

# DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Beskikket bygningssagkyndig



Dato:

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 tilstandsrapporten [REDACTED].

Der foreligger en gældende påtale [REDACTED] med udløb den 2. juni 2012, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets vurdering, at den aktuelt reviderede tilstandsrapport ikke er fejlbehæftet i et sådant omfang, at sanktionen skal skærpes til en advarsel på grund af den tidligere påtale.

## **Sagsfremstilling:**

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 11. maj 2011.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 6. februar 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 4. november 2011.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 21. marts 2012. [REDACTED] havde foretræde for nævnet under behandlingen af sin sag og fremkom med bemærkninger i det væsentlige jf. følgende:

*Generelt fokuseredes på at underbygge kommentarerne til den foreløbige kontrolrapport, - herunder at tagets tilstand er tilstrækkeligt beskrevet, og at eternittagpladerne fra 1995 ikke kan betegnes som "udviklingsplader" fra den asbestfri forsøgsperiode. Endvidere blev det anført at undertagsskader ikke skal rapporteres, da undertag er overflødigt ved eternitpladetag, - at eternitaftræksrør i tagrum er ikke behøver kondensisolering, - at afløbsrist ikke sad fast som anført af teknisk revisor, men var blevet løftet, og afløbsskålen konstateret skadesfri. Afslutningsvis blev det påpeget som et formildende forhold, at mange fejlangivelser er vægtet på laveste trin.*

**Begrundelse:**

Det er nævnets vurdering, at den samlede vægt af fejlangivelserne under punkterne "Følgende materiale forelå" reduceres fra to til ét point. Fejlangivelsen (A1) under punkt 6.1 vurderes under bagatelgrænsen og frafalder. Fejlangivelsen under punkt 8.1 (B6) for tagpladers mangelfulde skadesbeskrivelse hæves til B8, mens vægtningen (B8) for undertagets mangelfulde skadesbeskrivelse sænkes til A5. Under punkt 8.4 reduceres vægten (A4) for manglende beskrivelse af uisolerede aftræksrør i tagrum til A3.

Herudover vurderes de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten at være veldokumenterede, og afvejningen foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Det er nævnets samlede vurdering, at tilstandsrapporten er 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.

## Forside

## Revisionsoversigt

| Kontrol eftersyn | Kriterium         | Afslutningsdato | Afgørelse  | Gældende til |
|------------------|-------------------|-----------------|------------|--------------|
|                  | Skribebordkontrol | Igangværende    |            |              |
|                  | Skribebordkontrol | 5. januar 2011  | Acceptabel |              |
|                  | Opfølgning        | 8. juli 2009    | Godkendt   |              |
|                  | Stikprøve         | 3. juni 2009    | Påtale     | 2. juni 2012 |
|                  | ?                 | 29. marts 2006  | Godkendt   |              |

## Kontakt oplysninger

|                        | Navn | Firma | Adresse | Telefon | E-mail | Tilstede ved kontrol |
|------------------------|------|-------|---------|---------|--------|----------------------|
| Bygningssagkyndig (BS) |      |       |         |         |        | Nej                  |
| Teknisk Revisor        |      |       |         |         |        | Ja                   |
| Sagsbehandler i EBST   |      |       |         |         |        | Nej                  |

## Ejendommen

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

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



## Sagsforløb

| Dato      | Tid   | Sagsbehandling                                              | Bemærkninger                     |
|-----------|-------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 30-aug-11 | 10:11 | Udtrukket til kontrol                                       | ScanJour journal nr ikke angivet |
| 07-sep-11 | 11:53 | Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol    |                                  |
| 20-sep-11 | 17:51 | Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol |                                  |
| 03-okt-11 | 11:00 | Kontrolbesøg udført af teknisk revisor                      |                                  |
| 11-okt-11 | 17:53 | Udkast til kontrolrapport er udarbejdet                     |                                  |
| 14-okt-11 | 14:14 | QA har ikke godkendt Udkast                                 |                                  |
| 14-okt-11 | 15:07 | Udkast til kontrolrapport er udarbejdet                     |                                  |
| 21-okt-11 | 15:16 | Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret         |                                  |
| 04-nov-11 | 21:11 | Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast                 |                                  |
| 06-feb-12 | 14:22 | Endelig kontrolrapport udarbejdet                           |                                  |

## Indledning

### Tilstandsrapport for ejendommen

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Indrporteret          | 2011-05-11 |
| Ejendommen besigtiget | 2011-05-04 |

