

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
FIGURER	2
TABELLER	2
1 INDLEDNING	3
2 SKEMATISK OPGØRELSE AF RESULTATERNE	3
3 TEKNISKE REVISIONSRAPPORTER FOR HUSEFTERSYN	4
3.1 FEJLTYPEN	5
3.2 FEJL I HOVEDKATEGORIER AF BYGNINGSDATA OG -DELE	5
<i>Alvorlige fejl i bygningsdata og -dele</i>	6
3.3 EKSEMPLER PÅ HYPPIGT FOREKOMNE ALVORLIGE FEJL	7
3.4 UDVIKLINGEN I ÅRETS FIRE KVARTALER	11

FIGURER

FIGUR 1: FORDELING AF KONTROLLEREDE TILSTANDSRAPPORTER I FORHOLD TIL KATEGORIERNE "RETVISENDE TILSTANDSRAPPORTER", "ACCEPTABLE TILSTANDSRAPPORTER", "FEJLBEHÆFTEDE TILSTANDSRAPPORTER" OG "ALVORLIGT FEJLBEHÆFTEDE OG UACCEPTABLE TILSTANDSRAPPORTER".....	5
FIGUR 2: "ALVORLIGE FEJL" FORDELT PÅ BYGNINGSDATA OG -DELE.....	7

TABELLER

TABEL 1: FORDELING AF KONTROLLEREDE TILSTANDSRAPPORTER I FORHOLD TIL KATEGORIERNE "RETVISENDE TILSTANDSRAPPORTER", "ACCEPTABLE TILSTANDSRAPPORTER", "FEJLBEHÆFTEDE TILSTANDSRAPPORTER" OG "ALVORLIGT FEJLBEHÆFTEDE OG UACCEPTABLE TILSTANDSRAPPORTER".....	4
TABEL 2: KONTROLLEREDE BYGNINGSDELE/ -FORHOLD FORDELT PÅ "INGEN FEJL", "MINDRE ALVORLIGE" OG "ALVORLIGE FEJL"	5
TABEL 3: "ALVORLIGE FEJL" FORDELT PÅ HOVEDKATEGORIER AF BYGNINGSDATA OG -DELE.....	6
TABEL 4: EKSEMPLER PÅ HYPPIGT FOREKOMNE "ALVORLIGE FEJL"	7

1 INDLEDNING

Formålet med den årlige rapportering er at beskrive udviklingen i og sammenfatte resultaterne af den gennemførte kvalitetskontrol i det forgangne år.

Rapporten baserer sig på en kvantitativ opgørelse af resultaterne af de 2007 gennemførte revisioner under huseftersynsordningen.

2 SKEMATISK OPGØRELSE AF RESULTATERNE

I 2007 har teknisk revisor i alt afsluttet 362 tekniske revisioner af tilstandsrapporter. Teknisk revisor anser i denne sammenhæng revisionen for afsluttet, når den endelige revisionsrapport er indsendt til FEM-Sekretariatet. FEM-Sekretariatet har ikke nødvendigvis udarbejdet en indstilling til Erhvervs- og Byggestyrelsen for alle indsendte revisionsrapporter, og Styrelsen har således ikke nødvendigvis truffet afgørelse i alle sagerne endnu.

Det er FEM-Sekretariatet, der udtrækker tilstandsrapporter til teknisk revision. For tilstandsrapporter bliver nogle rapporter udtaget efter et tilfældighedsprincip og andre bliver udtaget, fordi de afviger fra gennemsnittet. En tredje gruppe bliver udtaget på en konkret mistanke om fejl eller af andre grunde, jf. håndbog for beskikkede bygnings-sagkyndige. Teknisk revisor er ikke bekendt med udtræknings-kriterierne for de enkelte tilstandsrapporter.

Da der således er flere årsager til udtrækning af rapporter til teknisk revision, kan de gennemførte revisioner ikke nødvendigvis ses som et udtryk for fejl i tilstandsrapporter generelt.

Grundlaget for den tekniske revision af tilstandsrapporter er administrationsgrundlaget for teknisk revision samt den praksis, der er ved at blive opbygget.

