

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Stikprøve	27. maj 2013	Påtale	26. maj 2016
	Skrivebordskontrol	30. august 2011	Ukendt	
	Skrivebordskontrol	7. august 2009	Godkendt	
	Stikprøve	17. april 2007	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Facade mod øst.	

Facade mod vest	
Lagerbygning, gavl mod vest og til højre herfor tilbygning med metaltag.	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
09-jan-13	08:30	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
09-jan-13	08:30	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
16-jan-13	15:46	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra efe
16-jan-13	15:46	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
30-jan-13	11:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
06-feb-13	16:57	Kontrolrapport udarbejdet	
13-feb-13	10:40	Høring iværksat	
24-feb-13	16:51		Søgt ny deadline: 7. mar. 2013
25-feb-13	09:21		Ny deadline for BS kommentar: 7. mar. 2013
06-mar-13	15:42		Søgt ny deadline: 13. mar. 2013
07-mar-13	08:01		Ny deadline for BS kommentar: 13. mar. 2013
12-mar-13	15:33		Søgt ny deadline: 18. mar. 2013
13-mar-13	08:49		Ny deadline for BS kommentar: 18. mar. 2013
18-mar-13	14:56		Søgt ny deadline: 20. mar. 2013
18-mar-13	16:15		Ny deadline for BS kommentar: 20. mar. 2013

20-mar-13	18:52		Søgt ny deadline: 21. mar. 2013
21-mar-13	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
21-mar-13	08:53		Ny deadline for BS kommentar: 25. mar. 2013
22-mar-13	13:27		Søgt ny deadline: 28. mar. 2013
22-mar-13	13:27		Ny deadline for BS kommentar: 28. mar. 2013
22-mar-13	13:28	Høring iværksat	
29-mar-13	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
09-apr-13	11:51	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
11-apr-13	08:52	Kontrolrapport godkendt af NS	
12-apr-13	14:32	Indstilling til nævn	
19-apr-13	09:06	Indstilling til nævn	
13-maj-13	08:45	Indkaldelse til nævnsmøde	
27-maj-13	13:29	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2012-11-22
Ejendommen besigtiget	2012-11-12

Følgende materiale forelå

BBR	2012-11-09
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	vejret var tørt ved syn. A: huset er regnet som bolig m. stuer - (tidligere butik, nu som kontor som erhverv på 60 m2. -se areal opgørelse. -- B: er udhus her er opstillet træpillekedel. samt incl. sammenbygget udhus vest på 20 m2. Der er anvendt stige, tommestok, fugtighedsmåler, kikkert m.v ved syn .Forsikring: i Almindelig brand.

Bygningsbeskrivelse

Bolitgtype		Enfamilieshus							
Hustype		Landhus Murermesterhus/Bedre Byggeskik Kan ikke beskrives generelt							
Ejendommen									
Tagets restlevetid		Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde højest 5 år.							
Note		Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen							
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etagér 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	1897	1	222	0	120	282	60
2	B	Carport/udhus	1897	1	110	0	110	0	0
3	C	Garage/udhus	1920	1	22	0	0	0	0

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3

Beskrivelse af fejl/mangel:

Bygning 1, litra A: Beboelse, 1½ plan, 45 grader med cementtagsten.

Bygning 2, litra B: Beboelse/tilbygning - Veranda, 1 plan med < 15 grader med tagpap.
Ca. 25 kvm. (Midterste foto)

Bygning 3, litra C: Beboelse/tilbygning - Bryggers, 1 plan med < 15 grader med tagpap.
Ca. 12 kvm. (Nederste foto)

Bygning 4, litra D: Lade - Lagerbygning/magasin, 2 plan med > 15 grader med tagpap.
110 kvm. I rapporten litra B.

Bygning 5, litra E: Tilbygning - Udhus/skur, 1 plan med < 15 grader med stålplader.
(Øverste foto)

Bygning 6, litra F: Garage/udhus - > 15 grader med stålplader. I rapporten liter C, er ikke medtaget på grunde af ringe stand og værdi.

Begrundelse for fejl:

Litreringen er mangelfuld og giver brugerne store vanskeligheder med at orientere sig om hvor skaderne er placeret rent fysisk (herunder den bygningsagkyndige selv).

Det er tale om en for simpel opdeling af denne komplicerede bygningsmasse.

Jf. Håndbogen side 35, afsnit 5.02.1. bør ejendommen opdeles i ovenstående 6 litreringer som minimum.

SSK har ikke undersøgt byggeår for de forskellige litra. Her er tale om mindre betydende forskelle, da alle bygninger vurderes at være opført før 1940.

Fejlens vægt:

Der er tale om en formel fejl der vægtes på niveau A, men da der kan opstå misforståelser og usikkerhed hos brugerne, placeres fejlen på trin 3.

Bygningssagkyndig	Litra A: Der er beskrevet i materialer, bygningers lidt forskellige tagkonstruktion. Idet det tidligere har været lovligt at holde bygninger med i hovedtræk ensartede konstruktioner som en bygning, er det derfor at litra A er noteret som 1 bygning ,incl. stue mod syd på28 m2 , samt lille bryggers mod vest på15 m2. Mindre udhus mod vest i 1 etage på ca 20 m2, disse er skrevet med under A.RapportenDer står dog i håndbogens side 35 afsnit 5.02.1: at man kan litrere bygninger under 1 litra, såfremt det er tæt sammenbygget m. andre dele af bygning, Samt her er skrevet at man bør/kan anbefale at opdele i flere litra ,men det ikke er et krav, såfremt det giver mindre forståelse. Her er opdelt i hovedtræk efter BBR, og ved at angive verdenshjørner og bryggers , stue m.v. ,mener jeg ikke det er svært at vide hvor fejl befinder sig, og jeg har gennemgået ejendommen tidligere, og har aldrig fået spørgsmål om opdeling, med rapporth- .og 1 gang tidligere. i dette tilfælde er stue syd og lille bryggers vest på 15 m2 bygget sammen m. hovedhuset og kun adskilt med indvendige døre, og anvendelsen hører til enfamiliehus. men håndbogen anbefaler at alle dele af bygning m. forskellig tagkonstruktion, literes særskilt., men jeg har beskrevet tagkonstruktion i materialer m.v. - så jeg synes ikke der bør være fejl her. Samtidig vil rapporten heller ikke blive unødvendig stor, men hvis håndbogen nu foreskriver at alt skal opdeles i særskilte litra, for hver forskellig tagkonstruktion, så vil jeg fremover selvfølgelig gøre dette. Men denne bygningsmasse er ret stor. Samt at bryggers vest på 15 m2 og især udhuset vest er små dele af den sammenbyggede boligmasse, og er udhus der er mindst værd af alle dele af litra A, og udhus tag er tidligere beskrevet i rapport fra 2009. Men mere opdeling vil give 3 bygninger mere og deres evt. sammenhæng med A, ,idet det giver 3 litra mere for næsten ingen bygningsmasse.-evt. 0 fejl eller A-1,0.	A2
Syns- og Skønsmand	Det er nu min vurdering, at identificeringen af ejendommens bygninger ikke principielt har ændret sig i huseftersynsordningens tid. Jeg kan henvise til Håndbogen fra 2004 hvor der står: <i>Ejendommen bygninger identificeres enkeltvis med bogstavbetegnelse. Som hovedprincip er der tale om en særskilt bygning, hver gang konstruktionen eller funktionen ændres, eller opførelsesåret skifter.</i> Dette er blot til orientering for i dag skal BS udføre rapporten efter nugældende Håndbog! Så det er godt at se, at BS fremover vil holde sig til Håndbogens bestemmelser. Se afsnit: <i>5.02.1 Inddeling af ejendommen i bygninger og bygningsafsnit.</i> Derved opnås den nødvendige overskuelighed for brugerne, som er absolut nødvendig ved en komplicerede bygningsmasse som her. SSK fastholdet fejl angivelsen.	A3

Bemærkninger

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

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: AB - Huset er fuldt møbleret ved syn, og der kan ikke synes bagved og under fast inventar. Krybekælder kan ikke synes pga. manglende størrelse af adgangsmulighed, der er en lille lem i trapperum, og man kan se ca 2-3 meter rundt fra lemmens åbning. Skunke kan kun synes fra 2 lemme midtpå hus mod øst og 1 lem mod sydøst, og 1 lem midtpå hus vest, synet herfra ca 5-7 meter m. lommelygte. øvrig del af skunk kan ej synes, idet skunk partielt er afbrudt af 2 kviste øst. På tagetagen er der faste tæpper i værelser og gang i hovedtræk, der er også faste tæpper på trægulve i 2 stuer øst, og gulve her kan ej synes. B: paptaget på litra B kan ikke synes pga. stor højde, men det er set indefra på brædder samt ejeroplysninger. Do solfanger på paptag ej set tæt på. A: tagrummet er ikke synet overalt idet der kun ligger 1 løst brædt i midten af ca. hen til skorstenen fra loftlem, i tagrummet, man kan ikke komme ud til kanter, de sidste 5 meter mod syd er belyst. A: sokkel mod syd har beplantning op i ca 60 cm højde. B: tagpædækning kan ikke synes pga. stor højde, og kan kun ses i kanter. og solfanger paneler kan kun ses fra jorden og ikke på fladen, men virker iflg. ejer.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Begrundelse for fejl:</u> BS skriver: "Huset er fuldt møbleret ved syn, og der kan ikke synes bagved og under fast inventar". Jf. Håndbogen skal det specifikt angives hvor der ikke kan besigtiges, der må ikke angives generelle forbehold. Disse kan give anledning til misforståelser ved en eventuel tvist. <u>Fejlens vægt:</u> Der er tale om en formelle fejl, der vægtes på niveau A.	A1
Bygningssagkyndig	Ved dette store hus er det vanskeligt helt præcist at nævne alle undtagelser i detaljer, selvfølgelig kan det lade sig gøre, men det vil være meget omfattende, i hovedtræk mener jeg også der er beskrevet forhold er ikke kunne synes, i forhold til mindre huse. Normalt synes jeg ellers at jeg skriver meget om forbehold i mine rapporter for bygningsdele der ikke kan besigtiges. og det mener jeg også er gjort her, men bemærk dog størrelsen og alder på dette hus.	0
Syns- og Skønsmand	Det er en almindelig forudsætning ved et huseftersyn, at huset er møbleret, og at der ikke synes under og bagved fast inventar, det bør derfor ikke indgå som et forbehold. Det er alene det fejlangivelse forholder sig til, øvrige forbehold er ok. Fejlvurderingen fastholdes.	A1
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AB - Det er ikke altid muligt at konstatere punkterede termoruder/dugruder, idet det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, øvrige vejforhold og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, det ikke er muligt at registrere. Ved syn er dog registreret punkterede termoruder på l.sal, idet stueetage i store træk har nyere vinduer.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Ja: C - garage er i dårlig stand, og har ikke byggeteknisk værdi. Taget ser ikke ud til at slutte helt tæt til muren, inddækning. Ydermure er revnede stedvis. samt ældre betongulv.	

