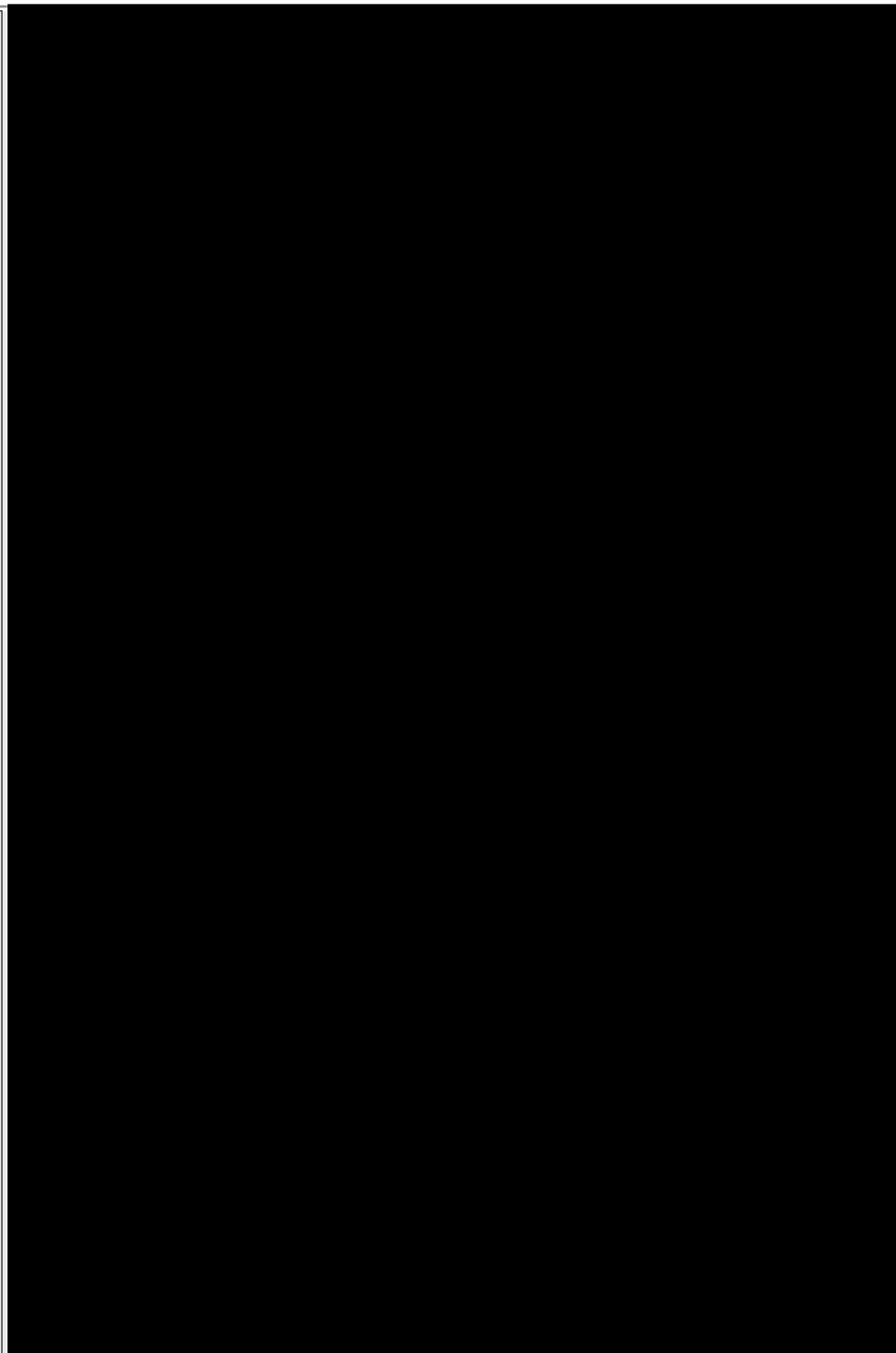
## Bemærkninger

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

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?

Ja: ACD - A: Tagrum er ikke besigtiget på grund af opmagasinering, der hindrer adgang. Kælderrum mod nord er kun besigtiget i begrænset omfang på grund af opmagasinering. Gulve under fast udlagt belægning i køkken og entré er ikke besigtiget. C: Bygningen er opført mod skel, hvorfor det ikke er muligt at besigtige bygningsdele mod skel. D: Bygningen er opført mod skel, hvorfor det ikke er muligt at besigtige bygningsdele mod skel.

**Fejlangivelse***Syns- og Skønsmand***A3**



BS angiver at tagrum ikke er besigtiget, som følge af opmagasinerings. - som fotoet angiver er der smalle passager mellem inventar, hvorved besigtigelse ikke kan siges at være totalt umuligt. Repos ved loftlem giver blandt mulighed for besigtigelse af en stor del af tagrummet - hvilket BS må anses at have haft mulighed for.

Ved sit forbehold hindre BS en ny ejer at få hele tagrummet forsikret af ejerskifteforsikringen. Idet alle ejerskifteforsikringer i dag har udviklet den praksis, at tage forsikringsforbehold for de områder der er undtaget besigtigelse af en bygningsagkyndig. Hvilket derfor kan risikere at få store økonomiske konsekvenser for en ny ejer.

Ligeledes er der ikke normal visuel tilgængelighed under faste belægninger i køkken og

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                    | <p>entré. Der skal derfor ikke tages forbehold for dette. Hvilket igen resultere i en begrænsning af forsikringsdækningen for en ny ejer.</p> <p>Ved facade på carport litra C, er der reelt mulighed for delvist visuel besigtigelse, da der er ca. en halv meter fra skel til bygningens facade, hvorfor det kunne være berettiget med et forbehold for fuld besigtigelse her. Derimod er der ikke visuel besigtigelse af facade i naboskel ved carport litra D, hvorfor et forbehold her ikke bør tages.</p> <p>Fejlens vægtning: Den økonomiske konsekvens for en ny ejer kan være betydelig, men er uforudsigelig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| Bygningssagkyndig                  | <p>BS har i god tid før besigtigelsen oplyst sælger vigtigheden af, at tagrummet blev gjort tilgængeligt for besigtigelse af tagrummet. Det er herefter op til sælger, hvorvidt denne ønsker, at sørge for dette til besigtigelsestidspunktet eller ej.</p> <p>Tagrummet er ikke besigtiget og det fastholdes, at tagrummet ikke kan besigtiges i et omfang som giver en reel afdækning af tagrummets tilstand. BS kan ikke balancere rundt på en gangbro der er fyldt med effekter, hvis indhold kan være effekter som bliver ødelagt af, at blive rykket rundt med. BS kan også risikere skade på sig selv eller på loftkonstruktionen, når man ikke kan orientere sig i tagrummet for opmagasinerede effekter. Herudover anfører SS i sin argumentation forsikringsselskabernes praksis omkring forsikringsforbehold. For det første, skal jeg gøre opmærksom på, at BS ikke skal tilrettelægge sin gennemgang efter hvad praksis er for forsikringsselskaberne, det er således et irrelevant argumentationspunkt. For det andet, vil forbeholdet være fuldstændigt det samme, om BS havde angivet, at han delvist havde kunnet besigtige tagrummet. Derimod er en potentiel køber med BS forbehold klart orienteret om, at dette tagrum ikke er besigtiget og dermed, at det vil være relevant, at få dette forhold afdækket før køb af ejendommen.</p> <p>Omkring BS forbehold for faste gulvbelægninger, er dette en fejl. Dette medgives SS.</p> | 0         |
| Syns- og Skønsmand                 | <p>Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.</p> <p>Det skal samtidig fastholdes at det er af betydning for BS besigtigelse og opgaveudførelse, at have kendskab til konsekvenserne af en for mangelfuld besigtigelse, samt afgivelse af uberettigede forbehold.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>A3</b> |
| 3. Bemærkninger til termoruder?    | Ja: AB - Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, vejrforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synlige skader vil fremgå af tilstandsrapporten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
| 4. Fravalg af sekundære bygninger? | Nej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
| 5. Afvigelser fra BBR?             | Ja: E - Bygning E er ikke anført i BBR. Bygningsbeskrivelse er rettet i henhold til de konstaterede forhold ved besigtigelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |

## Bygning A (Beboelse - 81m2)

### 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

|                             |                                                                                |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1<br>Tagbelægning/rygning | K1: Tagflader er alge- og mosbegrøede. Note: Mosbegrøning er af mindre omfang. |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|



|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| 1.1<br>Tagbelægning/rygning | Ingen bemærkninger |
|-----------------------------|--------------------|

**Fejlangivelse**  
*Syns- og Skønsmand*

A3







**Beskrivelse af skade/mangel:** PÅ østsiden af tagfladen kan der konstateres enkelte tagplader med revnedannelser ca. midt på tagfladen tv. for taghætter. Samt et par tagplader med kraftig forvitring og revnedannelser under den øverste taghætte ca. ud for hoveddør. Herudover er der en mindre skadet tagplade ved tagfod over hoveddøren.

