

## Forside

## Revisionsoversigt

| Kontrol eftersyn | Kriterium              | Afslutningsdato    | Afgørelse  | Gældende til      |
|------------------|------------------------|--------------------|------------|-------------------|
|                  | Opfølgning på sanktion | 29. november 2013  | Påtale     | 28. november 2016 |
|                  | Opfølgning på sanktion | 24. juni 2013      | Påtale     | 23. juni 2016     |
|                  | Skrivebordskontrol     | 8. januar 2013     | Påtale     | 7. januar 2016    |
|                  | Få skader              | 23. september 2011 | Ukendt     |                   |
|                  | Stikprøve              | 12. maj 2010       | Acceptabel |                   |
|                  | Skrivebordskontrol     | 12. august 2008    | Godkendt   |                   |
|                  | Andet                  | 8. maj 2007        | Godkendt   |                   |

## Kontaktoplysninger

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

## Ejendommen

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

| Billedtekst                         | Oversigtsbilleder |
|-------------------------------------|-------------------|
| Litra A set fra indkørsel (fra øst) |                   |

Litra A og C, set fra havesiden (fra sydvest)

Litra B (carport/udhus)

Litra B (carport/udhus) Udhusdelen er uberettiget fravalgt.

|                                              |  |
|----------------------------------------------|--|
| Litra C (Udhus/skur) - Uberettiget fravalgt. |  |
|----------------------------------------------|--|

## Sagsforløb

| Dato      | Tid   | Sagsbehandling                                                | Bemærkninger                                |
|-----------|-------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 02-sep-13 | 08:53 | Udtrukket til kontrol                                         | ScanJour journalnr.                         |
| 02-sep-13 | 08:53 | Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol    |                                             |
| 11-sep-13 | 11:44 | Syn- og skønsmand har erklæret sig habil                      | Habilitetserklæring fra                     |
| 11-sep-13 | 11:44 | Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol |                                             |
| 24-sep-13 | 10:00 | Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand                      |                                             |
| 30-sep-13 | 23:00 | Kontrolrapport udarbejdet                                     |                                             |
| 08-okt-13 | 15:41 | Høring iværksat                                               |                                             |
| 16-okt-13 | 14:26 |                                                               | Søgt ny deadline: 30. okt. 2013             |
| 16-okt-13 | 14:26 |                                                               | Ny deadline for BS kommentar: 30. okt. 2013 |
| 31-okt-13 | 03:00 | Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb                            |                                             |
| 31-okt-13 | 18:17 | Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar                     |                                             |
| 04-nov-13 | 09:15 | Kontrolrapport godkendt af NS                                 |                                             |
| 04-nov-13 | 14:23 | Indstilling til nævn                                          |                                             |
| 13-nov-13 | 10:11 | Indkaldelse til nævnsmøde                                     |                                             |
| 29-nov-13 | 11:51 | Sagen lukket af Nævnsekretariatet                             |                                             |

## Indledning

### Tilstandsrapport for ejendommen

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Indrapporteret        | 2013-07-05 |
| Ejendommen besigtiget | 2013-06-27 |

### Følgende materiale forelå

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| BBR                            | 2012-06-28 |
| Tidligere tilstandsrapport nr. |            |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Energimærke                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br>Syns- og Skønsmand | Jvnf. HB 5.04.6.3, er den bygningssagkyndige forpligtiget til at undersøge, om der er udarbejdet energimærke for ejendommen. Hvis et nyt mærke er under udarbejdelse, skal dette også fremgå, med henvisning til at det er undersøgt på boligejer.dk, eller OIS. Punktet må aldrig være helt ubesvaret. | A1 |
| Bygningssagkyndig                          | Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.                                                                                                                                                                                                                                             |    |
| Andre bygningsoplysninger                  | Der foreligger ingen tegninger eller andet materiale på bygningen.                                                                                                                                                                                                                                      |    |

## Bygningsbeskrivelse

|                    |                                                                                                          |               |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Boligtype          | Enfamilieshus                                                                                            |               |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Hustype            | Individuelt hus 1970/1½ plan (arkitekttegnet hus)                                                        |               |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Ejendommen         |                                                                                                          |               |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Tagets restlevetid | Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere. |               |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Note               | Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen                                          |               |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| 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      | 1986 | 1                                 | 112                     | 0                        | 76                   | 188                         | 0                             |
| 2                  | B                                                                                                        | Carport/udhus | 0    | 1                                 | 26                      | 0                        | 0                    | 0                           | 0                             |
| 3                  | C                                                                                                        | Udhus/skur    | 0    | 1                                 | 24                      | 0                        | 0                    | 0                           | 0                             |

## Bemærkninger

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige? | Nej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges? | Ja: A - Undergulve der er tæppebelagt (værelser på 1 sal), eller med anden form for belægning er ikke besigtiget. Bygningen er med skrålofter, tagkonstruktionen er ikke kontrolleret. Vinduer og døre er kun kontrolleret stikprøvevis. Skunke: skunkareal ved badeværelse besigtiget, dog kun i område ved skunklem. Tilstødende skunkareal ved skunklem ikke tilgængelige for yderligere inspektion. Skunklemme i værelser og i stue på 1 sal(3 stk) var skruet fast og kunne ikke demonteres med skruetrækker. Der tages forbehold for ovenfor anførte bygningsdele. Der skal gøres opmærksom på, at terrasser havehegn o.l. ikke er omfattet af tilstandsrapporten. Murede vægge i skel er ligeledes ikke omfattet af tilstandsrapporten. |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3. Bemærkninger til termoruder?                   | Ja: A - Der tages forbehold for punkterede termoruder, da en punktering ofte kun kan konstateres under særlige lys og temperaturforhold.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Syns- og Skønsmand</i> | Jvnf. HB kap. 5.04.8 er der tilladt fri tekst for angivelse af forbehold for punkterede termoruder. Men det skal understreges, at BS forbehold skal være begrundet i specifikke omstændigheder (eks. vinduers tilsmudsning, eller vejrliget) og ikke må bære præg af at være for generelt, så de kan skabes usikkerhed om, hvorvidt termoruder overhovedet er besigtiget. Dette vurderes at være tilfældet i BS aktuelle tekst.                                                                              | <b>A1</b> |
| Bygningssagkyndig                                 | Termoruder/energiruder er angivet med et generelt forbehold, hvilket er i overensstemmelsen med håndbogen, da en punktering ofte kun kan ses under særlige lys og temperaturforhold.<br>I denne sag er der ikke konstateret punkterede ruder, forbeholdet er dog fortsat helt relevant.<br>Havde jeg konstateret een eller flere punkteret ruder, var ruderne og rudernes placering blevet angivet.<br>Havde der været tale om tilsmudsede vindure der ikke muliggjorde en kontrol var dette blevet angivet. |           |
| Syns- og Skønsmand                                | BS forbehold bærer præg af en for generel ansvarsfraskrivelse.<br>Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>A1</b> |