3 TEKNISKE REVISIONSRAPPORTER FOR HUSEFTERSYN

I tabel 1 ses fordelingen af antal kontrollerede tilstandsrapporter inddelt i kategorierne "retvisende tilstandsrapporter", "acceptable tilstandsrapporter", "fejlbehæftede tilstandsrapporter" og "alvorligt fejlbehæftede og uacceptable tilstandsrapporter". De fire kategorier er af Erhvervs- og Byggestyrelsen defineret således:

- Retvisende tilstandsrapporter: Højest 4 bemærkninger af mindre betydning i kontrolrapporten.
- Acceptable tilstandsrapporter: Over 4 bemærkninger, eller et enkelt andet væsentligt forhold.
- Fejlbehæftede tilstandsrapporter: 2 væsentlige forhold.
- Alvorligt fejlbehæftede og uacceptable tilstandsrapporter: Mere end 2 væsentlige forhold.

Erhvervs- og Byggestyrelsens definitioner af kategorierne er foretaget med baggrund af de erfaringer, der foreløbigt er opnået for den tekniske revision. Kategoriseringen er således foretaget efter de tekniske revisorers vurderinger, inden disse er efterprøvet i FEM-sekretariatet og Erhvervs- og Byggestyrelsen. Der vil derfor kunne ske ændringer i vurderingerne af de enkelte tilstandsrapporter.

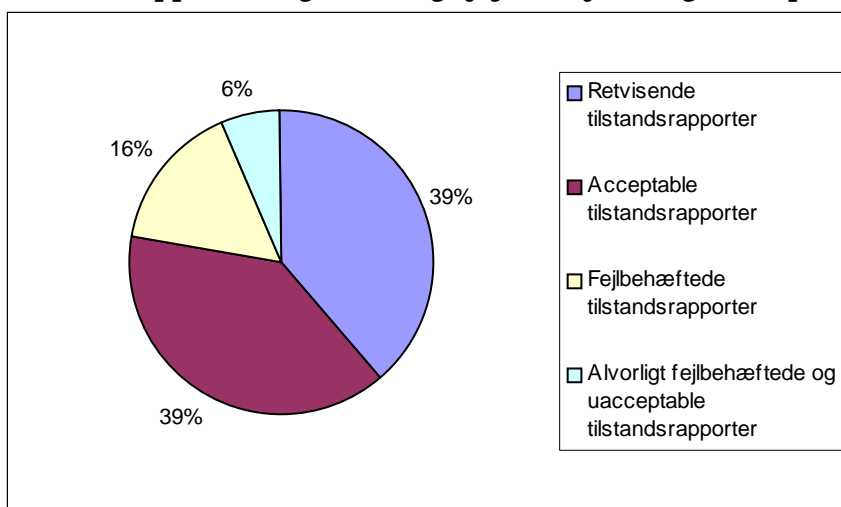
Tabel 1: Fordeling af kontrollerede tilstandsrapporter i forhold til kategorierne "retvisende tilstandsrapporter", "acceptable tilstandsrapporter", "fejlbehæftede tilstandsrapporter" og "alvorligt fejlbehæftede og uacceptable tilstandsrapporter"

Kategori	Rapporter	
	Antal	%
Retvisende tilstandsrapporter	140	39%
Acceptable tilstandsrapporter	141	39%
Fejlbehæftede tilstandsrapporter	58	16%
Alvorligt fejlbehæftede og uacceptable tilstandsrapporter	23	6%
	362	100%

Det fremgår af tabel 1, at 39 % af de kontrollerede tilstandsrapporter er "retvisende". 39 % af de kontrollerede tilstandsrapporter er ligeledes "acceptable", mens der er 16 % af de kontrollerede tilstandsrapporter, der er "fejlbehæftede". Der er 6 procent af de kontrollerede tilstandsrapporter, der "alvorligt fejlbehæftede og uacceptable".

Figur 1 på næste side viser ovenstående fordeling grafisk.