5. Afvigelser fra BBR?	Ja: AB - A er større end på tidligere bbr fra forrige syn , På bbr. A er opmålt til 282 m2 + 60 m2 erhverv butik/kontor= 342 m2. Samt litra B på 121 m2 samt tagetage. Den ændrede arealberegning var medtaget på sidste tilstandsrapport og er nu ændret på Bbr.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Begrundelse for fejl: Det er ikke let forståeligt hvad der oplyses om her. Ønsker BS at oplyse om afvigelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold, er det ejendommens bygninger og deres arealer der skal holdes op mod registreringen i BBR. Der bør ikke henvises til tidligere rapporter, da disse normalt ikke vil foreligge sammen med den gældende rapport. <u>Fejlens vægt:</u> En formel fejl der vægtes på niveau A.	A1
Bygningssagkyndig	Men tidligere rapporter på dette hus har jeg selv udført, og areal m2 er medtaget , fordi det først er senere at BBR er ændret,samt mægler opstilling, og det kan have betydning for salg. Og her er litra opmålt. for at give køber indtryk af størrelsen på bolig-udhusareal. fejl O	0
Bygningssagkyndig	Tidligere tilstandsrapport kan hentes på nettet, og der er henvist til den et par steder i denne rapport. I hussynsordning henviser man til at relevante oplysninger eller Skader m.m. nævnt i tidligere rapporter bør anvendes i fornuftigt omfang. Når arealet er nævnt er det fordi, at boligarealet er væsentlig større end angivet på tidligere BBR -meddelelser, og det har også vist at kunne give fornyet interesse for ejendom.	0
Syns- og Skønsmand	Ved faktuelle oplysninger bør der ikke henvises til gamle rapporter. Ved registreringer af bygningsskader, kan det i visse tilfælde være nyttigt at vurdere de gamle rapporter, hvis der f.eks. er tale om udvikling af en skade eller det modsatte, således kan forholdet sættes ind i et tidsperspektiv. Fejlangivelsen fastholdes.	A1

Bygning A (Beboelse - 342m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K1: tagfladen mod vest,have har meget mosbegroning . Note: Mosbegroning bør fjernes,da det kan holde på fugtighed.
-----------------------------	--

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Tagflader med gamle betontagsten , har nogle defekte, skårrede og let revnede tagsten på steder. Note: Tagflader er i tagrummet over hanebånd, og skråvægge- og skunke mod øst, vej er dog nu understrøget og overstrykning på skråvægge med mørtel for 1 år siden. Herudover kan efterrepareres for resterende skårrede sten. gamle tagsten er slidte , - taghældning er ca35-45 grader.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Begrundelse for fejl: Noten er upræcis. Forslag til anden og mere præcis formulering af noten. Note: Tagbelægningen vurderes generelt at være udtjent. I tagrummet er der udført understrykning på begge tagflader. Og udvendig er der over skråvægge mod øst udført overstrykning. I følge ejers oplysninger er dette udført for ca. 1 år siden. Videre i noten står: "Herudover kan efterrepareres for resterende skårrede sten" -her er der tale om rådgivning, hvilket jf. håndbogen ikke må finde sted, da rådgivning ikke er omfattet af huseftersynsordningen, og som i øvrigt kan være behæftet med rådgiveransvar. Fejlens vægt: Der er tale om formelle fejl der vægtes på niveau A sammen med følgende registreringer, hvor der er givet rådgivning i større eller mindre grad: A: 1.1 K1 og K2, 1.3 K3, 1.6 K3, 1.9 K1, 1.11 K1, 2.1 K1 (2 stk), 3.1 K1, 3.2 K1, 3.3 K2, 4.2 K1, 5.6 K2, 8.2 K1, 11.2 K1. B: 1.1 K2, 1.3 K2, 1.5 K2, 1.8 K1, 2.1 K2, 5.1 K1, 8.1 K2, 9.1 K2, 11.2 K1, 11.3 K1.	A3
Bygningssagkyndig	Vedrør. Noter: Jeg har kun givet de få oplysninger om hvad der i hovedtræk kunne gøres: og om jeg bruger ordet nedslidt eller udtjent giver vist ikke den store forskel, men skulle det være tilfældet så anvender jeg dette ord. Ssk. mener at man bør bruge udtjent i mange tilfælde. Ellers kan man dårligt tillade sig at skrive noget i noter, andet det bliver fejlbedømt, jeg synes det er en hård fortolkning. Jeg skriver normalt ikke noget i noter som jeg ikke kan stå til ansvar for, og nu har jeg dog arbejdet med dette i 17 år. og syn af huse i 35 år incl. projektering. Forslag til rettelsen på noten er ikke korrekt nok: I det der er understrøget i tagrum men over hanebånd, samt delvis overstrykning på del mod øst i skrå -og skunke, men mod vest er ikke understrøget ipå skråvæg og skunkvæg, dette mener jeg er den rigtige tekst her. Jeg har kun i meget korte vendinger forsøgt at give mindre vejledning på skader, og jeg har aldrig i 16 år fået en klage før over dette, det er kun ment som en kort henvisning/oplysning til et bygningsforhold. hvis dette er tilfældet er noter jo ikke meget værd mere. men f. eks. ved murværk må efterreparation / eller efterfugning vel være lidt af det samme. Jeg mener at A-3 er hårdt bedømt. A-1 eller 0 må vel være tilstrækkeligt	A1
Bygningssagkyndig	Ved evt. mangelfuld understrykning, er det jo klart at det giver risiko for utætheder i tagfladen, det vil de færreste nok være i tvivl om. - (derfor var det noteret at understrykning bør efterrepareres). som jeg mener kun er en mild oplysning om tag.- Betontagsten: kan formentlig godt være fra ca 1933, idet dette årstal står på 1 frontspids, og på den anden står der 1897, det kunne tyde på at taget og lægter er omlagt i ca skønnet 1933, uden at man kan være sikker på dette. men tagsten kunne udmærket være fra dette tidspunkt.	A1

Syns- og Skønsmand	SSK er ikke helt enig. Hvis man anvender betegnelsen "slidte" som her, kan det fortolkes - er de "mere" eller "mindre slidte", eller er der tale om almindelig slidtage? Om BS bruger betegnelsen "nedslidte" i stedet for "udtjente", er helt ok. Det er tydeligt beskrevet i Håndbogen side 62 hvad en note kan anvendes til. Herunder er det tydeligt anført, at noten ikke må give forslag til metode for udbedring af skader. Fejlangivelsen fastholdes, da den repræsenterer mange med samme fejltype - rådgivning.	A3
1.1 Tagbelægning/rygning	K2: nogle rygningsssten har mangler og mangler lidt forskælling. Note: eftergås.	
1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Der er en del gamle skjolder og lidt nedbrudt træ ved skotrender efter utætheder, v. kviste -og nedslidte/rustne skotrender, der er 2 løse smårester af tagsten i skotrende mod øst. Note: skotrender bør efterrepareres evt. udskiftes.	
1.4 Hætter/Aftræk	K1: enkelte aftræk er kun ført i tagrummet.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Begrundelse for fejl:</u> Aftræk fra fugtbelastede rum der udmunder i tagrummet skal karakteriseres med K3, da der er risiko for fugtskader på træværket (andre bygningsdele). <u>Fejlens vægt:</u> En formel fejl der vægtes på niveau A	A1
Bygningssagkyndig	Der er kun 1 aftræk der er ført i tagrum , samt der er ovenlys m. ventilation i rummet. Der er ikke skader på træværk ved dette aftræk. Der er kun 1 aftræk idet emhætte føres ud gennem ydermur. -	A1
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes.	A1
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3: tagrender og nedløb har huller og revner, samt utætheder ved samlinger, og nedføringer af nedløb fra kviste til render er defekte Note: tagrender og nedløb bør udskiftes	
1.8 Spær og lægter	K1: lægter er på steder lidt underdimensionerede, men er dog på ca 31x80 mm, og i god stand. (-men i orden efter oplæggetidspunkt.). Note: spærafstand står ca skønnet pr 100 - 130 cm, og derfor er lægter lidt i underkanten, og taget har meget lille svaj vest, spær er rimelig i dimension ca 4x5", og nogle steder er mellemlægter.	
1.9 Vindafstivning	K1: der mangler supplerende vindafstivning af tagkonstruktion med flere skrålægter Note: udføres v. anden tagbelægning eller tidligere.-selvom bygning A dog har 2 frontspidser.	
1.10 Undertage/understrykning	K3: Løs og del manglende understrykning af betontagsten på skråvægge mod vest,have. Der er del gamle rustne dårlige ståltrådsbindere Note: ved manglende understrykning kan der være risiko for indslag af regn og fygesne. (Der er for 1 år siden understrøget tagdækning over hanebånd og overstrøget mod vejside)-se også pkt. 1.8..	
1.11 Ventilation	K1: når taget er tæt bør der udføres supplerende ventilation af tagrummet.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Begrundelse for fejl:</u> Hvis BS ikke mener der mangler ventilation i dag, bør det ikke registreres som en skade - K1, men kan være en oplysning til efterfølgelse ved en renovering, som bør skrives under "Andre bygningsoplysninger" side 6 eller under "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand". <u>Fejlens vægt:</u> En formel fejl på niveau A.	A1
Bygningssagkyndig	ventilation af tagrum er i orden i dag.	0
Syns- og Skønsmand	Så er der jo ikke en skade, hvis ventilationen i dag er i orden! Fejlangivelse fastholdes.	A1

1.11 Ventilation	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Beskrivelse af skade:</u> Det kunne konstateres, at ventilationen over skrålofter, skunkrum og af tagrum er mangelfuld. <u>Karakter/note:</u> K3 Note: Isolering og pap over hanebånd/skråvæg er lagt ud mod tagbelægningen. Der er således ikke tilstrækkelig ventilering over skrålofter/skunkrum, og der er ingen ventilation gennem kip/tagrygning. <u>Begrundelse for fejl:</u> Forholdet er ikke registreret i rapporten. <u>Fejlens vægt:</u> Fejlen vægtes på niveau B.	B8
Bygningssagkyndig	I tagkonstruktion ,med gamle cementtagsten og div. tilslutninger ved gavle, tagfod, skotrender m.v. og rygninger er tagrummet jo med en del ventilation ikke er 100 % tætte, er der jo en del ventilation i tagrummet, derfor er bemærkning skrevet som K-1. Ellers havde spær og lægter sikkert ikke holdt fra omkring 1900-1920 og til i dag. Jeg mener ikke der mangler ventilation i tagrum i dag. der ligger kun del m. pap over isolering over hanebånd, iøvrigt er anvendt isoleringsmåtter m. papir opad skunk- og skråvægge, de fleste steder kun 50 mm , dog enkelte steder m. overlap v. skrå-væg/ o. hanebånd samling. Ventilation af tagrummet er ikke mangelfuld efter min mening, idet de steder med skråvægge, er skråvægge kun ca 80-100 cm, rest er større skunkrum m. fri luft. og der er mindre form for ventilation men på skråvægge og del lodrette skunke er isoleret med vingemåtter m. papir på overside, og jeg har besøgt 18 meter af tagrummets længde flere gange, og skønsmand har kun set ca 5 meter i længde, idet gangbro bestod af 1 brædt der ikke lå fast, derfor kom han hurtigt ned igen. Der er del ventilation ved tagfod og skotrender og utætheder i understrygning m.v. <u>Det giver jo en del naturlig ventilation</u> Ventilation af skunkrum fejler ingenting, at der KUN over hanebånd tidligere er udlagt pap m. skyldes sikkert forhold over for understrygningsmørtel , og før den tid evt lidt periodisk fygesne. men der er jo luft nok i tag- og skunkrum, derfor er denne fejl meget <u>ovedrevet</u> . Hvis man skal have en fejl her bør den ikke være mere end a-2 - det er jo tydeligt forhold også beskrevet ved energimærket. Jeg har været oppe i dette tagrum 4-5 gange ved diverse besigtigelser, og ville have bemærket hvis der ikke var tilstrækkelig ventilation. Jeg har nu besøgt huse gennem mere end 35 år, og også som sagkyndig for forsikringsselskab , og som projekterende. Denne karakter for fejl er altfor høj da den ikke findes Her bliver små fejl ind i mellem gjort større end de er. max vurdering A--eller A-2 Idet taget også er udtjent/nedslidt, og med lidt luft ved tagfod og ved tagstensunderstrygning m.v.-bemærkninger lige så meget skrevet for at man husker normal ventilation ved tagudskiftning. Men jeg er klar over at man ikke må angive nogen former for gode råd, selv om man er sikre på de virker entydigt. Det er jo et ældre/gammelt hus med en stors sammensætning og fejl. som blandt andet skyldes alder /slitage m.v.	A2