**Note:** De forvitrede tagplader under taghætte, kan give nærliggende risiko for vandindtrængning og derved følgeskade på anden bygningsdel. Der kan ikke udelukkes at forekomme tilsvarende skader med mikrorevner andre steder på tagfladerne, som ikke umiddelbart har kunnet observeres ved kontrolbesigtigelsen.

**Karakter:** K3

**Begrundelse for fejl:** Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

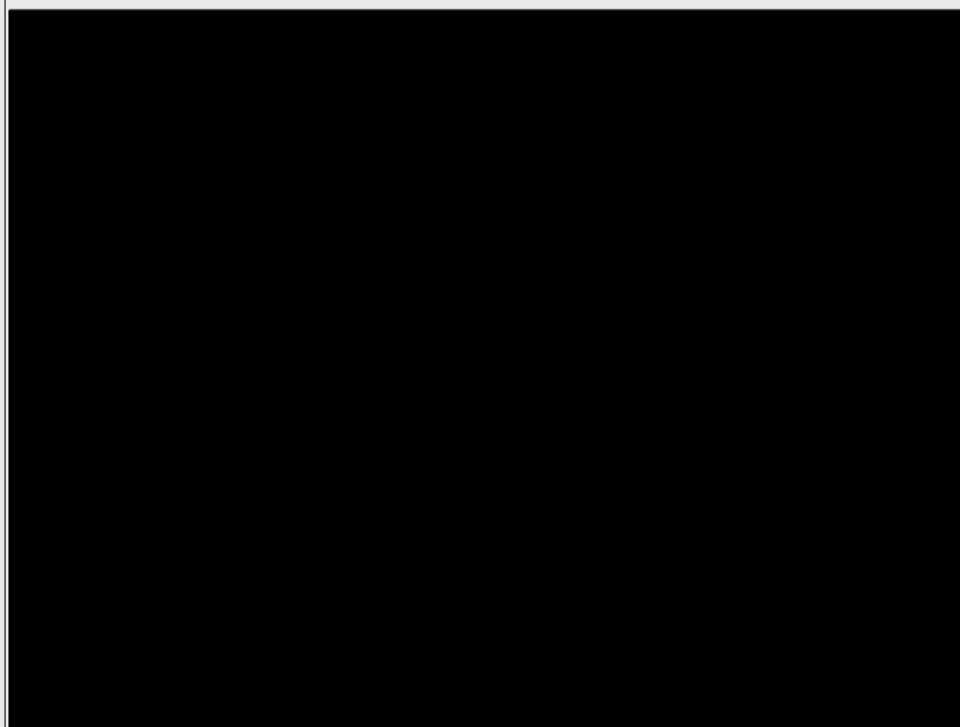


|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.4 Hætter/Aftræk                                 | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br><b>Syns- og Skønsmand</b> |  <p><b>Beskrivelse af skade/mangel:</b> Fra loftlem kan der til højre konstateres en flexslange aftræk, som mangler kondens isolering.</p> <p><b>Note:</b> Kondensdannelse inde i og uden på aftræksrør kan medføre fugtbetingede skader på loft.</p> <p><b>Karakter:</b> K3</p> <p><b>Begrundelse for fejl:</b> Forholdet er ikke beskrevet.</p>                                                                                                                                                              | A3 |
| Bygningssagkyndig                                 | <p>Jeg er enig i at skaden skal være med, men der kunne ikke konstateres følgeskader. Så skaden kunne være.</p> <p>K1. Aftrækskanaler i loftrum er uisolerede. Note: Der er ved besigtigelsen ikke konstateret følgeskader.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | A1 |
| Syns- og Skønsmand                                | <p>Teknisk revisor vil ikke udelukke, at han- i et svagt øjeblik :-)) ville have godkendt en sådan skadestekst og note, samt karakter - såfremt der havde været tale om et delvist fugtabsorberende eternit aftræksrør. MEN da der er tale om et pvc plastrør, hvor naturlovene taler for, at der med usvigelig sikkerhed vil optræde løbende kondens på rørets yderside (indv. som udvendigt), bør der anvendes karakteren K3 - da risiko for følgeskade er nærliggende - selvom denne ikke har givet sig tilkende endnu.</p> <p>Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.</p> | A3 |

1.6 Tagrender/tagedløb Ingen bemærkninger

**Fejlangivelse**  
*Syns- og Skønsmand*

A1



**Beskrivelse af skade/mangel:** Tagrenden er flækket på de sidste 30 cm på østfacaden mod sydgavl.

**Note:** Grønalgedannelse omkring revnedannelsen på tagrenden, indikerer at forholdet har stået på nogle år, med mindre udsivning til følge. Skadens relative beskedne størrelse anses ikke at kunne medføre risiko for følgeskade på anden bygningsdel.

**Karakter:** K2

**Begrundelse for fejl:** Forholdet er ikke beskrevet.

**Fejlens vægtning:** Skadeforholdet anses af underordnet betydning.

|                   |                                                  |  |
|-------------------|--------------------------------------------------|--|
| Bygningssagkyndig | Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt. |  |
|-------------------|--------------------------------------------------|--|

1.16 Bemærkninger til skorsten

Ingen bemærkninger



**Fejlangivelse**  
*Syns- og Skønsmand*

A3





**Beskrivelse af skade/mangel:** Der er en del forvitring og afskalninger i pudsede flader øverst på skorsten, samt revner ved mørtelfuger. - Herudover kan det konstateres at Røgtophat på skorsten ikke er centreret over skorsten, og forekommer for stor, da støtteben rager uden for skorstenen.

**Note:** Der er risiko for fugtindtrængning i revner og ved mangelfuld pudsoverflader, hvorved forvittringsprocessen må forventes at fortsætte. - Den manglende centrering - og understøtning af røgtophatten, kan med tiden give anledning til stormskade

**Karakter: K2**

**Begrundelse for fejl:** Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Det er ikke korrekt, at tophatten ikke er centreret, det er den.  
Bortset fra dette er BS enig med SS i skaden. Dog synes det logisk, at give K3 for denne skade og henvise til de indvendige fugtaftegninger i tagrum.  
Istedet vælger SS, at angive endnu en skade herunder - for reelt samme forhold. Dette virker ulogisk - både for BS og en potentiel køber, at hele skaden ikke omtales samlet.

A3

Syns- og Skønsmand

Et kig på vedhæftede fotos afslører, at tophatten ikke er centreret.  
Fugtstriberne på skorsten inde i tagrum er for koncentreret på den ene side til, at de kan stamme fra skorstenens forvitring nævnt under nærværende punkt. Striaberne indikere løbende/nedsivende vand fra en formodet tidligere, eller nuværende utæt inddækning (UN). Fugtskader som følge af dyberegående opfugtning i skorstenspipe, ville have resulteret i fugtskjolder med saltudblomstringer, samt løst og afskallet puds. - Der er derfor tale om to forskellige skadesforhold.  
Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.

A3

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.16 Bemærkninger til skorsten             | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br>Syns- og Skønsmand |  <p><b>Beskrivelse af skade/mangel:</b> Inden i tagrum lige ud for loftlem kan der observeres kraftige fugtstriber ned ad skorsten, som kan give indikation på utæt inddækning.</p> <p><b>Note:</b> Som følge af utilstrækkelig tilgængelighed, kan det ikke umiddelbart konstateres hvorvidt inddækning er utæt, eller forholdet stammer fra en tidligere skade. Dette bør undersøges nærmere.</p> <p><b>Karakter:</b> UN</p> <p><b>Begrundelse for fejl:</b> Forholdet er ikke beskrevet.</p> | A3 |
| Bygningssagkyndig                          | Jf. kommentarer til skaden 1.16 overfor, bør skaden her udgå, idet den retteligt bør holdes som en samlet skade.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0  |
| Syns- og Skønsmand                         | Som anført ovenfor:<br>Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | A3 |

## 2. Ydervægge i bygning A

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| 2.0 Ydervægge | IB: Ingen bemærkninger |
|---------------|------------------------|

