

**DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET
FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE**

Beskikket bygningssagkyndig

[REDACTED]

Dato:

J. nr.:

[REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]:

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten [REDACTED] afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet. Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig [REDACTED] tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 4. oktober 2011.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 2. maj 2011.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 8. maj 2012.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 20. juni 2012. [REDACTED] med bisidder [REDACTED] fra [REDACTED] havde foretræde under behandlingen af sagen og fremkom med bemærkninger i det væsentlige jf. vedhæftede bilag.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten, bortset fra de følgende, 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.

Nævnet har revurderet følgende fejlangivelser:

Under "Følgende materiale forelå" reduceres fejlangivelsernes samlede vægt fra A3 til A1. Under punkt 8.1 bygning A frafaldes fejlangivelsen A1, da forholdet anses for oplyst for brugerne.

Under "Bygningsbeskrivelse", skal det medgives, at litreringen ikke har medført fejl i resumé-skemaet, men fejlangivelsens vægt A3 fastholdes på grund af den misvisende bygningsbeskrivelse.

Under punkt 9.2 bygning B frafaldes fejlangivelsen A1, da forholdet anses for oplyst for brugerne.

Under punkt 3.6 bygning C frafaldes fejlangivelsen A1, da skadesbeskrivelsens mangler vurderes under bagatelgrænsen.

Under punkt 4.1 bygning C frafaldes fejlangivelsen A1, da skadesbeskrivelsens mangler vurderes under bagatelgrænsen.

Under punkt 11.1 bygning C hæves fejlangivelsens vægt A2 til A3, da der ikke vurderes formildende omstændigheder ved den manglende beskrivelse af uautoriserede elinstallationer.

Under punkt 11.1 bygning C frafaldes fejlangivelsen A3, da det ikke findes godtgjort, at der er tale om faste elinstallationer.

Med revurderingen af ovennævnte punkter er der indikation for, at tilstandsrapporten er fejlbehæftet i grænseområdet for alvorligt fejlbehæftet. Det bemærkes dog, at hovedparten af fejlangivelserne enkeltvis er vurderet af mindre betydning eller af formel karakter og at der kun forekommer en fejl af betydelig vægt. Det er imidlertid 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
	Stikprøve	Igangværende		
	Stikprøve	24. januar 2008	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A, Fejlagtigt betegnet som "Carport/udhus". Er reelt et gammelt vakkelvorent <u>udhus</u> , som var den første bygning på ejendommen.	

Litra A (carport/udhus) - set fra nord. (som nævnt fejlagtigt betegnet)

Litra B (Sommerhus beboelse) set fra indkørsel (sydøst)

Litra B (sommerhus Beboelse) nordfacade.

Litra C (havestue/udestue) tilbygget litra B ved nordgavl.

Litra D (Carport)

Litra E, Fejlagtigt beskrevet selvstændigt som Carport/udhus - er kun et udhus, der er sammenbygget med carport litra D

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
02-dec-11	08:25	Udtrukket til kontrol	ScanJour journal nr ikke angivet
02-dec-11	09:12	Bygningssagkyndig er tildelt teknisk revisor til kontrol	
05-dec-11	19:44	Teknisk revisor har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	

15-dec-11	10:00	Kontrolbesøg udført af teknisk revisor	
11-jan-12	14:33	Udkast til kontrolrapport er udarbejdet	
01-feb-12	11:01	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
16-feb-12	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
16-feb-12	07:44	Endelig kontrolrapport udarbejdet	
20-mar-12	15:00		Søgt ny deadline: 27. mar. 2012
20-mar-12	15:00		Ny deadline for BS kommentar: 27. mar. 2012
20-mar-12	15:00	Endelig kontrolrapport er ikke blevet godkendt af kvalitetsikring	
20-mar-12	15:01	Udkast til kontrolrapport er blevet kvalitetssikret	
26-mar-12	15:01		Søgt ny deadline: 2. apr. 2013
26-mar-12	15:01		Ny deadline for BS kommentar: 2. apr. 2013
30-mar-12	14:19		Søgt ny deadline: 10. apr. 2013
30-mar-12	14:19		Ny deadline for BS kommentar: 10. apr. 2013
02-maj-12	21:02	Bygningssagkyndig har kommenteret på udkast	
08-maj-12	17:18	Endelig kontrolrapport udarbejdet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2011-10-04
Ejendommen besigtiget	2011-10-04

Følgende materiale forelå

BBR	2011-10-04	
Forsikringspolice	ikke oplyst	
Tidligere tilstandsrapport nr.	ingen	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Teksten "ingen", er ikke tilstrækkelig entydig og præcis nok til, at en bruger (køber, mægler, forsikringsselskab, bank, eller advokat), kan bibringes en klar forståelse om, hvorvidt der ikke findes en tidligere tilstandsrapport, om denne blot ikke er blevet forelagt BS, eller om BS har eftersøgt en evt. tidligere tilstandsrapport de obligatoriske steder. (FEM sekret. og O.I.S). Teksten må derfor anses at være mangelfuld i.h.t. HB kap.3 afsnit 4.01. Mindre formel fejl.	A1
Bygningssagkyndig	Der er ikke plads i feltet til at skrive en lang tekst Ingen er en praktis konstatering på at, der ingen tidligere tilstandsrapporter er, jeg er kommet med oplysninger, hvorfor den bør vægtes med 0.	0
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes. (evt. supplerende lang tekst kan tilføjes under "Bygningsoplysninger")	A1

Energimærke	ingen	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Teksten "ingen" er ikke tilstrækkelig entydig og præcis nok til, at en bruger (køber, mægler, forsikringsselskab, bank, eller advokat), kan bibringes en klar forståelse om, hvorvidt der er tale om, at et evt. Energimærke eksisterede, men blot ikke blev fremvist, eller om Energimærket var under udarbejdelse, eller det reelt ikke fandtes. Fejl af formel karakter.	A1
Bygningssagkyndig	Der er ikke plads i feltet til at skrive en lang tekst Ingen er en praktis konstatering på at, der ingen tidligere tilstandsrapporter er jeg er kommet med oplysninger, hvorfor den vør vægtes med 0.	0
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes. (evt. supplerende lang tekst kan tilføjes under "Bygningsoplysninger")	A1
Andre bygningsoplysninger		
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Feltet er ikke udfyldt. Da der til tider kan findes gamle tegninger på ejendommene, som kan indeholde nyttige oplysninger for Huseftersynet, er det derfor i brugernes interesse at den sagkyndige præciserer, at de har været efterspurgt og evt. årsagen til at de ikke er fremlagt. (jvnf. HB kap. 3 afsnit 4.01)	A1
Bygningssagkyndig	Felterne er under afsnittet. "følgende materiale fårelå" Der får lå intet materiale på ejendommen. Jeg har udfyldt med 2 x ingen - det er entydigt og bør ikke give 3 "straf" point.	0
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Sommerhus						
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	Carport/udhus	1980	1	10	0	0	0	0
2	B	Sommerhus	1981	1	73	0	0	73	0
2	C	Havestue/udestue	1981	1	13	0	0	0	0
3	D	Carport	1985	1	21	0	0	0	0
3	E	Carport/udhus	1985	1	8	0	0	0	0
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>		BS har fejlagtigt angivet et gammel udhus som carport/udhus. dels er det fejlagtig angivet som Litra A. Selv om det ikke direkte fremgår af Håndbogen, er HEweb struktureret, så beboelsesbygninger benævnes først. Hvorved antallet af skadesbemærkninger for beboelsesdelen automatisk overføres til "Resumé skemaet". Da denne fremgangsmåde normalt anvendes, skaber det forvirring hos en bruger, at et gammel faldefærdigt skur står nævnt som litra A og først i skemaet. Selvom bygningen er benævnt først i BBR oplysningen, så følger Tilstandsrapportens litreringssystematik ikke BBR's historisk kronologiske rækkefølge, men tager derimod udgangspunkt i bygningernes indbyrdes betydning. Dermed beboelsen først som litra A. BS har fejlagtigt opdelt den sammenbyggede carport og udhus i to selvstændige litra. (D og E). Endvidere benævner BS udhuset, Litra E, som både carport/udhus. Den manglende systematik og struktur i litreringen skaber forvirring hos en bruger. Blandt andet kan der opstå tvivl om hvorvidt der forefindes 3 carporte på ejendommen. Endvidere angives nu ikke det korrekte antal "bemærkninger" for beboelsesdelen i "resume" skemaet. (se foto under Litra opdeling)							A3
Bygningssagkyndig		Denne her rapport er opbygget efter BBR som er den offentlige bygnings registrering og er den ælste bygning er beskrevet som A. ud fra BBR. Det er ikke klart i håndbogen, hvilke række følge bygningerne skal litres.							A1
Teknisk Revisor		Argumentation og vurdering fastholdes. Bemærk specielt sidste afsnit.							A3