Bygningssagkyndig	Der er også ventilation langs med ca 3,5 meter kvist mod øst, ved sider og front, det er en kvist med ensidig hældning. Over hanebånd hvor der er udlagt del pap over isolering, er det sikkert udlagt for at overskydende mørtel fra understrykning ikke skulle falde ned i isoleringen, idet tag har været understrøget flere gange i levetiden. Endvidere er der jo altid en mindre form for ventilation i tagrum med ældre tagstensbelægninger. Dette har jeg også kunnet mærke de gange jeg har været i tagrummet. og isolering ligger heller ikke helt ud til skråvæg alle steder. Endvidere vil man formentlig aldrig gøre noget ved ventilation før man beslutter sig til at pålægge en ny tagbelægning, og det er jo også dette der var med i min oprindelige bemærkning, om ventilation.	A2
Syns- og Skønsmand	Det er da et paradoks, når BS under 1.11 skriver, at hvis taget bliver tæt, så er ventiationen mangelfuld! BS bør også iagttage, at ved tagfoden er der muret gesims og tagsten er lagt i mørtel på gesimsen, her er der ingen jævn fordelt ventiationsspalte. I skunkrummene, mod øst meget små, var der pakket godt til med isolering. Der er således åbenbart at ventilationen er mangelfuld. Det hjælper ikke at henvise til Energimærket. Tilstandsrapporten skal kunne stå alene. Og man skal ikke give gode råd - rådgivning i rapporten. Fejlangivelsen fastholdes.	B8
1.12 Isolering	K1: isolering ligger ujævnt i overfladen, og der ligger løs mørtel på overfladen, samt papkarton over en stor del loft. Note: tilretning /omlægning mangler.	
1.13 Dampspærre	K1: der er mange pudsede lofter, og en del flader uden dampspærre, dog m. gipsplader.. Note: efterrepareres ved isolering m.v.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Begrundelse for fejl:</u> Det er ikke en skade, at der er pudsede lofter i en ældre ejendom, og slet ikke hvis der yderligere er monteret et lag gips. Registreringen bør udgå. Det er en alvorlig fejl at rådgive i noten, og især når rådgivningen for lægmand kan tolkes forkert. Det er ikke muligt at udføre dampspærre i forbindelse med efterisolering, da dampspærren skal monteres på puds og afdækkes med f.eks. et lag gips. <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes på niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	dampspærre er ikke nødvendig ved pudsede lofter ,det danner en mindre art dampspærre.noten er skrevet ved evt. efterisolering og nyt tag, M an kan dog også lægge en dampspærre mellem spær ca 3- cm opad spær. men det er tørre boligrum. Det er igen en hård bedømmelse.Jeg mener også der står noget i energimærke om dette.	A1
Syns- og Skønsmand	Igen, det hjælper ikke at henvise til E-mærket. Dette er et eksempel på hvor, rådgivning kan være behæftet med ansvar. Det er en alvorlig rådgiverfejl, at beskrive en metode til eftermontering af dampspærre, når rådet går ud på at montere en dampspærre ovenpå forskallingen til det pudsede loft. Og føre membranen 3 cm op ad spærsiderne. For det første er det næsten umuligt at opnå en lufttæt samling mellem spær og dampspærre, og for det andet er der jo ingen dampspærre under spærene. Her vil varm fugtig luft diffunderer op i spæret og i dugpunktet dannes der fugt, med råd i spæret til følge! Det bør være skærpende, når BS ikke tager ved lære af en fejlangivelse ved et tidligere kontroleftersyn. Det drejer sig om hvor spørgsmålet om dampspærrens placering blev genstand for en fejlangivelse. Det er først efter BS's svar, at jeg errindrer den tidligere rapport og fejlangivelse. På denne baggrund mener jeg at fejlangivelsen burde være skærpet.	A5

1.14 Gangbro	K1: der mangler gangbro i tagrum, der ligger kun 1 løst brædt på steder, fra nord til skorsten. herfra er tagrum set. Note: gangbro bør udføres, for inspektion og afstivning. -(gangbro var ikke krævet ved opførelse).ø	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: skorsten v. stue/brændeovn manglende og løs fugning på skorstenspibe og i tagrum lidt gammel løbesod, samt revnedannelser på skorstenspiben og 1 defekt mursten, og afdækning er skadet. Note: alder, og manglende. vedligehold. renselem eftergås også. oplyst af ejer at der skulle være isokærn, kunne ej ses pga. manglende. gangbro.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K0: gl. elementskorsten mod vest v. bryggers er revet ned til ca 30 cm over tag, og er efterrepareret.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Begrundelse for fejl:</u> Der er ikke tale om en skade og forholdet bør ikke udløse en karakter. Ønsker BS at gøre bemærkninger til forholdet bør det skrives under "Andre bygningeoplysninger" side 6 eller under "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand". Og supplere kommentaren med at, - skorstenen ikke er i brug. <u>Fejlens vægt:</u> Formel fejl, vægtes ikke.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Bygningssagkyndig	Men tidligere var denne skorsten ca 2 meter over taget, og med manglende puds. jeg var også tæt på ikke at skrive dette punkt.	0
Syns- og Skønsmand	Ok!	0

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K1: Manglende og løs porøs fugning på murværk partielt på facader mest mod øst, syd, vest og stedvis øvrigt. og der er lidt revnedannelser ved nogle murstik mod øst Note: Murværk efterrepareres i nødvendigt omfang.	
2.1 Facader/gavle	K1: del murværk med lidt løse fuger partielt. Note: eftergås	

2.1 Facader/gavle	K1: der er også enkelte gamle tynde sætningsrevner i murværk ved sammenbygning af stue syd og lidt partielt., Note: revner ser ud til at være i ro.
-------------------	---



Beskrivelse af skade:

Der kan konstateres en del sætningsrevner i murværket.

Ved sydligste vindue i facaden mod vest, ved sydlige hjørne på frontispicen og ved vinduer/døre i murstik flere steder (sidstnævnte er registreret i tilstandsrapporten med K1)

Karakter/note:

K2

Note: Ved åbne revner er der nærliggende risiko for at vand trænger ind og skader murværket ved udvaskning af fugemateriale, og der kan ske frostsprængning i vinterperioden.

Begrundelse for fejl:

Der er anvendt forkert karakter, da skaden jf. ovennævnte kan udvikle sig i

	bygningsdelen. Og der er ikke tale om "fine" revner, men op til 1 cm brede revner. <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes på niveau A. Fejlen skærpes, fordi der faglig set er stor forskel på K1 og K2 i dette tilfælde. Hvor det har betydelige konsekvenser hvis der ikke foretages en udbedring.	
Bygningssagkyndig	Disse tynde revner i mur foroven kun på 1 frontspidsside er som på billedet kun i 6 murskifter, og har været der også ved sidste rapport, der er som beskrevet del manglende løs porøs fugning partiet på facader mest øst , og del syd og vest med nogle tynde revner på steder, disse revner var der også ved sidste rapport -Og i denne rapport var de beskrevet med K-2, men de havde faktisk ikke ændret sig på ca 2½-3 år.- Derfor fik de nu betegnelse k-1 og note revner ser ud til at være i ro.-samt at gesims og tagrende rager ca 20 cm udover tagkant,dette kan også ses på billeder. men normalt skriver jeg dem også som K-2, men disse tynde revner i ro blev her vurderet til K-1, idet de jo også er rimelig synlige, samt at en stor del af murværket er efterfuget gennem årene: Dog mener jeg at er fejlurdering igen er ret hård.,idet der ikke er så mange revner som antydnet, og murværk er defleste steder tidligere repareret. <u>Det skal nævnes at dagen før kontrolsyn d. 29. januar fik vi ca 30-40 mm regn om aften og natten med stærk blæst, derfor så murværk jo mere opfugtet ud d. 30.</u> <u>samt at der gået 2 ½ - 3 måneder siden huset blev synet i hård vintertid 12. november. -</u> <u>det giver somme tider lidt større udslag ved syn end bare nogle dage senere.</u>	A3
Syns- og Skønsmand	De karftige regnskyl er jo netop det murværket skal kunne beskytte mod, så vand ikke trænger ind, med nedbrydning og frostsprængninger til følge! Det er åbenbart, at her er der nærliggende risiko for at skaden udvikler sig, så karakteren bør være K2. Fejlangivelsen fastholdes.	A5

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade: Ved gavlen mod syd er der udvaskede fuger i gesimsbåndet. Karakter/note: K2 Note: Der er risiko for at vand udvasker fugerne yderligere og der kan ske frostsprængning af murværket. Begrundelse for fejl: Skaden er ikke registreret i rapporten Fejlens vægt: På niveau A	
Bygningssagkyndig	Gesimsbåndet i denne ene gavl har lidt manglende fuger på ca 1 meters længde foroven syd. det meste af gesimsbåndet har været efterfuget indenfor de sidste 2 år. Jeg har beset gesims en gang mere efter kontrolsyn. Gesimsbåndet hører i min beskrivelse ind under murværket altså pkt. 2.1, og derfor skal der ikke noteres fejl her, der er jo noteret fejl ved murværk, på denne måde vil rapporten jo blive alt for negativ og med mange flere fejlpoint end rimeligt og rigtigt. Ingen fejl her O.	0

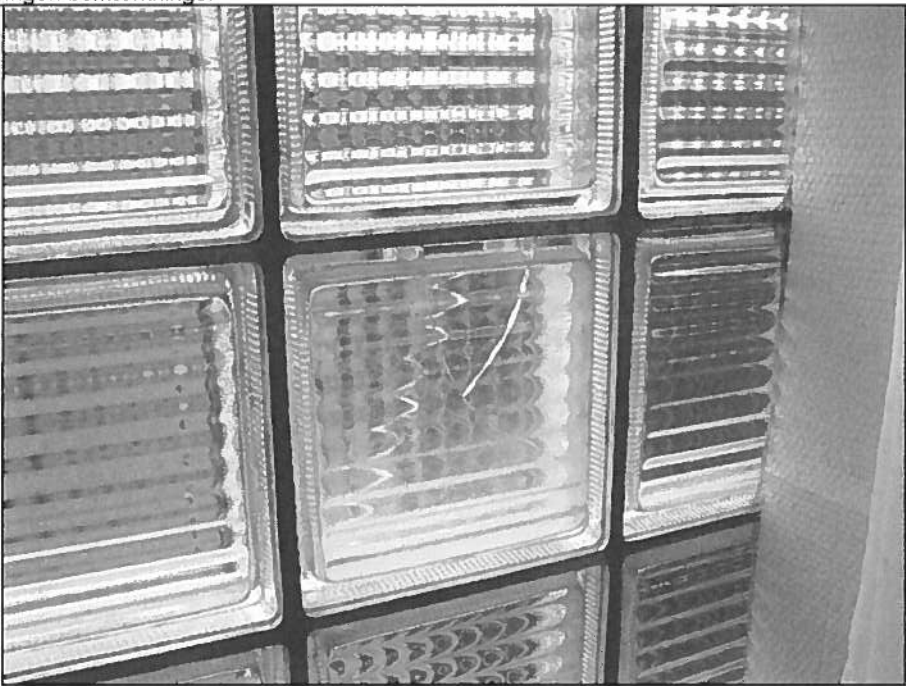
Syns- og Skønsmand	Der er noget BS har misforstået, jf. Håndbogen side 62 under 5.04.11 Rapportering af bygningens tilstand "- skal skadens placering på bygningen/bygningsdelen være entydigt beskrevet, så skaden kan genfindes på bygningen af brugerne". Og side 63: <i>"Forskellige skadestyper må ikke beskrives samlet under et punkt, men skal angives under hvert sit selvstændige punkt med selvstændig karakter. Den enkelte skadesangivelse må kun indeholde beskrivelse af flere skader, hvis det er samme skadetype på samme bygningsdel og med samme karakter".</i> På gesimsen er der tale om fuge- og murskader og ikke sætningsrevner som beskrevet i pkt. 2.1. Iøvrigt er det det fulde antal skader ved ejendommen der skal registreres, dette uanset om det virker negativt eller urimeligt. Fejlangivelsen fastholdes.	A3
--------------------	---	-----------