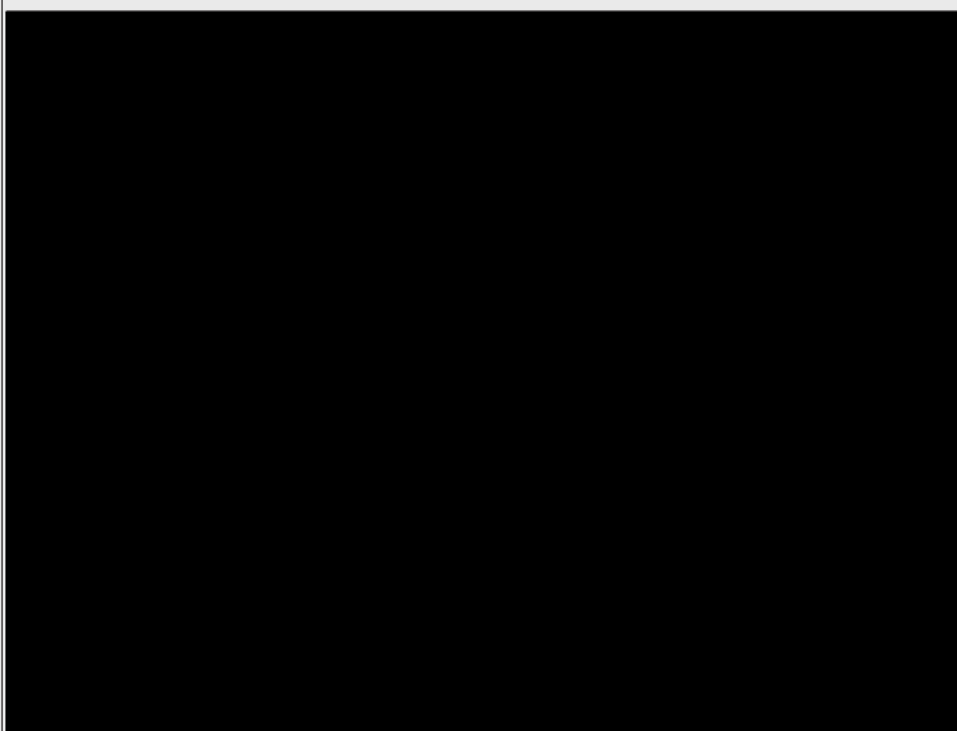
## 2.2 Beklædninger

Ingen bemærkninger



**Fejlangivelse**  
*Syns- og Skønsmand*

A3





**Beskrivelse af skade/mangel:** Let facade træbeklæning er udført uden ventilering.

**Note:** Der kan ikke umiddelbart konstateres fugtbetingede skader - selvom bygningen er opført i 1950. Erfaringen viser dog, at træbeklædning uden ventilering på bagsiden, har en forøget risiko for dannelse af kondensfugt på beklædningens bagside, hvorved der kan opstå trænedbrydning - hvilket dog ikke har kunnet konstateres. Da der forekommer en del åbninger ved dæklistes over bræddesamlinger, kan dette antages at give en form for "utilsigtet ventilering" - men samtidig risiko for u hensigtsmæssig indtrængning af slagregn. Beklædningens "sundhedstilstand" bør undersøges nærmere. Hvilket kun kan ske ved en stikprøvevis destruktiv undersøgelse rundt omkring i facaden. Men at beklædningen tilsyneladende har holdt i så mange år, indikere dog at der opstået en termisk ligevægtsbalance, men for at få vished for dette, anbefales en nærmere undersøgelse.

**Karakter:** UN

**Begrundelse for fejl:** Forholdet er ikke beskrevet.

**Fejlens vægt:** Der tages udgangs punkt i omkostninger til en nærmere undersøgelse, som må antages noget under kr. 10.000

Bygningssagkyndig

BS er ikke enig med SS. Der er tale om en træbeklædning fra 1950 som er udført helt som sædvanligt for denne type "svensk 1 på 2 træbeklædning" uden ventilationsspalte. Denne konstruktion er ikke en tæt konstruktion, idet den er åben ved listerne - og den har været anvendt og anerkendt i over 100 år. Endvidere er der ikke konstateret trænedbrydning i beklædningen. Det synes derfor helt unødvendigt, at den nu skal "undersøges nærmere".

0

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Syns- og Skønsmand | Selvom denne uventilerede beklædning har været udført på tilsvarende vis gennem 100 år, har den ikke desto mindre været årsag til adskillelige svampeskader gennem tiderne, netop som følge af den mangelfulde ventilation. Men der skal heller ikke herske tvivl om, at der forekomme mange tilfælde hvor der ikke sker skader (humlebi effekten).<br>Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering. | <b>A3</b> |
| Nævnets afgørelse  | Fejlangivelsen frafaldes, da konstruktionen efter 65 år ikke har indikation på skader.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |

## 2.2 Beklædninger

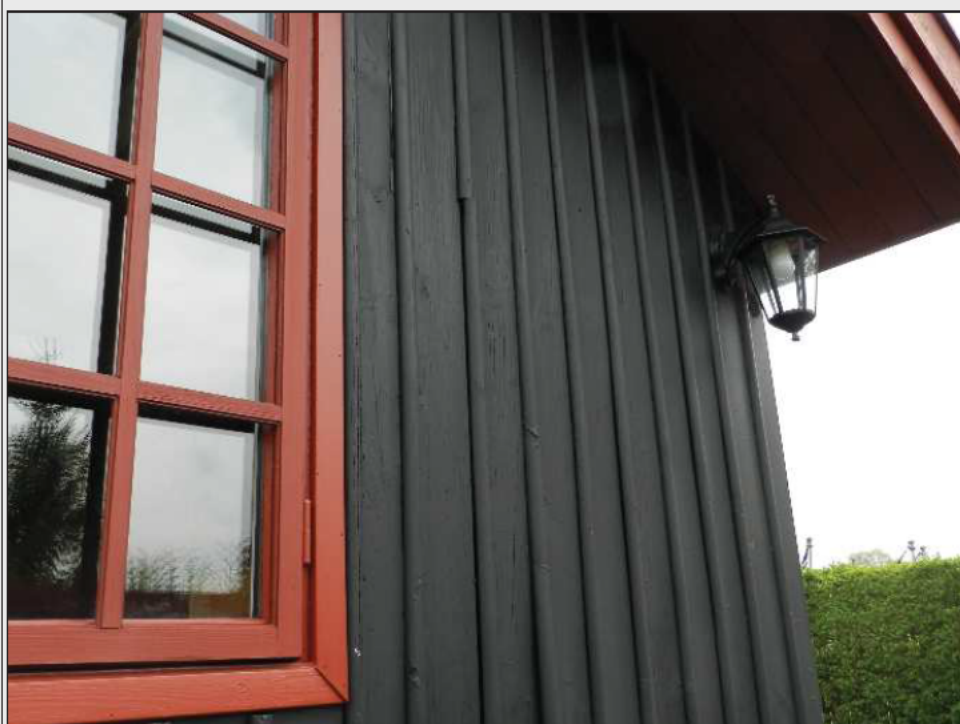
Ingen bemærkninger



**Fejlangivelse**  
*Syns- og Skønsmand*

A3







**Beskrivelse af skade/mangel:** Der forekommer en del mangelfuld vedhæftende dæklister over bræddesamlinger, samt stedvist større åbne revner i beklædningsbrædder. Forholdet er dog mest udtalt på sydgavl.

**Note:** Åbningerne giver anledning til at slagregn kan trænge uhindret ind bag beklædning. Samtidig giver åbningerne mulighed for en vis form for (ukontrolleret) ventilation. - Da der endnu ikke kan konstateres fugtbetinede skader i beklædningen, trods bygningens snart 70 årige levetid, må der anses at være opstået en termisk ligevægtstilstand. - Men dette kan dog kun konstateres ved en stikprøvevis destruktiv undersøgelse.

**Karakter:** UN

**Begrundelse for fejl:** Forholdet er ikke beskrevet.

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bygningssagkyndig  | I det beklædningen er af ældre dato som SS selv antyder er denne skade vel en alm. K1-skade og ikke UN samt jeg syntes der er underligt at der gives så mange skader på den samme bygningsdel. set ud fra husets alden kunne alle disse skader nævnes under en alm. K1 skade<br>K1-Facade- og gavlbeklædning er med udtørring og vindridser | A1 |
| Syns- og Skønsmand | Da der vitterlig er tale om forskellige skadesforhold, skal skaderne beskrives selvstændig. Teknisk revisor vil dog medgive, at der samlet set er tale om flere forhold på samme bygningsdel og vurderer fejlen her som en formel tillægsfejl.                                                                                              | A1 |

|                   |                                                                                        |  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Nævnets afgørelse | Fejlangivelsen frafalder, da konstruktionen efter 65 år ikke har indikation på skader. |  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--|



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.2 Beklædninger                                  | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Syns- og Skønsmand</i> | <div data-bbox="384 232 1348 947" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="384 965 1348 1680" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="384 1697 1337 1771"><b>Beskrivelse af skade/mangel:</b> Afslutning af facadebeklædning over vinduer mangler en afvandingskant (sålbænk) som kan lede overfladevand væk.</p> <p data-bbox="384 1787 1310 1899"><b>Note:</b> Den aktuelle konstruktion med en dæklister uden på beklædning over vinduerne, leder regnvand uhindret ned i konstruktionen, med risiko for fugtbetingede følgeskader inde i konstruktionen.</p> <p data-bbox="384 1915 544 1944"><b>Karakter:</b> K3</p> <p data-bbox="384 1960 924 1989"><b>Begrundelse for fejl:</b> Forholdet er ikke beskrevet.</p> | A3 |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bygningssagkyndig  | Idet beklædningen er af ældre dato og der ikke er nogen tegn på skade forbundet til dine bemærkninger, bør bemærkningen udgå. Samt jeg syntes der er underligt at der gives så mange skader på den samme bygningsdel. set ud fra husets alden kunne alle disse skader nævnes under en alm. K1-skade.<br>K1-Facade- og gavlbeklædning er med udtørring og vindridser | 0  |
| Syns- og Skønsmand | Teknisk revisor vil medgive, at der samlet set er tale om flere forhold på samme bygningsdel og vurderer fejlen her som en formel tillægsfejl.                                                                                                                                                                                                                      | A1 |
| Nævnets afgørelse  | Fejlangivelsen revurderes og vægtes som en selvstændig skade med A3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |

## 2.2 Beklædninger

Ingen bemærkninger

**Fejlangivelse**  
*Syns- og Skønsmand*

A3









**Beskrivelse af skade/mangel:** På et stykke af østfacaden mod nordgavl. kan der konstateres at være udført en beklædning uden på en bagvedliggende konstruktion med vindpap (ventileret konstruktion). der forekommer en del større åbninger, både ved dæklistes mén også i vindrevner i beklædning.

