

**DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET  
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE**

Beskikket bygningssagkyndig

Dato:

J.nr.

**Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten**

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

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

**Sagsfremstilling:**

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig den .

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand

Den bygningssagkyndige har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 26. oktober 2011. havde foretræde under behandlingen af sagen og fremkom med bemærkninger i det væsentlige jf. vedhæftede bilag.

**Begrundelse:**

Det er nævnets vurdering, at bortset fra de følgende anførte punkter er de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten veldokumenterede, og afvejningen foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Nævnet har revurderet vægten af fejlangivelserne under følgende punkter:

7.2: Vægten sænkes fra B6 til A5

8.14: Vægten sænkes fra A3 til A1

Revurderingen af de nævnte fejlangivelser ændrer ikke på nævnets samlede vurdering af tilstandsrapporten som fejlbehæftet. Den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende.

Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt andre oplysninger, som efter nævnets vurdering kan påvirke konklusionen.

### **Deltagere i nævnsmødet:**

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

### **Baggrund:**

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

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

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

### **Konsekvenser af afgørelsen:**

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

Hvis der foreligger en påtale, og en senere teknisk revision i sig selv indebærer en advarsel, kan det ligeledes medføre en bøde, eller at beskikkelsen inddrages. En gældende sanktion kan endvidere få betydning for, om den sagkyndige kan genbeskikkes i huseftersynsordningen, når den indeværende beskikkelsesperiode udløber.

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

#### **Klagevejledning:**

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

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

Norman E. Cleaver  
Formand

## Forside

## Revisionsoversigt

| Kontrol eftersyn | Kriterium         | Afslutningsdato  | Afgørelse | Gældende til |
|------------------|-------------------|------------------|-----------|--------------|
|                  | Få skader         | Igangværende     |           |              |
|                  | Karakterfordeling | 1. februar 2010  | Godkendt  |              |
|                  | Tidsforbrug       | 6. november 2008 | Godkendt  |              |

## Kontaktoplysninger

|                                | Navn | Firma | Adresse | Telefon | E-mail | Tilstede ved kontrol |
|--------------------------------|------|-------|---------|---------|--------|----------------------|
| Bygningssagkyndig (BS)         | /    |       |         |         |        |                      |
| Ledsager til bygningssagkyndig | (    |       |         |         |        |                      |
| Teknisk Revisor                | ✓    |       |         |         |        |                      |
| Sagsbehandler i EBST           |      |       |         |         |        |                      |
| Repræsentant for BS            | (    |       |         |         |        |                      |

## Ejendommen

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

| Billedtekst        | Oversigtsbilleder                                                                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Beboelse bygning A |  |

## Sagsforløb

| Dato      | Tid   | Sagsbehandling                                              | Bemærkninger                     |
|-----------|-------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 19-apr-11 | 13:28 | Udtrukket til kontrol                                       | ScanJour journal nr ikke angivet |
| 20-apr-11 | 09:41 | Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol    |                                  |
| 11-maj-11 | 19:22 | Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol |                                  |
| 26-maj-11 | 10:00 | Kontrolbesøg udført af teknisk revisor                      |                                  |
| 31-maj-11 | 09:07 | Udkast til kontrolrapport er udarbejdet                     |                                  |
| 07-jun-11 | 10:22 | QA har ikke godkendt Udkast                                 |                                  |
| 07-jun-11 | 12:07 | Udkast til kontrolrapport er udarbejdet                     |                                  |
| 08-jun-11 | 11:49 | Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret         |                                  |
| 16-jun-11 | 11:03 | Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast                 |                                  |
| 20-jun-11 | 09:40 | Endelig kontrolrapport udarbejdet                           |                                  |

## Indledning

### Tilstandsrapport for ejendommen

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

### Følgende materiale forelå

|                                |                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BBR                            | 2011-03-22                                                                                                                                                                  |
| Forsikringspolice              |                                                                                                                                                                             |
| Tidligere tilstandsrapport nr. | Søgt på heweb.dk. Ikke fundet.                                                                                                                                              |
| Energimærke                    | Søgt på boligejer.dk/ois.dk. Ikke fundet.                                                                                                                                   |
| Andre bygningsoplysninger      | Følgende tegninger var til rådighed ved huseftersynet: - Snit tegninger. - Plan tegninger. - Facade tegninger. Skitserne er udaterede. Opførelsesår på bygning C er ukendt. |

## Bygningsbeskrivelse

| Boligtype  |      |               | Enfamilieshus |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
|------------|------|---------------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Typehus    |      |               |               |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Ejendommen |      |               |               |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Nr         | Bygn | Anvendelse    | År            | Etager ud over kælder og tagetage | Bebygget areal m2 total | Bebygget areal m2 kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etage areal m2 bolig | Brutto etage areal m2 erhverv |
| 1          | A    | Beboelse      | 1924          | 1                                 | 63                      | 56                       | 31                   | 94                          | 0                             |
| 2          | B    | Carport/udhus | 1997          | 1                                 | 26                      | 0                        | 0                    | 0                           | 0                             |
| 3          | C    | Drivhus       | 0             | 1                                 | 10                      | 0                        | 0                    | 0                           | 0                             |