Bemærkninger

1. Bygningsdele, der er gjort utilgængelige?	Ja: BC - Vægge bag møbler, skabe og reoler er ikke undersøgt.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Forbeholdet er ikke tilstrækkelig specificeret jvnf. Håndbogen Kap. 3 afsnit 5.04. samt 6.07. Her fremgår det, at det præcist skal fremgå hvilke rum der har møbler, skabe og reoler der hindre en normal besigtigelse. Bemærk at det fremgår af tilstandsrapportens informations sider forrest i rapporten på side 3, at den bygningssagkyndiges besigtigelse kan være begrænset af normal møblering. Nærværende "bemærkningsfelt" er baseret på at fremhæve hvor der specielt forekommer forhold, "der <u>er gjort utilgængeligt</u> ".	A1
Bygningssagkyndig	Ejendommen er beboet og jeg mener ikke jeg skal beskrive møbel typer og deres placeringer i de givne rum forbeholdet beskriver at jeg ikke har flyttet rundt på møbler. Hvilket den kontrollerende ikke gjorde på sin besigtigelse.	0
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes. Med "fejlangivelsen" henstilles der til, at tilstandsrapporten ikke overbelastes med unødvendige forbehold.	A1
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: BC - Trægulve under væg til væg-tæpper er ikke visuelt besigtiget, grundet tæpper og møbler. Ydervægge og sokler bag beplantning er ikke undersøgt.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Forbeholdet er ikke tilstrækkelig specificeret jvnf. Håndbogen Kap. 3 afsnit 5.04. samt 6.07. Her fremgår det, at det præcist skal fremgå hvilke rum der har væg til væg tæpper, møbler, skabe og reoler der derved hindre en normal besigtigelse. Bemærk at det fremgår af tilstandsrapportens informations sider forrest i rapporten på side 3, at den bygningssagkyndiges besigtigelse kan være begrænset af normal møblering. Nærværende "bemærkningsfelt" er baseret på at fremhæve hvor der specielt forekommer forhold, "der <u>normalt er tilgængelige, men som ikke har kunnet besigtiges</u> ".	A1
Bygningssagkyndig	Forbeholdet er taget da de beskrevne på side 3 dog alligevel giver advokater tvivl og stiller spørgsmål omkring disse ting, er enig i det kunne mere spicificeret.	0
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: BC - Eventuelle punkterede termoruder og energiruder er ikke altid konstaterbare ved visuel besigtigelse, på grund af vejr-, lys- og temperaturforhold så der tages forbehold for dette.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	BS forbehold er for generelt og kan skabe usikkerhed om, hvorvidt termoruder overhovedet er besigtiget. Ad Håndbogens kap. 3 afsnit 5.04 skal der henvises til, at det altid specifikt skal begrundes når der tages forbehold for besigtigelse af "Bygningsdele der er normalt tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges, p.g.a. unormale adgangsforhold". Ad Håndbogens afsnit 6.07 " Den bygningssagkyndige skal begrunde de anførte utilgængeligheder og unormale aktuelle adgangsforhold. Her kan også anføres specifikke forbehold for den pågældende ejendom, fx. vedrørende termoruder". BS skal endvidere være opmærksom på Nyhedsbrevet fra - Erhvervs- og Byggestyrelsen - FEM-HE-Nyhedsbrev-07.05.09 omkring forbehold for besigtigelse af termoruder.	A1
Bygningssagkyndig	Der antydes at jeg ikke har kontrolleret termoruderne, Dette er ikke korrekt. Det er uacceptabelt sådanne antydninger. Denne tekst er tydelig for forbrugeren og de defekte termoruder er nævnt i rapporten.	0
Teknisk Revisor	Det er ikke TR der betvivler BS kontrol - men der gives her udtryk for hvad en <u>forbruger</u> kunne få af indtryk ud fra BS tekstformulering. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Litra A (et faldefærdigt udhus), er reelt blevet fravalgt og dermed ikke besigtiget. På grund af BS mangle systematik i litreringen (se tidligere), har Bs fejlagtigt angivet bemærkninger for bygning E under A. Der gives derfor fejl for ikke at have angivet af Litra A retteligt har været fravalgt og ikke besigtiget, hvilket skaber stor forvirring hos en bruger.	A3
Bygningssagkyndig	Der er svaret på dette spørgsmål tidligere at rapporten er opbygget efter BBR meddelelsen. Då dette giver ingen forvirring. Bruger kan se hvilke bygninger der har hvilke nr.	A1
Teknisk Revisor	Der gives fejl for den forvirring der er kan skabes hos en forbruger, med den af BS foretagne litrering. Argumentation og vurdering fastholdes.	A3
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

Bygningsdel / installation		IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Fundamenter / sokler			0	1	1	0	0	
2. Kælder / krybekælder / terrændæk		x	0	0	0	0	0	
3. Yder- og indervægge			1	1	0	0	0	
4. Vinduer og døre			1	3	0	0	0	
5. Løfter / etageadskillelser			0	1	0	0	0	
6. Gulvkonstruktion og gulve			0	1	0	0	0	x
7. Indvendige trapper		x	0	0	0	0	0	
8. Tagkonstruktion			0	5	1	0	0	x
9. Bad / toilet og bryggers			0	0	0	3	0	x
10. VVS-installationer			0	3	1	0	0	x
11. El-installationer		x	0	0	0	0	0	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Blandt andet som følge af BS manglende systematik, men tilsyneladende også misforståelse om hvilke bygninger der skal medtages i "resumé skemaet", afbilleder skemaet ikke korrekt antallet og skadesfordelingen over beboelsesdelen som er tiltænkt. Jvnf. HB kap. 3 afsnit 6.08, skal skemaet udelukkende være et resumé over registreringer af skader og tegn på skader på beboelsesdelen. - det skaber derfor forvirring hos en bruger når skemaet er misvisende.							A1
Bygningssagkyndig	Taget til efterretning. Dog kan jeg se at EDB-pogrammet ikke opsommere i skemaet, Hvis der er flere skader under samme punkt / karakter.							0
Teknisk Revisor	Deter vigtig, at selv om der forekommer flere skader under samme punkt, som hver for sig er selvstændige skader med hver sin lokalitet, at skaden så også er opdelt med to selvstændige tekster og karakter. I så fald vil det blive opsummeret i Resumeskemaet. Vurderingen fastholdes.							A1