**Note:** Sælger oplyser at denne facade er udført senere, da man har inddraget den tidligere udvendige kældernedgang inde i beboelsen. Selvom der kan trænge salgsgren ind, anses risiko for fugtbetingede skader ikke nærværende, da konstruktionen dels er ventileret, dels har en bagvedliggende papbeklædning.

**Karakter:** K1

**Begrundelse for fejl:** Forholdet er ikke beskrevet

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bygningssagkyndig  | I det beklædningen er af ældre dato og der ikke er nogen tegn på skade forbundet til dine bemærkninger, bør bemærkningen udgå. Samt jeg syntes der er underligt at der gives så mange skader på den samme bygningsdel. set ud fra husets alder kunne alle disse skader nævnes under en alm. K1-skade.<br>K1-Facade- og gavlbeklædning er med udtørring og vindridser | 0  |
| Syns- og Skønsmand | Teknisk revisor vil medgive, at der samlet set er tale om flere forhold på samme bygningsdel og vurderer fejlen her som en formel tillægsfejl.                                                                                                                                                                                                                       | A1 |

### 3. Vinduer og døre i bygning A

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.0 Vinduer og døre                               | IB: Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                           |    |
| 3.0 Vinduer og døre                               | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Syns- og Skønsmand</i> |  <p><b>Beskrivelse af skade/mangel:</b> Trænedbrydning i bundfals i værelsesvindue i sydgavl.</p> <p><b>Karakter:</b> K2</p> <p><b>Begrundelse for fejl:</b> Forholdet er ikke beskrevet.</p> | A3 |
| Bygningssagkyndig                                 | Huseftersyn bygger tildels på en stikprøvekontrol og ikke alle vinduer skal åbnes (skaden kan kun konstateres, når vinduet åbent). Da der ikke er tale om et højrisikorum, som f. eks. et vådrum, har der ikke været særlig anledning til åbne netop dette vindue.               | 0  |
| Syns- og Skønsmand                                | Det er BS ansvar at foretage den stikprøvevise undersøgelse, så den afdækker ejendommens skadesforhold i et tilstrækkeligt omfang. (men vi kan alle komme til at overse et eller andet - vi er kun mennesker :-))<br>Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.  | A3 |
| Nævnets afgørelse                                 | Fejlangivelsen frafaldes, da det ikke er godtgjort, at der var en særlig anledning til at åbne netop dette vindue.                                                                                                                                                               |    |

### 4. Fundament/sokler i bygning A

|                         |                                                                                                                                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2 Sokkel              | K1: Der er revner i sokkel mod syd. Note: Revnerne vurderes uden betydning for bygningens stabilitet, men kan på sigt medføre løs sokkelpuds. |
| 4.3 Udvendige trapper   | K3: Trappeværn mangler på trappe ved køkken. Note: Der er risiko for personskaade.                                                            |
| 4.4 Udvendige lyskasser | K1: Lyskasser ved fyrrum har revnedannelser. Note: Skaden er af mindre omfang                                                                 |
| 4.4 Udvendige lyskasser | K3: Lyskasser mangler afdækning. Note: Manglende afdækning indebærer risiko for personskaade.                                                 |



## 5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

|           |                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.2 Vægge | K1: Der er fugtopstigning i kældervægge samt løst og afskallet puds mod nord og ved indvendige vægge. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers) i bygning A

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning | K3: Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelset. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.     |
| 6.3 Fuger                       | K3: Der er revner i fuger i gulv ved dør i badeværelset. Note: Fugerne er i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.                                                        |
| 6.3 Fuger                       | K1: Der er mug/skimmeldannelse på fuger i badeværelset. Note: Forholdet kan reducere fugernes levetid.                                                                                                                            |
| 6.4 Gulv afløb                  | K3: Samlingen mellem afløbsskål og rist i gulv afløb i badeværelset er ikke tætsluttende. Note: Der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist. Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og følgeskader. |

## 7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

|                        |                                                                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.1 Gulvkonstruktioner | K1: Gulve i stueetagen knirker og fjedrer generelt. Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets bæreevne. |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 8. Indervægge/skillevægge i bygning A

|                     |                                                                                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.2 Vægbeklædninger | K1: Indvendig beklædning i stue mod vest og nord går fra i fer og not. Note: Skaden er af mindre omfang.                        |
| 8.2 Vægbeklædninger | K1: Der er fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget samt defekte fuger i køkkenet. Note: Der er tale om enkelte fliser. |
| 8.2 Vægbeklædninger | K2: Iflg. sælgeroplysninger er der knækket flise i køkken nederst til venstre for komfur.                                       |

## 9. Løfter/etageadskillelser i bygning A

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 9.0 Løfter/etageadskillelser | IB: Ingen bemærkninger |
|------------------------------|------------------------|

## 10. Indvendige trapper i bygning A

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| 10.0 Indvendige trapper | IB: Ingen bemærkninger |
|-------------------------|------------------------|

## 11. VVS-installationer i bygning A

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| 11.0 VVS-installationer | IB: Ingen bemærkninger |
|-------------------------|------------------------|

## Bygning B (Beboelse - tilbygning - 14m2)

## 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

|             |                                                                                                                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2 Tagfald | K3: Taghældning er mindre end anbefalet af producenten. Note: Den lave taghældning giver risiko for fugtskader i den underliggende konstruktion. |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Fejlangivelse**  
*Syns- og Skønsmand*

0







**Beskrivelse af skade/mangel:** Som BS tekst

**Note:** Som BS tekst + *Må antages at være medvirkende årsag til at der flere steder kan konstateres mikrorevner i overfladen på tagpladerne. Hvilket indikere begyndende nedbrydning af tagpladen med reduceret levetid til følge.*

**Karakter:** K3

**Begrundelse for fejl:** BS burde have noteret de konstaterbare skader på tagfladen.

**Fejlens vægt:** Selv om BS skadesbeskrivelse ikke anses helt fyldestgørende for skadeforholdet, må den anses at give en rimelig forståelse for et problem med den lave hældning, som BS korrekt har givet karakteren K3. Derfor ingen fejlpunkt.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

1.3  
Skotrender/inddækninger

Ingen bemærkninger

**Fejlangivelse**  
Syns- og Skønsmand

A3



**Beskrivelse af skade/mangel:** Inddækning af tagflade mod hovedhus er ikke tæt mod tagfladen og gaber op til 1 centimeter flere steder.

**Note:** Der er risiko for indtrængning af slagregn og fygesne, som kan give følgeskade på anden bygningsdel.

**Karakter:** K3

**Begrundelse for fejl:** Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.16 Bemærkninger til skorsten                    | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Syns- og Skønsmand</i> |  <p><b>Beskrivelse af skade/mangel:</b> Der mangler tætlukkende brændmodstandsdygtig pakning ved skorstensinddækning mod loftflade.</p> <p><b>Note:</b> Varm og fugtig rumluft kan trænge uhindret op i tagkonstruktionen og danne skadelig kondens.</p> <p><b>Karakter:</b> K3</p> <p><b>Begrundelse for fejl:</b> Forholdet er ikke beskrevet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | A3 |
| Bygningssagkyndig                                 | <p>Vedhæftet:</p> <p>VLD.260101_dampspærre.utæt.tommestokprøve_frikendt.pdf</p> <p>Forholdet er ikke er visuelt konstaterbart. Den bygningssagkyndige skal ikke udføre en "tommestokprøve", jfr. vedhæftede landsretsdom fra 2001.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0  |
| Syns- og Skønsmand                                | <p>Nu er en dommer jo ikke byggeteknikker! - Ej heller kan en landsretsdom forpligtige, eller skabe præcedens for, at der ikke i al fremtid kan foretages simple byggetekniske undersøgelser der med anvendelse af simple værktøjer, sund fornuft, erfaring og faglighed kan afdækkes skadesforhold i en bygning.</p> <p>En bygningssagkyndig er forpligtigt til at foretage sine undersøgelser med simple værktøjer, så som en tommerstok, når den i tilfælde som her kan som kan give indikation på forhold der kan føre til en skade. Ved indstik af tommestokken kan det visuelt konstateres at denne forsvinder helt op i konstruktionen. Hvorved BS med anvendelse af den sunde faglige erfaring og fornuft må konkludere, at der ikke er den fornødne tætning mellem skorsten og loftskive som kan hindre at varm og fugtig rumluft kan trænge op og danne skadelig kondens på skorstensrør, eller tagrum.</p> <p>Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.</p> | A3 |

|                   |                                                                                                            |  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Nævnets afgørelse | Fejlangivelsen frafaldes, da BS ikke har pligt til at undersøge et sådant skjult forhold med en tommestok. |  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## 2. Ydervægge i bygning B

