

**DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET  
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE**

Beskikket bygningssagkyndig  
[REDACTED]

Dato: 4. oktober 2011

J.nr.: [REDACTED]

**Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]:**

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten [REDACTED] er afvigelser fra retningslinierne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet.

Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig [REDACTED] tildes en påtale for fejl i tilstandsrapporten [REDACTED].

Da der foreligger en gældende påtale [REDACTED] med udløb den 15. december 2013, skærpes påtalen til en advarsel for gentagne fejl i tilstandsrapporter.

**Sagsfremstilling:**

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 21. september 2011. Den sagkyndige, som var underrettet om muligheden for at give møde, var ikke mødt.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 15. august 2011.

Den bygningssagkyndige har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 7. juni 2011.

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 29. marts 2011.

**Begrundelse:**

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser er veldokumenterede, og at afvejningen er foretaget i overensstemmelse med "vejledende vægtskala" for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision. Den sagkyndiges kommentarer har ikke medført ændringer i skønsmandens vurderinger, hvilket tages til efterretning.

Tilstandsrapporten 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.

### **Konsekvenser af afgørelsen:**

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

En advarsel kan endvidere få betydning for om den sagkyndige vil kunne genbeskikkes efter § 8, stk. 5 i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, når den indeværende beskikkelsesperiode udløber.

Nævnet offentliggør advarslen på en liste med navn og virksomhedstilknytning på nævnets hjemmeside [www.husklage.dk](http://www.husklage.dk), og på erhvervs- og byggestyrelsens hjemmeside [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Offentliggørelsen sker tidligst 4 uger efter, at inddragelsen er meddelt den sagkyndige. Efter 3 år slettes advarsel, navn og firmatilknytning igen. Der henvises til § 19, stk. 1-3, i bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, samt § 14, i lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

Når en bygningssagkyndig har fået en advarsel, udtages der yderligere en af den beskikkede bygningssagkyndiges tilstandsrapporter til teknisk revision. Denne tilstandsrapport skal være dateret efter, at advarslen er meddelt den sagkyndige.

Norman E. Cleaver  
Formand

## Forside

## Revisionsoversigt

| Kontrol eftersyn | Kriterium                 | Afslutningsdato | Afgørelse | Gældende til |
|------------------|---------------------------|-----------------|-----------|--------------|
|                  | Opfølgende kontrol        |                 |           |              |
|                  | Andet: Opfølgende kontrol | 0               | Påtale    |              |
|                  | Stikprøve                 |                 | Godkendt  |              |

## Kontaktoplysninger

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

[illegible]

## Ejendommen

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

| Billedtekst                               | Oversigtsbilleder |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Fotograferet fra gaden nordøst for huset. |                   |

## Sagsforløb

| Dato      | Tid   | Sagsbehandling                                              | Bemærkninger                                |
|-----------|-------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 15-apr-11 | 15:16 | Udtrukket til kontrol                                       | ScanJour journal nr ikke angivet            |
| 20-apr-11 | 09:48 | Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol    |                                             |
| 06-maj-11 | 08:30 | Kontrolbesøg udført af teknisk revisor                      |                                             |
| 06-maj-11 | 11:27 | Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol |                                             |
| 10-maj-11 | 11:36 | Udkast til kontrolrapport er udarbejdet                     |                                             |
| 13-maj-11 | 11:53 | QA har ikke godkendt Udkast                                 |                                             |
| 14-jun-11 | 07:59 | Udkast til kontrolrapport er udarbejdet                     |                                             |
| 16-jun-11 | 13:42 | Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret         |                                             |
| 30-jun-11 | 16:01 |                                                             | Søgt ny deadline: 1. jul. 2011              |
| 01-jul-11 | 04:00 | Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb                          |                                             |
| 05-jul-11 | 14:07 |                                                             | Ny deadline for BS kommentar: 1. jul. 2011  |
| 06-jul-11 | 11:13 |                                                             | Søgt ny deadline: 11. jul. 2011             |
| 06-jul-11 | 11:13 |                                                             | Ny deadline for BS kommentar: 11. jul. 2011 |
| 06-jul-11 | 11:14 | Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret         |                                             |
| 07-jul-11 | 14:00 | Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast                 |                                             |
| 15-aug-11 | 23:43 | Endelig kontrolrapport udarbejdet                           |                                             |

## Indledning

### Tilstandsrapport for ejendommen

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Indrporteret          |  |
| Ejendommen besigtiget |  |

### Følgende materiale forelå

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                   |   |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| BBR                                     |                                                                                                                                                                                                                                   |   |
| Forsikringspolice                       |                                                                                                                                                                                                                                   |   |
| <b>Fejlangivelse</b><br>Teknisk Revisor | Ok at police nr. skrives - den byggesagkyndige skal markere, at han har læst forsikringen, og notere såfremt der er forhold som kan have betydning modtagernes vurdering af tilstandsrapporten. (nyhedsbrev 07/05-09)             | 0 |
| Bygningssagkyndig                       | Jeg må erkende, at jeg ikke var bedre orienteret, end at det lå eksplisit i, at når BS noterer policenr. er det også en tilkendegivelse af, at den er set, uden det giver anledning til kommentarer. Kommentar tilføjes fremover. |   |
| Teknisk Revisor                         | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                        | 0 |
| Tidligere tilstandsrapport nr.          | Er ikke fundet - se nedenfor                                                                                                                                                                                                      |   |
| Energimærke                             |                                                                                                                                                                                                                                   |   |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Andre bygningsoplysninger                      | Tidligere tilstandsrapport er søgt i HE-Sekretariat, men ikke fundet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | <p>En køber kunne ved denne formulering tro, at der er udført en tilstandsrapport tidligere, men at den byggesagkyndige ikke kunne finde den. Denne uklarhed vægtes under bagatelgræænsen.</p> <p>Den sagkyndige skal jf. håndbogen, kapitel 3, afsnit 4.01 efterspørge "andre bygningsoplysninger" hos ejer, og det er et formelt krav til tilstandsrapporten, at resultatet angives under dette punkt.</p> <p>Ejeren vil normalt være i besiddelse af bygningstegninger, og den sagkyndige vil her kunne hente væsentlige oplysninger af betydning for eftersynet. Hvis der ikke er fremlagt noget materiale, bør ejers oplysninger om årsagen anføres, - eksempelvis: "Ifølge ejer findes der ikke tegningsmateriale eller andet", eller "Ifølge ejer findes plantegninger, men de var bortkommet.</p> <p>Denne mangel er formel og vægtes på laveste trin.</p> | <b>A1</b> |
| Bygningssagkyndig                              | <p>Det er korrekt, at formuleringen vedrørende tidligere tilstandsrapport kan misforstås. Jeg vil fremover ændre denne.</p> <p>Vedrørende tegninger er min erfaring desværre, at sælger i de fleste tilfælde ikke er i besiddelse af disse, eller ikke kan finde dem. Boligeftersyn, som jeg har udarbejdet rapporten for, afholdt i efteråret et seminar, hvor det blandt andet blev besluttet, at der altid skal noteres, om tegninger har været forelagt af sælger. Dette har også været kotume for mig tidligere, og jeg har sætningen liggende som en standardformulering.</p> <p>Denne rapport er tastet af en ny medarbejder hos Boligeftersyn, der ikke har fået formuleringen med, og jeg er selvfølgelig ærgerlig over ikke at have opdaget det. Jeg vil tro, at denne rapport er den eneste, jeg har udført, hvor bemærkningen ikke er medtaget.</p>    |           |
| Teknisk Revisor                                | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>A1</b> |