**Fejl angivelse**

*Teknisk Revisor*

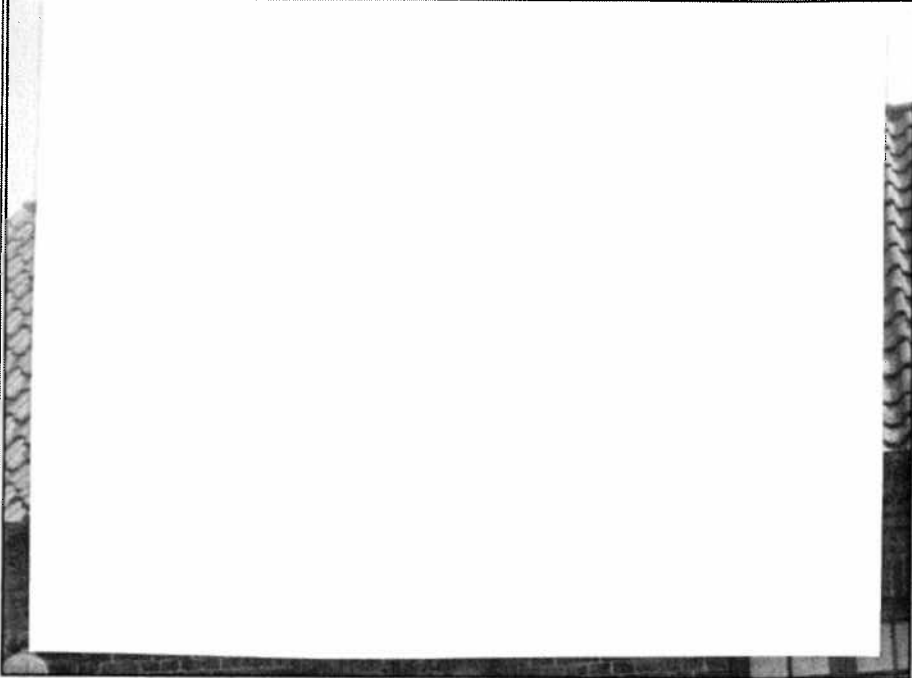
**A1**

Der er udført en tilbygning på 9 m2. Tilbygningsåret fremgår ikke af BBR-oplysningerne, Tilbygningen indeholder et badeværelse. Da tilbygningen har et andet byggesæt end hovedhuset, skal den litterses selvstændigt.

|                   |                                |           |
|-------------------|--------------------------------|-----------|
| Bygningssagkyndig | Ingen bemærkninger             |           |
| Teknisk Revisor   | Ingen yderligere bemærkninger. | <b>A1</b> |

## Bemærkninger

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

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges? | Ja: AB - Taget er ikke besigtiget på grund af højde over terræn. Højde målt til 4,5 meter. Bygning B er opført i skel. Bygningsdele i skel er ikke besigtiget.                                                                                                                                                                                                               |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br>Teknisk Revisor     |                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>A3</b> |
|                                             | Der er fejlagtigt taget forbehold for taget. Hele taget kan overskues fra terræn.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| Bygningssagkyndig                           | BS har angivet begrænsning i besigtigelse på grund af højde, fordi hans stige på 3,5 m ikke kan nå tagkant og tag således ikke har kunnet besigtiges på nært hold som sædvanligt.                                                                                                                                                                                            | <b>0</b>  |
| Teknisk Revisor                             | BS har taget forbehold for hele taget. Der burde alene være bemærket, at på grund af højdeforholdene er taget alene besigtiget fra terræn.                                                                                                                                                                                                                                   | <b>A3</b> |
| 3. Bemærkninger til termoruder?             | Ja: A - Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, vejrforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synlige skader vil fremgå af tilstandsrapporten. |           |
| 4. Fravalg af sekundære bygninger?          | Ja: C - Bygning C er undtaget grundet ringe værdi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
| 5. Afvigelser fra BBR?                      | Ja: C - Bygning C er ikke anført i BBR. Bygningsbeskrivelse er rettet i henhold til de konstaterede forhold ved besigtigelsen. De pågældende små bygninger er ikke angivet på BBR, fordi der ikke er anmeldelsespligt.                                                                                                                                                       |           |

## Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

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

## Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

|             |                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Huset er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Der er udført tilbygning på den oprindelige bygning. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er over middel. |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## Bygning A (Beboelse - 94m2)

### 1. Fundamenter / sokler i bygning A

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2 Sokkel            | K1: Der er flere mindre revner i sokkels pudslag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.2 Sokkel            | K3: Der er revner i sokkel mod vest. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne giver konkret risiko for fugtindtrængning på grund af revnernes karakter og placering. |
| 1.3 Udvendige trapper | K1: Belægning på hovetrappe er med mangelfuld vedhæftning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

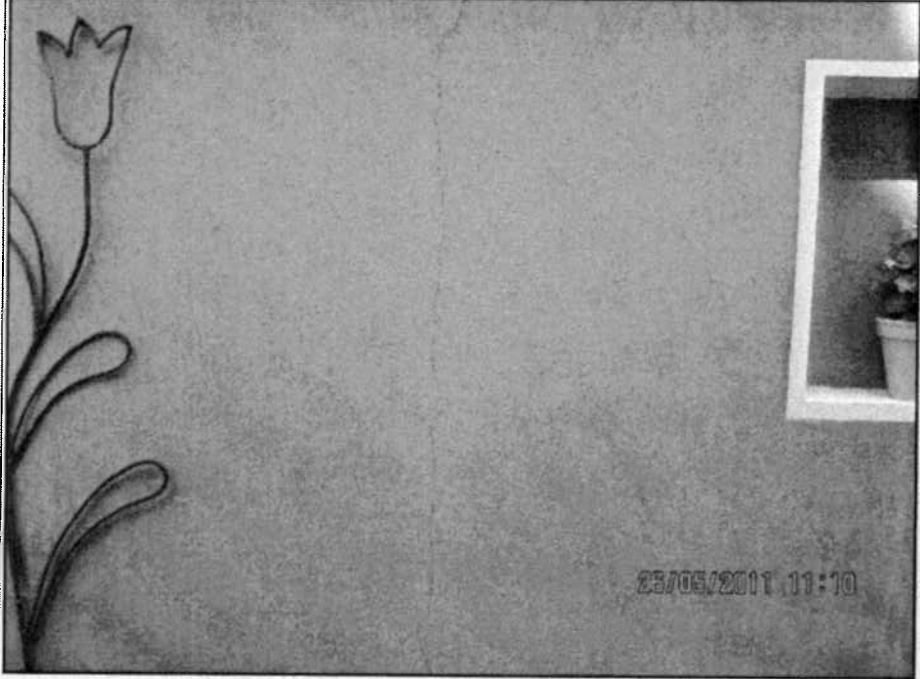
### 2. Kælder / krybekælder / terrændæk i bygning A