4. Fravalg af sekundære bygninger?

Ja: BC - Litra B (skur) er ikke medtaget i rapporten på grund af bygningens tilstand. Carporten som udgør en del af litra B er indeholdt i rapporten. Litra C som omfatter skur med tilhørende tagterrasse fremstår delvis ufærdig og er generelt i meget dårlig stand. Bygningen er undtaget i denne rapport.

**Fejl angivelse**  
*Syns- og Skønsmand*

D18



|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|





Litra B - Carport/udhus, er udhusdelen uberettiget fravalgt. Selvom der forekommer en del skader og mangler ved bygningen, er den dog i en brugelig stand for en ny ejer.

Litra C - Udhus/skur, er uberettiget fravalgt. Selvom der forekommer en del fatale konstruktive fejl, skader og mangler ved bygningen, er den dog i en brugelig stand for en ny ejer.

Jvnf. HB afsnit 5.02.1 skal alle bygninger over 4 m<sup>2</sup> medtages vurderingen. Med mindre bygningen jvnf. HB afsnit 5.02.2.4 - som følge af nedslidning og ringe stand ikke er brugbar, eller anvendelig for en bruger. Samt hvis den byggetekniske værdi er ubetydelig. Det vurderes ikke at BS i tilstrækkeligt omfang har taget højde for fravalgskriteriet, jvnf. Håndbogens afsnit 5.02.1

Den samlede fravalgte bygningsmasse skønnes at udgøre en værdi mellem kr. 50 - 100.000 - Dvs. fejlplacering midt i niveau D

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Bygningssagkyndig      | <p><b>Litra B:</b></p> <p>Bygningen er i sin nuværende stand uden brugsmæssig værdi.<br/>I henhold til sælger er bygningsværdien ved salg sat til 0 kr.</p> <p><b>Bygningskaderne udgør følgende:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bygningen uden dør og vindue.</li> <li>2. PVC tagbelægning med utætheder.</li> <li>3. Facadebeklædninger under terræn rådskadet i stort omfang.</li> <li>4. vand fra omgivende terræn løber ind i bygningen.</li> <li>5. Trægulv med rådne brædder.</li> </ol> <p>Som bygningen fremstår er brugsværdien på grund af indtrængende vand ikke eksisterende. En genopretning af bygningen vil indebære en totalrenovering.</p> <p><b>Litra C:</b></p> <p>Bygningen er i sin nuværende stand uden brugsmæssig værdi.<br/>I henhold til sælger er bygningsværdien sat til 0 kr.</p> <p><b>Bygningsskaderne udgør følgende:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bygningen er ikke godkendt af myndigheder.</li> <li>2. Værn for tagterasse opbygget på paptag er livsfarligt hvadangår personsikkerhed.</li> <li>3. Tagpaptag under tagterasse med større utætheder. Loft vandskadet i stort omfang. Det må antages at bjælkelag er med betydelige svampeskader på grund af utætheder i tag over en lang periode. Bygningen har efter konkurskøb stået til salg i min. 1 år.</li> <li>4. Hældende terrænfald medfører at overfladevand til stadighed løber ind i bygningen, således gulv til stadighed står under vand og ikke kan benyttes til opbevaring.</li> <li>5. Vægoverflader fremstår ufærdige.</li> </ol> <p>En genopretning af bygningen vil indebære krav til godkendelse/lovliggørelse. En skadeudbedring vil medføre, at tagterasse fjernes for rep. af tagutætheder, hvorefter tagterasse skal genetableres og værn lovliggøres. At flisebelagt område med fald mod bygning ændres eller der etableres et dræn langs bygningens facade med vest. Skader i bjælkelag skal kontrolleres ved demontering af loft og skaderamte bjælker udskiftes. Nyt loft skal genetableres.</p> <p>Det burde være indlysende at et forsøg på en genopretning er en ny bygning.</p> |            |
| Syns- og Skønsmand     | <p>At de aktuelle bygninger har en del alvorlige skader/fejl indebærer ikke, at de pr. automatik kan fravælges. De nævnte skader medfører ikke at bygninger er uanvendelige for en ny bruger.</p> <p>Derfor:</p> <p>Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>D18</b> |
| 5. Afvigelser fra BBR? | <p>Ja: ABC - litra C: På tagkonstruktion af litra C er der etableret en tagterasse på ca. 24 kvm. Tagterrassen indgår i denne rapport som en del af litra C. Tagterasse er ikke angivet på BBR. Bygninger der ikke er angivet i BBR må anses som værende ikke godkendt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |

## Bygning A (Beboelse - 188m2)

| Genereret               | HE-nr | Kontrolrapport status | Side |
|-------------------------|-------|-----------------------|------|
| 17. december 2013 18:12 |       | Sagen lukket          | 11   |

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

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| 1.3<br>Skotrender/inddækninger | Ingen bemærkninger |
|--------------------------------|--------------------|

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



**Beskrivelse af skade/mangel:** Inddækning mellem hovedhus og tagterasse (på fravalgt litra C), kan ses at være utæt, da der kan konstateres fugtskader ned ad gavlmur.