## Bygningsbeskrivelse

| Boligtype  |      | Parcelhus    |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
|------------|------|--------------|------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Typehus    |      |              |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Ejendommen |      |              |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Nr         | Bygn | Anvendelse   | År   | Etager ud over kælder og tagetage | Bebygget areal m2 total | Bebygget areal m2 kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etage areal m2 bolig | Brutto etage areal m2 erhverv |
| 1          | A    | Beboelse     | 1949 | 1                                 | 64                      | 8                        | 50                   | 100                         | 0                             |
| 2          | B    | Garage/udhus | 0    | 1                                 | 58                      | 0                        | 0                    | 0                           | 0                             |
| 3          | C    | Udhus/skur   | 0    | 1                                 | 10                      | 0                        | 0                    | 0                           | 0                             |
| 4          | D    | Drivhus      | 0    | 1                                 | 10                      | 0                        | 0                    | 0                           | 0                             |

## Bemærkninger

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?   | Nej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |
| 2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?    | <p>Ja: ABC - Litra A: - Skunkrum er ikke tilgængelige på grund af manglende inspektionslemme. - Krybekælder er ikke tilgængelig på grund af manglende inspektionslem. - Der er faste belægning på gulve i alle rum, og de underliggende gulvkonstruktioner er ikke besigtiget. Litra B: - Tagrum over garage er ikke tilgængelig på grund af manglende adgangslem. Litra C: - udhuset er fyldt med byggematerialer, og er derved meget vanskeligt at besigtige/overskue.</p> |          |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | <p>Bygning A</p> <p>Det viste sig at der var en lille skunklem ud for trappen - rummet bag ved ca. 2-3 m2.</p> <p>Ellers ingen bemærkninger.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>0</b> |
| Bygningssagkyndig                              | Korrekt - ingen yderligere kommentarer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Teknisk Revisor                                | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>0</b> |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3. Bemærkninger til termoruder?         | Ja: A -                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br>Teknisk Revisor | BS burde have indsat tekst til dette punkt som f.eks.<br>Punkterede termoruder kan ikke altid konstateres p.g.a. lysinfald og temperaturforholdene på besigtigelsestidspunktet, - i dette tilfælde er der registreret flere punkterede termoruder. | <b>A1</b> |
| Bygningssagkyndig                       | Korrekt - det er min fejl, at jeg ikke har set, at firmaets tasteoperator ikke har sat min standardformulering ind i rapporten. Der er samme forklaring som vedrørende tegninger.                                                                  |           |
| Teknisk Revisor                         | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                         | <b>A1</b> |
| 4. Fravalg af sekundære bygninger?      | Ja: D - Litra D, drivhus er ikke medtaget i rapporten. Bygningen er byggeteknisk en meget simpel konstruktion, og dele af facadens vinduer og træbekældning er under nedbrud.                                                                      |           |
| 5. Afgivelser fra BBR?                  | Ja: CD - Bygning A, beboelses angivet arealer i BBR stemmer ikke overens med de faktiske forhold. Litra C, udhus/skur og litra D, drivhus fremgår ikke af BBR - areal for bygning er skønnet. De konstaterede ændringer er indført i rapporten.    |           |

## Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

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

## Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Ejendommen består af ældre bygninger opført efter traditionel byggeskik, der siden opførelsen er til- og ombygget. Tilbygningsarbejdet er ikke blevet helt afsluttet. Bygningerne fremstår solide og velbyggede uden alvorlige skader i de primære konstruktioner. Der må påregnes færdiggørelse af tilbygningen samt nogle reparationsarbejder, forinden almindelig vedligeholdelse kan forventes. |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Bygning A (Beboelse - 100m2)

### 1. Fundamenter / sokler i bygning A

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2 Sokkel            | K1: Der er fine revner i sokkel på alle husets facader: - på nordfacaden under køkkenvinduet og ved siden af kældervinduet - på østgavlen under vinduet og til venstre for entrédør - på sydfacaden under vinduerne samt et par stykker mellem vinduerne - på vestgavlen flere revner fordelt hen over soklen. Flere af revnerne fortsætter op i murværket. Note: Revnerne skønnes uden konstruktiv betydning, men de kan kræve tilbagevendende vedligeholdelse. |
| 1.3 Udvendige trapper | K2: Trappe ved entrédør fremstår med afslåede kanter, og der mangler et trin på trappen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### 2. Kælder / krybekælder / terrændæk i bygning A

|                                         |                                                                                                                                                                                                                      |    |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.2 Vægge                               | K1: Der er en del afskalninger på kælderens indvendige vægge. Note: Afskalningerne vurderes at skyldes fugtgennemtrængning fra terrænet omkring kælder.                                                              |    |
| 2.5 Etageadskillelse                    | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                   |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br>Teknisk Revisor | Aktivitet i mindre grad af borebiller i diverse trædele - herunder også trappen - K1.<br>Ret almindeligt at man i gammelt træ ser aftegn af den slags, - mindre problem som let kan bekæmpes med imprægneringsvæske. | A1 |
| Bygningssagkyndig                       | Korrekt, jeg har også en standardformulering til denne beskrivelse.                                                                                                                                                  |    |
| Teknisk Revisor                         | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                           | A1 |