### Følgende materiale forelå

|                                |                                                  |    |
|--------------------------------|--------------------------------------------------|----|
| BBR                            | 2011-05-11                                       |    |
| Forsikringspolice              |                                                  |    |
| <b>Fejlangivelse</b>           | Police er ikke blevet efterspurgt iflg. ejer     | A1 |
| <i>Teknisk Revisor</i>         |                                                  |    |
| Bygningssagkyndig              | Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt. |    |
| Tidligere tilstandsrapport nr. | Søgt i HE-web og ikke fundet tidl. rap.          |    |
| Energimærke                    |                                                  |    |

|                                                |                                                                                                                                                         |           |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Andre bygningsoplysninger                      |                                                                                                                                                         |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> | Bygningstegninger er offentligt tilgængelige for BS under WEBlager.dk                                                                                   | <b>A1</b> |
| Bygningssagkyndig                              | Jeg mener ikke at det er et krav at gennemgå WEBlager. Dette lager er også kun tilgængelig i nogle kommuner.                                            |           |
| Teknisk Revisor                                | Husejer havde tegninger ved kontrolbesøget. Han var ikke blevet spurgt herom.<br>I hus med slagter er det vigtigt at have så meget grundlag, som muligt | <b>A1</b> |

## Bygningsbeskrivelse

|                                                |      |                                                                                                      |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
|------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Boligtype                                      |      | Enfamilieshus                                                                                        |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Typehus                                        |      |                                                                                                      |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Ejendommen                                     |      |                                                                                                      |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |
| Nr                                             | Bygn | Anvendelse                                                                                           | År   | Etager ud over kælder og tagetage | Bebygget areal m2 total | Bebygget areal m2 kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etage areal m2 bolig | Brutto etage areal m2 erhverv |
| 1                                              | A    | Beboelse                                                                                             | 1962 | 1                                 | 156                     | 0                        | 0                    | 156                         | 0                             |
| 2                                              | B    | Carport                                                                                              | 1977 | 1                                 | 16                      | 0                        | 0                    | 0                           | 0                             |
| 3                                              | C    | Udhus/skur                                                                                           | 1977 | 1                                 | 12                      | 0                        | 0                    | 0                           | 0                             |
| 4                                              | D    | Udhus/skur                                                                                           | 0    | 1                                 | 6                       | 0                        | 0                    | 0                           | 0                             |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> |      | Bygning A bør opdeles i hhv. bygning fra 1962 og tilbygning 1977.<br>Ændring i bygningskonstruktion. |      |                                   |                         |                          |                      |                             | <b>A1</b>                     |
| Bygningssagkyndig                              |      | Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.                                                     |      |                                   |                         |                          |                      |                             |                               |

## Bemærkninger

|                                              |                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige? | Nej                                                                                                                                              |
| 2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?  | Ja: AC - Tilbygningens sokkel mod nord pga. brænde. Gulvet i gangen og i stuen pga. tæppe. Skurets facade i skel.                                |
| 3. Bemærkninger til termoruder?              | Ja: A - Vinduerne i bygning A har termoglas. Synlige skader på ruderne vil fremgå af tilstandsrapporten, men punkteringer er ikke altid synlige. |
| 4. Fravalg af sekundære bygninger?           | Nej                                                                                                                                              |
| 5. Afvigelser fra BBR?                       | Ja: D - Skuret er ikke angivet på BBR. Arealet er skønnet.                                                                                       |

## Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

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

## Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Ejendommens stand svarer nogenlunde til øvrige tilsvarende ejendomme. Ifølge Sekretariatet for Huseftersyn skal følgende angives: Den gamle del af ejendommens kapilarbrydende lag under gulvene er slagger. Visse typer slagger kan, hvis de bliver opfugtet, suge vand og herved udvide sig. Dette kan give skader på gulve der buler op og i visse tilfælde på vægge der skubbes ud. Da der ikke kunne konstateres tegn på skader og ejendommen er gammel uden at der er sket skader, vurderes det at der ikke er en nærliggende risiko for at der vil ske en skade. Der er derfor ikke angivet en skadeskarakter. |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Bygning A (Beboelse - 156m2)