Note: Der kan ses at have været foretaget reparationer af murværk i de øverste skifter under loft i sidebygningen (litra C).

**Karakter: K3**

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

|                         |                                                                                                  |           |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Bygningssagkyndig       | Punktet relaterer til litra C som er fravalgt og således forudsat nedrevet eller totalrenoveret. |           |
| Syns- og Skønsmand      | Skaden har realtion til Litra A og skal derfor skadesbemærkes herunder.                          | <b>A3</b> |
| 1.6 Tagrender/tagnedløb | Ingen bemærkninger                                                                               |           |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <p><b>Fejlangivelse</b><br/>Syns- og Skønsmand</p> | <div data-bbox="397 262 1308 943" data-label="Image"> </div> <p><b>Beskrivelse af skade/mangel:</b> Tagrende i haveside (mod syd) har en del bagfald og er pt. overfyldt.</p> <p><b>Note:</b> Bagfaldet - kan give anledning til overløb fra tagrende under kraftig regn. Hvilket med tiden giver risiko for fugtbetingede skader på facader.</p> <p><b>Karakter: K3</b></p> <p><b>Begrundelse for fejl:</b> Forholdet er ikke beskrevet.</p> | <p>A3</p> |
| <p>Bygningssagkyndig</p>                           | <p>Ved min besigtigelse var der intet vand i render.</p> <p>Jeg mener ikke det er muligt med de beskrevne hjælpemidler at vurdere om en tagrende ligger med korrekt fald.</p> <p>I øvrigt er karakteren K3 ikke rimelig, når der som her er tale om et udhæng på 50-60 cm og hvor risikoen for at opfugte facademurværk ved overløb fra rende er minimal.</p>                                                                                 |           |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Syns- og Skønsmand               | <div data-bbox="1362 264 1422 309" data-label="Text"> <b>A3</b> </div> <div data-bbox="397 949 1302 1151" data-label="Text"> <p>Uanset tilfyldning med vand, burde det være muligt visuelt at konstatere at der forekommer bagfald på tagrenden.</p> <p>Som det fremgår af fotoet, er udhænget af "normal" størrelse og indebærer derfor en vis risiko for at overløb fra tagrende rammer facade under vindpåvirkning.</p> <p>Hvorvidt karakteren skulle være K1 - K2 eller K3 ændre ikke ved at forholdet ikke er beskrevet. Fejl vurderingen A3 vil blive ens under alle omstændigheder.</p> </div> |
| 1.10<br>Undertage/understrykning | <div data-bbox="397 1167 925 1196" data-label="Text">         K1: Undertag er ikke afsluttet korrekt ved tagrende.       </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



**Fejlangivelse**

Syns- og Skønsmand

A1



**Beskrivelse af skade/mangel:** Undertag langs tagfod er ikke afskåret i et rent snit og der fremkommer flere steder undertagsdug som blafre lidt ud i tagrenden. Desuden er undertag ikke klæbet til fodblik.

**Note:** Den uensartet afskåret undertagsdug anses ikke at udgøre et problem i sig selv og er derfor ikke en skade, men en kosmetisk uhensigtsmæssighed. Den manglende klæbning af undertagsdugen til tagfoden kan give anledning til blafrelsyde. Da tagdugen ligger rimelig tæt ned mod fodblikket, skønnes risiko for indtrængning af fygesne ikke aktuel.

**Karakter:** K1

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                | <p><b>Begrundelse for fejl:</b> Skaden er for diffust og generelt beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af denne. Dels mangler der en forklarende note som overfor lægmand kan beskrive skadens mulige konsekvens. Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen.</p>                                                          |  |
| Bygningssagkyndig              | Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 1.15 Andet                     | <p>K2: Ved skunklem i badeværelse på 1 sal er membran brudt på grund af skunklem der er tætnet med tætningslister, hvor ved manglende tæthed ikke vurderes som kritisk. I skunkrum fremstår isolering ikke plant afrettet. Note: Der kunne ikke konstateres fugtskader i skunkareal ved skunklem. Hvad angår manglende afretning af isolering i skunk ved badeværelse, kan det antages, at der i andre skunkarealer ligeledes mangler en afretning af isolering.</p> |  |
| 1.16 Bemærkninger til skorsten | K3: Der mangler dækkaple for skorsten (brændeovn på 1 sal). Note: Membran skal være tæt omkring skorstengennemføring idet rumfugt kan trænge op i tagkonstruktionen og forvolde destruktionskader.                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 1.16 Bemærkninger til skorsten | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |

**Fejlangivelse**  
*Syns- og Skønsmand*

A3





**Beskrivelse af skade/mangel:** Stålkorstenen er monteret skævt og hælder en del. tillige er der buler i yderkappen omkring taggennemførings inddækningen over taget.

**Note:** Forholdet skønnes umiddelbart kun at have kosmetisk betydning, men da skorstenen rager relativt højt op over tagfladen, sammenholdt med en tynd og slank skorsten, kan det give anledning til bekymring for hvorvidt skorstenens forankring til tagkonstruktionen er tilstrækkelig. Forholdet bør undersøges.

**Karakter: UN**

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

Bygningssagkyndig

Jeg vil erkende at hældningen på skorstenen kan stille spørgsmål til fastgørelse. Hvad angår buler og tykkelse af skorsten har sælger oplyst, at skorstenen er synet og godkendt af skorstensfejer.