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| 2.0 Ydervægge | IB: Ingen bemærkninger |
|---------------|------------------------|

## 3. Vinduer og døre i bygning B

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| 3.0 Vinduer og døre | IB: Ingen bemærkninger |
|---------------------|------------------------|

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.2 Vinduer                                       | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Syns- og Skønsmand</i> | <div data-bbox="1401 230 1445 264" data-label="Text">A3</div> <div data-bbox="384 230 1355 1682" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="379 1697 1355 1995" data-label="Text"> <p><b>Beskrivelse af skade/mangel:</b> Indvendige vinduesplader ved store gavlvinduer i tilbygning er interimistisk og uhensigtsmæssigt udført ca. 6 - 7 cm op over normal glasfalskant.</p> <p><b>Note:</b> Den uhensigtsmæssige konstruktion kan medføre kondensskader i træværk på vinduepladen og dermed trænedbrydning. Hvilket kan ses er under udvikling.</p> <p><b>Karakter:</b> K2</p> <p><b>Begrundelse for fejl:</b> Forholdet er ikke beskrevet.</p> </div> |



|                    |                                                                                                                                                                                                                      |           |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Bygningssagkyndig  | Denne udførelse er fra 1977 og der er ingen skader, at konstatere. Der er tale om et rent æstetisk forhold, at vinduespladen ligger højere end bundkarmen på vinduet. Det skal BS ikke forholde sig til.             | 0         |
| Syns- og Skønsmand | Som det kan ses på fotos - og som Teknisk revisor anfgøre, er der visuelt konstaterbare fugtskader på træværk. Skadeforholdet må derfor ikke forbigås.<br>Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering. | <b>A3</b> |

#### 4. Fundament/sokler i bygning B

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| 4.0 Fundament/sokler | IB: Ingen bemærkninger |
|----------------------|------------------------|

#### 5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| 5.0<br>Kældre/krybekældre/terrændæk | IB: Ingen bemærkninger |
|-------------------------------------|------------------------|

#### 6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers) i bygning B

|                                                 |                        |
|-------------------------------------------------|------------------------|
| 6.0 Vådrum<br>(badeværelse, toilet og bryggers) | IB: Ingen bemærkninger |
|-------------------------------------------------|------------------------|

#### 7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

|                        |                                                                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.1 Gulvkonstruktioner | K1: Trægulv tilbygning knirker og fjedrer. Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets bæreevne. |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 8. Indervægge/skillevægge i bygning B

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| 8.0<br>Indervægge/skillevægge | IB: Ingen bemærkninger |
|-------------------------------|------------------------|

#### 9. Løfter/etageadskillelser i bygning B

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| 9.0<br>Løfter/etageadskillelser | IB: Ingen bemærkninger |
|---------------------------------|------------------------|

#### 10. Indvendige trapper i bygning B

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| 10.0 Indvendige trapper | IB: Ingen bemærkninger |
|-------------------------|------------------------|



## 11. VVS-installationer i bygning B

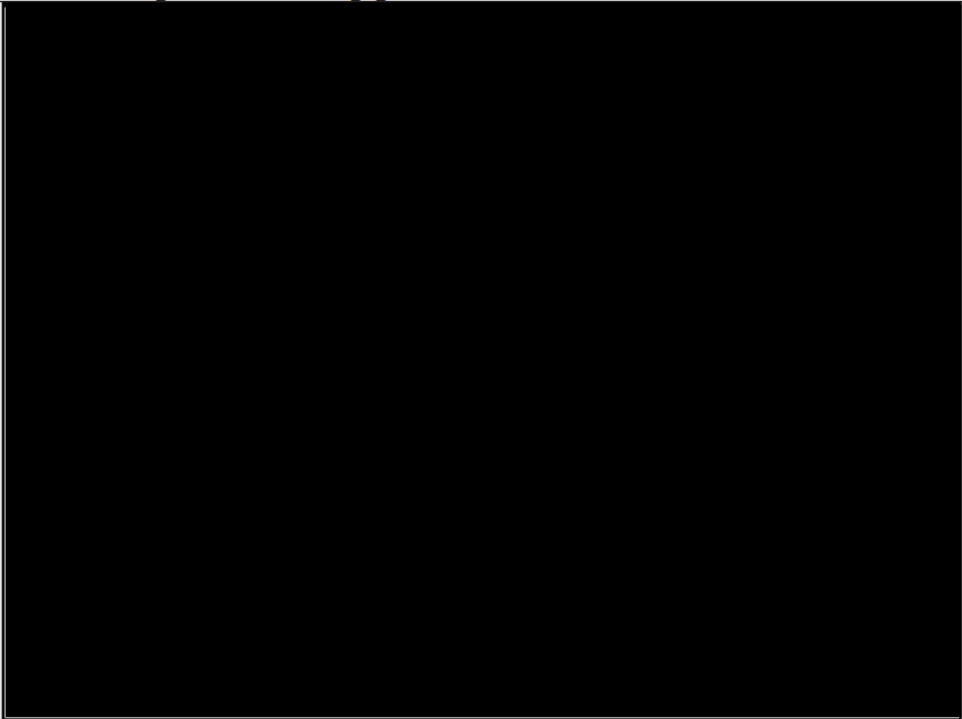
|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| 11.0 VVS-installationer | IB: Ingen bemærkninger |
|-------------------------|------------------------|

## Bygning C (Carport - 15m2)

### 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

|                             |                                                                                                 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.5 Udvendt træværk ved tag | K1: Remender mangler ventileret afdækning mod vest. Note: Der er ikke konstateret synlig skade. |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2. Ydervægge i bygning C

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 2.2 Beklædninger                                  | K1: Facadebeklædning mod nord og syd har ikke tilstrækkelig afstand til terræn. Note: Der er ikke konstateret følgeskader ved besigtigelsen.                                                                                                                                                                                                                                              |   |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Syns- og Skønsmand</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0 |
|                                                   | <p>Det er et paradoks, at BS giver bemærkning for utilstrækkelig friafstand mellem træbeklædning og terræn i naboskel mod syd, da BS har taget forbehold for besigtigelse her.</p> <p>Desuden bør der i noten fremgå, at beklædning er udført i trykimprægnerede brædder som derfor er mindre følsom for organisk nedbrydning. Hvilket reelt bør være begrundelsen for karakteren K1.</p> |   |
| Bygningssagkyndig                                 | Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |

### 4. Fundament/sokler i bygning C

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| 4.0 Fundament/sokler | IB: Ingen bemærkninger |
|----------------------|------------------------|

## 5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning C

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| 5.0<br>Kældre/krybekældre/terrændæk | IB: Ingen bemærkninger |
|-------------------------------------|------------------------|

## Bygning D (Carport - 20m2)

### 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

|                                         |                        |
|-----------------------------------------|------------------------|
| 1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten | IB: Ingen bemærkninger |
|-----------------------------------------|------------------------|

### 2. Ydervægge i bygning D

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| 2.0 Ydervægge | IB: Ingen bemærkninger |
|---------------|------------------------|

### 4. Fundament/sokler i bygning D

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| 4.0 Fundament/sokler | IB: Ingen bemærkninger |
|----------------------|------------------------|