Figur 1: Fordeling af kontrollerede tilstandsrapporter i forhold til kategorierne "retvisende tilstandsrapporter", "acceptable tilstandsrapporter", "fejlbehæftede tilstandsrapporter" og "alvorligt fejlbehæftede og uacceptable tilstandsrapporter"



3.1 Fejltyper

Tabel 2 viser det samlede antal registrerede forhold i de tekniske revisionsrapporter fordelt på "mindre alvorlige fejl" og "alvorlige fejl". Teknisk revisor har registreret i alt 15.476 forhold fordelt med 85 % "ingen fejl", 14 % "mindre alvorlige fejl" og 1 % "alvorlige fejl".

Tabel 2: Kontrollerede bygningsdele/-forhold fordelt på "ingen fejl", "mindre alvorlige" og "alvorlige fejl"

Fejlniveau	Antal	Procent
Ingen fejl	13137	85%
Mindre alvorlig fejl	2193	14%
Alvorlig fejl	146	1%
I alt	15476	100%

"Ingen fejl" er udtryk for de bygningsdele/-forhold, som den bygningsagkyndige har registreret, og som teknisk revisor har kontrolleret, og fundet er enten korrekte eller kun indeholder bagatelagtige fejl. Såfremt teknisk revisor har registreret et forhold, som den bygningsagkyndige ikke har registreret, og dette forhold er af en bagatelagtig karakter, da vil teknisk revisor give forholdet "ingen fejl".

3.2 Fejl i hovedkategorier af bygningsdata og -dele

Nedenstående tabel 3 viser fordelingen af "alvorlig fejl" indenfor hovedkategorier af bygningsdata og -dele. Begge fejltypen er opgjort i forhold til Kontrolskemaets side 1 (angivet med et bogstav fra A-D), og i forhold til de enkelte bygningsdele (angivet med et tal fra 1 – 13).

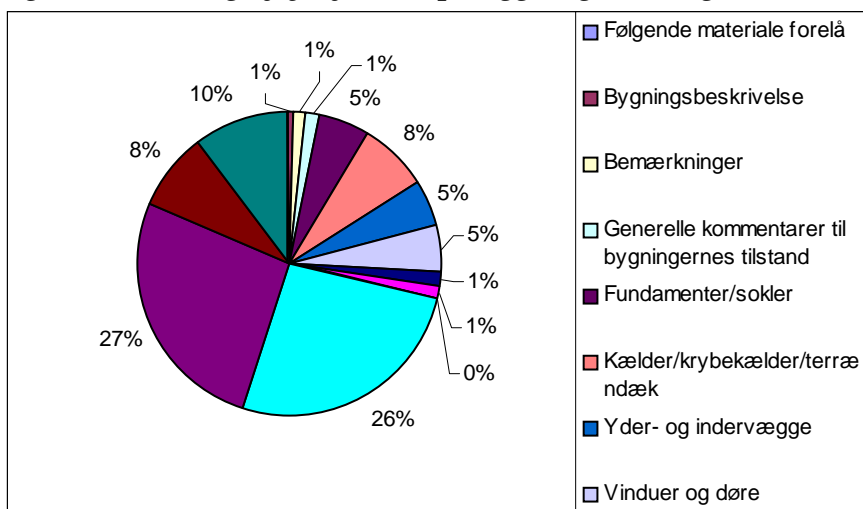
Fejlene er angivet i såvel antal som i procent. Procenten er et udtryk for fejlenes andel af det samlede antal fejl inden for fejlniveauet. Dvs. under f.eks. 1 – ”Fundamenter/sokler”, udgør de 8 “ alvorlige fejl” 5 % af det samlede antal “ alvorlige fejl” på i alt 146 (se SUM). Der er afrundet til nærmeste hele procent.