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Huset er Sommerhus. Der er ikke sket modernisering af huset så det fremstår som oprindeligt. Huset fremstår i bygningsmæssig god stand. Der må forventes at skulle udføres forebyggende vedligeholdelse af klimaskærmen samt opretning af beklædninger på badeværelset. Malerbehandling af træværk og vinduerne bør vedligeholdes over tid. Den indvendige vedligeholdelse af boligen er god.
-------------	---

Bygning A (Carport/udhus - 10m2)

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	K1: Dør til skur binder.
----------	--------------------------

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.1 Gulvkonstruktioner	K1: Gulv i skur er udført af paller.	A1
Fejlangivelse Teknisk Revisor		
	Beskrivelse af skade/mangel: Ingen	
	Karakter: Ingen	
	Begrundelse for fejl: At gulvet er udført med paller, er reelt ingen skade, men en registrering der retteligt burde være anført under skemaet for "Bygningskonstruktioner". - Der skal her ses bort fra opfugtningen af pallerne/gulvet som følge af større hul i taget - denne registrering hører under pos 8.1. Pallerne ligger på drænende grus, hvormed "konstruktionen ikke umiddelbart udgør en "skadesrisiko".	
Bygningssagkyndig	Det er ingen fejl, at komme med denne forbruger oplysning.	0
Teknisk Revisor	Den slags "forbrugeroplysninger er skam meget velkomne - men i så fald skal de placeres hvor de høre hjemme. Nemlig under "Bygningskonstruktioner" bagerst i rapporten. Vurderingen fasholdes.	A1

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.1 Tagbelægning/rygning	K3: Der ses stort hul i tagplade.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	  Beskrivelse af skade/mangel: Der er et større hul i PVC tagplade på ca. ½ m2 foran dør. Note: Indtrængende regnvand har forårsaget fugtbetinget skade i gulv af træpaller. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Der mangler en egentlig konsekvens beskrivelse af det registrerede forhold. Jvnf. HB kap. 3 afsnit 5.03 skal forbrugeren have klarhed over skadens mulige konsekvens. Hvilket specielt er påkrævet ved K2 og K3 bemærkninger.	A1
Bygningssagkyndig	Ja men det er et skur, og skaden er så åbenlys og skaden <u>er</u> registreret.	A1

Teknisk Revisor	Der gives ikke "fejl" for den manglende præcisering af lokalitet. men derimod fejl for den manglende konsekvens beskrivelse, som normalt altid bør følges med en K2 og K3 karakter. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
-----------------	--	-----------

Bygning B (Sommerhus - 73m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning B

1.3 Udvendige trapper	K2: Der mangler beton omkring trappe ved hoveddør.
-----------------------	--

3. Yder- og indervægge i bygning B

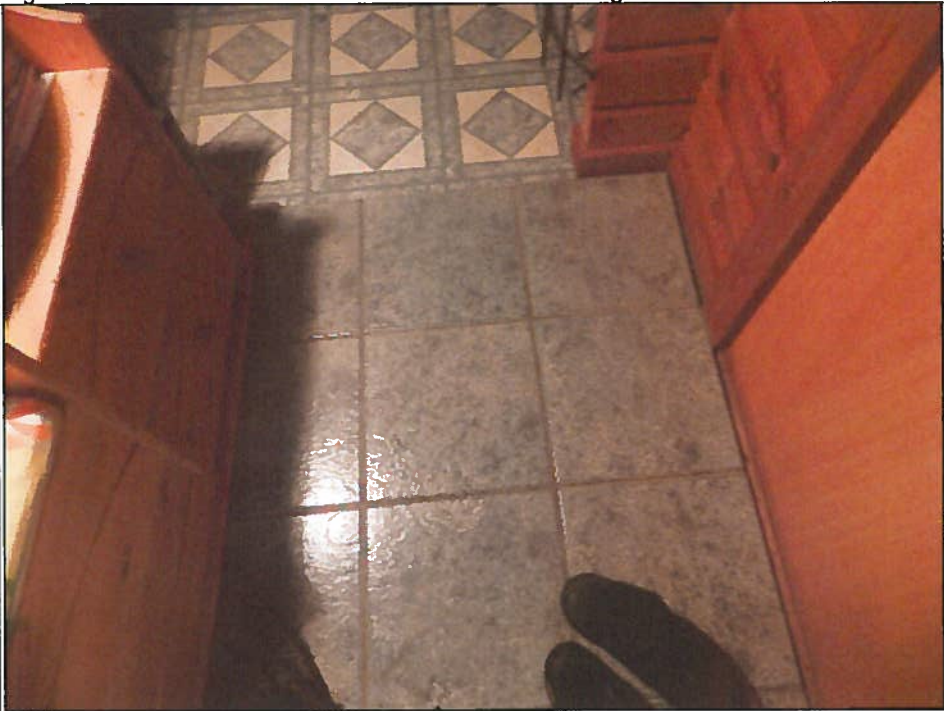
3.6 Indvendige vægge	K0: Der ses løs liste under loft i hjørne i vaskerum.
----------------------	---

4. Vinduer og døre i bygning B

4.2 Vinduer	K0: Vinduer og døre trænger til almindelig vedligeholdelse.	
4.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Termorude i hoveddøren er punkteret. (ingen foto) Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er beskrevet af sælger under sælgeroplysningerne pos 4.1 - Men mangler under BS bemærkninger.	A1
Bygningssagkyndig	Dette er taget til efterretning.	A1
Teknisk Revisor	OK	A1

4.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Glastætningslister er indtøret og skrumpet ved alle vinduer, hvorved overfladevand på vinduer medføre nedsvining bag bundglaslister. Note: Som følge af den manglende topforsegling, er der risiko for trænedbrydning i bundrammer, samt nedbrydning af termoudernes forsegling. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Karakteren er sat meget højt jeg vil betegne skaden som k1 det er ingen svigt inden for overskuelig tid. her er tale om en glasliste som umildbart kan vedligeholdes ved overstrygning med en gang maling.	A1
Teknisk Revisor	TR er ikke enig med BS. Da glastætningslisten er under nedbrydning, skal karakteren K2 anvendes. Argumentation og vurdering fastholdes.	A2

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

6.2 Belægninger	K1: Klinker på gulv ved hoveddør mangler vedhæftning til underlaget og der ses manglende fuger og fuger der er revnet. Note: Der er risiko for skades udvikling	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Klinker i entre ved hoveddør er monteret på trægulv og har mangelfuld vedhæftning. Der mangler desuden fuger langs vægge. Note: Den manglende vedhæftning kan give risiko for revnede fuger og klinker. Den manglende fuge langs vægge giver anledning til smudsansamling, samt uhensigtsmæssig fugtnedsivning til træværk i vægge ved gulvvask. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Da der som BS selv skriver er risiko for skadeudvikling, skal karakteren K2 anvendes. Desuden er skaderegistreringen mangelfuld.	A1
Bygningssagkyndig	Beskrivelsen beskriver skaden som er konstateret. og karakteren har ingen indflydelse på bygningens funktion det er ikke våd område.	0
Teknisk Revisor	Det er ikke spørgsmål om bygningens funktion svigt, eller duelighed - MEN om bygningsdelens (gulvbelægningen) funktion vil svigte, når skaden udvikler sig og der forekommer helt løstsiddende klinker. Der gives fejl både for lav karakter, samt for utilstrækkelig skadebeskrivelse. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