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: der er lidt begyndende nedbrydning i gl. dør fra stue vest. Note: eftergås
----------	--

3.1 Døre Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger  <u>Beskrivelse af skade:</u> Ved entredøren mod øst ind til verandaen er der nedbrudt træ i sidekarmene. <u>Karakter:</u> K2 <u>Begrundelse for fejl:</u> Skaden er ikke registreret i rapporten. <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes på niveau A, men skærpes fordi de økonomiske konsekvenser ligger på trin 5.	A5
Bygningssagkyndig	Ved syn meddelte jeg skønsmand at dør og karmen var malet pænt glat til ved mit syn, huset er synet 12. november 2012, og i mellem tiden er gået 2½ måned med hård vinter. men han mente at jeg ikke havde set det. Men jeg bruger gerne stikprøver og heller 1 gang for meget, men her var ikke stukket. Idet jeg ikke forsømmer nogen lejlighed for at konstatere råd i døre og vinduer, Se vinduer l.sal. bl.a. -dør er mod øst. Der har været udspartlet og malet fornedet på billede med dørkarm og der er en lille nedbrydning af træet KUN i 1 side og ca3- 5 cm, karmen kan repareres med indskæring af mindre stykke træ. det er en fabriksdør som Centrum, og bundstykket er af hårdtræ - egetræ. i løbet af 2½ måned er maling skallet af her, og skaden er kommet til syne. Selve dørpladen er også malet men ej vist her. Hvis der var taget et billede af dørpladen kunne man have set den var ret nymalet, hvorimod karmen har fået slagregn fra nordøst. Da det også normalt er stik prøvevis indstik, ville jeg havde stukket her hvis det så sådan ud ved syn. Jeg har efterfølgende også spurgt ejer og han sagde at det var malet i efteråret. <u>Der bør ikke noteres fejl her idet karmen var malet flade ved syn. - fejl O. ! forhold til dette gamle hus tæller sådan en fejl her kolossalt hårdt i dette system.</u> <u>Mindre del af karm kan jo repareres for ca 1-2.000 kr</u> Der er 1 bemærkning på k-1 lidt begyndende nedbrydning på dør mod vest, den er ikke kommenteret, men ved syn var der lidt begynd. nedbrydning fornedet på rammen ca på 3 cm og 3 mm i dybde, og lidt v. bundglasliste: men her har ejer i mellemtiden udført aluminiumsbundglasliste og malet dør.	A1

Bygningssagkyndig	Ved dør mod vest fra stue, troede SSK at jeg mente lukket dør mod øst, men der var tidligere skrevet bemærkning til denne glasdør mod vest til havestue, se iøvrigt dette punkt. - men denne dør er i hovedtræk repareret siden syn i nov. 12.	A1
Syns- og Skønsmand	 SSK medgiver, at hvis dørkarmene (der var råd i begge sider) repareres kan vægtningen sænkes til trin 3. De øvrige bemærkninger fra BS er vanskelige at udrede.	A3
3.2 Vinduer	K2: punkterede ruder og nedbrudt træ i 2 vinduer øst l.sal. Note: udskiftes.	
3.2 Vinduer	K1: lidt begyndende nedbrydning i enkelte gl. vinduer mod vest. Note: kan eftergås	
3.2 Vinduer	K2: nedbrudt træ i 6 mindre vinduer l.sal øst, og punkterede termrouder i disse. og nedbrydning i 4 stk ældre vinduer mod syd stueetg. Note: vinduer bør udskiftes ca dim. 60 x130 cm på l.sal. 4 vinduer syd er m. 1 lag glas+ udvendig forsatsrude.	

3.2 Vinduer	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 <u>Beskrivelse af skade:</u> Vinduet til toilette i stueplan er udført med glasbygningssten, en sten er revnet. <u>Karakter:</u> K1 <u>Begrundelse for fejl:</u> Skaden er ikke registreret i rapporten. <u>Fejlens vægt:</u> På niveau A.	A1
Bygningssagkyndig	ja, 1 glasbygningssten har 1 svag tynd revne udvendig på sten, den kan ikke mærkes når man kører fingeren henover den, jeg vil betegne det som en bagatel. idet glassten er med ca 8 cm hulrum og 2 lag glas.	0
Bygningssagkyndig	Jeg havde iøvrigt tidligere set denne ene glasbygningssten, men skønnet at det var 1 bagatel.	
Syns- og Skønsmand	Så kan skaden karakteriseres med K0, hvilket er ok. Det er vigtigt for brugerne at oplyse om skaden, så der ikke senere kan rejses tvivl herom. Det er ikke uden besvær at udskifte glasstenen, hvis en bruger finder det nødvendigt. Fastholder fejlangivelsen.	A1
3.3 Fuger	K2: del løs fugning ved nogle ældre partier. Note: efterrepareres mod syd og del øst i sal.	

3.4 Sålbenke Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Ingen bemærkninger  <u>Beskrivelse af skade:</u> Under de 4 vinduer i veranda er der udvaskede fuger i sålbænkene: <u>Karakter/note:</u> K2 <u>Begrundelse for fejl:</u> Skaden er ikke registreret i rapporten <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes på niveau A	A3
Bygningssagkyndig	så vidt jeg kan se er der kun på 1 sålbænk ud af 4-5 stk , lidt manglende fugning , øvrige er efterfuget tidligere. Igen må jeg sige det er hård bedømmelser. i denne rapport. Der er ingen skader på murværk under sålbænke, jeg har haft vurderet den som for lille fejl at skrive på hus af denne alder, idet de få fuger der mangler var ude over muren, og kunne senere eftergås. fejl kunne være A-1.- <u>men jo mere jeg ser på denne rapport og fejlbedømmelser, er det nok grunden til at mange bygningssagkyndige ikke vil syne gamle og store huse.</u>	A1
Bygningssagkyndig	Kommentar til slut her: er nok ment som en mere generel betragtning af bedømmelser i rapporten, og knytter sig ikke kun direkte til dette punkt. Men med dette regelsæt til bedømmelser af tst.rapporter , kan jeg se at man skal passe endnu mere på ved ældre og huse med store arealer, og med dårlig vedligeholdelse, der står jo også i noram! regler at fejl der er synlige for enhver og som må forventes på ældre huse, skal bedømmes mildere i henhold til husets alder.	

Syns- og Skønsmand	SSK kender ikke til de regler. Hvor står det, at ældre huse skal bedømmes mildere? På side 22 i Håndbogen står: <i>"Bygningsgennemgangen har til formål, at afklare, i hvilket omfang den gennemgående bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af en tilsvarende intakt bygning af samme alder"</i>. Her er fugerne ikke intakte, og kan medføre skader på murværket, hvis der ikke sættes ind med forebyggende reparation, derfor registreringen og karakteren K2. Fejlangivelse fastholdes.	A3
--------------------	---	-----------

4. Fundament/sokler i bygning A

4.1 Udvendigt terrænfald	K1: asfaltelægning på forplads mod vej øst ligger på steder tæt opad ca 3-5 cm fra o.k. sokkelkant ca på 5-8 meters længde Note: men asfaltbelægning har fald væk ud mod vejen, øvrig del mod øst med ca 10-15 cm op til o.k.sokkel.
--------------------------	--

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A3

Beskrivelse af skade:

Asfaltbelægningen på forpladsen foran østfacaden ligger højt i forhold til overkant betonsokkel og gulvniveau i huset, især langs den sydlige ende af huset. På den sydligste del, er der et lille fald væk fra bygningen, men midt på facaden falder belægningen ind mod bygningen, især omkring tagnedløbet midt på facaden.

Karakter/note:

K3

Note: Når terræn ligger højt op på soklen som her, og der er fald ind mod bygningen, kan der være risiko for at fugt trænger gennem fundamentet og opfugter bagvedliggende konstruktioner (gulv/vægge).

Begrundelse for fejl:

	Ejer har påpeget, at gulvet for fire år siden er blevet repareret i stuen langs facaden. Hvilket indikerer, at der kan være et problem. I noten er registreret, at belægningen har faldet væk fra bygningen. Dette er en fejl, midt på bygningen har belægningen faldet ind mod bygningen. <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes på niveau A	
Bygningssagkyndig	Det er kun på ca 2-3 meter omkring tagnedløb, der er lidt fald mod tagnedløb, der er jo iøvrigt 1 åben rist ved dette nedløb. -- <u>Resterende del af belægningen har faldet væk fra bygningen, Dette har jeg udmålt med Waterpas efterfølgende, og dette er også tidligere oplyst af ejer og kontrolleret, at der måske stod få vandpytter mere her, skyldes den kraftige regn natten før 30- 40mm.</u> Asfaltbelægning udgør jo også ca 6-8 meter udfor bygningens længde mod asfalteret vej	A2
Syns- og Skønsmand	Det er åbenbart at murværket har været/er fugtpåvirket, se saltudspring på mursten lige over soklen under vindue. Selv om det er en strækning på 2-3 meter der ligger lavt med fald ind mod bygningen, skal dette forhold registreres rigtigt. Omkring tagbrønden er der hul i asfalten, så tagvand fra nedløbsrøret løber over og udenom afløbsrøret i terræn. Fejlangivelsen fastholdes.	A3
4.2 Sokkel	K1: der er enkelte revner i sokkel partielt, ca 2-3 mod øst, hvoraf 1 v. nedløb er større end de andre. samt enkelte tynde revner i sokkel partielt på bygning Note: revner kan eftergås. de fleste revner skønnes ikke at have nogen særlig konstruktiv betydning, men eftergang af 1-2 revner øst	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Begrundelse for fejl:</u> Det er SSK's vurdering, at skaden burde være karakteriseret med min. K2, alene af den årsag, at asfaltbelægningen/terræn jf. ovennævnte skade ligger højt, og som følge deraf, er der nærliggende risiko for at fugt kan trænge ind. Beskrivelse i noten indikerer at skaden burde være karakteriseret med K2. <u>Fejlens vægt:</u> En formel fejl der vægtes på niveau A trin 1, da skaden er oplyst	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Syns- og Skønsmand	Ingen bem.	A1

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.1 Gulvkonstruktion	K1: der er nogle gl. revner i betongulve i depoter mod vest, og gulvet hælder skråt, og er ikke vandret. Note: ofte revner i gl. betongulve- kan eftergås. det er gamle. depoter.
----------------------	--