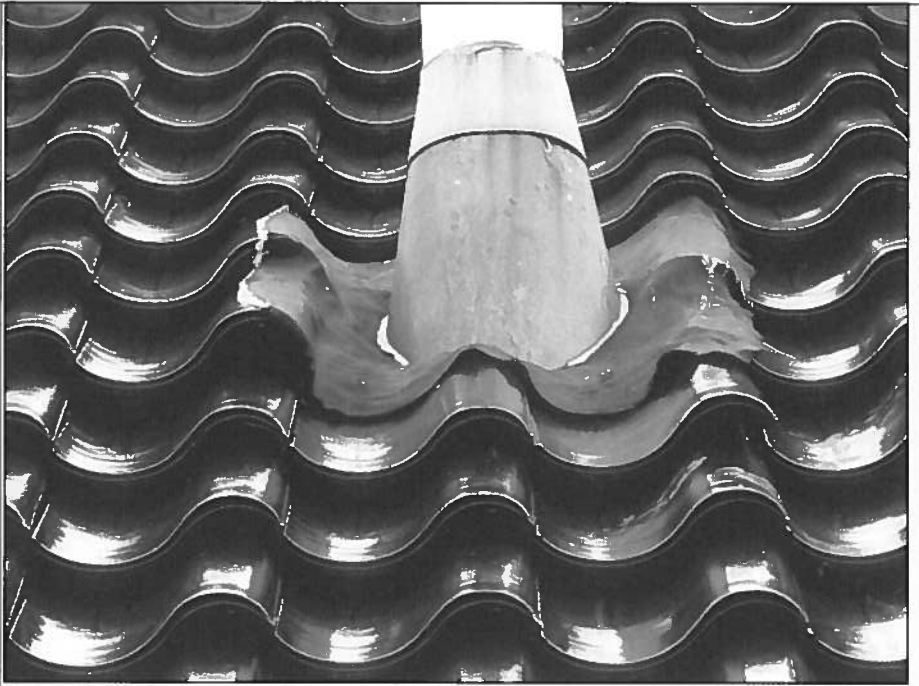
Syns- og Skønsmand

Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.

**A3**

1.16 Bemærkninger til skorsten

Ingen bemærkninger

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Fejlangivelse</b><br>Syns- og Skønsmand |  <p><b>Beskrivelse af skade/mangel:</b> Skorstens inddækningen ved taggennemføringen i tagfladen bære præg af en ikke håndværksmæssig udførelse og er ikke tæt mod tagfladen forneden. som følge af utilstrækkelig overlæg af inddækning over tagstenbølge, er der interimistisk "tætnet" med silikone fuge.</p> <p><b>Note:</b> Den manglende tætning mod tagfladen kan give anledning til indtrængning af fygesne og slagregn, som kan give fugtbetinget følgeskader.</p> <p><b>Karakter: K3</b></p> <p><b>Begrundelse for fejl:</b> Forholdet er ikke beskrevet.</p> | <b>A3</b> |
| Bygningssagkyndig                          | Det er ikke et forhold der blev drøftet ved vores fælles gennemgang og en urimelig karaktergivning for en blyinddækning der ikke slutter helt tæt når der ikke er eller har været tegn på skader og når tagbelægningen er sikret med et undertag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
| Syns- og Skønsmand                         | Det skal medgives, at såfremt der forefindes en tætsluttende manchete for skorstenens gennemføring i undertaget, kan karakteren reduceres til K2. - Udførelsesstandard af udførte arbejder, kan dog give begrundet tvivl om denne udførelse. - Uanset denne omstændighed er forholdet ikke beskrevet - og det blev i øvrigt omtalt under gennemgangen.<br>Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.                                                                                                                                                                                                                                          | <b>A3</b> |

## 2. Ydervægge i bygning A

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1 Facader/gavle                          | K1: Løse mursten ved bryggersdør.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br>Syns- og Skønsmand |  <p><b>Beskrivelse af skade/mangel:</b> Der er enkelte løse mursten foroven i venstre side for bryggersdør.</p> <p><b>Note:</b> (skaden var udbedret ved kontrolbesigtigelsen)</p> <p><b>Karakter: K1</b></p> <p><b>Begrundelse for fejl:</b> Da skaden ikke er stedfæstet, kan der opstå tvivl om hvor den påpegede skade befinder sig. Specielt hvis man kun læser rapporten og ikke er ved huset (advokat, bank, forsikringsselskab)</p> | A1 |
| Bygningssagkyndig                          | Jeg er uenig hvad angår stedfæstelse af skaden. Det fremgår klar og tydeligt at skaden er ved bryggersdør.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
| Syns- og Skønsmand                         | Da Tilstandsrapporten skal kunne forstås at bruger som ikke står ved selve bygningen, skal alle forhold være præcist stedfæstet, så der ikke kan opstå tvivl om hvad og hvor der er registreret skader.<br>Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.<br>Bemærk at "fejlen" anses som af mindre formel karakter.                                                                                                                                                                                                   | A1 |

## 3. Vinduer og døre i bygning A

|           |                                                                                                                                                                                                |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 Døre  | K1: Hoveddør er meget vanskelig at låse. Enkelte indvendige døre "binder" Der mangler een dør til værelse på 1 sal. Dør til badeværelse i stueplan går ikke i indgreb. Enkelte dørgreb "løse". |
| 3.1 Døre  | K2: Bundstykke for skydedør i stue destruktionskadet.                                                                                                                                          |
| 3.3 Fuger | K1: Bundfuger for vinduer er placeret forkert. Note: Fuger for bundkarme, skal placeres således, at drypnæse på underside bundkarm er friholdt. ngen tegn på skader.                           |
| 3.5 Andet | K2: Skabsdøre i gavlværelse mod indkørsel går mod loft. Skabsdøre i værelse (haveside)bør tilpasses.                                                                                           |

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

|            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| 4.2 Sokkel | K1: Enkelte pudssvindrevner i sokler. |
|------------|---------------------------------------|



**Fejlangivelse**  
*Syns- og Skønsmand*

A1







**Beskrivelse af skade/mangel:** Sokkel er sortmalet og der kan ikke umiddelbart ses svindrevner. Dog er der antydning af en enkelt mindre mikroskopisk revne under skydedør ved terrasse.