8. Tagkonstruktion i bygning B

8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der mangler puds under flere rygningsten. Note: Der er risiko for skades udvikling.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Ingen Note: Tagkonstruktionen er et paralleltagsloft og går helt til kip med fast undertag. Der er udført ventilation ved rygning. der forekommer derfor ingen mørtelunderstrygning (forskelling) (antagelig har mosbegroninger givet et visuelt "snydebillede" af forholdet. Karakter: Ingen Begrundelse for fejl: Forholdet er fejlvurderet.	A2
Bygningssagkyndig	Fejlen er ikke konstateret ved min gennemgang 04-10-2011.	0
Teknisk Revisor	TR finder BS kommentering lidt uforståelig. BS registrer en fejl ved sin gennemgang den 4. okt. 2011, som det fremgår af BS tilstandsrapport. Denne fejl skriver BS nu ikke var tilstede ved hans gennemgang den 4. okt. 2011 ?? - Argumentation og vurdering fastholdes.	A2

8.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der ses mindre områder med mosbelægning på teglsten. Note: Forholdet er pt af mindre betydning med der er risiko for skades udvikling.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er en del mosbegrøning på betontagsten - specielt på nordside. Note: Normalt vil mosbegrøning ikke skade tagstene, men i det aktuelle tilfælde kan den massive mosbegrønning give anledning til fugtsivning ved tagstenoverlæg, da mossen tildels løfter tagsten og gror ind under stenene. Der vurderes ikke risiko for følgeskade, da der er undertag, men derimod mindre risiko for frostskeer på tagsten. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet vurderes ikke korrekt vurderet og beskrevet, samt karakteransat.	A1
Bygningssagkyndig	Tage kan have mos belægninger i hele dets levetid uden skader. Tagstenen svigter ikke inden for overskueligtid her er karakteren k2 alt for høj og de beskrevne skader er uden hold i virkeligheden.	0
Teknisk Revisor	BEmærk TR's tekst i de to først linjer i noten. Desuden skriver Bs selv i sin egen tekst, at der er risiko for skadeudvikling. Alene denne formulering fordre en K2 tekst. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

8.3 Skotrender/inddækninger	K2: Der ses nedbrudt træ på begge sider omkring inddækningen af tagrenden.
--	---

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A2





Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrudt træ i sternbrædder i mindre områder ca. midt på både facade mod nord og syd. Desuden er der nedbrudt træ forneden i vindskede ved gavlhjørne mod sydøst.

Note: Det kan ikke udelukkes at blade om mos fra tid til anden tilstopper tagrende hvorved tagrende løber over og opfugter sternbrædder på bagsiden, hvorved trænedbrydning kan udvikles.

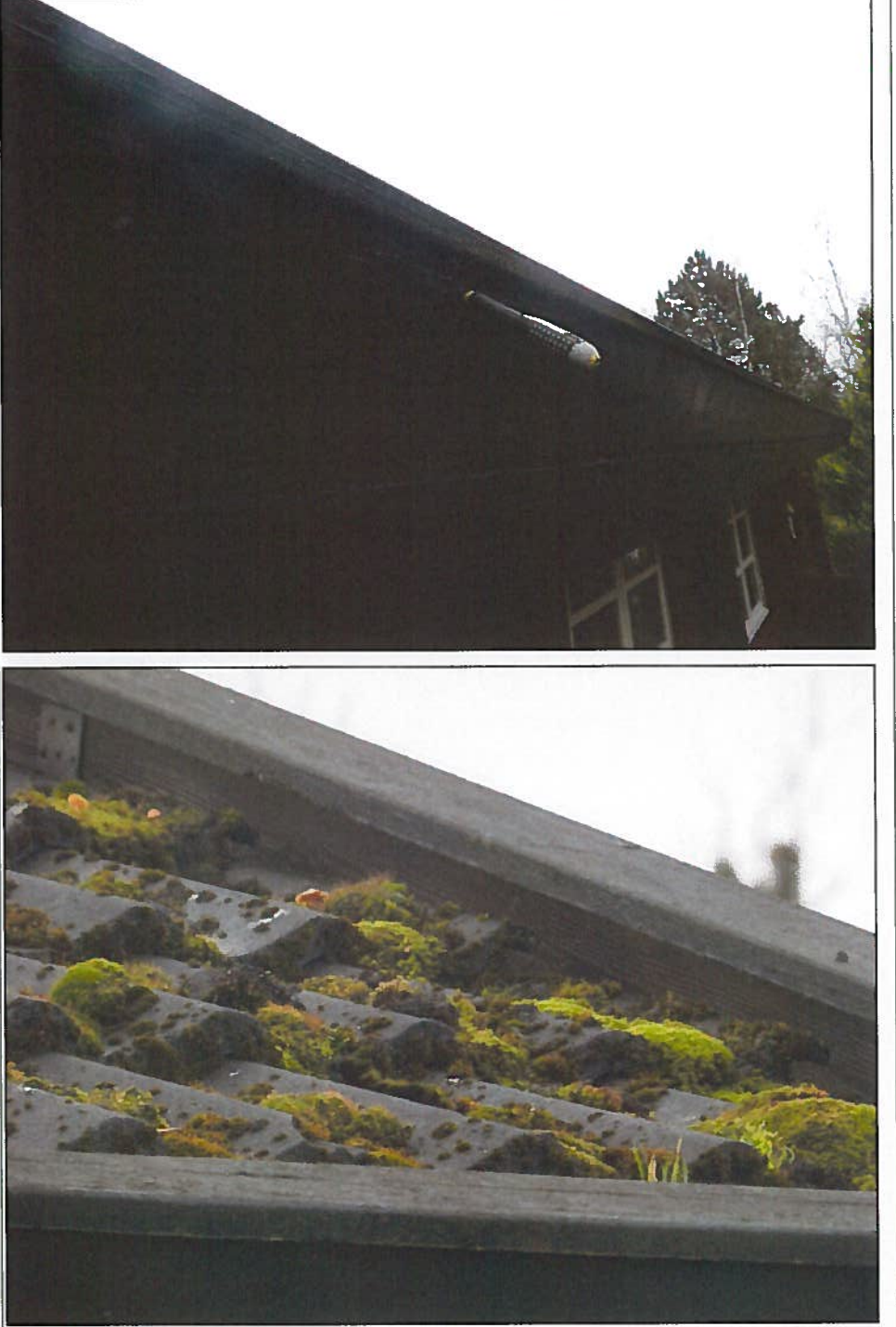
Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Skadebeskrivelsen afspejler ikke korrekt de konstaterbare forhold og er for diffus til at give en bruger den fulde forståelse af skadens reelle omfang og dennes lokalitet. Skadesbeskrivelsen opfylder dermed ikke Håndbogens kap. 3 afsnit 5.03.