5.6 Ventilation	K2: ca 2-3 ventilationsriste til krybekælder ligger ret tæt på asfaltoverfladen mod vej. Note: bør sikres bedre, så der ikke kan komme fugt i krybekælder v. kraftige regnskyl.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Begrundelse for fejl:</u> Karakteren bør være K3, da der er tale om skade på andre bygningsdele. <u>Fejlens vægt:</u> En formel fejl der vægtes på niveau A trin 1, da skaden er oplyst. <u>Bemærkning:</u> På nogle af de viste foto kan man se at ventilerne til krybekælderen er lukket med en klods. Ejer har forklaret at det er sket efter huseftersynet i november. Ejer blev gjort opmærksom på, at når der lukkes for ventilerne, er der risiko for fugtophobning i krybekælderen, især om vinteren.	A1
Bygningssagkyndig	det kan ikke være fejl på min side, når ventiationsklodser er sat i senere end syn.	0
Syns- og Skønsmand	BS bør læse fejlangivelsen grundigt. Der gives en formel fejl for forkert karakter!	A1

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1: gulvvinyl i bad er afsluttet med fodpanel, men bruser nicher på 1x2 meter er afskærmet m. 20 cm høj muret opkant. Note: Men bruser niche på 1x2 meter er afslutte mod bad m. 20 cm høj muret opkant.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>		A1
	<u>Begrundelse for fejl:</u> Der er ikke tale om en skade og forholdet bør ikke udløse en karakter. Ønsker BS at gøre bemærkninger til forholdet bør det skrives under "Andre bygningeoplysninger" side 6 eller under "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand". Det er en fejl når "skaden" gentages i noten. <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes på niveau A. <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes på niveau A	
Bygningssagkyndig	Hvis der ikke er tale om en fejl, skal der vel ikke anvendes A-1, men O. Forholdet er kun skrevet fordi man normalt ikke afslutter gulvbelægning i baderum m. træfodlister, og i lukket bruser var der jo klinkebelægninger.	0
Syns- og Skønsmand	Der er tale om fejl i henseende til kontrollen. BS angiver et forhold som en skade, når der ikke er tale om en skade. Læs grundigt på begrundelsen for fejl! Fejlangivelsen fastholdes.	A1

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2: lidt mangelfuld vedhæftning partielt vægfliser partielt i bad, og i køkken. Note: der er kun støbt beton i dobbelt bruserniche m. fliser i bad på 1 muret væg, i køkken murværk.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Begrundelse for fejl: Det er en formel fejl at beskrive fliser på køkkenvægge under 6.2 Vådrum, bør skrives under 8.2 Indervægge-vægbelædnings. Fejlens vægt: En formel fejl der ikke vægtes	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Bygningssagkyndig	Ja det er klart at fliser i køkken ikke skal stå under vådrum,	0
Syns- og Skønsmand	Set	0
6.8 Andet	K1: bidet er revnet og utæt.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K2: trægulvkonstruktion fjedrer en del i 2 stuer mod øst i hjørner af rum , og lidt partielt øvrigt,og lidt i entre. Note: der kan være del partiel nedbrydning af konstruktion hereller måske en løs opklodsning, det er ældre gulve,der er dog repareret gulv i1 hjørne i stue øst for ca 4 år siden.	
7.1 Gulvkonstruktioner	K1: der er ca 3-5 revnede gulvklinter i bryggers vest, og løs vedhæftning iøvrigt til underlaget. Note: der er betongulv.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Begrundelse for fejl: Det er en fejl at registrere skaden under 7.1 Gulvkonstruktioner. Bør retligt registreres under 6. Vådrum. Fejlens vægt: Formel fejl der ikke vægtes.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Syns- og Skønsmand	Set	0
7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Betongulve i depotrum har gamle revner , og gulve er ujævne og ikke vandrette, gulve sveder af og til.	
7.2 Belægnings	K0: del korkfliser er løse og nedslidte i entre.	

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K1: del løs /lidt skruk puds partielt på indervægge.	
8.2 Vægbelædnings	K1: på nogle indvendige vægge er opsat tynde flamingo plader, og del vægge m. bløde plader stedvis. og i 1 stue øst er opsat masoniteplader under vinduer, lidt ujævn bagpå ydermur. Note: bløde plader anbefales taget ned, idet de ikke mere er brandgodkendte, og må ikke genopsættes.	

9. Loftet/etageadskillelser i bygning A

9.1 Loftet/etageadskillelser	K1: trægulve fjedrer meget ved normal gangart på l.sal, især i værelser og i gangareal. Note: ældre trægulve fjedrer ofte en del pga.alder,men her må der evt. være f.eks. lidt fer/not samling stedvis, og bjælkeafstand.Der ligger jo ældre gulvbrædder på etagen.	
9.2 Loftbelædning	K1: der er nogle tynde revner i pudsede lofter partielt.	

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

11.2 Varmeinstallationer	K1: termostatventiler bør løsnes /efterses før fyringssæson, de fleste år.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Begrundelse for fejl:</u> Der er ikke tale om en skade og forholdet bør ikke udløse en karakter. Ønsker BS at gøre bemærkninger til forholdet bør det skrives under "Andre bygningeoplysninger" side 6 eller under "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand". <u>Fejlens vægt:</u> Formel fejl der ikke vægtes.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Bygningssagkyndig	Ejer af huset har oplyst dette punkt i sælgeroplysning, og derfor er det med, jeg ved at det delvis hører sammen m. drift af varmeanlæg, men for en ny ejer kan det være godt at vide han skal løsne termostater før vinterperiode..	0
Syns- og Skønsmand	Set	0
11.2 Varmeinstallationer	K1: træpillekedel står i litra B, og rummet mangler brandsikring i litra B, se litra B. (men der er muret væg mod A. Note: fyrrum kan dog afgrænses til mindre rum. Det er udført i ca 1997 før krav var fremme på dette punkt.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Se kommentarerne under litre B 11.2.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Syns- og Skønsmand	Ok	0

Bygning B (Carport/udhus - 110m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	K2: tagpæbelægning mangler mod syd afdækning m. tagpap i ombukningskanten. Der kan ikke synes i overgang mellem tagpap og betontagsten her, Note: ejer har oplyst at der tidligere er lagt 1 lag tagpap på sydlig side af B. på litra B. kan ikke synes på tagflader pga. højde. tagpædækning bør efterses tagpæentreprenør.	
1.1 Tagbelægning/rygning	K3: tagpædækning på nordside af B kan ikke synes, og her er der nogle gamle tørre fugtskjolder på underbrædder i tagrummet partielt, dog tørre v. 2 syn. tagpædækning mod nord er gammel og mangler sikkert nydækning, der kan muligvis forekomme mindre utætheder, det er dog ikke set. Note: idet ejer oplyste at det kun var sydside der fik 1 lag tagpap mere.	
Fejl angivelse Syns- og Skønsmand	 <u>Bemærkning:</u> Ved kontroleftersyn af undersiden af taget kunne der i hjørnet mod nordvest konstateres råd i underbrædder og træværk og hvide svampelegemer. Forholdet har udviklet sig kraftigt siden 22.11.2012!	0
Bygningssagkyndig	Forholdet med fugtskjolder er nævnt også på tidl. rapport men som fugtskjolder fra tidl. utætheder, men ikke som nu.. Der er sket forværring af paptagets tilstand mod nord, regn og blæst m.v.	
Bygningssagkyndig	Det har også været en hård vinterperiode siden sidste syn, med regn, sne, tør, sne, frost, derfor kan der være røget noget tagpap løs på tagfladen. Jeg har ingen interesse i at sige at der ikke var våde brædder, hvis det ikke var rigtigt.	0
Syns- og Skønsmand	Ok, det er jo anerkendt i bemærkningen ovenfor, at forholdet ser betydeligt værre ud ved kontroleftersynet end registreret i tilstandsrapporten.	0

1.3 Skotrender/inddækninger	K2: sammenskæring mellem metalplader og gl. betontagsten på B mod vest, er ikke helt tæt under alle forhold, men ikke synlig skade at se. Note: sammenbygning eftergås, idet metalplader er ført lidt ind under udhuset.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Begrundelse for fejl: Når BS skriver at sammenbygningen skal eftergås, formentlig fordi der er forhold som ved huseftersynet ikke kunne vurderes, bør karakteren være UN. Fejlens vægt: En formel fejl der vægtes på niveau A.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Syns- og Skønsmand	Set	A1
1.3 Skotrender/inddækninger	K1: skotrende på paptag kan ikke synes, bør efterses.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Begrundelse for fejl: Forhold der ikke kan ses bør ikke udløse en karakter. Er der bygningsdele som ikke kan ses, skal dette skrives på side 6 under Bemærkninger. Fejlens vægt: En formel fejl der vægtes på niveau A.	A1
Bygningssagkyndig	der er også skrevet at højtliggende paptag ikke kan synes pga stor højde ca 6-8 meter, og skotrende herimellem kan ej synes tæt på pga, fare ved at gå på taget. o fejl.	0
Syns- og Skønsmand	Ja, men så skal det ikke skrives som en skade, plus en rådgivning om at: "det bør efterses". Hvis BS har mistanke eller anden begrundelse for skader her, bør forholdet karakteriseres med UN.	A1
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: del udvendig træværk på tagkanter m. let nedbrydning, og vindskeder har noget nedbrudt træ Note: bør efterses.	

1.5 Udvendt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 <u>Beskrivelse af skade:</u> I remende mod vest er der nedbrudt træ. <u>Karakter:</u> K2 <u>Begrundelse for fejl:</u> Forholdet er ikke registreret i rapporten <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes på niveau A	A3
Bygningssagkyndig	ja denne remende burde haft k-2 , men der er dog skrevet at del træværk på tagkanter m.v. på litra B, skal efterses. Der er iøvrigt 5 remender pr gavl på B, og jeg mener ikke den så sådan ud d.. 22-11-12. Men alt bliver taget med på denne ældre bygning.-selvom jeg har skrevet næsten alle fejl og remender ser jeg altid efter.	A2
Syns- og Skønsmand	Fejlangivelsen fastholdes.	A3

1.6 Tagrender/tagnedløb	K3: del tagrender og nedløb er nedslidt m. nogle utætheder. Note: det er ældre render og nedløb.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade: Tagrender og nedløbsrør er utætte flere steder. Karakter/note: K3 Note: Tagrender er udtjente og på grund af utætheder, er der stor risiko for skader på andre bygningsdele. Ved nedløb fra tag over tilbygning (litra E) er det oprindelige rør udskiftet med en kæde. En løsning der har medført opfugtning og udvaskning af fuger i murværket. Begrundelse for fejl: Der mangler specifik henvisning til hvor brugerne kan se et eksempel på en skade. Skaden ved tilbygning (litra E) er vigtig at oplyse om, da der <u>er</u> sket skade på murværket. Fejlens vægt: Formel fejl der vægtes på niveau A, formildende fordi skaden "er" registreret.	A1
Bygningssagkyndig	Her kan man netop se at det har regnet meget kraftigt dagen og natten før m. blæst ca 30-50 mm., tidligere har jeg ikke bemærket denne spand. At murværket lige her er opfugtet er jo tydeligt, Men det er endvidere oplyst der bagved i udhuset tidligere har stået skorsten og gruekedel til tøjkask og hermed er dette murværk jo selvfølgelig også blevet endnu dårligere med årene.	A1
Bygningssagkyndig	samt at dette udhus formentlig oprindelig er fra ca 1897, og senere bare er blevet bygget ind i den anden bygning. Idet ejer har oplyst at der er foretaget en ombygning i ca 1930-33. Men murværk hvor der har været gruekedel m. skorsten, opad væggen vil jo også være meget hårdere belastet end ellers.	
Syns- og Skønsmand	Fastholder fejlangivelsen.	A1