**Karakter:** Ingen

**Begrundelse for fejl:** Den bygningssagkyndiges registrering bærer præg af en "standard" bemærkning, da der som oftest er mindre svindrevner i sokkelpuds. I det aktuelle tilfælde bærer bemærkningen mere præg af en bemærkning for en "sikkerheds skyld".

Bygningssagkyndig

Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.

4.3 Udvendige trapper

K1: Udvendig repose ved yderdør med mindre skader og "skruk" i pudslag.

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

5.0  
Kældre/krybekældre/terrændæk

IB: Ingen bemærkninger

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

6.4 Gulvafløb

K2: Gulvafløb i badeværelse på 1 sal ej færdiggjort.

6.5 Fald mod gulvafløb

K1: Gulvfald i bruseniche (stueplan) med meget beskedent fald mod afløb.

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.7 Rumaftæk                               | K2: Der mangler rumaftæk fra badeværelse på 1 sal samt fra bad og bryggers i stueplan. Note: Ingen taghætter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br>Syns- og Skønsmand |  <p><b>Beskrivelse af skade/mangel:</b> Som BS tekst</p> <p><b>Note:</b> Der er monteret ventiler i lofter for tidligere Genvex anlæg, som nu er fjernet i forbindelse med udnyttelse af 1. sal. Der er ikke udført ny rumaftæk nogen steder for kompensation af det sløjfede ventilationsanlæg. - De manglende rumaftæk, kan give anledning til mug og skimmeldannelse, som følge af for høj luftfugtighed.</p> <p><b>Karakter: K2</b></p> <p><b>Begrundelse for fejl:</b> Der savnes en tilstrækkelig information til en bruger om årsagen til den manglende ventilation. Specielt da der fortsat kan ses de gamle ventiler i lofter, som ikke længere er virksomme.</p> | A1 |
| Bygningssagkyndig                          | <p>Det er oplyst i rapporten at der mangler rumaftæk fra vådrum.</p> <p>Bemærkningene til manglende rumventilation på grund af nedlagt genvækstsystem er ikke en begrundelse for en karaktergivning. Denne bygning adskiller sig ikke fra tilsvarende bygninger opført i samme periode uden genvækstsystem.</p> <p>Hvis argumentet for en karaktergivning skulle have relevans skal alle bygninger fra denne periode have samme karakter, hvilket naturligvis ikke kan gøres gældende.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
| Syns- og Skønsmand                         | <p>For god ordens skal det slås fast, at alle vådrum i beboelser skal have tilfredsstillende ventilation. Både i henhold til dagældende bygningsreglement på opførelses tidspunktet og i henhold til nugældende. I det aktuelle tilfælde forekommer der en ventil i loftet som kan give køber en illusion om at den lovbefalede ventilation forefindes- Hvilket gør det nødvendigt at beskrive manglen i forhold til dette.</p> <p>Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                | A1 |

|           |                                                                           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| 6.8 Andet | K3: Glasafskærmning for bruserum i stueplan er ikke forsvarlig fastgjort. |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|

**Fejlangivelse**  
*Syns- og Skønsmand*

A1

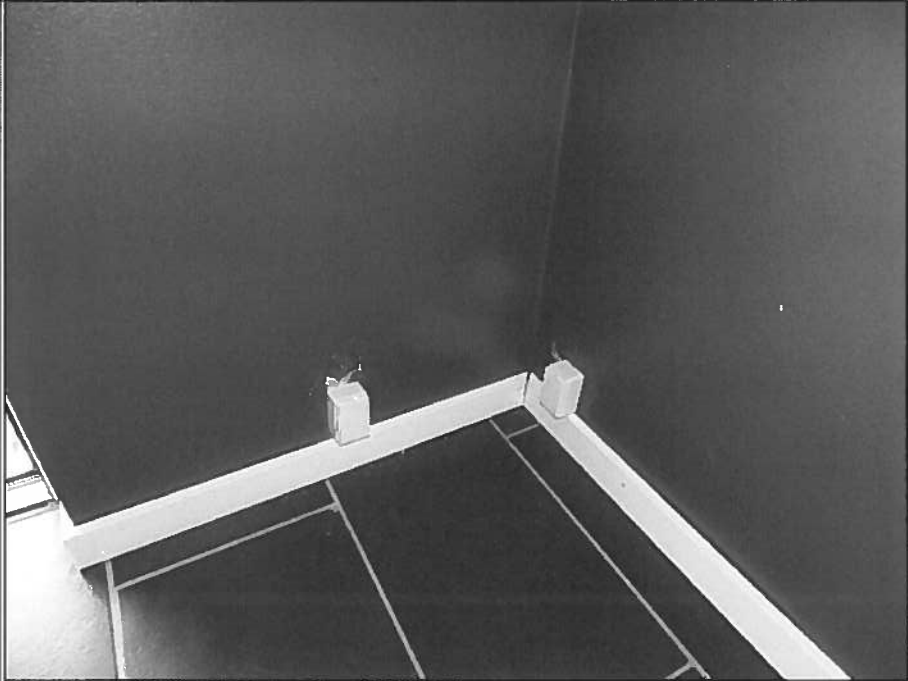


|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                    |  <p><b>Beskrivelse af skade/mangel:</b> Glasafskærmning ved bruseniche mangler fastgørelse for neden og er samtidig løs i ophængingen foroven.</p> <p><b>Note:</b> Der skønnes risiko for personskade, såfremt der stødes ind i glasvæggen og denne derved splintres.</p> <p><b>Karakter: K3</b></p> <p><b>Begrundelse for fejl:</b> BS skadesbeskrivelse giver ikke en bruger en reel mulighed for at sætte sig ind i BS kriterie for at bedømme en simpel manglende fastgørelse til et K3 skadesforhold.</p> <p><i>Jvnf, HB afsnit 5.04.12:</i> Det er afgørende for skadebeskrivelsen, at denne samlet set er fuld forståelig og korrekt fremstiller skadeforholdet, så brugeren kan tage forholdets reelle betydning i betragtning.</p> |           |
| Bygningssagkyndig  | <p>Det forekommer urimeligt at den manglende tekstforklaring skal bedømmes som K3. Hvis skaden ikke var blevet registreret var bedømmelse ligeledes K3</p> <p>Jeg mener at oplysningerne om manglende fastgørelse ikke kan misforståes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| Syns- og Skønsmand | <p>BS kommentering virker umiddelbart uforståelig, da Teknisk revisor netop har fastholdt BS egen karaktergivning for forholdet. Der gives en "mindre formel fejl" for den utilstrækkelige beskrivelse af forholdet.</p> <p>Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>A1</b> |