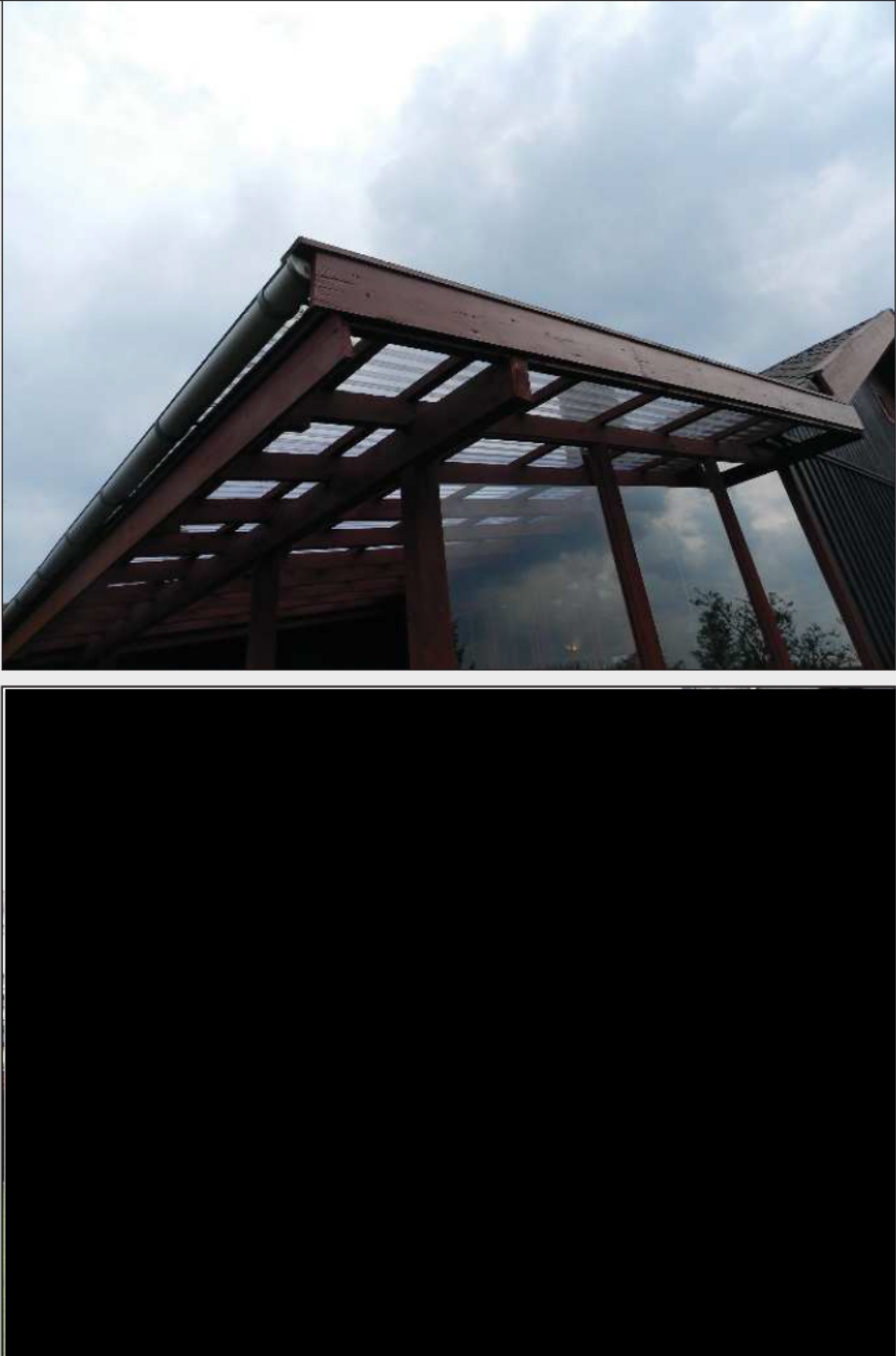
### 5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning D

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| 5.0<br>Kældre/krybekældre/terrændæk | IB: Ingen bemærkninger |
|-------------------------------------|------------------------|

## Bygning E (Overdækket terrasse - 17m2)

### 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning E

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten           | IB: Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
| 1.1 Tagbelægning/rygning                          | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Syns- og Skønsmand</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | A1 |
|                                                   | <p><b>Beskrivelse af skade/mangel:</b> Der er et mindre hul i PVC tagplader fortil mod tagrende, ca. midt på facadelinjen.</p> <p><b>Note:</b> Da der ikke forekommer underliggende konstruktioner, anses der ikke risiko for følgeskade på anden bygningsdel.</p> <p><b>Karakter:</b> K2</p> <p><b>Begrundelse for fejl:</b> Forholdet er ikke beskrevet.</p> <p><b>Fejlens vægt:</b> Forholdet må anses at være af underordnet betydning.</p> |    |
| Bygningssagkyndig                                 | Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.5 Udvendt træværk ved tag                       | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Syns- og Skønsmand</i> |  <p><b>Beskrivelse af skade/mangel:</b> Der er nedbrudt træ for enden af vindskenen mod syd, på den overdækkede terrasse.</p> <p><b>Karakter:</b> K2</p> <p><b>Begrundelse for fejl:</b> Forholdet er ikke beskrevet.</p> | A3 |
| Bygningssagkyndig                                 | Det er et helt lokalt forhold uden betydning                                                                                                                                                                                                                                                                 | A1 |
| Syns- og Skønsmand                                | Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.                                                                                                                                                                                                                                                   | A3 |



## 2. Ydervægge i bygning E

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| 2.0 Ydervægge | IB: Ingen bemærkninger |
|---------------|------------------------|

## 3. Vinduer og døre i bygning E

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| 3.0 Vinduer og døre | IB: Ingen bemærkninger |
|---------------------|------------------------|

## 4. Fundament/sokler i bygning E

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| 4.0 Fundament/sokler | IB: Ingen bemærkninger |
|----------------------|------------------------|

## 5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning E

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| 5.0<br>Kældre/krybekældre/terrændæk | IB: Ingen bemærkninger |
|-------------------------------------|------------------------|

## Bygning F (Overdækning - 7m2)

### 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning F

|                             |                                                                                                                         |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1<br>Tagbelægning/rygning | K3: Bitumentagplader (onduline) er skadede og udtjente. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader. |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. Ydervægge i bygning F

|                  |                                                        |
|------------------|--------------------------------------------------------|
| 2.2 Beklædninger | K2: Der er konstateret nedbrydning i facadebeklædning. |
|------------------|--------------------------------------------------------|

**Fejlangivelse***Syns- og Skønsmand*

0

**Beskrivelse af skade/mangel:** Brystningsbeklædning af tynd lamelflet er defekt og mangelfuld hele vejen rundt. Samtidig er der trænedbrydning i rammekonstruktion.

**Note:** Beklædningen må anses at være udtjent.

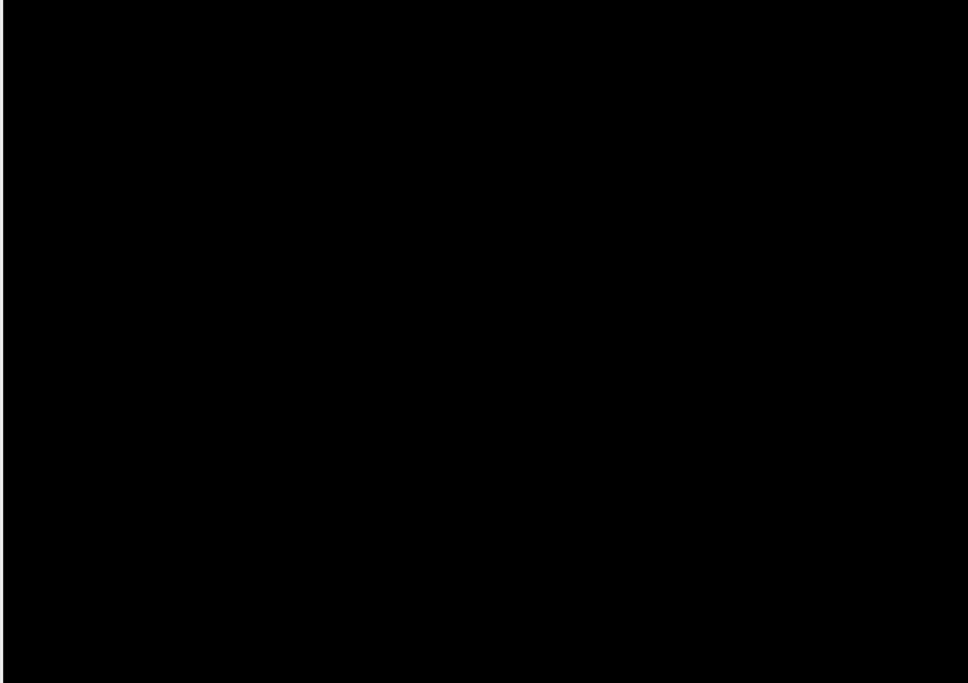
**Karakter:** K2

**Begrundelse for fejl:** BS beskrivelse af forholdet kan ikke anses at give en bruger et korrekt og fyldestgørende oplysning om skadeforholdet.

**Fejlens vægt:** Forholdet må dog anses at være af underordnet betydning. Der gives ikke fejl, men en henstilling om mere præcis skadesbeskrivelse.

|                   |                                                  |  |
|-------------------|--------------------------------------------------|--|
| Bygningssagkyndig | Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt. |  |
|-------------------|--------------------------------------------------|--|

### 3. Vinduer og døre i bygning F

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.5 Andet                                         | K2: Der mangler enkelte ruder på cykelskur. Note: Forholdet kan medføre vandindtrængning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Syns- og Skønsmand</i> |  <p><b>Beskrivelse af skade/mangel:</b> Der mangler glas i 2 fag i østfacade og 1 stk i vestfacade.</p> <p><b>Note:</b> Da bygningen er åben i den ene gavl og ikke har fugtfølsomme bygningsdele indvendigt, er der ikke risiko for fugtbetingede følgeskader.</p> <p><b>Karakter:</b> K1</p> <p><b>Begrundelse for fejl:</b> BS note indikere en risiko for en følgeskade, hvorved karakteren K3 skulle have været anvendt - hvilket dog ikke er tilfældet. Samtidig mangler skadeforholdet en klar præcisering af hvor der mangler vinduer.</p> <p><b>Fejlens vægt:</b> I den aktuelle situation, anses misforholdet af underordnet betydning.</p> | A1 |
| Bygningssagkyndig                                 | <p>Dette er vist en strid om formulering. BS beskriver under hhv. pos. 2.2 og 3.5 samlet helt det samme skadesbillede som SS. Det er klart, at manglende ruder medfører nedbrydning i rammer og beklædning.</p> <p>Der er derfor ingen begrundelse for, at give fejlpoint her.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0  |
| Syns- og Skønsmand                                | Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | A1 |
| Nævnets afgørelse                                 | Fejlangivelsen fastholdes, da forholdet vurderes tilstrækkeligt beskrevet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |

#### 4. Fundament/sokler i bygning F

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| 4.0 Fundament/sokler | IB: Ingen bemærkninger |
|----------------------|------------------------|

#### 5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning F

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| 5.0<br>Kældre/krybekældre/terrændæk | IB: Ingen bemærkninger |
|-------------------------------------|------------------------|

#### 7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning F

|                 |                                           |
|-----------------|-------------------------------------------|
| 7.2 Belægninger | K2: Der er skadet gulvbelægning mod jord. |
|-----------------|-------------------------------------------|

### Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

| Bygningsdel / installation                | IB | K0 | K1 | K2 | K3 | UN | NOTE |
|-------------------------------------------|----|----|----|----|----|----|------|
| 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten    | x  |    | 2  |    | 2  |    | x    |
| 2. Ydervægge                              | x  |    | 1  | 1  |    |    | x    |
| 3. Vinduer og døre                        | x  |    |    | 1  |    |    | x    |
| 4. Fundament/sokler                       | x  |    | 2  |    | 2  |    | x    |
| 5. Kældre/krybekældre/terrændæk           | x  |    | 1  |    |    |    | x    |
| 6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers) | x  |    | 1  |    | 3  |    | x    |
| 7. Gulvkonstruktion og gulve              |    |    | 2  | 1  |    |    | x    |
| 8. Indervægge/skillevægge                 | x  |    | 2  | 1  |    |    | x    |
| 9. Løfter/etageadskillelser               | x  |    |    |    |    |    |      |
| 10. Indvendige trapper                    | x  |    |    |    |    |    |      |
| 11. VVS-installationer                    | x  |    |    |    |    |    |      |

### Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Boligen er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Der er udført tilbygning på den oprindelige bygning. Køkken og bad er renoveret. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er middel. Litra CD: Vedligeholdelsesstanden er middel. Litra E: Vedligeholdelsesstanden er under middel. Litra F: Vedligeholdelsesstanden er dårlig. |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Sælgers oplysninger

#### Sælgers oplysninger om ejendommen

| 0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten |                                                                                                                                                                                                                                                |                                            |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 0.1                                                | Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? Hvis på anden vis, angiv hvilken.                                                                                                                                                                     | På anden vis, Ejendomsmægler lavede aftale |
| 0.2                                                | Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?                                                                                                                                                                               | Ja, [REDACTED]                             |
| 1. Generelle oplysninger                           |                                                                                                                                                                                                                                                |                                            |
| 1.1                                                | Hvor mange år har du ejet ejendommen?                                                                                                                                                                                                          | 9                                          |
|                                                    | I hvilken periode har du boet på ejendommen?                                                                                                                                                                                                   | 9                                          |
| 1.2                                                | Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad / toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? | Nej                                        |
|                                                    | Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?                                                                                                                                                                                             |                                            |
| 1.3                                                | Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?                                                                                                                                                                    | Ved ikke                                   |
| 1.4                                                | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:                                                                                                                                                          |                                            |
|                                                    | - kælder / krybekælder / ventileret hulrum?                                                                                                                                                                                                    | Nej                                        |



|                                                    |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | - yder- og indervægge / skillevægge?                                                                                                                                              | Nej                                                                                                                                                                                         |
|                                                    | - vinduer / døre?                                                                                                                                                                 | Nej                                                                                                                                                                                         |
|                                                    | - lofter / etageadskillelser?                                                                                                                                                     | Nej                                                                                                                                                                                         |
|                                                    | - gulve?                                                                                                                                                                          | Nej                                                                                                                                                                                         |
|                                                    | - tage                                                                                                                                                                            | Nej                                                                                                                                                                                         |
| <b>2. Tage</b>                                     |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                             |
| 2.1                                                | Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?                                                                                                       | Ja, inddækning ved skorsten ved brændeovn har været utæt. Er repareret.                                                                                                                     |
| 2.2                                                | Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?                                                                      | Nej                                                                                                                                                                                         |
| 2.3                                                | Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?                                                                                                                       | Nej                                                                                                                                                                                         |
| 2.4                                                | Er adgangen til skunkrum blokeret?                                                                                                                                                | Nej                                                                                                                                                                                         |
|                                                    | Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?                                                                                                                                        | ingen skunkrum                                                                                                                                                                              |
| 2.5                                                | Er adgangen til tagrum blokeret?                                                                                                                                                  | Nej                                                                                                                                                                                         |
| <b>3. Yder- og indervægge/skillevægge</b>          |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                             |
| 3.1                                                | Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?                                                                                                   | Nej                                                                                                                                                                                         |
| 3.2                                                | Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?                                                                                             | Nej                                                                                                                                                                                         |
| <b>4. Fundamenter/sokler</b>                       |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                             |
| 4.1                                                | Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?                                                                                                             | Ved ikke                                                                                                                                                                                    |
| 4.2                                                | Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?                                                                                                     | Ved ikke                                                                                                                                                                                    |
| 4.3                                                | Er der sætningsskader, som er udbedret?                                                                                                                                           | Nej                                                                                                                                                                                         |
|                                                    | Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                             |
| <b>5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum</b> |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                             |
| 5.1                                                | Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?                                                                                                                                  | Ja                                                                                                                                                                                          |
| 5.2                                                | Er adgangen til krybekælder blokeret?                                                                                                                                             | Ved ikke                                                                                                                                                                                    |
| 5.3                                                | Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?                                                                                         | Ja, Der er ikke trængt vand igennem væg eller gulv, men en enkelt gang i løbet af de sidste 5 år er der kommet en smule rent vand ind imellem kældervæg og gulv ved kældeutrappen (1-2 cm.) |
| 5.4                                                | Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?                                                                                          | Nej                                                                                                                                                                                         |
| 5.5                                                | Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?                                                                                                                            | Ved ikke                                                                                                                                                                                    |
| 5.6                                                | Er der en grundvandspumpe?                                                                                                                                                        | Nej                                                                                                                                                                                         |
| <b>6. Gulve</b>                                    |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                             |
| 6.1                                                | Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?                                                                | Nej                                                                                                                                                                                         |
| 6.2                                                | Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?                                                                                                   | Nej                                                                                                                                                                                         |
| <b>7. Vinduer og døre</b>                          |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                             |
| 7.1                                                | Er der punkterede termoruder (dugruder)?                                                                                                                                          | Nej                                                                                                                                                                                         |
| 7.2                                                | Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)? | Nej                                                                                                                                                                                         |
| <b>8. Lofter/etageadskillelser</b>                 |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                             |
| 8.1                                                | Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?                                                                                                            | Ja, I entré og køkken                                                                                                                                                                       |
| <b>9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)</b>   |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                             |
| 9.1                                                | Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?                                                                          | Nej                                                                                                                                                                                         |
| 9.2                                                | Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?                                                                                                                                 | Ja, Knækket flise i køkken nederst til venstre for komfur                                                                                                                                   |
| <b>10. VVS-installationer</b>                      |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                             |
| 10.1                                               | Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?                                                                                                                         | Nej                                                                                                                                                                                         |
| 10.2                                               | Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?                                                              | Nej                                                                                                                                                                                         |

|                               |                                                                           |     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| 10.3                          | Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?                  | Nej |
| 10.4                          | Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?             | Nej |
| 10.5                          | Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker? | Nej |
| <b>11. VVS-installationer</b> |                                                                           |     |

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

|              |                                                                                      |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Bemærkninger | Sælger var tilstede<br>Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

|              |  |
|--------------|--|
| Bemærkninger |  |
|--------------|--|

## Bygningskonstruktioner

|                                                |                                          |                                                  |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten</b> |                                          |                                                  |
| A                                              | Sadeltag                                 |                                                  |
| A                                              | Gitterspær                               |                                                  |
| A                                              | Taghældning - 15-35 grader               |                                                  |
| A                                              | Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader | Ny belægning udlagt på eksisterende tagbelægning |
| A                                              | Skorsten - Muret                         |                                                  |
| B                                              | Ensidigt fald                            |                                                  |
| B                                              | Bjælkespær                               |                                                  |
| B                                              | Taghældning - 1-15 grader                |                                                  |
| B                                              | Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader |                                                  |
| B                                              | Skorsten - Stål                          |                                                  |
| C                                              | Ensidigt fald                            |                                                  |
| C                                              | Bjælkespær                               |                                                  |
| C                                              | Taghældning - 1-15 grader                |                                                  |
| C                                              | Tagbelægning - Plastplader               |                                                  |
| D                                              | Ensidigt fald                            |                                                  |
| D                                              | Bjælkespær                               |                                                  |
| D                                              | Taghældning - 1-15 grader                |                                                  |
| D                                              | Tagbelægning - Plastplader               |                                                  |
| E                                              | Ensidigt fald                            |                                                  |
| E                                              | Bjælkespær                               |                                                  |
| E                                              | Taghældning - 1-15 grader                |                                                  |
| E                                              | Tagbelægning - Plastplader               |                                                  |
| F                                              | Sadeltag                                 |                                                  |
| F                                              | Åskonstruktion                           |                                                  |
| F                                              | Taghældning - 1-15 grader                |                                                  |
| F                                              | Tagbelægning - Andet; Type:              | Bitumen                                          |