Bygningssagkyndig	Skaden er beskrevet og evt reparation vil den udførende skifte hele inddækningen. TR beskriver bare en yderligere udpensling af skaden med har samme omfang og betydning.	A1
Teknisk Revisor	Bemærk TR's begrundelse for at der er givet fejl. Argumentation og vurdering fastholdes.	A2

8.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Dækbrædder på vindsheder er placeret for højt oppe over tagdækning, hvorved slagregn kan trænge uhindret ind bag og under tagsten. Note: Der er risiko for fugtbetinget følgeskader i underliggende træværk. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Højden ses tydelig at være lige over buen på teglstenen Ejendommen er bygget i 1981 og der er pt ingen skader i dette område dette er en tænkt fejl uden hold eller synlig skade, så derfor er dette ingen skade.	0

Teknisk Revisor	BS bør revidere sin opfattelse af, at der ikke er nærliggende risiko for skadeudvikling. På fotoet ses tydeligt, at der flere steder er gab på op til 3 cm mellem tagsten og dækbrædt og at dækbrædt ikke rækker ud over førte bølge på tagtenene. Såfremt sternen blev demonteret ville der med stor sandsynlighed ses begyndende trænedbrydning på bagsiden. Argumentation og vurdering fastholdes.	A3
8.5 Udv. træværk ved tag	K1: Remender ses uden afdækning. Note: Der er risiko for trænedbrydning af konstruktionen over tid.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler inddækninger for enderne af remender ved gavle. Note: Kan give anledning til trænedbrydning, som følge af fugtbelastning. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Da der er risiko for skadeudvikling, skal karakteren K2 anvendes.	A1
Bygningssagkyndig	Ikke enig i karakter givningen K2 der er ikke noget svigt inden for overskuelig tid.	0
Teknisk Revisor	BS bør revidere sin opfattelse, da det er et kendt problem, at der med stor sandsynlighed, vil opstå trænedbrydning i uinddækkede bjælkeneder. Som den er nu, er det alene træets egen "modsatandseve" der afgør hvornår der opstår trænedbrydning. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

8.6 Tagrender / tagnedløb	K1: Tagrender ses fyldt med mos og blade. Note: Der er risiko for overløb og derved risiko for følgeskader.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst. Note: Som BS tekst Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Da der er risiko for følgeskade (trænedbrydning i sternbrædder og udhæng jvnf. pos 8.5), skal karakteren K3 anvendes.	A1
Bygningssagkyndig	Her er det den fyldte tagrende tagrende der tales om. har dog set på skaden noget midlere end K3.	A1

Teknisk Revisor	Bemærk. at BS selv anføre i sin tekst, at der er risiko for følgeskade. Karakteren K3 skal derfor anvendes. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
-----------------	---	-----------

9. Bad / toilet og bryggers i bygning B

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Fliser på vægge i badeværelset går ikke helt til loft. Note: Forholdet overholder ikke gældende lovgivning på området.	
Fejl angivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Fliser i brusenicher er opsat i.h.t. gældende bygningsreglementet (BR77) for opførelsestidspunktet (vandafvisende materiale i midst 1,7 m over gulv). Note: Da overvægge er af organisk materiale vurderes der at være en potentiel risiko for fugtbetingede skader - såfremt fremtidige beboere af huset vil bestå af et væsentligt større antal brugere end i dag. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Der mangler en klar information til en bruger om skadeforholdets eventuelle konsekvens (jvnf. HB kap. 3 afsnit 5.03) - At fliserne ikke opfylder nugældende bygningsreglement, er ikke en "skadebetingelse". Jvnf. HB kap. 3 afsnit 7.09.	A1
Bygningssagkyndig	Forholdet er renoveret inden for de sidste år og skal så overholde gældende BR. Det ses tydeligt at der er bordt på fliserne hvilket først er kommet på mode efter 1995.	0
Teknisk Revisor	Bordt på fliser har kunne fås siden tresserne. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

9.3 Fuger	K3: Der ses fuger med begyndende nedbrydning i badeområdet.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst Note: Der er risiko for fugtbetingede følgeskader i tilstødende og underliggende konstruktioner. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Der mangler en egentlig konsekvens beskrivelse af det registrerede forhold. Jvnf. HB kap. 3 afsnit 5.03 skal forbrugeren have klarhed over skadens mulige konsekvens. Hvilket specielt er påkrævet ved K2 og K3 bemærkninger.	A1
Bygningssagkyndig	Taget til efterretning	A1
Teknisk Revisor	OK	A1

9.4 Gulvafløb	Ingen bemærkninger
---------------	--------------------



Beskrivelse af skade/mangel: Der er rå og utæt betonstøbning på ca. 15 mm mellem afløbsskål og gulvrist ved gulv afløb i bruseniche.

Note: Da husets konstruktioner primært er af organiske materialer, er der overvejende sandsynlighed for fugtbetingede skader på tilstødende konstruktioner ved flittigt brug af brusenichen. da nuværende ejer har beboet huset alene gennem flere år, vurderes der ikke umiddelbart igangværende skader af betydning. (der kunne ikke måles unormal opfugtning i bagvægge).

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Fejlens vægtning: Forholdet vurderes at kunne udbedres for under kr. 10.000. Det vurderes skærpende at et forhold der normalt kræves stor opmærksomhed af en

	bygningssagkyndig ikke er observeret.	
Bygningssagkyndig	Dette er ef fejl det ikke er beskrevet dette er ellers en af mine kæpheste.	A5
Teknisk Revisor	JA, det kan ske for selv den bedste :-)	A5
9.6 Rørgennemføringer	K3: Der ses rørgennemføringer i vådområdet. Note: Der er risiko for følgeskader ved defekt tætning omkring rør.	

10. VVS-installationer i bygning B

10.1 Vandinstallationer	K2: Afløb fra sikkerhedsventil er direkte forbundet til afløbsinstallation. Note: Der er risiko for vandspild i forbindelse med defekt sikkerhedsventil.	
10.3 Afløbsinstallationer	K1: Afløbsinstallation fra vaskemaskine er ikke fast tilsluttet til afløbsinstallation. Note: Der er risiko for følgeskader.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Afløbsslange fra vaskemaskine er ikke korrekt monteret til et opført afløbsrør, men er interimistisk løst ført ned i et lavtsiddende afløbsstuds umiddelbart over et trægulv. Note: Ved løsrivning af afløbsslange, er der stor risiko for større følge vandskader. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Da der er risiko for følgeskade, skal karakteren K3 anvendes. Desuden virker BS tekst diffus og ikke speciel forståeligt for forholdet.	A1
Bygningssagkyndig	Beskrivelsen er ok da der står <u>ikke fast tilsluttet</u> . Dette er tydeligt for forbrugeren og jeg nævner følgeskader.	0
Teknisk Revisor	BS beskriver fint, at der er risiko for følgeskade - netop derfor skal karakteren K3 anvendes. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
10.5 Andet	K1: Aftræksrør fra emhætte er defekt ved loft.	

10.5 Andet	K1: Vaskemaskine mangler sikkerhedsdråp bakke.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Vaskemaskine er placeret på et trægulv og er ikke som påkrævet, opsat på en underliggende overløbsbakke. Note: Der er risiko for større følge vandskader ved defekt og overløb fra vaskemaskinen. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Da der er risiko for følgeskader skal karakteren K3 anvendes.	A1
Bygningssagkyndig	Skaden er beskrevet, teksten kan måske blive bedre, men bør ikke medføre "straf" point	0
Teknisk Revisor	Skadebeskrivelsen opfylder ikke Håndbogens krav. Bemærk, at der er risiko for en alvorlig følgeskade, hvorfor karakteren K3 skal anvendes. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