## 7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

|                 |                                             |
|-----------------|---------------------------------------------|
| 7.2 Belægninger | K1: Klinkebelægning i gang, partielt skruk. |
|-----------------|---------------------------------------------|

## 8. Indervægge/skillevægge i bygning A

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 8.1 Indvendige vægge                              | K1: Skader i pladebeklædning ved hoveddør 2 steder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Syns- og Skønsmand</i> |  <p><b>Beskrivelse af skade/mangel:</b> Der er huller i gipspladevæg ved 2 elkontakter langs fodpanel th for hoveddør.</p> <p><b>Note:</b> Der skønne dog ikke umiddelbart risiko for at komme i berøring med elførende dele.</p> <p><b>Karakter: K1</b></p> <p><b>Begrundelse for fejl:</b> Der mangler en præcis stedfæstning af skaden. (jvnf. HB 5.04.11)</p> | A1 |
| Bygningssagkyndig                                 | Jeg mener ikke en stadfæstning af skaderne er uklar.<br>I øvrigt mener jeg den supplerende forklaring er uden relevans.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
| Syns- og Skønsmand                                | Teknisk revisor fastholder argumentation og vurdering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | A1 |

## 9. Loftet/etageadskillelser i bygning A

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

## 10. Indvendige trapper i bygning A

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

## 11. VVS-installationer i bygning A

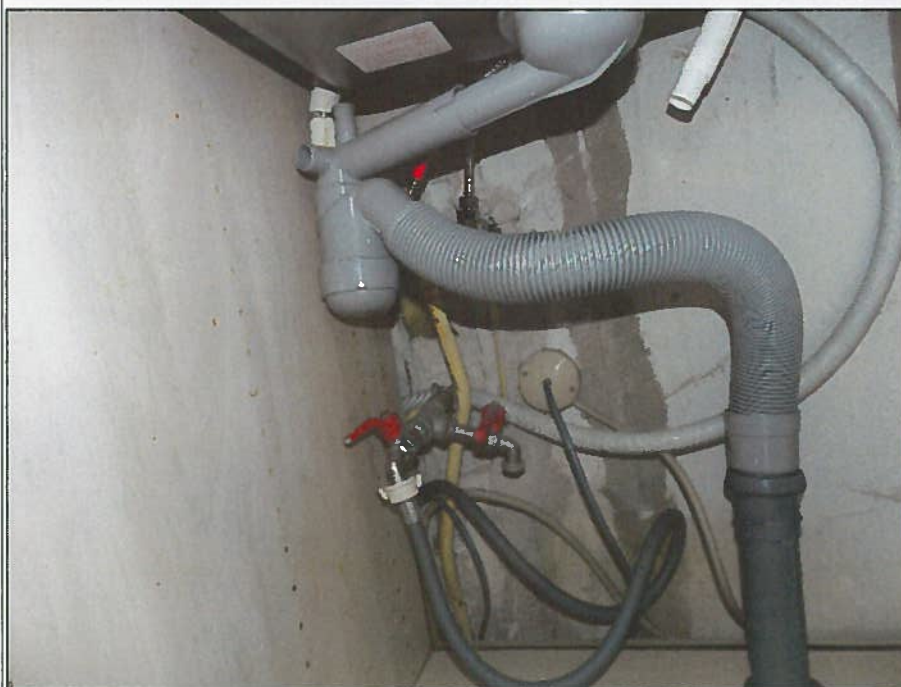
|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| 11.1 Vandinstallationer | Ingen bemærkninger |
|-------------------------|--------------------|



**Fejlangivelse**

Syns- og Skønsmand

B8



**Beskrivelse af skade/mangel:** Vandinstallation under køkkenvask bære præg af en ikke håndværksmæssig udførelse. Rør er ikke monteret i lod og vage. Herudover er der monteret galvaniseret rørstykke efter en kobberørsinstallation.

**Note:** Galvaniserede rør efter kobberør, vil med tiden medføre galvanisk tærring på det galvaniserede rør. Hvorved der er risiko for større fugtbetingede vandskader på køkkenelementer.

**Karakter:** K3

**Begrundelse for fejl:** Forholdet er overset.



|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                           | <p>BS mener ikke rørinstallationen så sådan ud ved hans gennemgang. Teknisk revisor er imidlertid rimelig overbevist om, at installationen bære præg af være af ældre dato - inklusive det galvaniserede rørstykke.</p> <p><b>Fejlens vægtning:</b> Da en følgeskade kan vurderes op mod kr.25.000, placeres fejlen midt i niveau B</p> |           |
| Bygningssagkyndig         | Jeg kan kun gentage, at installationen ikke var udført ved min besigtigelse.                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| Syns- og Skønsmand        | <p>I det aktuelle tilfælde vil teknisk revisor revurdere fejlsvægtningen, da der ikke ses tegn på en nært forstående skadeudvikling, der kan medføre omkostningskrævernde skadeudbedring.</p> <p>Da forholdet er et område der altid kræver BS skærpede ommærksomhed, sættes fejlsvægtningen øverst i niveau A</p>                      | <b>A5</b> |
| 11.3 Afløbsinstallationer | K2: gulvafløb i badeværelse på 1 sal under montering, ophugning udført.                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |

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

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

|                             |                                                |
|-----------------------------|------------------------------------------------|
| 1.1<br>Tagbelægning/rygning | K2: PVC-tagbelægning i carport utæt i samling. |
|-----------------------------|------------------------------------------------|

### Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

### Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Bygning litra A fremstår i rimelig stand. Der er dog en del mindre arbejder der skal udføres, samt rumaftræk der skal etableres før en normal vedligeholdelse kan gennemføres. Litra B (carport / udhus), her er udhuset stort set uden bygningsmæssig værdi. Litra C (udhus med altan) Udhus er stort set uden bygningsmæssig værdi. |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Sælgers oplysninger

#### Sælgers oplysninger om ejendommen

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                |                                             |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten</b> |                                                                                                                                                                                                                                                |                                             |
| 0.1                                                       | Hvem har bestilt tilstandsrapporten?                                                                                                                                                                                                           | Dig selv                                    |
| 0.2                                                       | Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?                                                                                                                                                                               | Ja                                          |
| <b>1. Generelle oplysninger</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                |                                             |
| 1.1                                                       | Hvor mange år har du ejet ejendommen?                                                                                                                                                                                                          | 1 år                                        |
|                                                           | I hvilken periode har du boet på ejendommen?                                                                                                                                                                                                   | Jeg har ikke boet i ejendommen.             |
| 1.2                                                       | Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad / toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? | Ja, Der er renoveret badeværelse i stueplan |
|                                                           | Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?                                                                                                                                                                                             | Ja                                          |
| 1.3                                                       | Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?                                                                                                                                                                    | Nej                                         |
| 1.4                                                       | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:                                                                                                                                                          |                                             |
|                                                           | - kælder / krybekælder / ventileret hulrum?                                                                                                                                                                                                    | Ved ikke                                    |
|                                                           | - yder- og indervægge / skillevægge?                                                                                                                                                                                                           | Nej                                         |
|                                                           | - vinduer / døre?                                                                                                                                                                                                                              | Nej                                         |
|                                                           | - lofter / etageadskillelser?                                                                                                                                                                                                                  | Nej                                         |
|                                                           | - gulve?                                                                                                                                                                                                                                       | Nej                                         |
|                                                           | - tage                                                                                                                                                                                                                                         | Nej                                         |
| <b>2. Tage</b>                                            |                                                                                                                                                                                                                                                |                                             |
| 2.1                                                       | Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?                                                                                                                                                                    | Nej                                         |
| 2.2                                                       | Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?                                                                                                                                   | Nej                                         |
| 2.3                                                       | Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?                                                                                                                                                                                    | Ja, Tagrender samlet i 2012                 |

|                                                    |                                                                                                                                                                                   |                                                   |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 2.4                                                | Er adgangen til skunkrum blokeret?                                                                                                                                                | Ja, Blokeret men til at åbne ved at skrue lem af. |
|                                                    | Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?                                                                                                                                        |                                                   |
| 2.5                                                | Er adgangen til tagrum blokeret?                                                                                                                                                  | Nej                                               |
| <b>3. Yder- og indervægge/skillevægge</b>          |                                                                                                                                                                                   |                                                   |
| 3.1                                                | Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?                                                                                                   | Nej                                               |
| 3.2                                                | Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?                                                                                             | Nej                                               |
| <b>4. Fundamenter/sokler</b>                       |                                                                                                                                                                                   |                                                   |
| 4.1                                                | Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?                                                                                                             | Ved ikke                                          |
| 4.2                                                | Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?                                                                                                     | Ved ikke                                          |
| 4.3                                                | Er der sætningsskader, som er udbedret?                                                                                                                                           | Ved ikke                                          |
|                                                    | Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?                                                                                                                           | Ved ikke                                          |
| <b>5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum</b> |                                                                                                                                                                                   |                                                   |
| 5.1                                                | Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?                                                                                                                                  | Nej                                               |
| 5.2                                                | Er adgangen til krybekælder blokeret?                                                                                                                                             | Nej                                               |
| 5.3                                                | Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?                                                                                        | Nej                                               |
| 5.4                                                | Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?                                                                                          | Nej                                               |
| 5.5                                                | Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?                                                                                                                            | Ved ikke                                          |
| 5.6                                                | Er der en grundvandspumpe?                                                                                                                                                        | Ved ikke                                          |
| <b>6. Gulve</b>                                    |                                                                                                                                                                                   |                                                   |
| 6.1                                                | Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?                                                                | Ved ikke                                          |
| 6.2                                                | Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?                                                                                                   | Nej                                               |
| <b>7. Vinduer og døre</b>                          |                                                                                                                                                                                   |                                                   |
| 7.1                                                | Er der punkterede termoruder (dugruder)?                                                                                                                                          | Ved ikke                                          |
| 7.2                                                | Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)? | Nej                                               |
| <b>8. Loft/etageadskillelser</b>                   |                                                                                                                                                                                   |                                                   |
| 8.1                                                | Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?                                                                                                            | Ved ikke                                          |
| <b>9. Vådum (badeværelse, toilet, bryggers)</b>    |                                                                                                                                                                                   |                                                   |
| 9.1                                                | Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?                                                                          | Ved ikke                                          |
| 9.2                                                | Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?                                                                                                                                 | Nej                                               |
| <b>10. VVS-installationer</b>                      |                                                                                                                                                                                   |                                                   |
| 10.1                                               | Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?                                                                                                                         | Ved ikke                                          |
| 10.2                                               | Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?                                                              | Ved ikke                                          |
| 10.3                                               | Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?                                                                                                                          | Ved ikke                                          |
| 10.4                                               | Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?                                                                                                                     | Ved ikke                                          |
| 10.5                                               | Er der varmeinstallationer og / eller termostatter, der ikke virker?                                                                                                              | Nej                                               |