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.2 Vægge | K3: Der er vandindtrængning under døren til kælderen. I henhold til sælger kan vandindtrængningen være så kraftig, at vandet ikke kan løbe af i det nærliggende afløb, men så løber videre ud til fyrrummets afløb. Note: Blankt vand i kældre giver risiko for skader på gulv, vægge og den overliggende etageadskillelse. |
| 2.2 Vægge | K2: Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Der er målt kraftig forhøjet fugt i væggene. Note: Puds er løst i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.                                                                                                 |

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

|                     |                                                                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 Facader / gavle | K1: Der er revnedannelser i murværk. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet. |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.1 Facader / gavle                            | K2: Der er større revnedannelser i murværk i murkronen under tagudhængen i sydvesthjørnet. Murstikket over vinduet mod syd er revnet og har sat sig, og murstikket over vindue mod vest er skudt ud. Note: Revnedannelserne i murværk er så omfattende, at yderligere skadesudvikling må påregnes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> |  <p>Der er omtalt 3 skader, som er beskrevet under 1 punkt, alle med samme karakter. Den først nævnte skade burde have fået karakteren K3, da den giver risiko for indtrængende fugt og skader på den bagvedliggende konstruktion.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>A4</b> |
| Bygningssagkyndig                              | <p>Skaden på murværk er ikke af ny dato. Teknisk revisor har ikke konstateret tegn på følgeskader på anden bygningsdel i form af fugt indvendig i skunk, indvendige vægge eller på lofter og risiko er derfor ikke reel, men ren teoretisk. En K3 angivelse er derfor ikke relevant.</p> <p>Det forhold at samme skadetype på samme bygningsdel med samme karakter er samlet er ikke en faglig fejl. Tværtimod har en teknisk revisor tidligere angivet fejl for at have delt sådanne skader på flere enkeltposter.</p> <p>BS beskrivelse og karaktergivning er ikke misvisende og fastholdes.</p> | <b>0</b>  |
| Teknisk Revisor                                | Nedbrydningen af fugerne giver typisk risiko for, at vand trænger ind til den bagvedliggende trækonstruktion, som i værste tilfælde medfører udvikling af ægte hussvamp. Bemærkningerne fastholdes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>A4</b> |

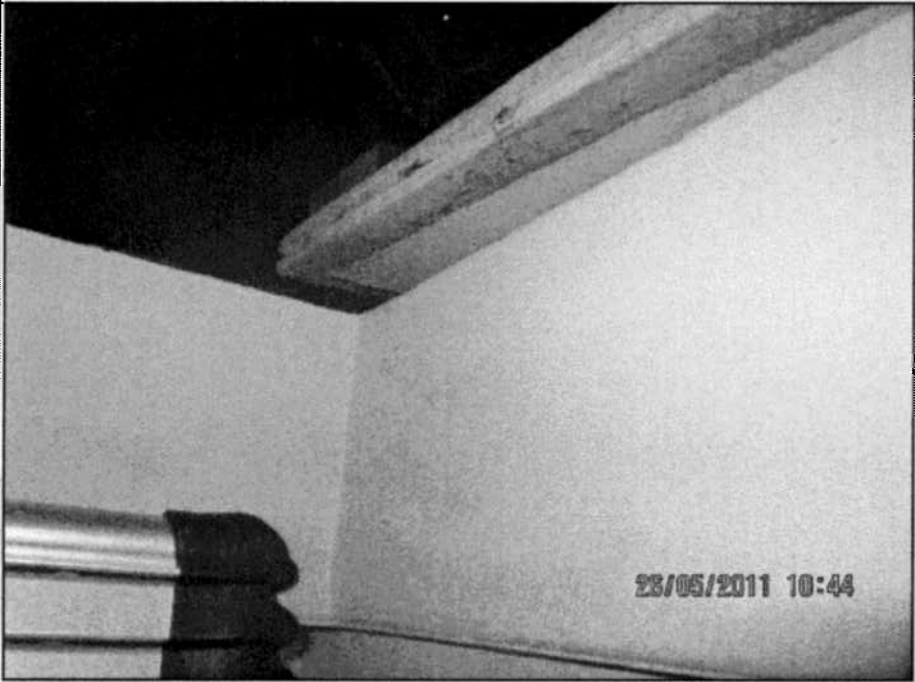
|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.3 Læmure                              | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br>Teknisk Revisor |  <p>Overset forhold.<br/> K2. Lodret revne i læmur, udført i letbetonblokke med pudslag. Der er risiko for opsuget fugt og skade på letbetonmuren.</p>                                                                                                                                                                     | A3 |
| Bygningssagkyndig                       | Læmur er bygget af leca eller gasbeton. Den lodrette fine revne er en bevægelsesrevne, der er stationær og ikke vil udvikle sig, og revnen vil ikke medføre, at læmuren som bygningsdel vil svigte indenfor overskuelig tid.<br>At angive karakteren K2 er derfor forkert og ikke i overensstemmelse med karakterens beskrivelse. Karakteren skal være K1, idet der ikke kan forventes yderligere udvikling. | A1 |
| Teknisk Revisor                         | Ingen yderligere bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | A3 |

|                                         |                                                                                                                                                                                                |           |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.7 Vægbeklædninger                     | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                             | A1        |
| <b>Fejlangivelse</b><br>Teknisk Revisor |  <p>Overset forhold<br/>           K1. Flere af vægfliserne over køkkenbordet har svigtende vedhæftning.</p> |           |
| Bygningssagkyndig                       | Ingen kommentarer                                                                                                                                                                              |           |
| Teknisk Revisor                         | Ingen yderligere bemærkninger.                                                                                                                                                                 | <b>A1</b> |

#### 4. Vinduer og døre i bygning A

|                                                |                                                                                                                                                                                 |    |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1 Døre                                       | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                              |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> |  <p>Overset forhold.<br/>K2. Opfugtede karne ved dør i kælder samt angreb af borebiller.</p> | A3 |
| Bygningssagkyndig                              | <p>BS er enig i at de gamle borebilleangreb ikke er noteret, men kælderens fugtproblem er noteret.<br/>BS er ikke enig angivelse af fejlpoint</p>                               | A1 |
| Teknisk Revisor                                | Vurderingen fastholdes.                                                                                                                                                         | A3 |