11. El-installationer i bygning B

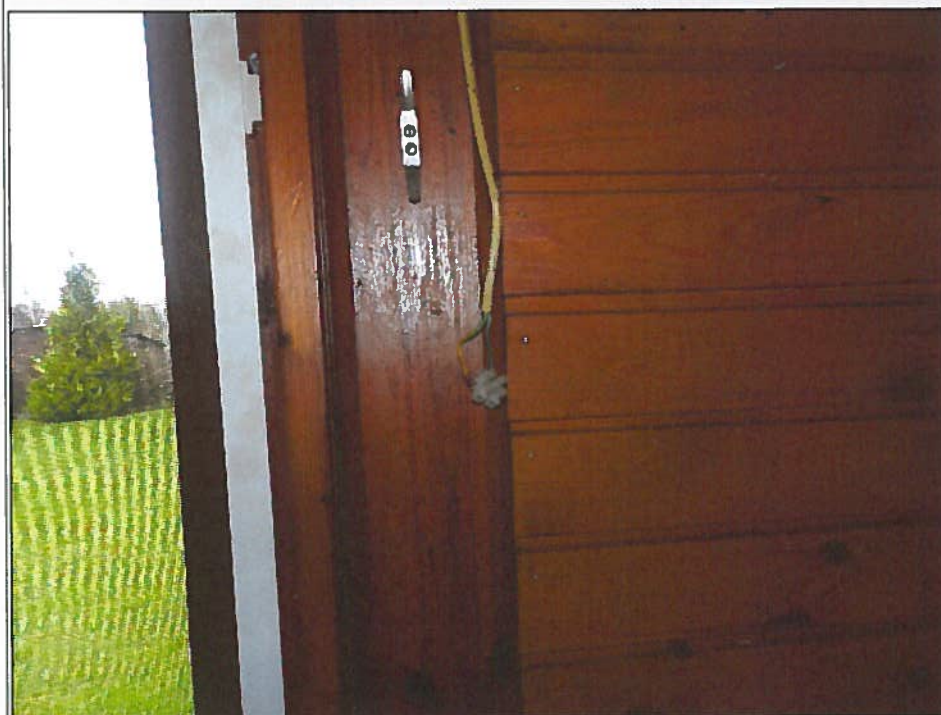
11.1 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler kabelbeskyttelse ved terræn, ved elkabel th. for hovedtrappe. Note: Kablet er udsat for mekanisk påvirkning ved for eksempel sneskovling omkring trappe. Giver anledning til risiko for kortslutning ved beskadigelse (samt hypotetisk risiko for personskade) Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægtning: Da personskaderisiko vurderes ringe, sættes fejlen midt i niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Skaden er hypotetisk, der er to trin disse skovles ikke med mindre sneen er nedtrådt, Huset er et SOMMERHUS og det er ikke mange der skovler sne i Deres bede ved planter og igen hypotetisk risiko for personskade	A2
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A3

11.1 Andet	Ingen bemærkninger
------------	--------------------

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A2





Beskrivelse af skade/mangel: Der er flere steder udført uautoriseret og ulovlige ledningssamlinger midt på bløde lampeledninger tilsluttet faste installationer. Endvidere er bløde lampeledninger ulovligt ført gennem faste vægge.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Ledning uden strøm.

0

Teknisk Revisor

Ikke alle ledningerne.

A2

Argumentation og vurdering fastholdes.

Bygning C (Havestue/udestue - 13m2)

1. Fundamenter / sokler i bygning C

1.2 Sokkel	K1: Sokkelplade i etanit ses med revner.
------------	--



Beskrivelse af skade/mangel: På nordsiden af havestuen er der en defekt i sokkelskørt af eternit, som interimistisk er tildækket med en mindre eternitplade.

Note: Sokkelskørt af eternit på sydsiden er intakt og sokkel ved gavl er udført i beton og uden skader.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Skadebeskrivelsen afspejler ikke de konstaterbare forhold og er for diffus til at give en bruger den fulde forståelse af skadens reelle omfang og dennes lokalitet. Skadebeskrivelsen opfylder dermed ikke Håndbogens kap. 3 afsnit 5.03:

"Forholdet skal være entydigt lokaliseret og beskrevet. der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre nuværende eller senere opståede forhold, ligesom omfang og udbredelse skal fremgå". Samt 6.10, som anfører at der under registrering af

	bygningens tilstand, skal skader have en præcis beskrivelse.	
Bygningssagkyndig	Kan ikke forstå noten skal vi nu også skrive de ting der ingen skader er på ? Skaden er beskrevet under bygning C sokler og en lille ejendom så skaden springer ud i hovedet på evt køber før der er tænkt på verdens hjørner.	0
Teknisk Revisor	Årsagen til at TR beskriver at der ikke er skade på sokelskørtet mod syd, er for at konkretisere, at BS skadestekst er for upræcis. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

3. Yder- og indervægge i bygning C

3.6 Indvendige vægge	K1: Der mangler brædt under kattelerm.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er en defekt i bunden af kattelermen i gavl på havestuen. Desuden har kattelermen ikke korrekt monteret i facaden, hvor ved der er risiko for vandintrængning - specielt for nedden. Note: Der er risiko for følgeskade i facadekonstruktion. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Skadebeskrivelsen afspejler ikke korrekt de konstaterbare forhold og er for diffus til at give en bruger den fulde forståelse af skadens reelle omfang og dennes lokalitet. Skadesbeskrivelsen opfylder dermed ikke Håndbogens kap. 3 afsnit 5.03. Desuden skaber det ikke klarhed hos en forbruger om "skadens" mulige konsekvens.	A1
Bygningssagkyndig	Der er en lille mangle da hulle ikke er beskrevet. om den er korrekt er ikke konstateret TR har ikke adskilt konstruktionen ad. Noten er at skyde gråspurve med kanoner ligeledes er karakteren.	A1
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

4. Vinduer og døre i bygning C

4.1 Døre	K1: Dørtrin er er ringe kvalitet.	
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Dækbrædt ved bundkarm på havedør i gavl af havestuen, er interimistisk udført med et mangelfuldt fastgjort brædt. Note: Ved betrædning af dækbrædt er der risiko for at brættet kan falde af. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Skadebeskrivelsen afspejler ikke korrekt de konstaterbare forhold og er for diffus til at give en bruger den fulde forståelse af skadens reelle omfang og dennes lokalitet. Skadesbeskrivelsen opfylder dermed ikke Håndbogens kap. 3 afsnit 5.03. Desuden skaber det ikke klarhed hos en forbruger om "skadens" mulige konsekvens.	A1
Bygningssagkyndig	Forholdet kan beskrives på mange måder. og er præciseret til bugning C (dør) Noten: muligt, men ikke afprøvet af TR for nedbøjning mm.	A1
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

4.2 Vinduer

K1: Træ omkring vinduer ses med ringe beskaffenhed og trænger til vedligeholdelse.

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A2





Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrudt træ flere steder i dækbrædder omkring vinduespartier. Blandt andet forneden ved gavlvindue mod nordvest - venstre dækbrædt ved dør, samt forneden på mellembædt mellem to vinduer tv. for havedør.

Note: Mangelfuld overfladebehandling, samt uhensigtsmæssig konstruktionsopbygning har medført/fremmet skadeudvikling.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Skadebeskrivelsen afspejler ikke korrekt de konstaterbare forhold og er for diffus til at give en bruger den fulde forståelse af skadens reelle omfang og dennes lokalitet. Skadesbeskrivelsen opfylder dermed ikke Håndbogens kap. 3 afsnit 5.03.

Bygningssagkyndig	Beskrivelse kan skrives på flere måder og TR - har en anden opfattelse end min.	A1
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A2

4.2 Vinduer

K1: Der er nogle termoruder der er defekte.