Tabel 3: ”Alvorlige fejl” fordelt på hovedkategorier af bygningsdata og -dele

Bygningsdata og -dele	Alvorlig fejl	Procent
Kontrolskemaets side 1		
A Følgende materiale forelå	0	0%
B Bygningsbeskrivelse	1	1%
C Bemærkninger	2	1%
D Generelle kommentarer til bygningernes tilstand	2	1%
BYGNIINGSDELE		
1 Fundamenter/sokler	8	5%
2 Kælder/krybekælder/terrændæk	11	8%
3 Yder- og indervægge	7	5%
4 Vinduer og døre	7	5%
5 Lofter/etageadskillelser	2	1%
6 Gulvkonstruktioner og gulve	2	1%
7 Indvendige trapper	0	0%
8 Tagkonstruktion	38	26%
9 Bad, toilet og bryggers	39	27%
10 VVS-installationer	12	8%
11 El-installationer	15	10%
12 Sælgers oplysninger om ejendommen	0	0%
13 Bygningskonstruktioner - Opl. til ejerskifteforsikring	0	0%
<i>SUM</i>	<i>146</i>	<i>100%</i>

Alvorlige fejl i bygningsdata og -dele







Figur 2 visualiserer fordelingen af “alvorlige fejl” som angivet i tabel 3. ”Alvorlige fejl” konstateres fortrinsvist ved Bad, toilet og bryggers (27%); Tagkonstruktion (26%); og El-installationer (10%). I alt 63% af de ” alvorlige fejl” befinder sig indenfor disse tre bygningsdele.




Figur 2: "Alvorlige fejl" fordelt på bygningsdata og -dele

3.3 Eksempler på hyppigt forekomne alvorlige fejl

Tabel 4: Eksempler på hyppigt forekomne "alvorlige fejl"

	Bygningssagkyndiges beskrivelse	Teknisk revisors beskrivelse af fejl
2.6	Ventilation	
	-	<p>K3 Udluftsventiler mod nord er placeret under terrænhøjde med risiko for indtrængning af nedbør.</p> <p>Begrundelse for fejl: Forholdet er overset.</p> <p>Begrundelse for, at fejlen er alvorlig: Risiko for fugtskader i krybekælderens trækonstruktion og uden inspektionsmulighed.</p> <p>Billedet viser en af ventilerne mod nord.</p>
11.1	Andet	

	<p>IB</p>     	<p>K3 Der kan flere steder i ejendommen konstateres uautoriseret udførte elinstallationer, der giver risiko for både kortslutning samt risiko for personskade ved kontakt med strømførende dele. Bl.a. i kælder + køkken på 1. sal.</p> <p>Begrundelse for fejl: Forholdene er ikke beskrevet.</p> <p>Begrundelse for, at fejlen er alvorlig: Fejlene er så mangfoldige og åbenlyse, at det bør forventes af en bygningssagkyndig under huseftersynsordningen at denne bemærker disse. Specielt da der tillige er risiko for personskade.</p>
8.11	Ventilation	
	<p>-</p> 	<p>K3 Fra loftslem kan det ses, at undertag, som er en diffusionstæt plastfolie, er udført tæt op ad skråvægisolering, hvorved ventilation ved skråvæg samt til tagrum er hindret. Note: Der kan ses kraftige fugtspor og tegn på skimmeldannelse på undersiden af undertag, samt på spær. Spær ved skorsten har specielt synlig myseleum (svamp/hvidskimmel? – se foto nedenfor).</p> <p>Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.</p> <p>Begrundelse for, at fejlen er alvorlig: Det aktuelle forhold er et område det forventes af en</p>