1.8 Spær og lægter	K1: gl. spær v. del 1 etg. udhus vest har gamle. fugtskjolder fra tidl. utætheder. Note: kan opsættes forstærkning. det ser dog ikke ud til at have konstruktiv betydning.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 <u>Beskrivelse af skade:</u> I tilbygningen (udhuset litra E) er et tagspær kollapsed på grund af rådskade. <u>Kakter/note:</u> K3 Note: Taget er utæt og opfugtning gennem lang tid har medført råd i tagbjælken, som så er kollapsed. Risiko for yderligere kollaps. <u>Begrundelse for fejl:</u> Det er åbenbart at forholdet har konstruktiv betydning. Taget hænger kraftigt, og ved belastning er der stor risiko for kollaps. (Det er under den mørke stribe på foto at spæret har ligget) <u>Fejlens vægt:</u> Der er tale om en fejlsvurdering og rådgivning, som i følge håndbogen ikke bør finde sted. Fejlen vægtes på niveau A, sammen med 1.10 længere fremme. Vægtningen skærpes fordi der er tale om en fejlsvurdering på det faglige niveau.	A5
Bygningssagkyndig	I mindre udhus mod vest: hænger loftbrædder nedad 1 sted hvor der tidligere er skåret ca 2 meter væk af 1 gammelt oprindeligt spær, dette har jeg tidligere skrevet i rapport i 8.8., men her var taget tæt ved syn. <u>Ny OPLYSning til denne rapport:</u> der er udlagt andre spær ovenpå gammelt oprindeligt paptag og herpå lægter og stålplader, Men de gamle loftbrædder og gl. spær er aldrig blevet fjernet, derfor ser det ud som at tagkonstruktion hænger her på stedet, og stålplader er ej helt tætte i samlinger ved kraftig blæst og regn. - <u>Dette er oplyst af ejeren og burde nok have stået i ejeroplysninger, selvom dette lille udhus er det allerdårligste udhus på hele ejendommen, men alt skal jo synes. Ved tidligere rapporter var dette udhus jo blevet taget ud af rapport på grund af dårlig stand. Men fejl A 5 på dette meget dårlige udhus er for meget-- - måske A-3</u>	A3

Bygningssagkyndig	Dette manglende del af 1 gl. spær var jo skrevet i forrige tst.rapport, og blev overvejet igen, men blev ikke taget med idet der var nye spær henover, og derfor har punktet været nævnt, og det ser heller ikke pænt ud. Men enhver kan jo se at det er et gammelt udhus. idet det lige har regnet så meget er det så blevet opfugtet lidt ved sidste regnskyl. -men som skrevet er det det dårligste lille udhus på hele ejendommen, og bør ikke vægtes så højt.	0
-------------------	---	---

Det er en skærpende omstændighed, at BS har undladt at gentage en åbenbar skade registreret i en tidligere rapport. Især når der som her er tale om utætheder i en form for paralleltagskonstruktion, hvor det nye træværk er skjult og ikke kan holdes under observation.

Det er ligeledes skærpende når BS i den tidligere rapport har skrevet, at stålpladetaget er "*tæt i hovedtræk*", og karakteriseret forholdet med K1. Teksten indikerer at taget er utæt, og karakteren burde så være K3.

Hvilket også forklarer fugten i "undertaget" ved kontroleftersynet.

Foto viser bygningen fra gavl og facade.

Fejlangivelsen fastholdes.

1.10 Undertage/understrygning	K1: gl. underbrædder for tagpap har gamle spor efter tidligere utætheder på steder. og det samme ved nyere stålplader ca 20 m2 her er brædder dog lidt dårligere. Note: men stålplade tag er tæt i hovedtræk.
--	--

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

0



Begrundelse for fejl:

BS oplyser at der er tale om skader på underbrædder i bygning B og i E (SSK's litring). Her savnes en specifik litring, således at det er ukompliceret for brugerne at identificere skadestederne.

Karakteren K1 er forkert, burde være K3 alene på grund af noten: *"men stålpladetag er tæt i hovedtræk"*, her står jo at taget er utæt! Hvilket også fremgik tydeligt ved dagens eftersyn.

Fejlens vægt:

Der er tale om en formel fejl ved karaktergivningen.

Vægtningen er sammenlagt med skaden ovenfor 1.8, som vedrører samme bygningskonstruktion.

Bygningssagkyndig	Hvis der havde været viste utætheder som på billeder ved syn d. 22-11-12, var der også skrevet k-3 fejl, men ved forrige syn var der kun gl. spor efter utætheder, og ikke som i denne vinter. efter sidste syn. dette prøved jeg også at forklare ssk manden, men han kunne ikke forstå det kunne udvikle sig så kraftigt som set på billeder. Dette fremføres idet jeg ikke springer over uden at se tagkonstruktioner igennem på udhuse eller andet. Der er jo skrevet ved udhus ca 20 m2 vest og det andet billede er jo fra 2 etg. bygning mod nord.	
Bygningssagkyndig	Men der må være opstået evt. stormskade på paptag herover , og eller regnvand er blæst ind under paptaget, idet tidligere har der kun været udtørrede gl. fugtskader her, men da var syn også i efteråret.	B
Syns- og Skønsmand	Som SSK læser tilstandsrapporten, er der registreret to skader under dette punkt. <i>Gamle underbrædder for tagpap har gamle spor efter ----</i> ", vedrører den 2-etagers lagerbygning (øverste foto). Og <i>"og det samme ved nyere stålplader ca. 20 kvm ----"</i> , vedrører den lave tilbygning mod vest med stålpladetag. Dette er vel et tydeligt eksempel på, at der er rigtigt fornuftigt, at følge Håndbogens bestemmelser om litrering. Fejlangivelsen fastholdes.	0

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K2: der er sætningsrevner i murværk især mod øst hvor der er ca skønnet 4-5 revner ved murstik og opad murværk, for det meste dog i zig-zag i fuger, men sætninger revner, stik m.v.-men også nogle enkelte revner mure på andre facader, revner ser dog ud til at være i ro. Note: alder- revner efterrepareres udkradses og efterfuges m.v.- mod vej øst er også en del muråbninger i 2 etager, idet tagetg. er m. trimpel.
2.2 Beklædninger	K2: del nedbrudt træ på del af trimpel beklædning, og del begyndende nedbrydning. Note: alder. -træ er dog malerbehandlet.

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K2: nedbrudt træ i gamle døre Note: alder
3.2 Vinduer	K2: del nedbrudt træ i del gl. vinduer, og manglende vedligehold.
3.5 Andet	K2: nedbrudt træ i porte mod øst

4. Fundament/sokler i bygning B

4.2 Sokkel	K1: der er nogle gamle revner i sokkel partielt Note: det ser dog ikke ud til at have større konstruktiv betydning.
------------	---

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

5.1 Gulvkonstruktion	K1: betongulve i B er ujævne og med en del ældre revner i gulvene, og en lille del m. mursten. gulve har gl. støberevner og buer lidt op og ned partielt. gulve kan svede periodisk. Note: alder- gl. betongulve, i forskellige højder.-gulve kan eftergås.
----------------------	---

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

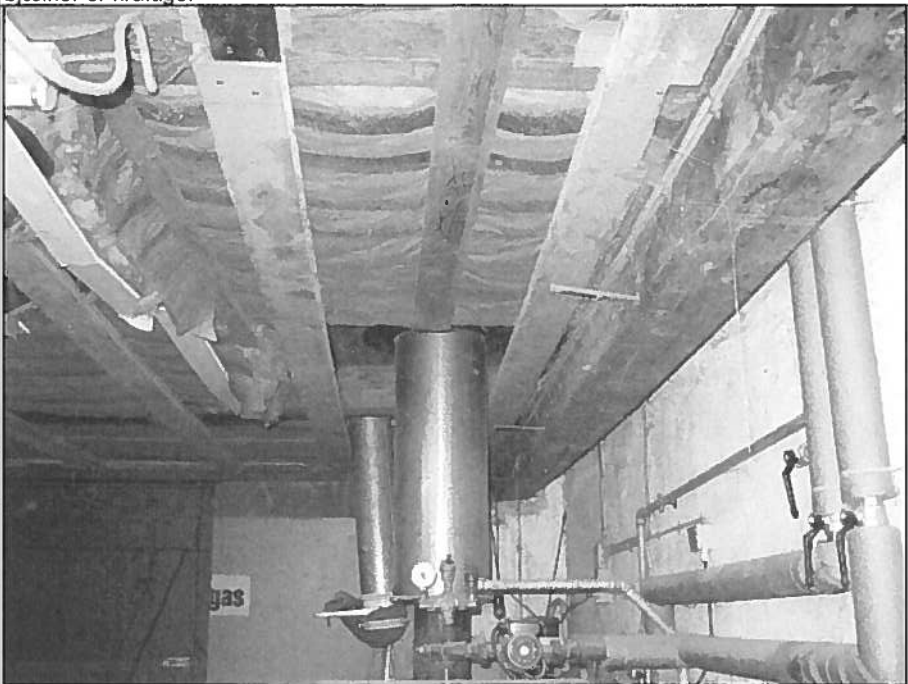
7.1 Gulvkonstruktioner	K1: gulve er tidligere beskrevet , som ujævne og med del gl. revner.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Begrundelse for fejl: Når skaden er registreret andet sted, skal den ikke udløse en karakter. Fejlens vægt: En formel fejl der vægtes sammen med tilsvarende fejl ved 7.2 Belægninger, på niveau A	A1
Bygningssagkyndig	formel fejl bør ikke registreres eller med O. det er jo en bagatel.	0
Syns- og Skønsmand	Dem er der jo flere af, se nedenfor! Fejlangivelsen fastholdes.	A1
7.2 Belægninger	K1: gulvbrædder på l.sal. er beskrevet under pkt. 9.1	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Begrundelse for fejl: Når skaden er registreret andet sted, skal den ikke udløse en karakter. Fejlens vægt: En formel fejl der vægtes sammen med tilsvarende fejl ovenfor.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Syns- og Skønsmand	Set	0

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.1 Indvendige vægge	K2: der mangler brandsikring af vægge omkring fyrrum, samt oplagring af træpiller.men fyret er opstillet i 1997 før krav om særskilt fyrrum iflg. ejer. Note: fyrrum kan udføres mindre.men B er adskilt fra A med muret væg i hovedtræk.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Begrundelse for fejl: Det er en fejl at registrere forholdet som en skade. DBI-vejledning 32 fra september 1998 er den første vejledning om fyringsanlæg for træpiller. Så før dette tidspunkt er det reglerne i Bygningsreglement for småhuse fra 1985 der er gældende. Her er det alene sikkerhedsafstande til brændbart materiale i vægge der skal overholdes. De omgivende vægge er udført i murværk som opfylder brandkravet på tidspunktet for installationen udførelse. Der var intet krav om adskillelse fra pillerummet. Ønsker BS at oplyse om nugældende vejledninger, der er tale om Vejledning 32 fra DBI, kan forholdet skrives under "Andre bygningeoplysninger" side 6 eller under "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand". Fejlens vægt: Der er tale om en formel fejl der vægtes på niveau A.	A1
Bygningssagkyndig	Men i rummet hvor kedel står er også beklædning med brædder på pilleoplagering dog ac 1,5 meter væk, derfor er punktet skrevet, der skal vel ikke gives fejl for dette, idet jeg har skrevet punktet ved vægge - og loft for at orientere om evt. faremomenter jeg mener O fejl.	0
Syns- og Skønsmand	Jf. min "Begrundelse for fejl" er der ikke tale om en skade, og forholdet skal ikke registreres som sådan. Det er alene det forhold fejlangivelsen vedrører. Fejlangivelsen fastholdes.	A1
8.1 Indvendige vægge	K1: del løs puds/skruk partielt på vægge,samt nogle revner i indvendige vægge på steder.	