|                      |                       |     |
|----------------------|-----------------------|-----|
| <b>2.0 Ydervægge</b> |                       |     |
| A                    | Træ                   |     |
| A                    | Formur - Træ          |     |
| A                    | Bagmur - Andet; Type: | Træ |
| B                    | Træ                   |     |
| B                    | Formur - Træ          |     |
| B                    | Bagmur - Andet; Type: | Træ |
| C                    | Træ                   |     |
| C                    | Formur - Træ          |     |
| D                    | Træ                   |     |
| D                    | Formur - Træ          |     |
| E                    | Træ                   |     |
| F                    | Træ                   |     |
| F                    | Formur - Træ          |     |

|                            |     |  |
|----------------------------|-----|--|
| <b>3.0 Vinduer og døre</b> |     |  |
| A                          | Træ |  |
| B                          | Træ |  |

|                                                     |                                            |                           |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|
| E                                                   | Træ                                        |                           |
| F                                                   | Træ                                        |                           |
| <b>4.0 Fundament/sokler</b>                         |                                            |                           |
| A                                                   | Beton                                      |                           |
| B                                                   | Beton                                      |                           |
| C                                                   | Andet; Type:                               | Jordgravede stolper       |
| D                                                   | Andet; Type:                               | Søjlefundament            |
| E                                                   | Andet; Type:                               | Søjlefundament            |
| F                                                   | Andet; Type:                               | Søjlefundament            |
| <b>5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk</b>             |                                            |                           |
| A                                                   | Kælder                                     |                           |
| A                                                   | Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:        | Ukendt                    |
| B                                                   | Terrændæk                                  |                           |
| B                                                   | Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:        | Ukendt                    |
| C                                                   | Andet; Type:                               | Betonfliser               |
| D                                                   | Andet; Type:                               | Betonsten                 |
| E                                                   | Andet; Type:                               | Gulv mod jord             |
| F                                                   | Andet; Type:                               | Gulv mod jord             |
| <b>6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b> |                                            |                           |
| A                                                   | Vægkonstruktioner, uorganisk               |                           |
| A                                                   | Gulvkonstruktioner, uorganisk              |                           |
| <b>7.0 Gulvkonstruktion og gulve</b>                |                                            |                           |
| A                                                   | Gulv på strøer eller bjælker               |                           |
| A                                                   | Klinkegulv på beton                        |                           |
| A                                                   | Andet; Type:                               | Vinyl på trægulv          |
| B                                                   | Gulv på strøer eller bjælker               |                           |
| <b>8.0 Indervægge/skillevægge</b>                   |                                            |                           |
| A                                                   | Inder-/skillevægge - Murværk               |                           |
| A                                                   | Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion |                           |
| <b>9.0 Lofter/etageadskillelser</b>                 |                                            |                           |
| A                                                   | Kommentar                                  | Pudset loft Profilbrædder |
| B                                                   | Kommentar                                  | Profilbrædder             |
| <b>10.0 Indvendige trapper</b>                      |                                            |                           |
| <b>11.0 VVS-installationer</b>                      |                                            |                           |
| A                                                   | Olief/centralvarme                         |                           |
| B                                                   | Olief/centralvarme                         |                           |
| B                                                   | Andet; Type:                               | Brændeovn                 |

## Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

| Aktør              | Point | Beregnet reduktion | Ændret reduktion | Begrundelse                                                                                                                                                                                        | Resultat |
|--------------------|-------|--------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Syns- og Skønsmand | 48    | 12%                | ikke angivet     | ikke angivet                                                                                                                                                                                       | 42       |
| Bygningssagkyndig  | 6     | 20%                | 20%              | Der er tale om en ejendom med et stort antal bygninger, alle af forskellig byggeår og endvidere af vidt forskellig byggemåde. Specielt er hovedhusets facader udført i ret utraditionel byggestil. | 4        |
| Syns- og Skønsmand | 42    | 12%                | ikke angivet     | ikke angivet                                                                                                                                                                                       | 36       |
| Syns- og Skønsmand | 0     | 12%                | ikke angivet     | ikke angivet                                                                                                                                                                                       | 0        |

## Revisionens usikkerhed

| Aktør              | Usikkerhed   | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Syns- og Skønsmand | Lav          | Der vurderes ikke ydre forhold på stedet, som giver anledning til at skabe usikkerhed i TR's bedømmelser.                                                                                                                                                   |
| Bygningssagkyndig  | Middel       | BS besigtigelse er foregået ved temperaturer omkring frysepunktet og flere skader udvendigt på træværk og tag, kan være sværere at konstatere. BS vurderer således usikkerhed som middel. SS angiver ingen argumentation for, at angive usikkerhed til lav. |
| Syns- og Skønsmand | Lav          | Nu er der ikke tale om usikkerhedsfaktorer under BS besigtigelse der er tale om, men forholdende under TR's besigtigelse. Her er der fortsat ikke ydre forhold, der kan skabe usikkerhed i TR's bedømmelser.                                                |
| Syns- og Skønsmand | Ikke angivet |                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Andre forhold af betydning

| Aktør              | Øvrige forhold                                                                                                                                         |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Syns- og Skønsmand | BS skadesbeskrivelser og karakterfasatsættelser virker fornuftige, men der har forekommet en del forhold som burde have været observeret og beskrevet. |
| Bygningssagkyndig  |                                                                                                                                                        |
| Syns- og Skønsmand |                                                                                                                                                        |



## Nævnets afgørelse

Beskikket bygningssagkyndig

Dato: 31. august 2015

J. nr.:

#### Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten H-:

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten H- er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet.

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig tildeles en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Der foreligger en gældende påtale med udløb den 15. september 2016, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets afgørelse, at den gældende påtale ikke skal have skærpende virkning for den aktuelle sanktion.

#### Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig den 25. marts 2015.

har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 24. juni 2015.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand og afsluttet den 24. juni 2015.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde 24. august 2015.

, 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 at 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 følgende fejlangivelser, hvorefter kontrolrapportens samlede pointtal er 29:

Under punkt 2.2 bygning A frafaldes fejlangivelsen A3, da konstruktionen efter 65 år ikke har indikation på skader.

Under punkt 2.2 bygning A frafaldes fejlangivelsen A1, da konstruktionen efter 65 år ikke har indikation på skader.

Under punkt 2.2 bygning A revurderes fejlangivelsen og vægtes som en selvstændig skade med A3.

Under punkt 3.0 bygning A frafaldes fejlangivelsen A3, da det ikke er godtgjort, at der var en særlig anledning til at åbne netop dette vindue.

Under punkt 1.16 bygning B frafaldes fejlangivelsen A3, da BS ikke har pligt til at undersøge et sådant skjult forhold med en tommestok.

Under punkt 3.5 bygning F frafaldes fejlangivelsen A1, da forholdet vurderes tilstrækkeligt beskrevet.

Tilstandsrapporten H- vurderes samlet set at være fejlbehæftet, og 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.

| Genereret             | HE-nr | Kontrolrapport status | Side |
|-----------------------|-------|-----------------------|------|
| 14. januar 2019 09:28 |       | Sagen lukket          | 68   |



### Deltagere i nævnsmødet:

Formand Landsdommer Norman E. Cleaver, Helen Amundsen og Jan Howardy fra Forbrugerrådet Tænk, Claus Seidel fra de bygningssagkyndiges organisationer, Karina Lindequist fra Forsikring og Pension, Henrik Høpner fra Advokatrådet, Eva Møller fra Statens Byggeforskningsinstitut, samt Lene Holten Petersen, Nicolai Thiesen-Barding, Maleha Ansari, Jens Kiildsen og Erik Tollstorff fra sekretariatet.

### Baggrund:

Det fremgår af § 14, i bekendtgørelsen nr. 1262 af 14. december 2012 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, og kan, jf. § 7, af egen drift indlede en disciplinærsag mod en beskikket bygningssagkyndig.

Der er fastlagt retningslinjer for de sagkyndiges arbejde i "Håndbog for de beskikkede bygningssagkyndige" og i ordningens obligatoriske nyhedsbreve, jf. § 11, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 18.

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](http://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 den bygningssagkyndige. 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 sagkyndiges beskikkelse i huseftersynsordningen inddrages, eller at den sagkyndige pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr.

Hvis der foreligger en påtale, og en senere teknisk revision i sig selv indebærer en advarsel, kan det ligeledes medføre, at beskikkelsen inddrages, eller at der pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr.

Efter en påtale udtages der yderligere en af den beskikkede bygningssagkyndiges tilstandsrapporter til teknisk revision. Denne tilstandsrapport skal være dateret efter, at påtalen er meddelt.

### Klagevejledning:

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

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, at afgørelsen er meddelt den bygningssagkyndige.



Norman E. Cleaver  
Formand  
jki

---

| Genereret             | HE-nr           | Kontrolrapport status | Side |
|-----------------------|-----------------|-----------------------|------|
| 14. januar 2019 09:28 | H-15-02369-0049 | Sagen lukket          | 70   |

---