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

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 Facader / gavle | K2: Gavlen mod syd har en revnet vandret fuge over vinduet og den nederste række sten er skubbet en smule ud. Dette kan skyldes at den bagvedliggende bjælke ruster. Note: En anden mulighed er at fugen er revnet og stenene er forskubbet i forbindelse med udskiftning af vinduet. |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

|                                                |                                                                                                                                          |           |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.1 Gulvkonstruktioner                         | Ingen bemærkninger                                                                                                                       |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> |                                                       | <b>A1</b> |
|                                                | Gulv under væg-væg tæppe ved overgang tilbygning "buer" let.<br>Skønnes ikke a konstruktiv art, men kan påvirke køber.                   |           |
| Bygningssagkyndig                              | Jeg mener at dette forhold er af batatelagtig karakter for en 50 år gammel ejendom. Her er gulve ofte lidt skæve. Dette er ikke en fejl. |           |
| Teknisk Revisor                                | Ja, det er ikke af konstruktiv betydning, men var markant at mærke ved "trafik" på gulve; og derfor af betydning for køber at få oplyst. | <b>A1</b> |

### 8. Tagkonstruktion i bygning A

|                             |                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1<br>Tagbelægning/rygning | K2: Enkelte tagplader har større forvittringer af bølgetoppene. Dette ses bl.a. på tagfladen mod vest mellem skorstenene. Desuden har enkelte rygningplader større forvittringer. |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 8.1<br>Tagbelægning/rygning      | K1: Tagpladerne og rygningspladerne har mindre forvittringer som følge af alder.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
| Fejlangivelse<br>Teknisk Revisor | <div data-bbox="389 257 1337 958" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="389 972 1337 1682" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="389 1691 1337 1765" data-label="Text"> <p>Tagplader er 2. generation asbestfri fra efter april 1995 (15 års fabriksgaranti).<br/> "Smuldring" vil på sigt føre til nedbrydning = K2, idet der er undertag.</p> </div> | B6 |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Bygningssagkyndig | Jeg mener at min karaktergivning er korrekt. Taget har forvittringer af forskellig omfang. Dette har jeg angivet både ved en K1 karakter og ved en K2 karakter der angiver at nogle tagplader og rygningsplader har større forvittringer. K1 karakteren angiver at pladerne har mindre forvittringer og jeg vurderer at disse ikke udvikler sig til K2 skader indenfor overskuelig tid dvs. ca. 5 år. Desuden mener jeg ikke at tagpladerne har udviklingsskader. Udviklingsskader optrådte i plader produceret i 1980'erne og ikke på plader produceret efter 1995. Nye plader har muligvis en kortere levetid end plader med asbest, men dette er ikke en fejl. Der er blot tale om et andet produkt. TR giver udviklingsskader begrundelse for at hele taget skal have K2. |           |
| Teknisk Revisor   | BS har ikke særskilt beskrevet bygning og tilbygning; derfor må K2 gælder for husets tagdækning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>B6</b> |

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| 8.4 Hætter / aftræk | Ingen bemærkninger |
|---------------------|--------------------|