### 3. Yder- og indervægge i bygning A

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.1 Facader / gavle                            | K1: Der er fine revner i murværk på alle husets facader: - på nordfacaden under køkkenvinduet, omkring kældervinduet og over vinduet til toilet - på østgavlen under vinduet samt i skrå forløb udgående fra overligger i dør- og vinduesåbning i stueetagen - på sydfacaden under vinduer, midt på facaden, over det østligste vindue og ved begge gavle - på vestgavlen over og under vinduet med blyndfattet rude samt i den øverste gavltrekan omkring altandør. Note: Nogle af revnerne vurderes at være mindre sætningsrevner uden konstruktiv betydning, men de kan kræve tilbagevendende vedligeholdelse. |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | Der er andre revnetyper end fine revner.<br>Omtalte skade på Vestgavlen opgraderes til K2, da revnen er delvist så åben at ydermuren bliver opfugtet i det område.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>A3</b> |
| Bygningssagkyndig                              | Kommentaren er taget til efterretning, og jeg har skærpet opmærksomheden på, at differentiere revner og slitage i murværk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
| Teknisk Revisor                                | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>A3</b> |

### 4. Vinduer og døre i bygning A

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.1 Døre                                       | K2: Entrédør i østgavlen er under nedbrud i bunden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| 4.1 Døre                                       | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | Yderdøren ved soveværelset i tagetagen med fremskreden nedslidning/råd - K2.<br>Det kan ikke komme bag på køber at døren skal fornyes.<br>Tæppet blev løftet i området ved døren - følgeskade med råd i tilstødende gulv. Efter vurdering skyldes forholdet mest den defekte fuge - ikke registreret under pkt. 4.3<br>Forholdet ikke registreret. | <b>A5</b> |
| Bygningssagkyndig                              | Korrekt - ingen yderligere kommentar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
| Teknisk Revisor                                | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>A5</b> |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.1 Døre               | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| <b>Fejlangivelse</b>   | Ved inderdøre nogle løstsiddende håndtag, mindre defekt, boreet hul.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>A1</b> |
| <i>Teknisk Revisor</i> | Ikke registreret - forholdet overvejende under manglende vedligeholdelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
| Bygningssagkyndig      | Korrekt - ingen yderligere kommentarer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| Teknisk Revisor        | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>A1</b> |
| 4.2 Vinduer            | K2: Vinduer på facader mod øst, vest og syd er under nedbrud i bunden. Der mangler desuden en glasliste på det østligste vindue i sydfacaden.                                                                                                                                                                                                                                       |           |
| 4.2 Vinduer            | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| <b>Fejlangivelse</b>   | Sydvendt tagvindue + det østvendte til tagværelset er uden redningsåbning. Derved risiko for personskaade under brand (k3).                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>B8</b> |
| <i>Teknisk Revisor</i> | Det skal dog bemærkes at risikoen for ikke at kunne komme ud under brand er noget teoretisk.<br>Da vinduerne ikke kan tildannes så de forhold bringes i orden, så skal der indsættes nye partier.<br>Forholdet ikke registreret.                                                                                                                                                    |           |
| Bygningssagkyndig      | Jeg tager til efterretning, det er overset. Jeg vidste jeg havde glemt at registrere forholdet vedrørende tagvinduet, da jeg skrev rapporten. Jeg har skærpet opmærksomheden på dette punkt, og har i flere rapporter, udarbejdet i tidsrummet mellem min besigtigelse af Løkkensvej 716 og den tekniske revision, registreret manglende overholdelse af krav til redningsåbninger. |           |
| Teknisk Revisor        | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>B8</b> |
| 4.3 Fuger              | K3: Mørtelfuger omkring entrédør og det høje vindue med blyindfattet rude i vestgavlen er delvist udfaldne. Note: Der er risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner.                                                                                                                                                                                               |           |
| 4.3 Fuger              | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| <b>Fejlangivelse</b>   | Nedslidt fuge omkring altandør i soveværelse burde være bemærket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>A1</b> |
| <i>Teknisk Revisor</i> | Karakter: K3<br>Da følgeskaden er vægtet under punkt 4.1 gives kun A1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
| Bygningssagkyndig      | Korrekt - ingen yderligere kommentar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| Teknisk Revisor        | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>A1</b> |
| 4.4 Sålænke            | K3: Støtte betonsålænke på sydfacaden er revnede. Note: Der er risiko for vandindtrængning i det underliggende murværk.                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| 4.4 Sålænke            | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| <b>Fejlangivelse</b>   | Et mindre stykke af sålbænken og tilstødende lille stykke fugning mangler under det vestvendte vindue til tagetagens soveværelse (k3).                                                                                                                                                                                                                                              | <b>A3</b> |
| <i>Teknisk Revisor</i> | Forholdet ikke registreret.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
| Bygningssagkyndig      | Korrekt - ingen yderligere kommentar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| Teknisk Revisor        | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>A3</b> |
| 4.5 Andet              | K2: Et flertal af termoruder i øst-, syd- og vestfacade samt i tagvindue mod syd er punkteret.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |

## 6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

|                        |                                                                                                                                                                          |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 Gulvkonstruktioner | K1: Gulv i stue fjedrer lidt ved påvirkning. Note: Knirkende/fjedrende gulve kan skyldes svind i gulvstrøers opklodsning hvilket er uden betydning for gulvets bæreevne. |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