9. Lofter/etageadskillelser i bygning B

9.1 Lofter/etageadskillelser	K1: gulvbrædder på 1.sal er af ret tynde brædder og kan ikke forventes at bære normal etagelast, men kun personlast.
---------------------------------	--

9.1 Lofter/etageadskillelser	K2: Der mangler brandsikring af etageadskillelse over fyrrum m. træpillefyringsanlæg. Note: fyrrum kan underopdeles til mindre rum end nu. men ejer har isolering og gipsplader til evt. underdeling. og bjælker er kraftige.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 <u>Begrundelse for fejl:</u> Det er en fejl at give rådgivning i noten. DBI-vejledning 32 fra september 1998 er den første vejledning om fyringsanlæg for træpiller. Så før dette tidspunkt er det reglerne i Bygningsreglement for småhuse fra 1985 der er gældende. Her er det alene sikkerhedsafstande til brændbart materiale i loftet der skal overholdes. Og etageadskillelsen skal opfylde dagældende brandkrav BD-60 til etageadskillelsen som afdækkes med en klasse 1 beklædning. Det er korrekt, at loftet mangler beklædning. Skal være en klasse 1 Beklædning (f.eks. gipsplade). Et forhold der både før og efter 1997 var et krav til fyrrum. Karakteren bør være K3, da følgeskaderne ved svigt (brand) i bygningsdelen kan medføre store skader på andre bygningsdele. Bemærkningen i noten giver ingen mening, da det er loftet der er mangler ved. Vægge opfylder kravet. <u>Fejlens vægt:</u> En formel fejl, men en mangel der kan medføre store skader.	A3
Bygningssagkyndig	Men brandforholdet er jo nævnt og skorstensfejer har nu godkendt fyrrummet m.v. i 15 år, Nu påpeger jeg det som et faremoment: og med en K-2 . Derfor skal jeg vel ikke have A_-3, for at påpege en mulig fare, her er jo en stor port og 2 døre der vil jo ikke blive person fare før ved 1 større brand. Jeg mener at det er urimeligt at give A-3 for dette forhold . som har stået på i 15 år, og den oplysning om gipsplader kan vel ikke gøre det så meget værre. Det er netop skrevet ved både væg- og loftkonstruktion pga. brandbelastningsmulighed. Det må være rigeligt med A-1 karakter, hvis der skal være noget. Derfor ender denne rapport med højt pointtal, idet det er et gammelt hus, og jeg har forsøgt at skrive de nødvendige fejl og mangler, i Omfang som husets alder Men efterhånden ser det jo ud som hele ejendommen skal bedømmes som nyere byggeri, og ikke som et tilsvarende hus fra ca1900 tallet.	A1

Syns- og Skønsmand	Ved udarbejdelse af en tilstandsrapport er det vigtigt, at BS holder sig til fakta, og ikke forfalder til subjektive analyser af forholdene. Men alene registrerer skader i henhold til huseftersynsordningen. En skade, her en mangel, der kan medføre skader på andre bygningsdele, skal karakteriseres med K3. Fejlangivelsen fastholdes.	A3
--------------------	--	-----------

10. Indvendige trapper i bygning B

10.2 Konstruktion	K0: det er en ældre trætrappe m. håndliste til 1.sal. Note: mere forlanges normalt ikke til udhuse	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Begrundelse for fejl: Der er ikke tale om en skade og forholdet bør ikke udløse en karakter. Ønsker BS at gøre bemærkninger til forholdet bør det skrives under "Andre bygningeoplysninger" side 6 eller under "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand". Fejlens vægt: Vægtes sammen med tidligere fejl af samme karakter.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Syns- og Skønsmand	Set	0

11. VVS-installationer i bygning B

11.2 Varmeinstallationer	K1: lidt irrede ved nogle rørsamlinger at se ved varmeanlæg ved kedel. Note: efterses.	
11.2 Varmeinstallationer	K1: Fyrrummet mangler brandsikring se under vægge og etageadskillelser.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Begrundelse for fejl: Der er tale om en oplysning, der ikke skal udløse en karakter. Fejlens vægt: Fejlen vægtes ikke	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Syns- og Skønsmand	Set	0
11.3 Afløbsinstallationer	K1: jerndæksel henover trixtank/septic tank mod øst op til facaden har en del rust, og dæksel bør efterrepareres. Note: dæksel bør evt. udskiftes ,	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Begrundelse for fejl: Forholdet ligger udenfor bygningen og er ikke omfattet af huseftersynsordningen. Fejlens vægt: Vægtes ikke	0
Bygningssagkyndig	Jerndæksel er skrevet fordi det ligger tæt opad fundamentet på gårdsplads mod øst, tæt på bygningen, jeg ved godt at det er udenfor bygningen, og som sådan ikke med i rapport.	
Syns- og Skønsmand	Set	0

11.4 Olietanke	K1: gl. olietank er oplyst som nedlagt for ca 20 år siden	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Begrundelse for fejl: Der er ikke tale om en skade og forholdet bør ikke udløse en karakter. Ønsker BS at gøre bemærkninger til forholdet bør det skrives under "Andre bygningeoplysninger" side 6 eller under "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand". Fejlens vægt: Vægtes sammen med tidligere fejl af samme karakter.	0
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
Syns- og Skønsmand	Set	0
11.5 Andet	K1: overløb fra kedel er ikke ført til gulvafløb , men ført ud i 1 løs spand.	

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	A: Det er et ældre muret hus opmuret i gule mursten, og huset fremstår i pæn og delvis velholdt stand, dog er betontagsten nedslidte og tagbelægning, og trænger til udskiftning . og eller løbende vedligeholdelse.Der trænger til nye skotrender, nedløb og tagrender. fDer er dog udført mange forbedringer på huset i årene, som nuværende. ejer har haft huset, se sælgeroplysninger , nye vinduer, og træpillekedelfyr. m.m. Der skal dog udføres nogle reparationer før almindeligt vedligehold kan udføres. se rapport.Betontagsten er ret vanskelige at bedømme alderen på , og det vil være et skøn,- taget skal vedligeholdes , understryges m.v. - og bør udskiftes. Husbeskrivelse: det er svært at finde et hus der passer på dette hus.der er blanding af beboelse og udbygning. Se iøvrigt rapport.-litra B: der efterrepareres for revner, samt døre , port m.v. og del af paptaget. og paptaget nord kan ej skønnes med i alder.
-------------	--

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvem har bestilt tilstandsrapporten?	Dig selv
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Nej
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	46 år.
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	1966-2012
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad / toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	Nej, Der er foretaget løbende nødvendige reparationer.
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Nej
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Nej
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej

	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej, A: Vinduer er udskiftet i stor del af stueetagen, og del på 1. sal m. ovenlys m.v.
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej, nej, men der er støbt betongulv i tidligere butiksløst.
	- tage	Ja, A: Der er understrøget betonstenstag i tagrummet over hanebånd, og overstrøget tag på udvendig side på skrå- og skunke mod øst for 1 år siden. Tag ved bad mod vest er tidligere behandlet med noget udvendig strygning m. en art asfalt strygning, for flere år siden.
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ja, På tag v. vaskehus og del baghus har tidligere været del utæthed, nu er lagt ståltag på udhus her, og mindre utætheder er tidligere blevet repareret med det samme. På litra A er i hovedtræk betontagsten, der er repareret med det samme hvis der havde været lidt stormskade eller lignende, taget der er understrøget i hovedtræk iht. pkt 1.4 for 1 år siden og del overstrykning mv. Skotrender er dog ældre og trænger til reparation/udskiftning.
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Ja, der er gl. løbesod partielt indvendig på skorsten mod syd, og del manglende fugning.
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Ja, Tagrender og nedløb er utætte og med revner på steder, trænger til udskiftning.
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej, Der er adgang til skunkrum mod øst. Skunkrum mod vest har adgang fra lem ved trappeopgang, men skunken er meget smal, man kan lyse ca 5-8 meter med lygte
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	skunklemme er placeret i 2 værelser mod øst, samt 1 stk mod vest sk.lem mod sydvest er malet til.
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	Nej, loftlem sidder i gangareal i tagetage.
3. Yder- og indervægge/skillevægge		
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
3.2	Er der fugtpletter eller mug / skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?	Nej
4. Fundamenter/sokler		
4.1	Er huset piloteret eller ekstrapunderet i forbindelse med opførelsen?	Nej, ikke så vidt vides.
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrapunderet efter opførelsen)?	Nej
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej, der er lille adgangslem ved trappen, men lav højde i kryberum, der er kun til at se ca 5-7 m2 fra åbning, øvrigt kan ej synes.
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	Nej
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Nej

5.6	Er der en grundvandspumpe?	Nej
6. Gulve		
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?	Nej, men i stuen mod sydøst fjedrer trægulvet i hjørnet og langs ydervæg i denne stue. der er tæppebelægning på gulvet.
6.2	Er der møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve?	Nej
7. Vinduer og døre		
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Ja, Der er punkterede termoruder i ældre vinduer på tagetagen mod øst.
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	Nej, dog er 2-3 vinduer på 1.sal lidt stramme i lukketøj.
8. Loft/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Nej
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	Nej
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	Nej
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Ja, Der efterfyldes kortvarigt ca 1-2 gange om året med vand, det varer ca 1 minut.
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	Nej
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak / skjulte rør?	Nej
10.5	Er der varmeinstallationer og / eller termostatventiler, der ikke virker?	Nej, Termostatventiler virker, men løsnes/eftergås før fyringssæsonen.