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A1

	Beskrivelse af skade/mangel: Der er flere punkterede termoruder i facaden til havestuen. Sælger oplyser der i alt er 7 punkterede termoruder. Note: På grund af vejrligsforhold ved besigtigelsen var det ikke muligt eksakt at vurdere de enkelte termoruders tilstand. Karakter: K2 Begrundelse for fejl:Bs beskrivelse af at "nogle termoruder er defekte" giver ikke en forbruger en klar opfattelse at hvori defekte består. Skadebeskrivelsen afspejler ikke korrekt de konstaterbare forhold og er for diffus til at give en bruger den fulde forståelse af skadens reelle omfang og dennes lokalitet. Skadesbeskrivelsen opfylder dermed ikke Håndbogens kap. 3 afsnit 5.03.	
Bygningssagkyndig	Defekt termorude kan ikke skrive anderledes ellers hedder det revnet glas og der er ingen glas der er revnet. der er jo også taget forbehold for dette punkt så om der skrives 2 ,4 eller 7 er uden betydning. Der er skrevet nogle da jeg ikke ønsker at blive hængt op på antallet hvis nu køber finder 11 hvad så ??? Om der bruges nogle eller flere er det samme.	0

Teknisk Revisor	Forbeholdet vedr. termoruder, kan ikke fjerne BS forpligtigelse til at registrere præcis de termoruder der er punkteret. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1
-----------------	--	-----------

5. Lofter /etageadskillelser i bygning C

5.2 Loftbeklædning	K1: Der mangler loftbeklædning i udestue
--------------------	--

8. Tagkonstruktion i bygning C

8.6 Tagrender / tagnedløb	K1: Tagnedløb er udført med kæde, gennemføringen fra tagrenden gennem inddækningen ses med ringe afstand til omkringliggende træ. Note: Der er risiko for følgeskader.	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Da der er risiko for følgeskade, skal karakteren K3 anvendes.	A1
Bygningssagkyndig	Der er ikke konstateret en følgeskade med kun en risiko og forholdet er af ældre dato (1986).	0
Teknisk Revisor	Bemærk at Bs selv beskriver, at der er risiko for følgeskade. Argumentation og vurdering fastholdes.	A1

11. El-installationer i bygning C

11.1 Andet	Ingen bemærkninger
------------	--------------------

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A2





Beskrivelse af skade/mangel: Der er udført flere uautoriserede og ulovlige ledningssamlinger på bløde lampeledninger tilsuttet faste installationer.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Der er tale om tilledninger / forlængerledninger og en del ad indboet - ingen skade.	0
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A2

Bygning D (Carport - 21m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
11. maj 2012 13:24		Endelig rapport udarbejdet	50

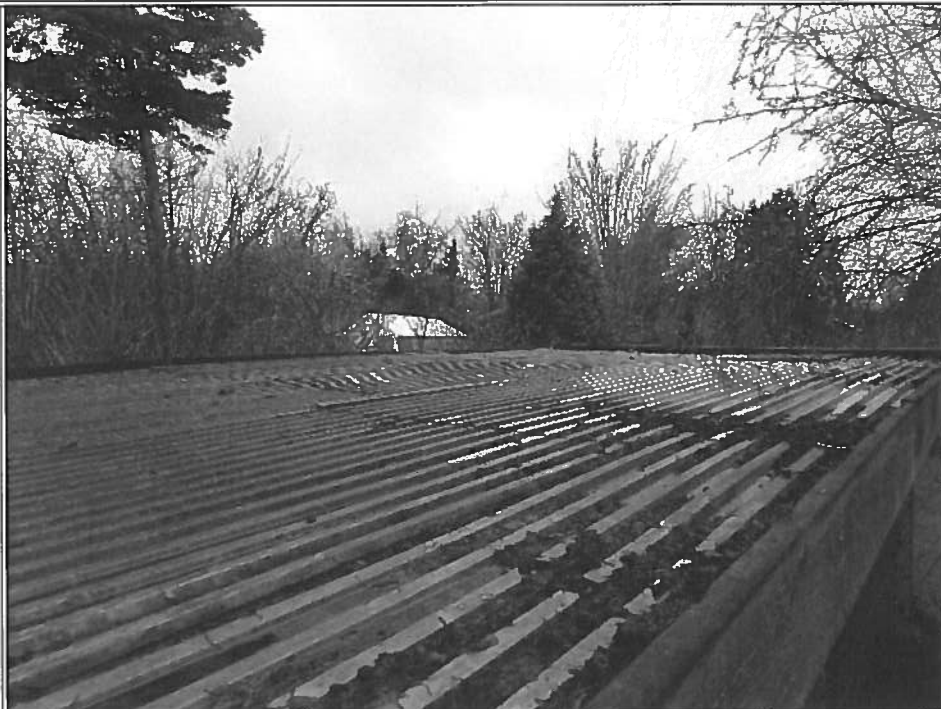
8. Tagkonstruktion i bygning D

8.2 Tagfald	Ingen bemærkninger
-------------	--------------------

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A4





Beskrivelse af skade/mangel: Tagflade på carport er meget ujævn og uden egentlig fald, samt med lunkedannelser. Der forekommer pladesamlinger der vurderes at være utætte. Der er opsat en interimistisk tagrende med udspyr midt på tagflade unde en samling, som tilsyneladende skal opfange nedtrængende regnvand.

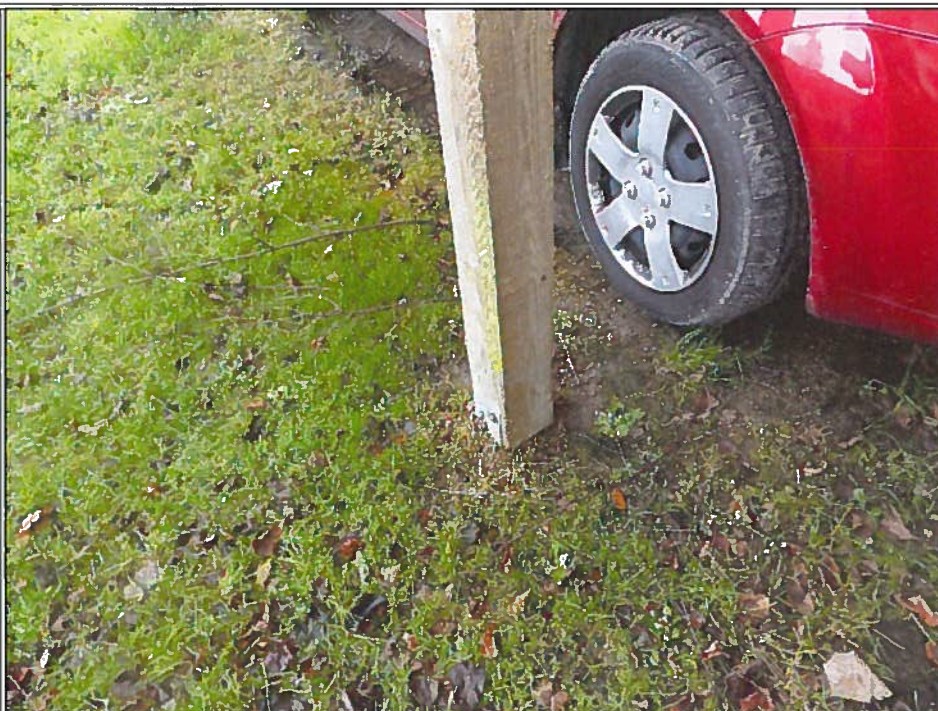
Note: Tagfladen er sammenfaldende med udhus, som BS fejlagtigt har selvstændigt litreret. - Der er ingen tagrende - ud over den interimistiske midt på tagflade, hvor der dog ikke er tilsigtet åbning for afvanding. Den mangelfulde kontrol med afvanding tra tagfladen giver risiko for fugtbetingede skader på underliggende træværk (taglægter - spær - vindskeder).