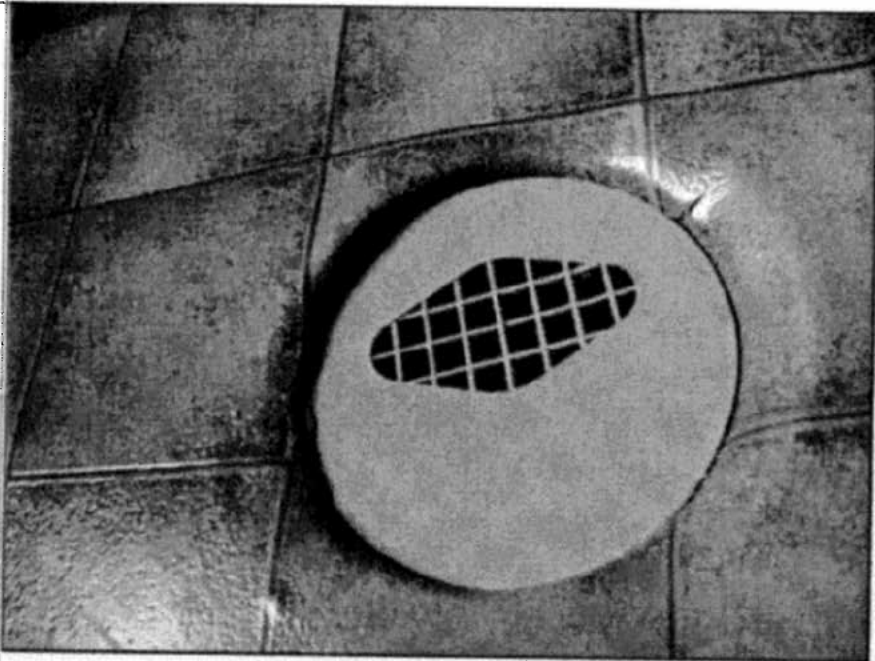
|                        |                                                                                     |           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.1 Gulvkonstruktioner | Ingen bemærkninger                                                                  |           |
| <b>Fejlangivelse</b>   | Knirk +lidt fjedrende forskellige steder (ko) mest udtalt i tagetagens badeværelse. | <b>A1</b> |
| <i>Teknisk Revisor</i> | Forholdet ikke registreret.                                                         |           |
| Bygningssagkyndig      | Korrekt - ingen yderligere kommentarer.                                             |           |
| Teknisk Revisor        | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                          | <b>A1</b> |

## 8. Tagkonstruktion i bygning A

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.1<br>Tagbelægning/rygning     | K3: Der mangler et par rygningsssten og nogle tagsten på den sydlige tagflade ved vestgavl. Note: Der er risiko for vandindtrængning i den underliggende tagkonstruktion.                                                                                                                 |           |
| 8.1<br>Tagbelægning/rygning     | K1: Der er lidt mosbegrøning på tagfladerne og tagets overflade er nedslidt. Der er desuden knækket et hjørne at en af de nederste tagsten på sydfacaden. Note: Mosbegrøning hindrer vandafledning og kan nedsætte tagets levetid.                                                        |           |
| <b>Fejlangivelse</b>            | Nogle flere tagsten med afknækkede hjørner.                                                                                                                                                                                                                                               | <b>A1</b> |
| <i>Teknisk Revisor</i>          | Overstrygningen over gavlene mangler delvist og noget sidder løst.<br>De forhold er ikke medtaget. Ved nogen af de beskadigede tagsten er det vigtigt at undersøge nærmere, evt. tilstøbe lidt m.v. så man er sikker på tæthed.                                                           |           |
| Bygningssagkyndig               | Korrekt - ingen yderligere kommentarer.                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| Teknisk Revisor                 | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                | <b>A1</b> |
| 8.5 Udv. træværk ved tag        | K1: Der er begyndende nedbrud i spær-ender. Note: Spær-enderne er under stadig påvirkning af nedbør, og der er risiko for at træet nedbrydes på grund af vandindtrængning.                                                                                                                |           |
| 8.5 Udv. træværk ved tag        | K2: Vindskedebeklædning samt frie rem-ender ved begge gavle er under nedbrud. Note: Rem-ender er ikke inddækket, og da de er under stadig påvirkning af nedbør, nedbrydes træet på grund af vandindtrængning.                                                                             |           |
| 8.6 Tagrender / tagnedløb       | K3: Bygningen er ikke forsynet med tagrender. Note: Der er øget fugtpåvirkning af facader og sokkel med risiko for vandindtrængning i disse konstruktioner.                                                                                                                               |           |
| 8.10 Undertage / understrykning | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
| <b>Fejlangivelse</b>            | Understrygningen mangler stedvis og noget sidder løst - mest udtalt i den sydøstlige del - K3.                                                                                                                                                                                            | <b>A3</b> |
| <i>Teknisk Revisor</i>          | Tagrummet er let tilgængeligt - forholdet er en konsekvens af manglende vedligeholdelse, men der er en vis risiko for indtrængning af fygesne m.v.. Omkostningerne er ret begrænsede, og arbejdet kan også udføres på den udvendige side, da betontagstenene er uden overfladebehandling. |           |
| Bygningssagkyndig               | Korrekt - ingen yderligere kommentarer.                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| Teknisk Revisor                 | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                | <b>A3</b> |
| 8.12 Isolering                  | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
| <b>Fejlangivelse</b>            | Vi fandt en lille skunklem ud for trappen - der kunne man se småskader//lidt uorden ved isoleringsmaterialet. I det tilgængelige tagrum var der udlagt gulvbrædder isoleringen derved ikke synlig.                                                                                        | <b>A1</b> |
| <i>Teknisk Revisor</i>          | Spor efter mår i tagrum.<br>Forholdet ikke nævnt.                                                                                                                                                                                                                                         |           |
| Bygningssagkyndig               | Korrekt - ingen yderligere kommentarer.                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| Teknisk Revisor                 | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                | <b>A1</b> |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.13 Dampspærre                                | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | I området ved loftlemmen er der over trælofterne ingen isolering og dampspærre.<br>Loftlemmen var løst udlagt/ikke tætsluttende.<br>Ved søgning andre steder kunne man stedvis i nogle samlinger fra rummene se alukraft og plastfolie.<br>K1, - ingen indikationer på følgeskader.<br>Forholdet ikke nævnt.<br>Ud fra vurdering kan arbejdet med ombygning af loftlemmen og dampspærren gøres for et ret begrænset beløb. | <b>A3</b> |
| Bygningssagkyndig                              | Forholdet er taget til efterretning. Jeg har siden revisionen skærpet opmærksomheden om forhold vedrørende loftlemme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| Teknisk Revisor                                | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>A3</b> |
| 8.15 Andet                                     | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | I skunken ud for trappen er der aktivitet af borebiller i forskallingsbrædder og andet, - K1.<br>Forholdet ikke nævnt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>A1</b> |
| Bygningssagkyndig                              | Korrekt - ingen yderligere kommentarer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
| Teknisk Revisor                                | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>A1</b> |