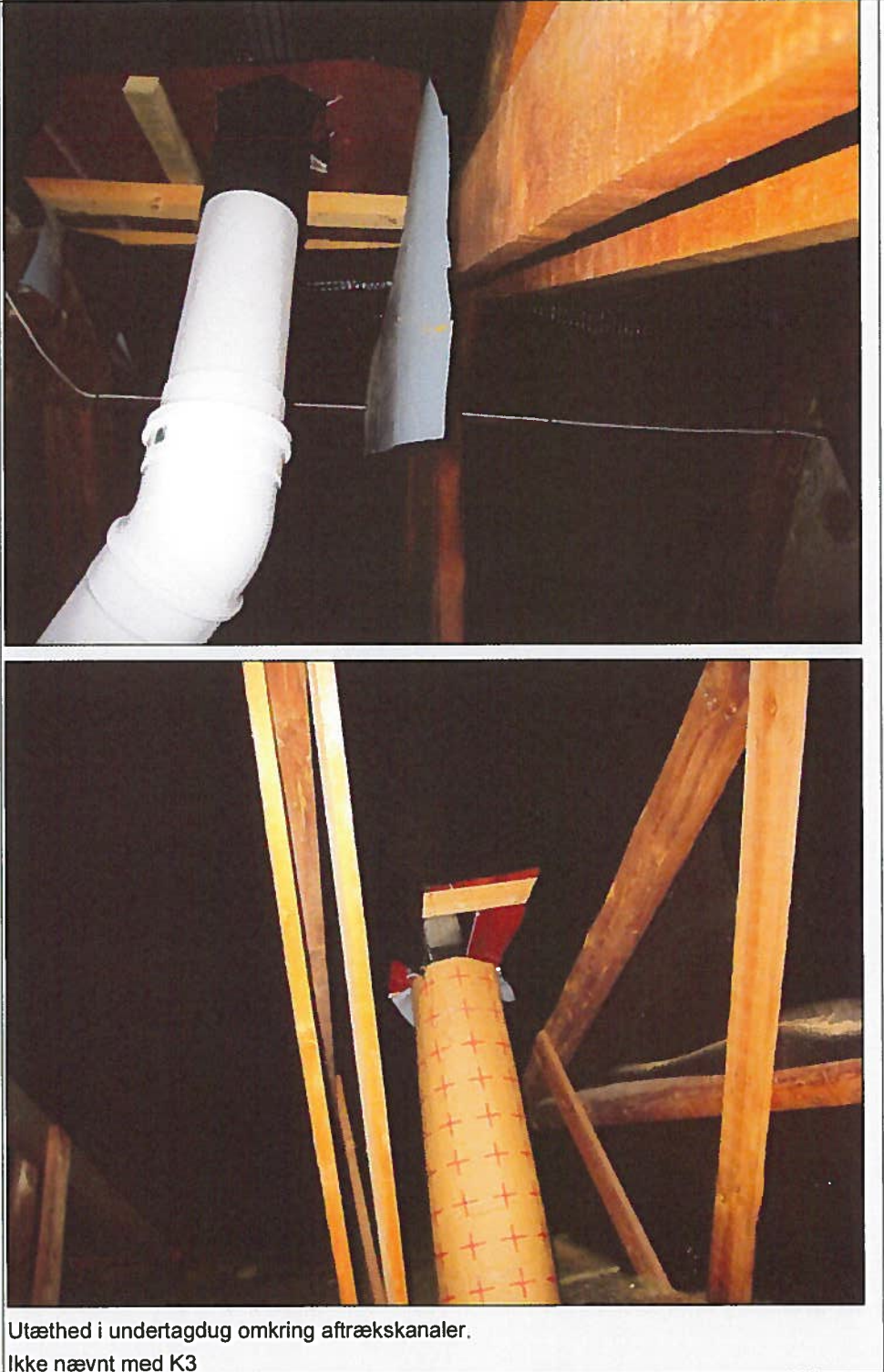
**Fejlangivelse**  
*Teknisk Revisor*

**A4**



|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
| Bygningssagkyndig | <p>Alle aftrækskanaler i tagrum er uisoleret. Risiko for kondensfugt. K3</p> <p>Jeg mener at eventuel kondensfugt er uden praktisk betydning. Da kanalerne aldrig har været isoleret, ville en skade hidrørende fra kondensfugt have vist sig. Der var ikke tegn på dette. Da ejendommen er gammel og en isolering af aftrækskanaler ikke var almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet og ikke var krævet i dagældende bygningsreglement, mener jeg at dette forhold ikke skal karaktergives. Havde der været skader som følge af kondens, ville dette optræde som pletter i loftet hvilket ikke skulle karaktergives som K3 men som K1.</p> |           |
| Teknisk Revisor   | Fastholdes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>A4</b> |