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 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Kommentar	det er et gammelt ældre nedslidt tag af betontagsten.-alder kan ej oplyses , men det kan kun skønnes at være fra ca 1920-1935 eller måske ældre, det kan ikke siges med nøjagtighed
A	Sadeltag	
A	Hanebåndspær	
A	Gitterspær	veranda
A	Bjælkespær	v mindre del udhus vest
A	Taghældning - 1-15 grader	ståltag på depot vest.
A	Taghældning - 15-35 grader	paptag på veranda syd, og bryggers vest. ca 15 grader
A	Taghældning - >35 grader	enfamiliehus
A	Tagbelægning - Betonsten	gamle betontagsten kan være fra huset blev bygget eller måske fra ca skøn 1920 m.v.
A	Tagbelægning - Metalplader	v mindre udhus vets
A	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	veranda stue syd, og entre vest
A	Skorsten - Muret	
B	Sadeltag	
B	Hanebåndspær	udhus 90 m2 m. trimpel
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 15-35 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	på 20 m2 vest.
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
B	Skorsten - Stål	træpillekedel står i litra B., o g opvarmer litra A.
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Massiv murværk	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	1.sal m.m.
B	Massiv murværk	
B	Træ	trætrimpel på 2-3 facader , mod vej med mur
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
B	Formur - Træ	
B	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Bagmur - Andet; Type:	træ v. trimpel taget /1sal.-her er halvhøjt trimpel på ca 1,6 meter
C	Massiv murværk	
C	Formur - Tegl/kalksandsten	
C	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
3.0 Vinduer og døre		
A	Kommentar	del nyere trævinduer m. alufront i stueetage mod øst og vest fabrikat Velfac. i fin stand
A	Træ	
B	Træ	
B	Metal	
C	Træ	
C	Metal	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
A	Andet; Type:	mindre del m.kampesten ,m. pudset sokkel og del sokkel er beklædt m. kløvede sten.
B	Beton	
B	Andet; Type:	del m. kampesten
C	Beton	
5.0 Kældre/krybekælder/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Krybekælder	ved del trægulve i stuer, køkken.
A	Støbt i beton	v bad, tidl. butikslokale, og depotrum vest
A	Muret i blok- eller teglsten	
A	Ingen adgang til krybekælder	kun lille lem i trapperum og ca 40x50 kun syn til ca 5 m2.
B	Kommentar	betongulve er ujævne og i forskellige højder og m. lille del gulv i mursten i nærheden af port
B	Støbt i beton	
B	Muret i blok- eller teglsten	
C	Støbt i beton	

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, organisk	m. pladebeklædninger og fliser i brusemiche
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, organisk	træetg.adskill. under belægning i bad. iverigt. udenfor brusemiche m. vinyl
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	brusemiche og toilet
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Væg-til-væg tæppe	stuer, og de flsetse værelse r.l.sal excl. soveværelse m. trægulv
A	Klinkegulv på beton	toilet- og kun brusemichen i bad l.sal.
A	Klinkegulv på træ	klinkegulv på trætag.adskillese m. pladeunderlag.
B	Gulv på strøer eller bjælker	
B	Andet; Type:	betongulve
C	Andet; Type:	beton
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Træ	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	l.sal
B	Inder-/skillevægge - Træ	
B	Inder-/skillevægge - Murværk	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	træetageadskillelse
B	Kommentar	træetageadskillelse
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Andet; Type:	træpillekedel fyr -står i B.med. centralvarmekedel og varmtvandsforsyning m. Solvarmeanlæg og vvb m. suppl. el. samt ældre brændeovn i stuen
B	Andet; Type:	træpillefyringsanlæg står i litra B.

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	60	50%	ikke angivet	ikke angivet	30
Bygningssagkyndig	21	50%	50%	Rapporten er efter min mening hårdt bedømt, da det er et gammel -ældre hus med mange forskellige konstruktioner gammelt betontagsten, som jeg nu har synet flere gange. Denne gang har vejrliget været hårdt fra synet d. 12-11-2012 til kontrolrapporten d. 30-1-2013, med både vintervejr, sne, is og d. 29. januar med meget kraftig storm- og regnvejr med ca 30-50 mm regn på 12 timer.	10
Bygningssagkyndig	4	50%	ikke angivet	ikke angivet	2
Syns- og Skønsmand	60	50%	50%	Der er, efter min vurdering, ikke tale om ekstremt usædvanligt vintervejr. Det er klart når huset har svigt i klimaskærmen, vil det medføre synlighed når vejret udarter. Det er også en opgave for den bygningssagkyndige at kunne håndtere/forudsige følgerne heraf.	30
Syns- og Skønsmand	0	50%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	0	50%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Forholdene vurderes at være de samme som ved huseftersynet.
Bygningssagkyndig	Forhøjet	Høj usikkerhed , idet syn var 12. november i 2012 og kontroleftersyn d. 30. januar 2013, og dagen før var et meget kraftigt storm- og regnvejr med ca 30-40 mm regn, -tidligere havde det også været en periode med sne og is. Samt gammelt betontagstenstag , og ældre murværk, hvor jeg synes tilstanden vurderes på nogle få punkter, af 1 stort hus.hoveddøren vel ca 15-20 år gammel og ret pænt veligeholdt iøvrigt. Punktet med 1 hoveddør hvor der kunne ses lidt råd forneden i 1 karmside, var ikke sådan ved mit syn,der var ikke fejl her. Samt SSK skepsis vedrør. ventilation af tagrummet se punkt. Idet jeg har synet dette hus 4-5 gange siden 2008, 2009. og 2012 Det samme med den fugtskade i tagrummet på udhus B tagbrædder , hvor der var spor efter tidligere opfugtning, men hvor der nu var en del råd på nogle brædder mod vestgavl, på grund af vintervejr. Dette bevirkede at nogle steder var noget murværk mere opfugtet end normalt , og udv. asfaltbelægninger øst, har fald på det meste af facaden mod vej, excl. ca 2,5 meter ved tagedløb. - <u>Der var regnet lidt vand gennem stålpladetag ca 20 m2 mod vest. - Og denne tagkonstruktion er opbygget med andre spær ovenpå gl. paptag og gl spær. hvor loft hænger lidt.Da nye spær ikke er forbundet med gammelt loft ,derfor bliver karakter mindre.</u> Iøvrigt synes jeg at huset er besigtiget med forholdsvis hårde karakterer, samt at alle forskellige mindre mangler bliver vægtet alt for hårdt i henhold til husets alder. det er lige før jeg vil have lidt betænkeligheder med at syne sådanne ældre huse. Idet jeg har brugt mange timer på dette hus, også flere end skrevet ca 5 timeer på stedet og ca 4-5 hjemme. Se også tidligere tilstandsrapporter: samt energimærke nr hvor også isolering og evt. ventilering af tagkonstruktion er beskrevet
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Fastholder angivelsen
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
-------	----------------

Syns- og Skønsmand	Det er SSK's vurdering, at BS bør tillægge sætningsopbygning, ordforkortelser og tegnsætning større betydning i teksterne. Ligesom de mange formelle fejl bør undgås. Der er flere steder anvendt tekster, hvor det på grund af ovennævnte forhold kan være vanskeligt at forstå for brugerne, hvad skaden drejer sig om og hvor den er placeret. Et eksempel herpå er bygning B 1.8 Spær og lægter: <i>gl. spær v. del 1 etg. udhus vest har gamle fugtskjolder fra tidl. utætheder. Note: kan opsættes forstærkning. det ser dog ikke ud til at have konstruktiv betydning.</i> Et andet eksempel fra bygning A 6.2: <i>lidt mangelfuld vedhæftning partielt vægfliser i bad, og i køkken. Note: der er kun støbt beton i dobbelt bruseniche m. fliser i bad på 1 muret væg, i køkken murværk.</i> Et tredje eksempel her på en note B 5.1: <i>Note: alder- gl.betongulv, i forskellig højder.-gulve kan eftergås.</i> Det anbefales at der udføres en omhyggelig korrekturlæsning, som disse ordforbistringer fremover undgås.
Bygningssagkyndig	Jeg synes ikke der anvendes andet end normale forkortelser, og der tilstræbes at beskrive fejl så kort som muligt. Litrering i flere mindre bygninger kan udføres, i dette tilfælde er det jo kun små bygninger i åben forbindelse med A, der er tale om, og jeg har ikke tidligere haft problemer med dette, og det er jo også beskrevet ved materialer. det kan jo også gøre rapporter endnu større. Der har været et par steder ved gulve som kaldes formelle fejl.- Men selvfølgelig skal bygninger noteres/litreres i følge håndbogen. udhus B 1.8 -1 gammelt spær ved del af 1 etages udhus tag har fugtskjolder, fra tidligere utæthed og hænger lidt nedad. <u>Her er der dog oplagt nye spær over gamle spær, derfor beskrives at forstærkning ikke behøves. Men der mangler at blive skrevet at der var oplagt nye spær m. ståltag over gammel tagkonstruktion,</u> og gl. loft hænger lidt her. -Dette udhus var tæt på at skulle være skrevet ud af rapporten. Det er klart at jeg nok skulle have læst rapporten igennem 1 gang mere i dette tilfælde, -den var læst igennem, men skulle være tilrettet lidt mere på steder. Men noten ved gamle gulve, kan jeg ikke se skulle være så dårlig, det er da vigtigt: med forskellig højde, ujævnheder, gulve kan evt. efterrepareres Men SSK har også lidt tendens til at det er vigtigere med meget korrekte sætninger, end at man får beskrevet fejl, og mange af beskrevne fejl ligger på mindre betydningsfulde udhuse. og jeg synes rapporten er vægtet ret hårdt, i forhold til at det er et gammelt meget stort hus, og meget stort udhus. Huset er meget kompliceret og sammenbygget i mange forskellige konstruktioner og materialer. Selv om vi havde en fornuftig dialog ved kontrolsyn, synes jeg SSK bedømmelser er ret hårde i mange tilfælde, og især ved flere mindre punkter, idet de kommer til at veje alt for tungt i dette pointregnskab..
Bygningssagkyndig	

Syns- og Skønsmand	Særskilt litrering af alle bygninger er vigtig, og har stor betydning for brugerne, så man ikke mister overskueligheden. Når BS henviser til "materialer"/Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikringen, har jeg bemærket at BS selv har tabt orienteringen. Se under bygningskonstruktioner: <i>Taghældning - 1-15 grader, A Ståltag på depot vest.</i> <i>Tagbelægning - Metalplader, A v. mindre udhus vest.</i> <i>Tagbelægning - Metalplader, B På 20 kvm vest</i> Her er vist tale om samme bygning. Når BS fremhæver, at ejendommen er meget kompliceret og sammenbygget, er det jo en stor hjælp, også for BS selv, hvis ejendommen opdeles i de nødvendige litra. Det er ikke op til BS at skønne om en bygning er mere eller mindre betydningsfuld. Er bygningerne medtaget i rapporten, (kan kun undtages efter bestemmelserne herom) skal skader bedømmes efter reglerne i ordningen, og må ikke tillægges personlig vægtning fra BS's side. Med hensyn til hårdheden i bedømmelsen, har SSK fulgt de vejledninger som BS kan læse om i Håndbogen på side 14-15, og de retningslinier som Nævnssekretariatet har udstukket som værende gældende for kontrolordningen. Og som der ligeledes er orienteret om ved de obligatoriske møder afholdt af FEM-sekretariatet.
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
30. maj 2013 15:37		Sagen lukket	56

Endelig afgørelse

Dato: 27. maj 2013

J. nr.: [REDACTED]

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten [REDACTED]

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

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig [REDACTED] den 22. november 2012.

[REDACTED] har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 29. marts 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand [REDACTED] og afsluttet den 10. april 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 17. maj 2013.

[REDACTED] havde foretræde under nævnets behandling af sagen og fremkom med bemærkninger, der i det væsentlige uddybede og supplerede kommentarerne til den foreløbige kontrolrapport.

Begrundelse:

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

Nævnet har revurderet følgende fejlangivelser:

Under punkt 1.4 bygning A hæves vægten A1 til A3, da den manglende rapportering af ventilationsaftræks udmunding i tagrum, skønnes at indebære en risiko for brugerne, der ikke er bagatelagtig.

Under punkt 1.13 bygning A reduceres vægten A5 til A3, da der ikke er godtgjort at være skærpende omstændigheder.

Under punkt 3.1 bygning A frafaldes A3, da det vurderes sandsynligt, at døren var nymalet ved besigtigelsen og at nedbrydning i karme derfor ikke kunne konstateres.

Nævnet bemærker herudover, at generelt er tilstandsrapportens skadesrapportering præget af en systematisk rådgivning om bekæmpe udbedringstiltag, og ofte formuleret i indforståede og usammenhængende "knappe" ord og sætninger. Hermed tilside-sættes i høj grad reglerne jf. "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige" for en nøgtern, præcis og forståelig udredning af skadesforholdene, hvorfor det indgår som et skærpende moment i nævnets samlede vurdering af tilstandsrapporten.

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

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