## 9. Bad / toilet og bryggers i bygning A

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 9.1 Gulvkonstruktion/-belægning                 | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
| <b>Fejl angivelse</b><br><b>Teknisk Revisor</b> |  <p>Bruseren over badekarret er placeret så den benyttes på tværs af badekarret - selve gulvet er derfor stærkt vandbelastet, og vinylen er ikke tætsluttende omkring gulvafløbet + ved radiatorrør og f.eks. ved dørgerigte.</p> <p>Forholdet ikke nævnt - der er stor risiko for fugtindtrængning i underliggende konstruktion specielt i området ved gulvafløbet, K3.</p> <p>Forholdet antages at blive opdaget inden den helt store skadesudvikling og vægtes derfor på niveau C, men på højeste trin da den sagkyndige har svigtet sin rolle som ekspert ved ikke at have skærpet opmærksomhed på tæthed ved gennembrydninger i vådrumsvinyl.</p> | C15 |
| Bygningssagkyndig                               | Korrekt - gulvbelægningen var tilsyneladende udført som vådrumsbelægning. Jeg må erkende, ikke at have været opmærksom på, at der kunne være fejl ved belægningen i gulvafløbet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |     |
| Teknisk Revisor                                 | Teknisk revisor fastholder fejl angivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | C15 |
| 9.2 Vægkonstruktion/-belægning                  | K3: Vægfliser over badekar har ikke fuld vedhæftning. Fliser er ved at falde ud for enden. Note: Der er risiko for vandindtrængning i den bagvedliggende vægkonstruktion.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |
| 9.2 Vægkonstruktion/-belægning                  | K1: Bund i badeværelses vinduesfals er ikke færdiggjort efter udskiftning af vindue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |
| 9.3 Fuger                                       | K3: Der er flere revnede fuger i væg ved badekar og bruser. Note: Der er risiko for vandindtrængning i den bagvedliggende vægkonstruktion.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |
| 9.3 Fuger                                       | K1: Der er revner i vægbeklædningens fuger på vægge uden for vådområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |
| 9.7 Rumaftræk                                   | K3: Der er ingen aftrækskanal fra toilet i stueetagen og badeværelse i overetagen. Note: Siden 1961 har det været et krav, at der ved nyetablering af bade- og toiletrum skal etableres rumaftræk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |

## 10. VVS-installationer i bygning A

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.1 Vandinstallationer | K1: Der er ikke monteret vandstop ved opvaskemaskinens tilslutning til vandinstallationen. Note: Vandstoppet sikrer, at hvis der opstår en akut lækage i vandinstallationen, vil vandtilførslen blive afbrudt. En god sikkerhed mod vandskader i rum, hvor der ikke findes gulvafløb. |
| 10.1 Vandinstallationer | K2: Bladingsbatteri ved håndvask i badeværelse fungerer ikke. Note: Grebet på bladingsbatteriet er knækket, muligvis fordi blandingsbatteriet er tilkalket.                                                                                                                           |

## 11. EI-installationer i bygning A

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 11.1 Andet                                     | K3: Loftudtag i overetagen mangler loftdåser, udtag over entrédør mangler afdækning og loftudtag i stuen er løstsiddende. Note: Installationer skal ifølge stærkstrømsreglementet være fastsiddende, beskyttet og afmærket mod fysisk berøring.                             |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | Uklar beskrivelse - nærmere undersøgelse viste at loftdåserne er indbygget, udtagene er dog ikke reglementeret afsluttet og beskyttet med afdækning. Løstsiddende udtag i en skunk.<br>K3 burde være begrundet med personskaderisiko, hvilket dog er inddirekte formuleret. | <b>A1</b> |
| Bygningssagkyndig                              | Taget til efterretning. Min formulering ændres fremover.                                                                                                                                                                                                                    |           |
| Teknisk Revisor                                | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                  | <b>A1</b> |

## Bygning B (Garage/udhus - 58m2)

### 1. Fundamenter / sokler i bygning B

|            |                                                        |
|------------|--------------------------------------------------------|
| 1.2 Sokkel | K1: Bygningens sokkel er ikke pudset efter opførelsen. |
|------------|--------------------------------------------------------|

### 3. Yder- og indervægge i bygning B

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 Facader / gavle | K2: Bygningens mørtelfuger er meget tilbageliggende og flere studsfiger er ikke udfyldt. Note: Bygningens murværk er ikke fuget efter opførelsen. Der er risiko for vandindtrængning i murværket med yderligere skader til følge.                                                                                                                   |
| 3.3 Læmure          | K2: Læmurens mørtelfuger er meget tilbageliggende og under nedbrud. Læmuren har flere afskallede sten, det øverste skifte er løstsiddende, læmuren er ufuldendt i sydenden og den mangler afdækning foroven. Note: Læmurens murværk er ikke fuget efter opførelsen. Der er risiko for vandindtrængning i murværket med yderligere skader til følge. |