|                                                |                                                                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.5 Udv. træværk ved tag                       | Ingen bemærkninger                                                                                                                                   |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> |                                                                    | <b>A1</b> |
|                                                | Nedbrydning i enden af udragende bjælke bag dækkapsel.                                                                                               |           |
| Bygningssagkyndig                              | Udfra billedet ser det ud til at der ikke er tale om nedbrydninger men om afskallende maling. Er dette tilfældet, skal forholdet ikke karaktergives. |           |
| Teknisk Revisor                                | Der er nedbrydning øverst; skyldes sikkert, at der ikke er afskåret tilstrækkeligt af det angrebne træ.                                              | <b>A1</b> |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 8.10 Undertage / understrygning                 | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
| <b>Fejl angivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> |  <p>Utæthed i undertagdug omkring aftrækskanaler.<br/>Ikke nævnt med K3</p>                                                                                                              | B8 |
| Bygningssagkyndig                               | Der er ikke krav om et undertag når der benyttes bølgeeteritplader. Dvs. at undertaget er overflødigt. Dette betyder at et hul i undertaget er uden betydning. Desuden er der ingen tegn på skade pga. disse huller. Jeg mener derfor ikke at forholdet skal karaktergives. |    |
| Teknisk Revisor                                 | Konstruktionen er udført med undertag og dermed have konstruktiv betydning. (Muligvis pga. af lav hældning ca. 20 grader).                                                                                                                                                  | B8 |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                               |           |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.11 Ventilation                               | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                            |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> |  <p>Ventilation langs overgang tagfolie-isolering er ikke overalt optimal; tæt kontakt ses i enkelte spær-fag. Tagrum er dog generelt ventileret. (K1).</p> | <b>A1</b> |
| Bygningssagkyndig                              | At ventilationen langs tagfoden ikke er optimal er uden praktisk betydning, da tagrummet, som TR nævner, er ventileret og der ikke er spor efter skader. Jeg mener derfor ikke at forholdet skal karaktergives.                               |           |
| Teknisk Revisor                                | Korrekt udførelse er, at der ingen steder er kontakt mellem dug og isolering. Derfor også K1                                                                                                                                                  | <b>A1</b> |
| 8.12 Isolering                                 | K1: I tagrummet er isoleringen flere steder beskadiget pga. at der har været gået i den.                                                                                                                                                      |           |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.16 Skorsten                                   | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
| <b>Fejl angivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> |  <p>Ældre løbesod i gl. skorsten. Skønnes uden aktuel betydning, men bør oplyses huskøber..</p>                                                                                  | <b>A1</b> |
| Bygningssagkyndig                               | Løbesoden er som TR nævne uden praktisk betydning. Dette er almindeligt for en ejendom der er 50 år gammel. Jeg mener derfor ikke at forholdet skal nævnes. Evt. kunne det nævnes i en note uden en skadeskarakter hvis tilstandsrapporten gav mulighed for dette. |           |
| Teknisk Revisor                                 | Ja, sådan burde det være: note uden karakter!<br>Men det er vigtigt for køber, at en fagmand har forholdt sig til emnet.                                                                                                                                           | <b>A1</b> |

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

|                                                |                                                                                                                                                                                 |           |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.4 Gulv afløb                                 | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                              |           |
| <b>Fejlangivelse</b><br><i>Teknisk Revisor</i> |  <p>GA i bryggers: Rist sad fast. Der ses betongrater i afløbet.<br/>Ikke nævnt i TR K3.</p> | <b>A2</b> |
| Bygningssagkyndig                              | Der er ikke fri beton i gulv afløbet hvorfor der ingen risiko er for indsvende vand. Dvs. der skal ikke være nogen skadeskarakter.                                              |           |
| Teknisk Revisor                                | TR fastholder, at risten ikke havde været aftaget meget længe.<br>Der var betonkanter.                                                                                          | <b>A2</b> |

|                                  |                                                                                                                             |    |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 9.4 Gulvafløb                    | Ingen bemærkninger                                                                                                          | A1 |
| Fejlangivelse<br>Teknisk Revisor |                                           |    |
|                                  | GA i gæstetoilet: Rist fastskruet. Hermed ikke synet = bemærkning side 6, pkt 2.                                            |    |
| Bygningssagkyndig                | Gulvafløbet er synet, da jeg fjernede skruerne ved gennemgangen. Derfor ingen fejl.                                         |    |
| Teknisk Revisor                  | Må vel tages til efterretning                                                                                               | 0  |
| 9.5 Fald mod gulvafløb           | K1: Der er en opkant omkring brusenichen. Dette bevirker at vand på gulvet udenfor brusenichen ikke kan løbe i gulvafløbet. |    |