		bygnings sagkyndig har særlig opmærksomhed på. Den mangelfulde ventilation er i gang med at udvikle sig til en omfattende skade, såfremt der ikke snarest gribes ind.			
2.5	Etageadskillelse				
		<p>K2 Fra lem til krybekælder kan det konstateres, der fejlagtigt er monteret dampspærre på undersiden af isoleringen. Det vil sige den kolde side af isoleringen, hvorved der er risiko for kondensdannelse inde i gulvkonstruktionen, når varm rumluft trænger ned gennem gulvbelægning. Note: Evt. Fugtbettinget skade vil næppe give anledning til følgeskade på anden bygningsdel, da skillevægge er opmuret på sokkel fra krybekælderbund. Fra lem har det ikke været muligt at konstatere evt. igangværende skader, men der forekom ingen muggen lugt.</p> <p>Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.</p> <p>Begrundelse for, at fejlen er alvorlig: Skadefølge kan være omfattende og vedrører et område en bygnings sagkyndig bør være særlig opmærksom på.</p>			
9.7	Rumaftræk				
	 	<p>K3 Formodentlig i forbindelse med montering af ny tagpapbelægning og nye aftrækskanaler i bryggers, bad og gæstetoilet kortet af. Aftrækkene udmunder således i hulrummet mellem isolering og underlagskrydsfineren med opfugtning til følge.</p> <p>Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke rapporteret.</p> <p>Begrundelse for, at fejlen er alvorlig: Afbrydelsen forekommer ikke kun et sted, men er synligt i alle tre tilgængelige klapventiler.</p>			
1.5	Andet				
	<table border="1"> <tr> <td>-9.7</td> <td>Rumaftræk</td> <td> <p>K3 Fundament/sokkel ved carport er underdimensioneret i bredden. Det kan ses at bygningen oprindeligt har været konstrueret alene som carport, men at der nu er udført altandæk oven på tagplader af pvc. Facadestolper, fodbeslag, samt sokkel er ikke dimensioneret til dette og der kan ses</p> </td> </tr> </table>	-9.7	Rumaftræk	<p>K3 Fundament/sokkel ved carport er underdimensioneret i bredden. Det kan ses at bygningen oprindeligt har været konstrueret alene som carport, men at der nu er udført altandæk oven på tagplader af pvc. Facadestolper, fodbeslag, samt sokkel er ikke dimensioneret til dette og der kan ses</p>	
-9.7	Rumaftræk	<p>K3 Fundament/sokkel ved carport er underdimensioneret i bredden. Det kan ses at bygningen oprindeligt har været konstrueret alene som carport, men at der nu er udført altandæk oven på tagplader af pvc. Facadestolper, fodbeslag, samt sokkel er ikke dimensioneret til dette og der kan ses</p>			

		<p>en udbøjning af omkring træstolpens fodbeslag i soklen. Note: Der er risiko for kollaps, såfremt jordtryk vælter den spinkle sokkelkonstruktion.</p> <p>Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.</p> <p>Begrundelse for, at fejlen er alvorlig: Stabilitetsproblemer er et område, det forventes at en bygningssagkyndig er særlig opmærksom på, det det som her kan få omkostningskrævende følger.</p>
9.6	Rørgennemføringer	
	<p>-</p> 	<p>K3 Rørgennemføring ved bruseblandingsbatteri mangler tæt fugelukning/manchet. Note: Da bagvæg er en let pladekonstruktion er der nærliggende risiko for fugtbetingede skader i tilstødende konstruktion.</p> <p>Begrundelse for fejl: Forholdet er overset.</p> <p>Begrundelse for, at fejlen er alvorlig: Området omkring vådrum forventes at have særlig bevågenhed af en bygningssagkyndig.</p>

4 UDVIKLINGEN I ÅRETS FIRE KVARTALER

I dette afsnit beskrives udviklingen i kontrollerede tilstandsrapporter i de fire kvartaler 2007. Figur 4 viser udviklingen i fordelingen af de kontrollerede tilstandsrapporter.

Antallet af ”retvisende tilstandsrapporter” er stigende henover året – idet der dog er et dyk i tredje kvartal.

Antallet af ”acceptable tilstandsrapporter” er markant stigende fra første til tredje kvartal, hvorefter der ses et fald i fjerde kvartal til niveauet i første kvartal.

Samlet set er antal ”retvisende tilstandsrapporter” og ”acceptable tilstandsrapporter” steget fra 75 % i første kvartal til 78 % i fjerde kvartal.

Antal ”fejlbehæftede tilstandsrapporter” er stort set uændret over året, mens antallet af ”alvorligt fejlbehæftede tilstandsrapporter” er halveret i årets løb – fra knap 10% i 1. kvartal til knap 5% i 4. kvartal.