### 4. Vinduer og døre i bygning B

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                            |           |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.1 Døre                                       | K2: Dør mellem bagindgang og bryggers kan ikke lukkes.                                                                                                                                                                                     |           |
| 4.1 Døre                                       | K1: Døre i baggang til køkken og bryggers har ridser og afrevet overflade forinden. Desuden er grebene løse/defekte.                                                                                                                       |           |
| 4.1 Døre                                       | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                         |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | Yderdøren mod indkørsel med rådpletter/delaminering.<br>Nedslid præger yderdøren mod have, K3.<br>Forholdet ikke registreret. Ud fra levetidsregler så kan yderdøre af træ holde ca. 40 år - omtalte 2 døre kan være mere end 40 år gamle. | <b>A1</b> |
| Bygningssagkyndig                              | Korrekt - ingen yderligere kommentarer.                                                                                                                                                                                                    |           |
| Teknisk Revisor                                | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                 | <b>A1</b> |
| 4.2 Vinduer                                    | K1: Der er begyndende nedbrud i bunden af vinduer mod vest.                                                                                                                                                                                |           |
| 4.3 Fuger                                      | K3: Der er ikke fuget omkring bygningens vindueselementer og mørtelfuger omkring dør mod terrassen er delvis udfaldne og løstsiddende. Note: Der er risiko for vandindtrængning i de bagvedliggende konstruktioner.                        |           |
| 4.4 Sålbenke                                   | K1: Sålbenke/murstensrulsifter under vinduer har ikke noget fremspring. Note: Der er ikke nogen drypnæse, der sikrer af vandet ledes bort fra facaden.                                                                                     |           |

### 6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

|                        |                                                                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 Gulvkonstruktioner | K1: Gulv i garage har mindre forvitring i overfladen, og der er mindre revner indenfor garageporten. |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 8. Tagkonstruktion i bygning B

|                          |                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1 Tagbelægning/rygning | K1: Der er en del mos på tagfladerne og tagbelægningens overfladebehandling er nedslidt. Note: Mos hindrer vandafledningen og kan nedsætte tagets levetid. Tagbelægningens overfladebehandling øger tagets modstand mod nedslidning. |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.1<br>Tagbelægning/rygning                    | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | 1 stk revnet tagrygning + 1 stk revnet tagplade + 1 tagplade med aftegn af nedslidning. Skumklodserne ved tagrygningen er meget slidte, og stikprøve viste at der mangler noget af det. (k3)<br>Forholdene er ikke registreret - det skal dog nævnes at skaderne ikke er graverende, og de er vanskelige/nærmest umuligt at se fra stige p.g.a. mosbegroning.                                                                                                    | <b>A3</b> |
| Bygningssagkyndig                              | Jeg har siden den tekniske revlionsgennemgang ændret min beskrivelse af tagbelægninger med kraftig pudedannende mosbegroning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
| Teknisk Revisor                                | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>A3</b> |
| 8.3<br>Skotrender/inddækninger                 | K3: Der er faldet et stykke inddækning ned ved udhusets sammenbygning med litra A og omkring skorsten. Note: Der er risiko for fugtindtrængning i den underliggende tagkonstruktion.                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | Ud over det registrerede så skulle den noget rustne inddækningen mellem skorstenen og tagrygningen også være nævnt.<br>Forholdet er ikke registreret.<br>Omkostningerne til at rense/rustbehandle ikke ret store.                                                                                                                                                                                                                                                | <b>A1</b> |
| Bygningssagkyndig                              | Taget til efterretning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| Teknisk Revisor                                | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>A1</b> |
| 8.5 Udv. træværk ved tag                       | K2: Der er begyndende nedbrud i sternbeklædning på gavl samt i den vestlige del af facadernes sternbeklædning. Der er desuden spor efter borebiller i den sydvendte sternbeklædning. Note: Orm (borebiller) i gammelt træværk er næsten mere reglen end undtagelsen, og kan spænde fra kosmetisk forringelse til styrkemæssig risiko. Forholdet bør holdes under opsyn og bekæmpes, hvis der er aktivt angreb. Borebiller kan bekæmpes med speciel imprægnering. |           |
| 8.6 Tagrender / tagnedløb                      | K1: Tagrende mod nord har lidt bagfald og trænger til oprensning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| 8.16 Skorsten                                  | K2: Skorstenens mørtelfuger er meget tilbageliggende og under nedbrud. Der er desuden mursten med afskalning og skorstenens betonafdækning er løstsiddende. Note: Skorstenen er ikke fuget efter opførelsen. Der forekommer vandindtrængning med nedbrud af skorstenens murværk til følge.                                                                                                                                                                       |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | Forholdes opgraderes til K3 - efter vurdering er der risiko for fugtindtrængning. På skillelæg nedenfor kan man se ganske lidt fugtafegn (tørt).<br>Køber er ret godt orienteret ved det som er beskrevet. Undertegnede var på taget og da BS har benyttet stige, så kan det udgøre forskellen i karakteren.                                                                                                                                                     | <b>A1</b> |
| Bygningssagkyndig                              | Taget til efterretning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| Teknisk Revisor                                | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>A1</b> |

## Bygning C (Udhus/skur - 10m2)

### 1. Fundamenter / sokler i bygning C

|            |                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------|
| 1.2 Sokkel | K1: Jordgravede stolper har begyndende nedbrud i bunden. |
|------------|----------------------------------------------------------|

### 8. Tagkonstruktion i bygning C

|                           |                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1 Tagbelægning/rygning  | K1: Der er begyndende rustdannelse på metalpladernes overflade.                                                                                                                                                 |
| 8.1 Tagbelægning/rygning  | K3: Der er ikke udført inddækning eller rygning ved afslutning af udhusets tag mod drivhus. Note: Der er risiko for at vand kan trænge ind i udhuset under vindpres og medføre opfugtning af tagkonstruktionen. |
| 8.1 Tagbelægning/rygning  | K3: Der er brækket stykker af den nederste kant af tagbelægningens plastplader. Note: Der forekommer opfugtning af sternbeklædningen under tagudhængen.                                                         |
| 8.2 Tagfald               | K3: Taghældningen er så lav, at vand ikke drypper af tagbelægningen, men løber bag om tagpladerne, og derved opfugter underliggende sternbræt samt nederste taglægte.                                           |
| 8.6 Tagrender / tagnedløb | K1: Der er ikke monteret tagrende ved tagfod. Note: Der forekommer øget fugtpåvirkning af ydervæg og sokkel. På grund af bygningens vægbeklædning gives kun karakteren K1.                                      |
| 8.8 Spær og lægter        | K0: Der er fugtskjolder på spær, hvor disse krydses af taglægter. Note: Det vurderes, at opfugtningen skyldes kondensdannelse på taget, der via taglægter løber ned på spærerne.                                |
| 8.8 Spær og lægter        | K2: Nederste taglægte og sternbeklædning er opfugtet. Note: Se note til pkt. 8.1 og 8.6.                                                                                                                        |