## 11. El-installationer i bygning A

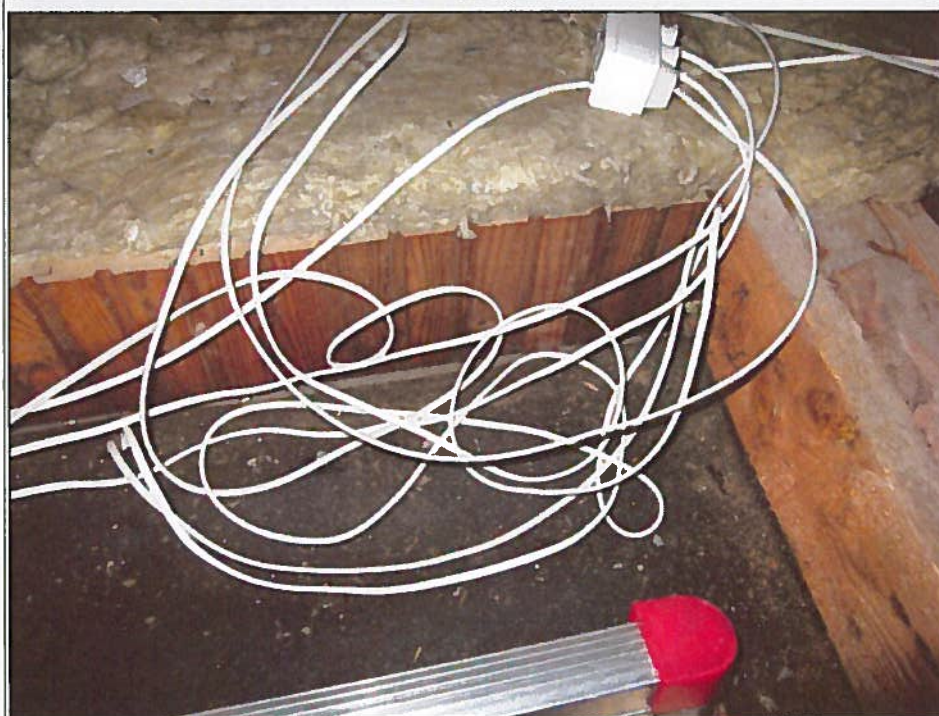
|            |                                                                                                                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11.1 Andet | K2: Ledningsføringen til de udendørs lamper ved hoveddøren samt til kontakten over køkkenbordet i bryggers er ikke korrekt. Der skulle have været benyttet et kabel der er tilsluttet den faste installation. |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

11.1 Andet

Ingen bemærkninger

**Fejlangivelse**  
*Teknisk Revisor*

**A1**





El.installation ved gruppetavle, under bordplade i bryggers og i tagrum er "problematisk" udført. Burde være anført som advarsel til huskøber. med K1 + note.

Bygningssagkyndig

Jeg kan tilslutte mig at det burde være beskrevet at kablerne skulle være fastgjort, karakter K1. Dog er flere ledninger blot forlængerledninger der kan fjernes.

Teknisk Revisor

Ingen kommentarer

**A1**

## Bygning B (Carport - 16m2)

### 8. Tagkonstruktion i bygning B

|                             |                                                    |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|
| 8.1<br>Tagbelægning/rygning | K1: Carportens tagplader har mindre forvittringer. |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|

## Bygning C (Udhus/skur - 12m2)

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

|                  |                                                            |
|------------------|------------------------------------------------------------|
| 3.2 Beklædninger | K2: Skuret er lidt råd i bunden af beklædningen mod vejen. |
|------------------|------------------------------------------------------------|

## Bygning D (Udhus/skur - 6m2)

### 1. Fundamenter / sokler i bygning D

|                                  |                                                                                                                |    |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1 Udvendt terrænfald           | Ingen bemærkninger                                                                                             | A1 |
| Fejlangivelse<br>Teknisk Revisor |                             |    |
|                                  | Vurdering af udhus mangler angivelse af "ingen bemærkninger" til relevante bygningsdele: bortset fra et punkt. |    |
| Bygningssagkyndig                | Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.                                                               |    |

## Sælgers oplysninger

### Sælgers oplysninger om ejendommen

| 0. Generelle oplysninger            |                                                                                                                    |          |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 0.1                                 | Hvor mange år har du boet i ejendommen?                                                                            | 44       |
| 0.2                                 | Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? | Nej      |
| 0.3                                 | Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?                                                       | Nej      |
| 0.4                                 | Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?                                                     | Ja       |
| 0.5                                 | Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?                                              | Nej      |
| 0.6                                 | Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?                                              | Nej      |
| 0.7                                 | Er grunden periodevis oversvømmet?                                                                                 | Nej      |
| 1. Fundamenter / sokler             |                                                                                                                    |          |
| 1.1                                 | Er huset piloteret eller ekstrarunderet?                                                                           | Nej      |
| 1.2                                 | Er huset efterunderet?                                                                                             | Nej      |
| 1.3                                 | Er der sætningsskader, som er udbedret?                                                                            | Nej      |
| 1.4                                 | Er der udført reparationer på udvendige trapper?                                                                   | Nej      |
| 2. Kælder / krybekælder / terrændæk |                                                                                                                    |          |
| 2.1                                 | Er der kælder?                                                                                                     | Nej      |
| 2.2                                 | Er der krybekælder / ventileret hulrum?                                                                            | Ved ikke |
| 2.3                                 | Er der adgang til krybekælder?                                                                                     | Nej      |
| 2.4                                 | Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen / ventileret hulrum?                                   | Nej      |