## 5. Loftet /etageadskillelser i bygning A

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1<br>Lofter/etageadskillelser                | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | A1 |
|                                                | <p>Overset forhold.</p> <p>K1. Loftlemmen er uisolereet og ikke tætsluttende. Dette giver risiko for kondensdannelse og efterfølgende skimmel. Der er dog ikke målt unormal fugt i lemmen og den omgivelser.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
| Bygningssagkyndig                              | <p>Ud fra husets alder afviger loftlemmen ikke fra tilsvarende af samme alder. Det er ikke en 'skade' at loftlemmen ikke er isoleret. Bygningens isoleringsforhold eller mangel på samme hører til i energimærket - ikke i tilstandsrapporten.</p> <p>Med hensyn til tætning af lem er det heller ikke i sig selv en 'skade'. Bekendtgørelsen §13 angiver: 'Som skade eller tegn på skade regnes også manglende bygningsdele ..., når disse forhold giver <i>nærliggende</i> risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med <i>særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder</i> ....'.</p> <p>Tekn rev har ikke konstateret fugt, skimmel eller lignende. Huset er fra 1924. Sælger har beboet det i 18 år. Påstand om nærliggende risiko for skade, der skulle medføre en 'skadeangivelse' er derfor ikke reel men ren teoretisk.</p> <p>Her er alene tale om et bagatelagtigt forhold der ikke kan antages at påvirke bygnings brug eller værdi nævneværdigt.</p> | 0  |
| Teknisk Revisor                                | <p>BfBE's hvidbog angiver, at karakteren skal være K3 når der er tegn på følgeskader og karakteren K1 når der som her alene er en ikke tætsluttende lem, men ingen synlige og målbare følgeskader.</p> <p>Fejlpoint fastholdes derfor.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | A1 |

## 7. Indvendige trapper i bygning A

---

| Genereret                | HE-nr | Kontrolrapport status      | Side |
|--------------------------|-------|----------------------------|------|
| 23. september 2011 16:31 |       | Endelig rapport udarbejdet | 12   |