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

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

## Bygningskonstruktioner

|                                              |                                            |                              |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|
| 1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten      |                                            |                              |
| A                                            | Sadeltag                                   |                              |
| A                                            | Hanebåndspær                               |                              |
| A                                            | Taghældning - >35 grader                   | Tegl udlagt med undertag     |
| A                                            | Tagbelægning - Tegl                        |                              |
| A                                            | Skorsten - Stål                            | Stålskorsten for brændeovn   |
| B                                            | Ensidigt fald                              |                              |
| B                                            | Bjælkespær                                 |                              |
| B                                            | Taghældning - 1-15 grader                  |                              |
| B                                            | Tagbelægning - Plastplader                 |                              |
| C                                            | Ensidigt fald                              |                              |
| C                                            | Bjælkespær                                 |                              |
| C                                            | Taghældning - 1-15 grader                  |                              |
| C                                            | Tagbelægning - Tagpap/tagduge              |                              |
| 2.0 Ydervægge                                |                                            |                              |
| A                                            | Hulmur                                     |                              |
| A                                            | Formur - Tegl/kalksandsten                 |                              |
| A                                            | Formur - Andet; Type                       | Eternit (klink)              |
| A                                            | Bagmur - Letbeton                          |                              |
| B                                            | Træ                                        |                              |
| B                                            | Formur - Træ                               | een på beklædning (skur)     |
| C                                            | Træ                                        |                              |
| C                                            | Formur - Andet; Type                       | Eternit (klink)              |
| C                                            | Bagmur - Let pladekonstruktion             | Gipsplader.                  |
| 3.0 Vinduer og døre                          |                                            |                              |
| A                                            | Træ                                        |                              |
| B                                            | Træ                                        |                              |
| C                                            | Træ                                        |                              |
| 4.0 Fundament/sokler                         |                                            |                              |
| A                                            | Beton                                      |                              |
| B                                            | Andet; Type                                | Nedgravet stolper            |
| C                                            | Andet; Type                                | Betonfliser                  |
| 5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk             |                                            |                              |
| A                                            | Terrændæk                                  |                              |
| A                                            | Støbt i beton                              |                              |
| B                                            | Terrændæk                                  |                              |
| B                                            | Andet;                                     | Brædder(udhus)               |
| C                                            | Terrændæk                                  |                              |
| C                                            | Andet;                                     | Betonfliser                  |
| 6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) |                                            |                              |
| A                                            | Vægkonstruktioner, organisk                | Badeværelse på 1 sal         |
| A                                            | Gulvkonstruktioner, uorganisk              |                              |
| 7.0 Gulvkonstruktion og gulve                |                                            |                              |
| A                                            | Trægulv på beton                           |                              |
| A                                            | Væg-til-væg tæppe                          | Nordvendte værelser på 1 sal |
| A                                            | Klinkegulv på beton                        |                              |
| 8.0 Indervægge/skillevægge                   |                                            |                              |
| A                                            | Inder-/skillevægge - Letbeton              | I gang pladebeklædning       |
| A                                            | Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion | Vægge på 1 sal               |
| B                                            | Inder-/skillevægge - Træ                   |                              |
| 9.0 Lofter/etageadskillelser                 |                                            |                              |
| A                                            | Kommentar                                  | Giplader og profilbrædder    |

|                         |                  |                                                                              |
|-------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 10.0 Indvendige trapper |                  |                                                                              |
| 11.0 VVS-installationer |                  |                                                                              |
| A                       | Gas/centralvarme | Ny gaskedel etableret samt nyt varmeanlæg hvor rør er fremført i panelkasser |
| A                       | Gulvvarme; Type  | Vandbåret gulvvarme i badeværelse                                            |
| A                       | Andet; Type      | Genvækst                                                                     |

## Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

| Aktør              | Point | Beregnet reduktion | Ændret reduktion | Begrundelse  | Resultat |
|--------------------|-------|--------------------|------------------|--------------|----------|
| Syns- og Skønsmand | 46    | 8%                 | ikke angivet     | ikke angivet | 42       |
| Bygningssagkyndig  | 0     | 8%                 | ikke angivet     | ikke angivet | 0        |
| Syns- og Skønsmand | 43    | 8%                 | ikke angivet     | ikke angivet | 39       |

## Revisionens usikkerhed

| Aktør              | Usikkerhed   | Kommentar                                                                         |
|--------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Syns- og Skønsmand | Lav          | Der vurderes ikke forhold, som giver anledning til usikkerhed i TR's bedømmelser. |
| Bygningssagkyndig  | Ikke angivet |                                                                                   |
| Syns- og Skønsmand | Lav          | som ovenfor                                                                       |

## Andre forhold af betydning

| Aktør              | Øvrige forhold |
|--------------------|----------------|
| Syns- og Skønsmand |                |
| Bygningssagkyndig  |                |
| Syns- og Skønsmand |                |

## Nævnets afgørelse

Dato: 28. november 2013

J. nr.: [REDACTED]

#### Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]

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

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

Der foreligger to gældende påtaler med udløb henholdsvis den 7. januar 2016 og den 23. juni 2016, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Da disse er af henholdsvis middel og lav vægt, er det nævnets afgørelse, at de ikke skal have skærpende virkning for den aktuelle sanktion.

#### Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 5. juli 2013.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 31. oktober 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 1. november 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 18. november 2013.

[REDACTED] der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

#### Begrundelse:

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

Under "Bemærkninger 4" revurderes den samlede vægt D18 for ubeføjet fravalg af litra B og C således, at litra B vægtes med B8, og litra C vægtes med C13.

Under bygning A punkt 2.1 frafaldes A1, da det manglende stedfæste vurderes at være en fejl, der i dette tilfælde er uden særlig betydning.

Under bygning A punkt 6.8 frafaldes A1, da den manglende angivelse af personsikkerhedsrisiko som begrundelse for K3, vurderes at være en fejl, der i dette tilfælde er uden særlig betydning.

Under bygning A punkt 8.1 frafaldes A1, da skaderne vurderes at være tilstrækkeligt præcist stedfæstet.

Tilstandsrapporten [REDACTED] vurderes samlet set at være fejlbehæftet, og den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende.

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

| Genereret               | HE-nr | Kontrolrapport status | Side |
|-------------------------|-------|-----------------------|------|
| 17. december 2013 18:12 |       | Sagen lukket          | 40   |