|                                     |                                                                                                                                                                                                          |                         |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 2.5                                 | Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?                                                                                                               | Nej                     |
| 2.6                                 | Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?                                                                                                                 | Nej                     |
| 2.7                                 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?                                                                                                                      | Nej                     |
| 2.8                                 | Er der kloakpumpe?                                                                                                                                                                                       | Nej                     |
| 2.9                                 | Er der dræn langs husets fundament?                                                                                                                                                                      | Ved ikke                |
| 2.10                                | Er der grundvandspumpe?                                                                                                                                                                                  | Nej                     |
| <b>3. Yder- og indervægge</b>       |                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 3.1                                 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?                                                                                                                    | Nej                     |
| 3.2                                 | Er der revner, som er dækket af møbler?                                                                                                                                                                  | Nej                     |
| 3.3                                 | Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?                                                                                                                                                   | Nej                     |
| <b>4. Vinduer og døre</b>           |                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 4.1                                 | Er der punkterede termoruder (dugruder)?                                                                                                                                                                 | Nej                     |
| 4.2                                 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?                                                                                                                      | Nej                     |
| 4.3                                 | Fungerer alle vinduer?                                                                                                                                                                                   | Ja                      |
| 4.4                                 | Fungerer alle døre?                                                                                                                                                                                      | Ja                      |
| <b>5. Lofter /etageadskillelser</b> |                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 5.1                                 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?                                                                                                                      | Nej                     |
| <b>6. Gulvkonstruktion og gulve</b> |                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 6.1                                 | Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?                                                                                                   | Nej                     |
| 6.2                                 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?                                                                                                                      | Nej                     |
| <b>7. Indvendige trapper</b>        |                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 7.1                                 | Har der været skader ved trapper?                                                                                                                                                                        | Nej                     |
| <b>8. Tagkonstruktion</b>           |                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 8.1                                 | Har taget været utæt?                                                                                                                                                                                    | Nej                     |
| 8.2                                 | Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?                                                                                                                                    | Nej                     |
| 8.3                                 | Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?                                                                                                                                                      | Nej                     |
| 8.4                                 | Er der utætte tagrender eller nedløb?                                                                                                                                                                    | Nej                     |
| 8.5                                 | Er der adgang til skunkrum?                                                                                                                                                                              | Nej                     |
| 8.6                                 | Er der adgang til tagrum?                                                                                                                                                                                | Ja, Bryggers og carport |
| 8.7                                 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?                                                                                                                      | Ja, Bjælke på vestgavl  |
| <b>9. Bad / toilet og bryggers</b>  |                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 9.1                                 | Er der problemer med afløb?                                                                                                                                                                              | Nej                     |
| <b>10. VVS-installationer</b>       |                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 10.1                                | Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?                                                                                                                                                | Nej                     |
| 10.2                                | Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?                                                                                                                                    | Nej                     |
| 10.3                                | Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?                                                                                                                                                 | Ja, Bryggers            |
| <b>11. El-installationer</b>        |                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 11.1                                | Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?                                                                                                                                     | Nej                     |
| Fejlangivelse<br>Teknisk Revisor    | Pkt. 04 + 05: Sælger fremviste ved kontrolbesøget en liste over, hvad der er udført af til- ombygning gennem sine 44 år som ejer..<br>BS burde have rådgivet ejer ved udfyldelse af spørgeskemaet herom. | A1                      |
| Bygningssagkyndig                   | Ejer er blevet rådgivet i forbindelse med udfyldelse af sælgeroplysningerne. Jeg forstår ikke hvordan sælgers liste skal indgå i tilstandsrapporten. Jeg mindes ikke at jeg har set listen.              |                         |

|                   |                                                                                                                                                                    |    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bygningssagkyndig | Ejer er blevet rådgivet i forbindelse med udfyldelse af sælgeroplysningerne. Jeg forstår ikke hvordan listen skal medtages. Jeg mindes ikke at jeg har set listen. | A1 |
| Teknisk Revisor   | Ejer havde en liste over de mange ombygninger, der er sket i hans ejertid.<br>Derfor bør BS hjælpe ham med, hvad der bør anføres i 0.4 + 05                        |    |