## Sælgers oplysninger

### Sælgers oplysninger om ejendommen

|                                            |                                                                                                                    |  |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>0. Generelle oplysninger</b>            |                                                                                                                    |  |
| 0.1                                        | Hvor mange år har du boet i ejendommen?                                                                            |  |
| 0.2                                        | Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? |  |
| 0.3                                        | Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?                                                       |  |
| 0.4                                        | Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?                                                     |  |
| 0.5                                        | Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?                                              |  |
| 0.6                                        | Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?                                              |  |
| 0.7                                        | Er grunden periodevis oversvømmet?                                                                                 |  |
| <b>1. Fundamenter / sokler</b>             |                                                                                                                    |  |
| 1.1                                        | Er huset piloteret eller ekstrarunderet?                                                                           |  |
| 1.2                                        | Er huset efterfunderet?                                                                                            |  |
| 1.3                                        | Er der sætningsskader, som er udbedret?                                                                            |  |
| 1.4                                        | Er der udført reparationer på udvendige trapper?                                                                   |  |
| <b>2. Kælder / krybekælder / terrændæk</b> |                                                                                                                    |  |
| 2.1                                        | Er der kælder?                                                                                                     |  |
| 2.2                                        | Er der krybekælder / ventileret hulrum?                                                                            |  |
| 2.3                                        | Er der adgang til krybekælder?                                                                                     |  |
| 2.4                                        | Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen / ventileret hulrum?                                   |  |
| 2.5                                        | Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?                         |  |
| 2.6                                        | Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?                           |  |
| 2.7                                        | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?                                |  |
| 2.8                                        | Er der kloakpumpe?                                                                                                 |  |
| 2.9                                        | Er der dræn langs husets fundament?                                                                                |  |

|                                     |                                                                                                        |  |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 2.10                                | Er der grundvandspumpe?                                                                                |  |
| <b>3. Yder- og indervægge</b>       |                                                                                                        |  |
| 3.1                                 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?                  |  |
| 3.2                                 | Er der revner, som er dækket af møbler?                                                                |  |
| 3.3                                 | Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?                                                 |  |
| <b>4. Vinduer og døre</b>           |                                                                                                        |  |
| 4.1                                 | Er der punkterede termoruder (dugruder)?                                                               |  |
| 4.2                                 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?                    |  |
| 4.3                                 | Fungerer alle vinduer?                                                                                 |  |
| 4.4                                 | Fungerer alle døre?                                                                                    |  |
| <b>5. Lofter /etageadskillelser</b> |                                                                                                        |  |
| 5.1                                 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?                    |  |
| <b>6. Gulvkonstruktion og gulve</b> |                                                                                                        |  |
| 6.1                                 | Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? |  |
| 6.2                                 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?                    |  |
| <b>7. Indvendige trapper</b>        |                                                                                                        |  |
| 7.1                                 | Har der været skader ved trapper?                                                                      |  |
| <b>8. Tagkonstruktion</b>           |                                                                                                        |  |
| 8.1                                 | Har taget været utæt?                                                                                  |  |
| 8.2                                 | Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?                                  |  |
| 8.3                                 | Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?                                                    |  |
| 8.4                                 | Er der utætte tagrender eller nedløb?                                                                  |  |
| 8.5                                 | Er der adgang til skunkrum?                                                                            |  |
| 8.6                                 | Er der adgang til tagrum?                                                                              |  |
| 8.7                                 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?                    |  |
| <b>9. Bad / toilet og bryggers</b>  |                                                                                                        |  |
| 9.1                                 | Er der problemer med afløb?                                                                            |  |
| <b>10. VVS-installationer</b>       |                                                                                                        |  |
| 10.1                                | Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?                                              |  |
| 10.2                                | Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?                                  |  |
| 10.3                                | Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?                                               |  |
| <b>11. El-installationer</b>        |                                                                                                        |  |
| 11.1                                | Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?                                   |  |

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

|              |                                                                        |
|--------------|------------------------------------------------------------------------|
| Bemærkninger | Sælgeroplysninger er ikke udarbejdet, da ejendommen sælges som dødsbo. |
|--------------|------------------------------------------------------------------------|