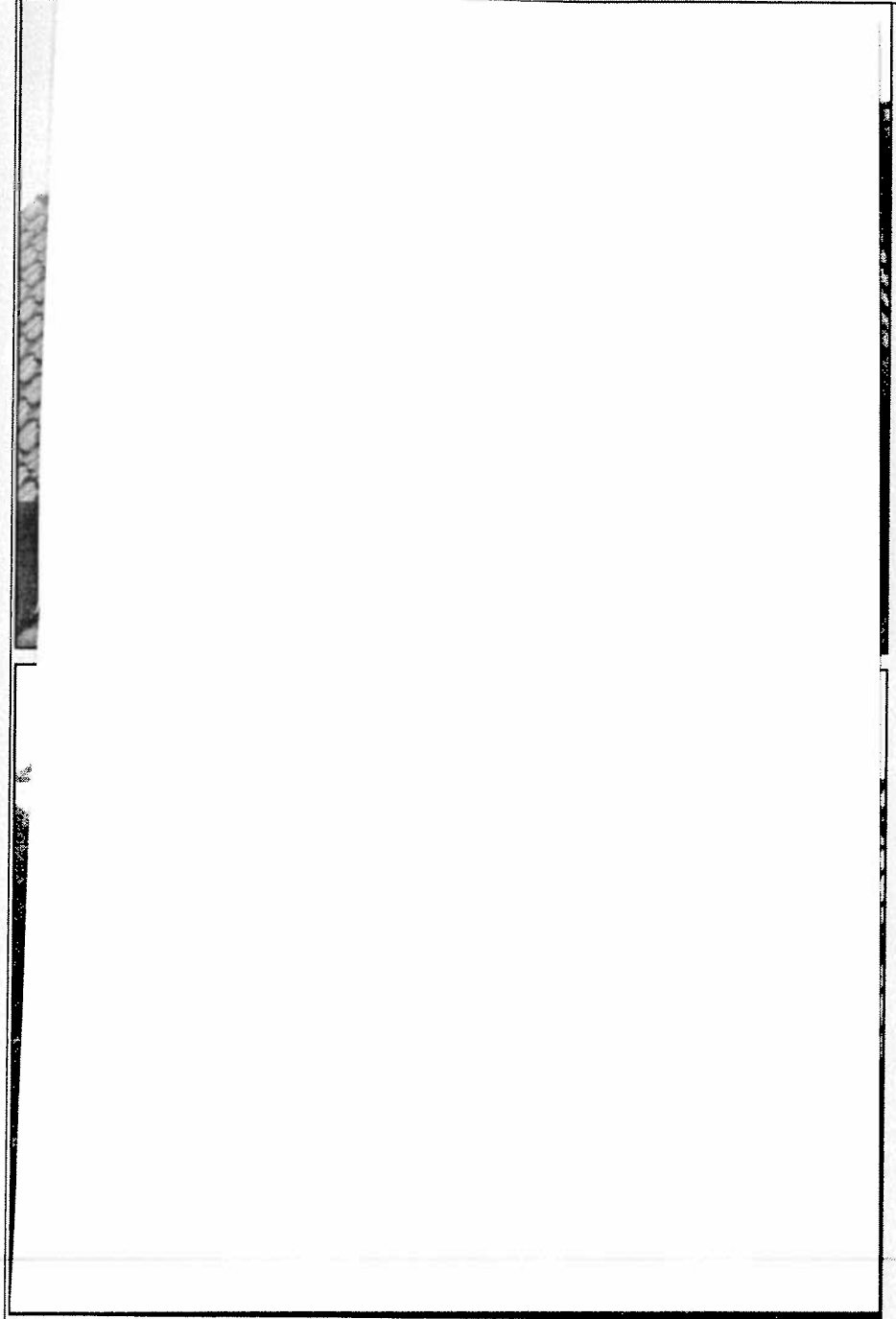
---



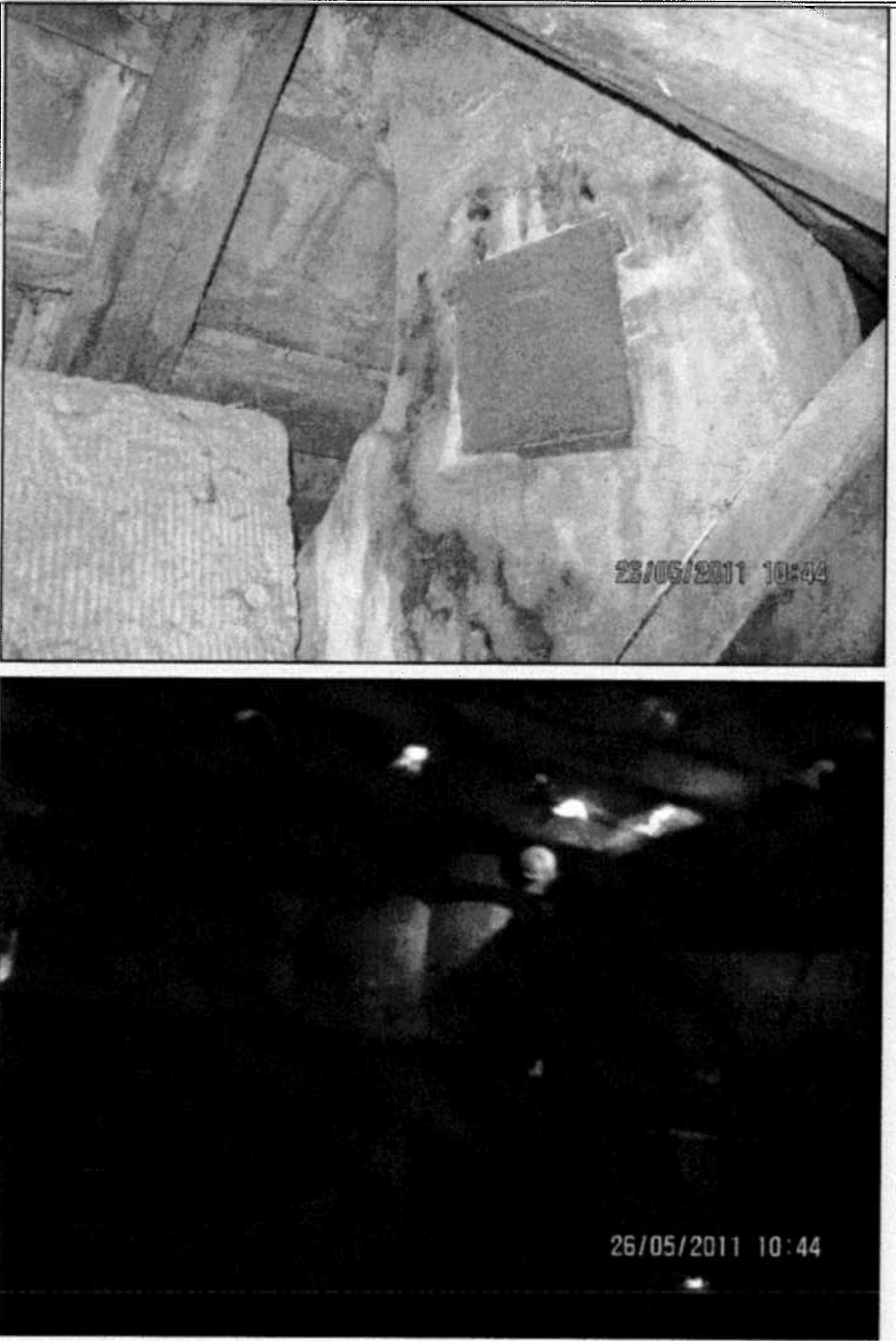
|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.2 Konstruktion                               | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | <br>                                                                                                                                                                      | B6 |
|                                                | <p>Overset forhold.</p> <p>K2. Der er målt forhøjet fugt (22%) i kældertrappevange og trin. Trappen er endvidere skæv. Den forhøjede fugt giver risiko for udvikling af rådskader.</p> <p>Det vurderes som formildende at BS under 2.2 har beskrevet at kælderen generelt er stærkt fugtbelastet. Fejlen vægtes derfor nederst på niveau B</p> |    |
| Bygningssagkyndig                              | BS er enig i at forholdet om trappens skævhed og fugt burde være angivet. BS er dog ikke enig med Tekn rev bedømmelse som B6.                                                                                                                                                                                                                  | A3 |
| Teknisk Revisor                                | Vurderingen B6 fastholdes, idet en ny trappe ligger i beløbsrammen 10.000 kr - 25.000 kr. Vurderingen ligger i den lave ende, idet fugten i kældervæggene er bemærket.                                                                                                                                                                         | B6 |



## 8. Tagkonstruktion i bygning A

|                                                |                                                                                                                                                                         |  |    |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|
| 8.1<br>Tagbelægning/rygning                    | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                      |  |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> |                                                                                      |  | B8 |
|                                                | Overset forhold.<br>K3. Spredt over tagfladen er der flere afskallede tagsten, samt steder, hvor tagstenene ikke ligger tæt til tagfladen. Der er risiko for utætheder, |  |    |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bygningssagkyndig               | <p>Taget vurderes at være det oprindelige fra 1924. Det er korrekt, at der kan konstateres mindre skår på en nogle sten. Men det er småskader af ældre dato og må betegnes som sædvanlig slid og ikke tegn på en fremskridende afskalling og nedbrydning. De mindre skævheder er ligeledes aldersbetinget og ikke en 'skade' alderen taget i betragtning. Taget fremstår ikke ringere end tilsvarende af samme alder.</p> <p>Taget er understrøget og uden undertag. Tekn rev har ikke konstateret utætheder og der er intet grundlag for at angive K3, der reelt betyder at taget svigter og skal udskiftes indenfor overskuelig tid. Det er ikke tilfældet.</p> <p>Det pågældende tag kan med almindelig vedligeholdelse ligge adskillige år endnu. BS er ikke enig i tekn rev vurdering.</p> | A1 |
| Teknisk Revisor                 | <p>BfBE anfører i sin hvidbog, at skader på tagsten skal gives karakteren K3 og at der ikke gælder undtagelser. Der kan sagtens være nuværende følgeskader i den skjulte konstruktion (skråvægge og skunkrum mm). Fejlpoint fastholdes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | B8 |
| 8.10 Undertage / understrygning | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |

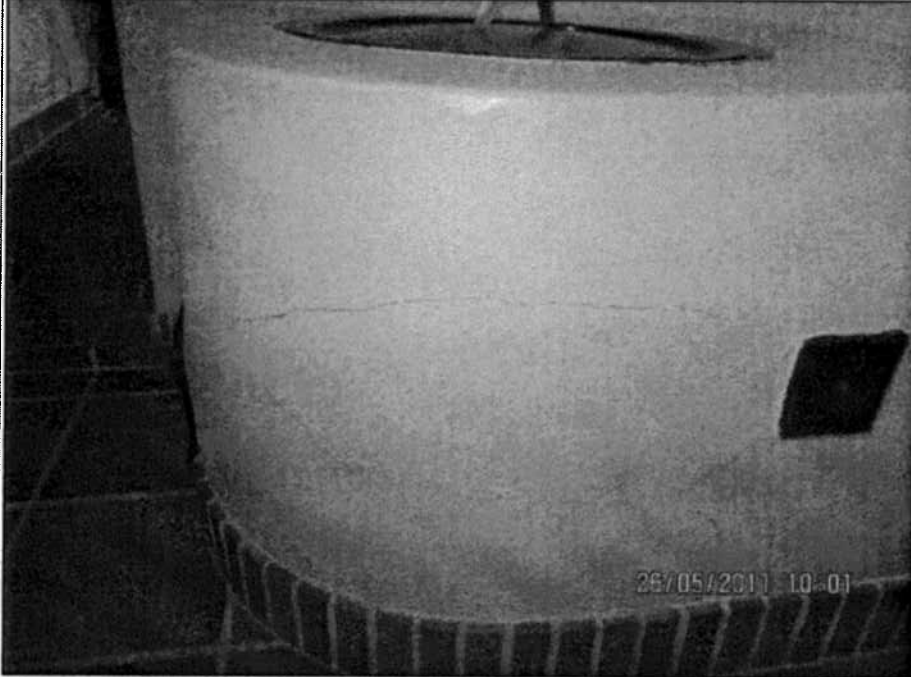
|                                         |                                                                                                                                                                                                                              |           |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Fejlangivelse</b><br>Teknisk Revisor |  <p>Overset forhold.<br/> K3. Der er defekt understrygning i lille omfang. Dette giver risiko for indtrængende fygesne og vandskader.</p> | <b>A3</b> |
| Bygningssagkyndig                       | Tegn rev har ikke noteret tegn på følgeskader. Reparation af understrygning er alm. og sædvanlig vedligeholdelse. Tekn rev angiver selv at der er tale om et lille omfang.                                                   | <b>A1</b> |
| Teknisk Revisor                         | Der er risiko for at følgeskader vil opstå. Bemærkningerne fastholdes.                                                                                                                                                       | <b>A3</b> |
| 8.12 Isolering                          | K1: Isoleringen på hanebåndsloft er trykket. Note: Trykket isolering medfører reduceret isoleringsevne.                                                                                                                      |           |
| 8.13 Dampspærre                         | K1: Der kan ikke konstateres dampspærre i loftkonstruktionen. Note: Der kan ikke konstateres skader eller tegn på skader som følge af manglende dampspærre.                                                                  |           |
| 8.14 Gangbro                            | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                           |           |

|                                                |                                                                                                                                                                                       |           |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | Overset forhold.<br>K2. Der mangler gangbro i loftrummet. Dette øger risikoen for gennemtrængning af lofter og skader på isoleringen.                                                 | <b>A3</b> |
| Bygningssagkyndig                              | Manglende gangbro i et hus fra 1924 med så begrænset højde i spidsloft, at man ikke kan stå oprejst er ikke en skade.<br>Det er heller ikke forventeligt, at der skulle være gangbro. | <b>0</b>  |
| Teknisk Revisor                                | BS har under pkt. 8.12 anført, at der er nedtrådt isolering. Medvirkende årsag er givetvis den manglende gangbro, hvilket ikke er anført.<br>Fejlpoint fastholdes.                    | <b>A3</b> |
| 8.16 Skorsten                                  | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                    |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | Overset forhold.<br>K0. Gammel løbesodaftegning i skorstenen i loftrummet. Se foto inder 8.10.                                                                                        | <b>A1</b> |
| Bygningssagkyndig                              | Ingen kommentarer                                                                                                                                                                     |           |
| Teknisk Revisor                                | Ingen yderligere bemærkninger.                                                                                                                                                        | <b>A1</b> |

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

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 9.1 Gulvkonstruktion/-belægning                | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> |  <p>Overset forhold.<br/>K1. I badeværelset er der enkelte gulvfliser med svigtende vedhæftning uden for vådområdet, men der er ikke revnede og udfaldne fuger.</p>                                 | A1 |
| Bygningssagkyndig                              | <p>Undersøgelse af flisers vedhæftning sker ved stikprøvevis undersøgelse. Det kan således ikke forventes at enkelte fliser uden fuld vedhæftning altid konstateres.<br/>Da undersøgelse er stikprøvevis udvælgelse iht. Hdg kap 3 pkt 4.03 kan der ikke være tale om faglig fejl.</p> | 0  |
| Teknisk Revisor                                | <p>Gulvet er ikke større end, at en stikprøvekontrol vil afsløre den svigtende vedhæftning.<br/>Bemærkningen fastholdes.</p>                                                                                                                                                           | A1 |
| 9.2 Vægkonstruktion/-belægning                 | K1: Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning i toiletrummet.                                                                                                                                                                                                              |    |
| 9.3 Fuger                                      | K3: Der er defekte fuger ved badekarret i badeværelset. Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.                                                                                                                       |    |