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 Fundamenter / Sokler              |                                          |                                                |
| A                                     | Beton                                    |                                                |
| D                                     | Andet; Type:                             | sokkelsten                                     |
| 2.0 Kældre / Krybekældre / Terraændæk |                                          |                                                |
| A                                     | Terraændæk                               |                                                |
| A                                     | Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:      | slagge i den gamle del, singels i tilbygningen |
| 3.0 Yder- og indervægge               |                                          |                                                |
| A                                     | Hulmur                                   |                                                |
| A                                     | Formur - Tegl/kalksandsten               |                                                |
| A                                     | Formur - Træ                             |                                                |
| A                                     | Bægmur - Tegl/kalksandsten               | antagelig                                      |
| A                                     | Bægmur - Let pladekonstruktion           |                                                |
| A                                     | Inder-/skillevægge - Murværk             |                                                |
| C                                     | Træ                                      |                                                |
| C                                     | Formur - Tegl/kalksandsten               |                                                |
| 4.0 Vinduer og døre                   |                                          |                                                |
| A                                     | Træ                                      |                                                |
| A                                     | Metal                                    |                                                |
| 5.0 Lofter/etageadskillelser          |                                          |                                                |
| 6.0 Gulvkonstruktion og gulve         |                                          |                                                |
| A                                     | Gulv på strøer eller bjælker             |                                                |
| A                                     | Tæppe på beton                           |                                                |
| A                                     | Klinkegulv på beton                      |                                                |
| 7.0 Indvendige Trapper                |                                          |                                                |
| 8.0 Tagkonstruktion                   |                                          |                                                |
| A                                     | Sadeltag                                 | Den tilbyggede stues lofter går til kip        |
| A                                     | Gitterspær                               |                                                |
| A                                     | Bjælkespær                               |                                                |
| A                                     | Taghældning - 15-35 grader               |                                                |
| A                                     | Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader |                                                |
| A                                     | Skorsten - Muret                         |                                                |
| B                                     | Ensidigt fald                            |                                                |
| B                                     | Bjælkespær                               |                                                |
| B                                     | Taghældning - 15-35 grader               |                                                |
| B                                     | Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader |                                                |
| C                                     | Ensidigt fald                            |                                                |
| C                                     | Bjælkespær                               |                                                |
| C                                     | Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader |                                                |
| D                                     | Ensidigt fald                            |                                                |

|                                   |                               |                                                         |
|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|
| D                                 | Bjælkespær                    |                                                         |
| D                                 | Taghældning - 1-15 grader     |                                                         |
| D                                 | Tagbelægning - Tagpap/tagduge |                                                         |
| <b>9.0 Bad/toilet og bryggers</b> |                               |                                                         |
| A                                 | Vægkonstruktioner, uorganisk  |                                                         |
| A                                 | Gulvkonstruktioner, uorganisk |                                                         |
| <b>10.0 VVS-installationer</b>    |                               |                                                         |
| A                                 | Gas/centralvarme              |                                                         |
| A                                 | Gulvvarme; Type:              | vandbåren gulvvarme i vindfang, toilettrum, badeværelse |
| <b>11.0 EI-installationer</b>     |                               |                                                         |
| A                                 | Kommentar                     | EHFI-relæ installeret                                   |

## Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

| Aktør             | Point             | Beregnet reduktion | Ændret reduktion | Begrundelse                              | Resultat          |
|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|------------------------------------------|-------------------|
| Teknisk Revisor   | 31                | 0%                 | 0%               | Huset skønnes fuldt og nemt tilgængeligt | 31                |
| Bygningssagkyndig | kan ikke udregnes | 0%                 | ikke angivet     | ikke angivet                             | kan ikke udregnes |
| Teknisk Revisor   | 30                | 0%                 | ikke angivet     | ikke angivet                             | 30                |

## Revisionens usikkerhed

| Aktør             | Usikkerhed   | Kommentar                   |
|-------------------|--------------|-----------------------------|
| Teknisk Revisor   | Lav          | Der skønnes ikke usikkerhed |
| Bygningssagkyndig | Ikke angivet |                             |
| Teknisk Revisor   | Lav          | Ingen særlige forhold       |

## Andre forhold af betydning

| Aktør             | Øvrige forhold |
|-------------------|----------------|
| Teknisk Revisor   |                |
| Bygningssagkyndig |                |
| Teknisk Revisor   |                |