## Bygningskonstruktioner

|                                      |                                                                                                                           |                                         |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1.0 Fundamenter / Sokler             |                                                                                                                           |                                         |
| A                                    | Kommentar                                                                                                                 | Sokkel har et fræmspring på 15 mm       |
| A                                    | Beton                                                                                                                     |                                         |
| B                                    | Beton                                                                                                                     |                                         |
| C                                    | Andet; Type:                                                                                                              | Punktfundamenter                        |
| <b>Fejlangivelse</b>                 | Hvorvidt soklerne er støbt i beton vides ikke. Noget tyder på at de synlige dele specielt ved huset er bygget i teglsten. | 0                                       |
| <b>Teknisk Revisor</b>               |                                                                                                                           |                                         |
| Bygningssagkyndig                    | Taget til efterretning.                                                                                                   |                                         |
| Teknisk Revisor                      | Teknisk revisor fastholder fejlangivelsen.                                                                                | 0                                       |
| 2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk |                                                                                                                           |                                         |
| A                                    | Kælder                                                                                                                    |                                         |
| A                                    | Krybekælder                                                                                                               |                                         |
| A                                    | Muret i blok- eller teglsten                                                                                              |                                         |
| A                                    | Ingen adgang til krybekældre                                                                                              |                                         |
| B                                    | Terrændæk                                                                                                                 |                                         |
| B                                    | Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:                                                                                       | Ukendt                                  |
| C                                    | Terrændæk                                                                                                                 |                                         |
| 3.0 Yder- og indervægge              |                                                                                                                           |                                         |
| A                                    | Hulmur                                                                                                                    |                                         |
| A                                    | Formur - Murværk med puds                                                                                                 |                                         |
| A                                    | Bagmur - Tegl/kalksandsten                                                                                                |                                         |
| A                                    | Inder-/skillevægge - Murværk                                                                                              |                                         |
| A                                    | Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion                                                                                |                                         |
| B                                    | Hulmur                                                                                                                    |                                         |
| B                                    | Formur - Tegl/kalksandsten                                                                                                |                                         |
| B                                    | Bagmur - Tegl/kalksandsten                                                                                                |                                         |
| B                                    | Inder-/skillevægge - Murværk                                                                                              |                                         |
| C                                    | Træ                                                                                                                       |                                         |
| C                                    | Formur - Træ                                                                                                              |                                         |
| C                                    | Formur - Andet; Type:                                                                                                     | Metalplade                              |
| <b>Fejlangivelse</b>                 | Hvorvidt der er hulmur vides ikke - bs kan have udført energimærkning samtidig med og derved boret huller.                | 0                                       |
| <b>Teknisk Revisor</b>               |                                                                                                                           |                                         |
| Bygningssagkyndig                    | Konklusionen er empirisk ud fra murtykkelse og manglende relation mellem revner i udvendigt og indvendigt murværk.        |                                         |
| Teknisk Revisor                      | Teknisk revisor har ingen yderligere bemærkninger.                                                                        | 0                                       |
| 4.0 Vinduer og døre                  |                                                                                                                           |                                         |
| A                                    | Træ                                                                                                                       |                                         |
| B                                    | Træ                                                                                                                       |                                         |
| B                                    | Metal                                                                                                                     | Garageport                              |
| C                                    | Træ                                                                                                                       |                                         |
| 5.0 Lofter/etageadskillelser         |                                                                                                                           |                                         |
| A                                    | Kommentar                                                                                                                 | Listelofter                             |
| B                                    | Kommentar                                                                                                                 | Listelofter                             |
| 6.0 Gulvkonstruktion og gulve        |                                                                                                                           |                                         |
| A                                    | Gulv på strøer eller bjælker                                                                                              |                                         |
| A                                    | Væg-til-væg tæppe                                                                                                         |                                         |
| A                                    | Andet; Type:                                                                                                              | Vinyl på træ Svejst vinyl i badeværelse |
| B                                    | Klinkegulv på beton                                                                                                       |                                         |
| B                                    | Andet; Type:                                                                                                              | Støbt betongulv                         |
| C                                    | Andet; Type:                                                                                                              | Havetfliser                             |
| 7.0 Indvendige Trapper               |                                                                                                                           |                                         |
| A                                    | Kommentar                                                                                                                 | Trætrapper                              |
| 8.0 Tagkonstruktion                  |                                                                                                                           |                                         |
| A                                    | Sadeltag                                                                                                                  |                                         |
| A                                    | Hanebåndspær                                                                                                              |                                         |

|                                   |                                          |                                                                                               |
|-----------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| A                                 | Taghældning - >35 grader                 |                                                                                               |
| A                                 | Tagbelægning - Betonsten                 |                                                                                               |
| B                                 | Sadeltag                                 |                                                                                               |
| B                                 | Gitterspær                               |                                                                                               |
| B                                 | Bjælkespær                               |                                                                                               |
| B                                 | Taghældning - 1-15 grader                |                                                                                               |
| B                                 | Tagbelægning - Fiberarmerede bolgeplader |                                                                                               |
| B                                 | Skorsten - Muret                         |                                                                                               |
| C                                 | Ensidigt fald                            |                                                                                               |
| C                                 | Bjælkespær                               |                                                                                               |
| C                                 | Taghældning - 1-15 grader                |                                                                                               |
| C                                 | Tagbelægning - Metalplader               |                                                                                               |
| C                                 | Tagbelægning - Plastplader               |                                                                                               |
| <b>9.0 Bad/toilet og bryggers</b> |                                          |                                                                                               |
| A                                 | Vægkonstruktioner, organisk              |                                                                                               |
| A                                 | Vægkonstruktioner, uorganisk             |                                                                                               |
| A                                 | Gulvkonstruktioner, organisk             |                                                                                               |
| B                                 | Vægkonstruktioner, uorganisk             |                                                                                               |
| B                                 | Gulvkonstruktioner, uorganisk            |                                                                                               |
| <b>10.0 VVS-installationer</b>    |                                          |                                                                                               |
| A                                 | Fjernvarme                               |                                                                                               |
| A                                 | Vandstop                                 | Ingen synlig vandstop på opvaskemaskine i køkken                                              |
| B                                 | Fjernvarme                               |                                                                                               |
| B                                 | Gulvvarme; Type:                         | Vandbaseret gulvvarme                                                                         |
| <b>11.0 EI-installationer</b>     |                                          |                                                                                               |
| A                                 | Kommentar                                | EI-installationer er afsluttet med gruppetavle og HFI-relæ monteret ved trappe til overetagen |
| B                                 | Kommentar                                | Tilsluttet gruppetavle i litra A                                                              |

## Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

| Aktør             | Point             | Beregnet reduktion | Ændret reduktion | Begrundelse                    | Resultat |
|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|--------------------------------|----------|
| Teknisk Revisor   | 56                | 35%                | ikke angivet     | ikke angivet                   | 36       |
| Bygningssagkyndig | kan ikke udregnes | 35%                | ikke angivet     | ikke angivet                   | 0        |
| Teknisk Revisor   | 56                | 35%                | 35%              | Ingen yderligere bemærkninger. | 36       |

## Revisionens usikkerhed

| Aktør             | Usikkerhed | Kommentar                               |
|-------------------|------------|-----------------------------------------|
| Teknisk Revisor   | Lav        | Huset var overvejende let tilgængeligt. |
| Bygningssagkyndig | Lav        | Ingen tilføjelser.                      |
| Teknisk Revisor   | Lav        | Ingen yderligere bemærkninger.          |

## Andre forhold af betydning

| Aktør             | Øvrige forhold                      |
|-------------------|-------------------------------------|
| Teknisk Revisor   | Ingen særlige forhold af betydning. |
| Bygningssagkyndig | Ingen tilføjelser.                  |
| Teknisk Revisor   | Ingen yderligere bemærkninger.      |