## 10. VVS-installationer i bygning A

|                                                |                                                                                                                                                                                                           |    |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 10.2 Varmeinstallationer                       | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                        |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> |  <p>Overset forhold.<br/>K1. Større revnedannelse i kappen på grugkedlen i kælderen. Kedlen anvendes ikke længere.</p> | A1 |
| Bygningssagkyndig                              | Ingen kommentarer                                                                                                                                                                                         |    |
| Teknisk Revisor                                | Ingen yderligere bemærkninger.                                                                                                                                                                            | A1 |

## 11. El-installationer i bygning A

|                                                |                                                                                                                                                                                                                           |    |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 11.1 Andet                                     | K3: Der er ulovlig elinstallation i kælderrummet mod syd, og i krybekælderen er der flere uafsluttede kabler. Note: Derer risiko for overgang i installationerne.                                                         |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | Manglende beskrivelse.<br>Ifølge allonge af 6.04.2011 udgår punktet, men det er ikke underbygget, hvorfor punktet udgår.                                                                                                  | A1 |
| Bygningssagkyndig                              | Hdg. angiver brug af allonge kap. 3 pkt. 5.12 og 6.14, men anviser intet sted at en ændring skal begrundes. Der er således intet grundlag for at påstå faglig fejl her, blot fordi tekn rev finder, at det er en god idé. | 0  |
| Teknisk Revisor                                | Jeg kan godt give BS ret i, at der ikke er tale om en direkte faglig fejl, hvorfor fejlpoint kan slettes. Almindelig sund fornuft siger imidlertid, at sletningen burde være underbygget.                                 | 0  |
| 11.1 Andet                                     | K3: Sikringsboksen indeholder kun fejlstrømsanlæg med ingen sikringer af kredsene.                                                                                                                                        |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | Manglende beskrivelse.<br>Ifølge allonge af 6.04.2011 udgår punktet, men det er ikke underbygget, hvorfor punktet udgår.                                                                                                  | A1 |
| Bygningssagkyndig                              | Som ovenfor                                                                                                                                                                                                               | 0  |
| Teknisk Revisor                                | Se ovenfor                                                                                                                                                                                                                | 0  |

## Bygning B (Carport/udhus - 26m2)

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

|                  |                                                                                                                              |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.2 Beklædninger | K1: Facadebeklædning har ikke tilstrækkelig afstand til terræn. Note: Der er ikke konstateret følgeskader ved besigtigelsen. |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Sælgers oplysninger

### Sælgers oplysninger om ejendommen

|                                            |                                                                                                                    |          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>0. Generelle oplysninger</b>            |                                                                                                                    |          |
| 0.1                                        | Hvor mange år har du boet i ejendommen?                                                                            | 18 år    |
| 0.2                                        | Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? | Ved ikke |
| 0.3                                        | Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?                                                       | Ved ikke |
| 0.4                                        | Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?                                                     | Nej      |
| 0.5                                        | Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?                                              | Ved ikke |
| 0.6                                        | Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?                                              | Ved ikke |
| 0.7                                        | Er grunden periodevis oversvømmet?                                                                                 | Nej      |
| <b>1. Fundamenter / sokler</b>             |                                                                                                                    |          |
| 1.1                                        | Er huset piloteret eller ekstrarunderet?                                                                           | Ved ikke |
| 1.2                                        | Er huset efterunderet?                                                                                             | Ved ikke |
| 1.3                                        | Er der sætningsskader, som er udbedret?                                                                            | Ved ikke |
| 1.4                                        | Er der udført reparationer på udvendige trapper?                                                                   | Ved ikke |
| <b>2. Kælder / krybekælder / terrændæk</b> |                                                                                                                    |          |
| 2.1                                        | Er der kælder?                                                                                                     | Ja       |
| 2.2                                        | Er der krybekælder / ventileret hulrum?                                                                            | Ved ikke |
| 2.3                                        | Er der adgang til krybekælder?                                                                                     | Ved ikke |
| 2.4                                        | Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen / ventileret hulrum?                                   | Ved ikke |
| 2.5                                        | Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvfløb)?                           | Nej      |
| 2.6                                        | Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?                           | Nej      |
| 2.7                                        | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?                                | Nej      |
| 2.8                                        | Er der kloakpumpe?                                                                                                 | Ved ikke |
| 2.9                                        | Er der dræn langs husets fundament?                                                                                | Nej      |
| 2.10                                       | Er der grundvandspumpe?                                                                                            | Ved ikke |
| <b>3. Yder- og indervægge</b>              |                                                                                                                    |          |
| 3.1                                        | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?                              | Ved ikke |
| 3.2                                        | Er der revner, som er dækket af møbler?                                                                            | Nej      |
| 3.3                                        | Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?                                                             | Nej      |
| <b>4. Vinduer og døre</b>                  |                                                                                                                    |          |
| 4.1                                        | Er der punkterede termoruder (dugruder)?                                                                           | Nej      |
| 4.2                                        | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?                                | Ved ikke |
| 4.3                                        | Fungerer alle vinduer?                                                                                             | Ja       |
| 4.4                                        | Fungerer alle døre?                                                                                                | Ja       |
| <b>5. Lofter /etageadskillelser</b>        |                                                                                                                    |          |
| 5.1                                        | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?                                | Ved ikke |
| <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.)?             | Nej      |



|                                    |                                                                                     |             |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 6.2                                | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Ved ikke    |
| <b>7. Indvendige trapper</b>       |                                                                                     |             |
| 7.1                                | Har der været skader ved trapper?                                                   | Ved ikke    |
| <b>8. Tagkonstruktion</b>          |                                                                                     |             |
| 8.1                                | Har taget været utæt?                                                               | Ved ikke    |
| 8.2                                | Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?               | Ved ikke    |
| 8.3                                | Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?                                 | Ved ikke    |
| 8.4                                | Er der utætte tagrender eller nedløb?                                               | Nej         |
| 8.5                                | Er der adgang til skunkrum?                                                         | Ja          |
| 8.6                                | Er der adgang til tagrum?                                                           | Ja          |
| 8.7                                | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? | Ved ikke    |
| <b>9. Bad / toilet og bryggers</b> |                                                                                     |             |
| 9.1                                | Er der problemer med afløb?                                                         | Nej         |
| <b>10. VVS-installationer</b>      |                                                                                     |             |
| 10.1                               | Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?                           | Ja, 2 gange |
| 10.2                               | Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?               | Ved ikke    |
| 10.3                               | Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?                            | Ved ikke    |
| <b>11. El-installationer</b>       |                                                                                     |             |
| 11.1                               | Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?                | Nej         |