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Vægtning af fejl: Udbedringspris vurderes under kr. 10.000,- Det findes skærpende, at et væsentligt forhold som tagkonstruktion/tagflade ikke er observeret, da det relativt let lader sig beskue fra tagkant på en stige.

Bygningssagkyndig	Der er ingen tegn på skader eller utætheder TR vudere dette er uden en konstatering eller tegn på fejl. At opbygningen er opført med tagrende i midten ikke hensigtsmæssigt er korrekt.	A2
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A4
8.9 Vindafstivning	Ingen bemærkninger	



Beskrivelse af skade/mangel: Carporten mangler vindafstivning. Alle bærende stolper er kun monteret til stolpesten via et stolpebeslag, der er ingen former for diagonal afstivning i facader eller tag - udover en interimistisk påsømmet facadeeklædning og et udhus i den ene ende.

Note: Carporten kan bevæges med hånden. Der er risiko for stormskade under kraftig blæst - selvom carporten indtil videre har overlevet en del storme, da den ligger relativt godt beskyttet med buske og træer omkring.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig	Bygningen har stået siden 1985 gennem storme og orkaner bl.a 1999 mm her i det danske klima og har ingen tegn på nogen form for skader efter dette og er stabil. Konstruktionen er en let konstruktion. Dette er ingen fejl - slet ikke til 7 "straf" point - min rapport ""åbenlys" FEJL!	0
Teknisk Revisor	Fejlpointne gives efter det økonomiske omfang en skade kan få. Da skaden ved kollaps er over kr. 10.000 skal niveau B anvendes. Selv om carporten (ved et held) har overlevet stormen i 1999 og andre siden, er det en kendsgerning, at der mangelfuld stabilitet i bygningen. Selv bygninger der har "bevist deres duelighed" gennem over hundrede år, kollapse når vindstødet kommer med den rigtige kraft under den rigtige retning. Argumentation og vurdering fastholdes.	B7
8.15 Andet	K1: Stolber ses nedgravet. Note: Der er risiko for opfugtning og derved nedsat levetid.	

Fejlangivelse
Teknisk Revisor

A3

Beskrivelse af skade/mangel: Ingen

Note: Stolper til carporten er af trykimprægneret træ. Alle stolper er monteret på punktfundament (sokkelsten) med et stolpebeslag.

Karakter: Ingen

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke korrekt vurderet.

Bygningssagkyndig

Har et foto der ikke viser beslaget godt ikke så tydeligt.

A1

Teknisk Revisor

Argumentation og vurdering fastholdes.

A3

11. El-installationer i bygning D

11.1 Andet	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Teknisk Revisor</i>	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er udført uautoriseret og ulovlig elinstallation med bløde lampeledninger fra samledåse til faste lampesteder i carporten. Endvidere er der udført ulovlige ledningssamlinger. Note: Den fremførte effekt til lampestederne er dog begrænset og evt. skader vil formentlig begrænses til kortslutninger og udfald i gruppetavle. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	ikke set kan være tildækket ved min besigtigelse.	A3
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A3

Bygning E (Carport/udhus - 8m2)

11. El-installationer i bygning E

11.1 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: De er uautoriseret og ulovlig elinstallation i udhus. Løstliggende elkabel er ulovligt tilsluttet direkte til en stikdåse som kun er godkendt til indvendigt brug i opvarmede og tørre rum. Note: Der vurderes dog ikke umiddelbart risiko for personfare. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Til kabler / forlængerledninger - Indbo ikke nogen fast installation	A2
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A3

11.1 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Teknisk Revisor	 Beskrivelse af skade/mangel: Der mangler kabelbeskyttelse ved terræn ved kabelopføring til udhus. Note: Kablet er udsat for beskadigelser fra mekaniske påvirkninger. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A2
Bygningssagkyndig	Ingen mekanisk påvirkninger	A1
Teknisk Revisor	Argumentation og vurdering fastholdes.	A2

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	28 år
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, Det ene værelse er lavet om til køkken
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Ja, medbyg
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?	Nej
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
3. Yder- og indervægge		
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
4. Vinduer og døre		
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Ja, Hoveddøren 7 ruder på terassen
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
5. Lofter /etageadskillelser		
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
6. Gulvkonstruktion og gulve		
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
7. Indvendige trapper		
7.1	Har der været skader ved trapper?	Nej
8. Tagkonstruktion		
8.1	Har taget været utæt?	Ja, omkring rør inddækning tagplade på carport
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	Ja, se 8.1
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?	Nej
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9. Bad / toilet og bryggers		
9.1	Er der problemer med afløb?	Nej
10. VVS-installationer		
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)?	Nej
11. El-installationer		
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

Bemærkninger	Sælger var tilstede Sælger havde ikke udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet
--------------	---

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Fundamenter / Sokler		
B	Beton	
C	Beton	
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
B	Ingen adgang til krybekælder	
3.0 Yder- og indervægge		
A	Træ	
B	Træ	
B	Inder-/skillevægge - Træ	
C	Træ	
C	Inder-/skillevægge - Træ	
D	Træ	
E	Træ	
4.0 Vinduer og døre		
B	Træ	
C	Træ	
5.0 Lofter/etageadskillelser		
B	Kommentar	
C	Kommentar	
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
B	Gulv på strøer eller bjælker	
B	Væg-til-væg tæppe	
B	Klinkegulv på træ	
C	Gulv på strøer eller bjælker	
C	Væg-til-væg tæppe	
7.0 Indvendige Trapper		
8.0 Tagkonstruktion		
A	Bjælkespær	
A	Taghældning - 1-15 grader	
A	Tagbelægning - Plastplader	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 15-35 grader	
B	Tagbelægning - Tegl	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 15-35 grader	
C	Tagbelægning - Tegl	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Plastplader	
E	Bjælkespær	
E	Taghældning - 1-15 grader	
E	Tagbelægning - Plastplader	
9.0 Bad/toilet og bryggers		
B	Vægkonstruktioner, organisk	
B	Vægkonstruktioner, uorganisk	
B	Gulvkonstruktioner, uorganisk	

10.0 VVS-installationer		
B	El-varme	
C	El-varme	
11.0 El-installationer		
B	Kommentar	hpfi relæ

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Teknisk Revisor	74	17%	ikke angivet	ikke angivet	61
Bygningssagkyndig	27	17%	ikke angivet	ikke angivet	22
Teknisk Revisor	74	17%	ikke angivet	ikke angivet	61

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Teknisk Revisor	Lav	Der vurderes ikke forhold, som giver anledning til usikkerhed i TR's bedømmelser.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Teknisk Revisor	Lav	Som ovenfor

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Teknisk Revisor	Skaderegistreringer under Litra A - som rettelig er registreringer for Litra E, behandles som var der tale om Litra E, da "ombytningsfejlen" er givet andet sted.
Bygningssagkyndig	Det er min opfattelse at den høje point sum Fremkommer ved mange A forhold. Hvor jeg har beskrevet skaden men TR er uenig med måden jeg skriver på. Endvidre har der været nogle mis forståelser ved rapporten som jeg har lært af. Overordnet set er der tale om mindre fejl i et ældre træ sommerhus og træ udhuse, Bygget efter datidens byggeskik.
Teknisk Revisor	TR skal medgive, at der primært er tale om en lang række af mindre betydende og formelle fejl. Men samlet set giver rapporten et indtryk af manglende erfaring, viden og indsigt i Huseftersynsordningens metoder for korrekt og præcis skadesbeskrivelse, samt karaktergivning.