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

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

## Bygningskonstruktioner

|                                             |                                                     |                |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------|
| <b>1.0 Fundamenter / Sokler</b>             |                                                     |                |
| A                                           | Beton                                               |                |
| B                                           | Beton                                               |                |
| <b>2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk</b> |                                                     |                |
| A                                           | Kælder                                              |                |
| A                                           | Krybekælder                                         |                |
| A                                           | Støbt i beton                                       |                |
| A                                           | Muret i blok- eller teglsten                        | Krybekælderen. |
| <b>3.0 Yder- og indervægge</b>              |                                                     |                |
| A                                           | Hulmur                                              |                |
| A                                           | Formur - Tegl/kalksandsten                          |                |
| A                                           | Bagmur - Tegl/kalksandsten                          |                |
| A                                           | Inder-/skillevægge - Murværk                        |                |
| B                                           | Træ                                                 |                |
| <b>Fejlangivelse</b>                        | Forglemmelse.                                       | <b>A1</b>      |
| <i>Teknisk Revisor</i>                      | Der mangler beskrivelse af tilbygningens ydervægge. |                |
| Bygningssagkyndig                           | ingen kommentar                                     |                |
| Teknisk Revisor                             | Ingen yderligere bemærkninger.                      | <b>A1</b>      |
| <b>4.0 Vinduer og døre</b>                  |                                                     |                |



|                                      |                                                                               |           |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A                                    | Træ                                                                           |           |
| <b>5.0 Løfter/etageadskillelser</b>  |                                                                               |           |
| <b>6.0 Gulvkonstruktion og gulve</b> |                                                                               |           |
| A                                    | Gulv på stroer eller bjælker                                                  |           |
| A                                    | Klinkegulv på beton                                                           |           |
| <b>7.0 Indvendige Trapper</b>        |                                                                               |           |
| <b>8.0 Tagkonstruktion</b>           |                                                                               |           |
| A                                    | Sadeltag                                                                      |           |
| A                                    | Hanebåndspær                                                                  |           |
| A                                    | Taghældning - >35 grader                                                      |           |
| A                                    | Tagbelægning - Tegl                                                           |           |
| A                                    | Skorsten - Muret                                                              |           |
| B                                    | Sadeltag                                                                      |           |
| B                                    | Gitterspær                                                                    |           |
| B                                    | Taghældning - 15-35 grader                                                    |           |
| B                                    | Tagbelægning - Tegl                                                           |           |
| <b>Fejlangivelse</b>                 | Forglemmelse.                                                                 | <b>A1</b> |
| <i>Teknisk Revisor</i>               | Der mangler beskrivelse af tilbygningens tagkonstruktion.                     |           |
| Bygningssagkyndig                    | ingen kommentar                                                               |           |
| Teknisk Revisor                      | Ingen yderligere bemærkninger.                                                | <b>A1</b> |
| <b>9.0 Bad/toilet og bryggers</b>    |                                                                               |           |
| A                                    | Vægkonstruktioner, uorganisk                                                  |           |
| A                                    | Gulvkonstruktioner, uorganisk                                                 |           |
| <b>10.0 VVS-installationer</b>       |                                                                               |           |
| A                                    | Fjernvarme                                                                    |           |
| <b>Fejlangivelse</b>                 | Overset forhold.                                                              | <b>A1</b> |
| <i>Teknisk Revisor</i>               | Der er ikke nævnt, at der i tilbygningens badeværelse er vandbåret gulvvarme. |           |
| Bygningssagkyndig                    | ingen kommentar                                                               |           |
| Teknisk Revisor                      | Ingen yderligere bemærkninger.                                                | <b>A1</b> |
| <b>11.0 El-installationer</b>        |                                                                               |           |

## Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

| Aktør             | Point             | Beregnet reduktion | Ændret reduktion | Begrundelse                    | Resultat |
|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|--------------------------------|----------|
| Teknisk Revisor   | 44                | 4%                 | ikke angivet     | ikke angivet                   | 42       |
| Bygningssagkyndig | kan ikke udregnes | 4%                 | ikke angivet     | ikke angivet                   | 0        |
| Teknisk Revisor   | 42                | 4%                 | 4%               | Ingen yderligere bemærkninger. | 40       |

## Revisionens usikkerhed

| Aktør             | Usikkerhed   | Kommentar                                                            |
|-------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------|
| Teknisk Revisor   | Lav          | Bygningen er let tilgængelig, hvorfor usikkerheden betegnes som lav. |
| Bygningssagkyndig | Ikke angivet |                                                                      |
| Teknisk Revisor   | Lav          | Ingen yderligere bemærkninger.                                       |

## Andre forhold af betydning

| Aktør             | Øvrige forhold                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Teknisk Revisor   |                                                                                                                                                                                                                  |
| Bygningssagkyndig | Det er min vurdering, at teknisk revisors angivelse af fejkategorier og fejlpoint her er mere rigid end hvad, der er angivet i de tekniske revisioner, der er udført siden den web-baserede revision er indført. |
| Teknisk Revisor   | Jeg har kun et spinkelt sammenligningsgrundlag, så jeg kan vanskeligt vurdere, om vurderingen er mere rigid (streng) end tidligere sager.                                                                        |