

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Få skader	2. april 2014	Påtale	1. april 2017
	Skrivebordkontrol	1. september 2011	Ukendt	
	Skrivebordkontrol	25. december 2010	Acceptabel	
	Hurtige besigtigelser	7. maj 2010	Acceptabel	
	Stikprøve	11. juni 2009	Godkendt	
	Skrivebordskontrol	12. august 2008	Godkendt	

Kontaktoplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Facade mod syd	

Huset set fra nord med tilbygning	
Garage, bygning E	
Vestfacade og med bygning B i et plan.	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
30-okt-13	08:11	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
30-okt-13	08:11	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
05-nov-13	14:04	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring fra xx

05-nov-13	14:04	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
12-nov-13	10:20	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
18-nov-13	16:13	Kontrolrapport udarbejdet	
19-nov-13	15:36	Kontrolrapport udarbejdet	
21-nov-13	15:47	Høring iværksat	
30-nov-13	12:59	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
03-dec-13	13:23	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
03-dec-13	15:22	Kontrolrapport godkendt af NS	
09-dec-13	15:57	Indstilling til nævn	
18-feb-14	11:16	Indstilling til nævn	
27-mar-14	09:06	Indkaldelse til nævnsmøde	
02-apr-14	09:18	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

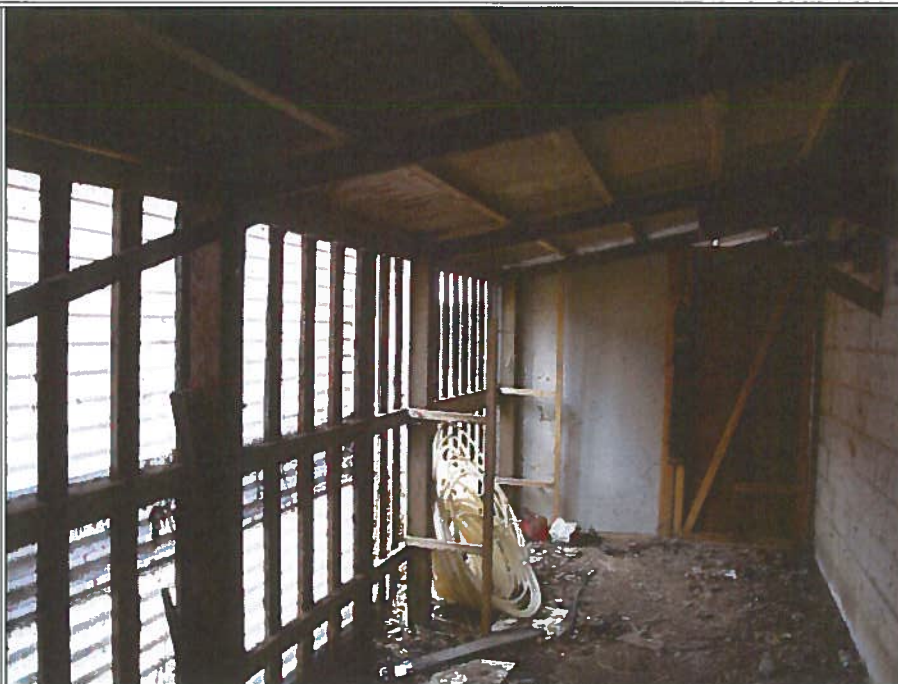
Indrapporteret	2013-10-10
Ejendommen besigtiget	2013-10-09

Følgende materiale forelå

BBR	2013-10-09		
Tidligere tilstandsrapport nr.	Nej		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Bemærkning: BS bør bemærke, at ved opslag i www.heweb.dk er der ikke fundet tidligere tilstandsrapporter vedrørende ejendommen, således at brugerne er oplyst om at forholdet er undersøgt det relevante sted. Den korte version kan være: Ingen, ifølge registrene. Forholdet vægtes ikke som en fejl.		0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.		
Energimærke			
Andre bygningsoplysninger	Der foreligger ikke nogen tegninger.		
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Bemærkning: For fuldstændighedens skyld, bør følgende også anføres når det som her er tilfældet: Der foreligger ikke nogen tegninger, eller andet relevant materiale. Fejlen vægtes ikke.		0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.		

Bygningsbeskrivelse

Bolittype		Enfamilieshus							
Hustype		Muremesterhus/Bedre Byggeskik							
Ejendommen		Ejerbolig							
Tagets restlevetid		Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.							
Note		Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde 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	1930	1	83	0	57	140	0
2	B	Tilbygning	1930	1	25	0	0	0	0
3	C	Overdækning	0	1	37	0	0	0	0
4	D	Havestue/udestue	0	1	28	0	0	0	0
5	E	Garage/udhus	0	1	78	0	0	0	0



Beskrivelse af fejl/mangel:

1. Længs garagen er opført et brænde- og redskabsskur på ca. 35 kvm. Bygningen er ikke registreret i oversigten.
2. I bygning A findes en lille kælder på ca. 3 kvm.

Begrundelse for fejl:

1. Jf. håndbogens kap. 5.02.1 skal alle bygninger på ejendommen registreres dog med de undtagelser der er nævnt i andet afsnit.
BS oplyser at bygningens areal er tillagt bygning E: Garage/udhus, dette er en fejl, da bygningerne er opført i meget forskellige materialer. Garagen er grundmuret med vægge af gasbeton og med stålpladetag. Skuret er opført i simple genbrugsmaterialer, og kan fravælges.

	2. Kælderen er ikke registreret i rapporten. <u>Fejlens vægt:</u> De to fejl vægtes samlet på niveau A.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej	
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: ABC - Skunklemme er sømmet til.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Beskrivelse af fejl:</u> BS har i registreringen af bygningsdele der ikke kunne besigtiges, fejlagtigt inkluderet byningerne B og C. I disse to bygninger findes der ikke skunkrum. <u>Fejlens vægt:</u> Der er tale om en formel sjuske fejl der ikke vægtes. Fejlen har ingen konsekvenser for brugerne.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Ikke muligt endeligt at afgøre om der er punkterede, udover den nævnte. En punktering kan nogle gange kun konstateres under særlige klimatiske forhold og også tilsmudsning af vinduer kan hindre afsløring.	

4. Fravalg af sekundære bygninger?

Ja: DE - Udbygninger med skader.

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

B10





1. Begrundelse for fejl:

BS har fravalgt bygning E - garage. Bygningen er opført i 20 cm gasbeton-facader og teglstensmur mod syd med nyere eldrebet vippeport og tæt stålpladetag. Husets varmekedel er placeret i bygningen.

Bygningen er intakt og fuld funktionsdygtig for køber som garage/udhus og med få skader uden væsentlige økonomiske udgifter og i karakterområdet K1.

Bygningens areal er opmålt til ca. 43 kvm.

Fejlens vægt:

Da der er tale om et ubeføjet fravalg vægtes fejlen til bygningens skønnede værdi som vurderes til Kr. 25.000.

Bem. til foto:

Øverste foto viser i højre side facademuren i garagen.

2. Begrundelse for fejl:

Begrundelsen for fravalg af bygninger er utilstrækkelig. "Udbygninger med skader".

Jf. håndbogen side 39, skal undtagelsen være begrundet med en konkret angivelse af tilstanden i de primære bygningsdele, så det fremgår, at tilstandsrapportering vil være meningsløs.

Fejlens vægt:

En formel fejl der vægtes sammen med punkt 1 på niveau B trin 10.

Bygningssagkyndig

Jeg har efterfølgende kikket nærmere på huset og må sige at der, bortset fra gavl mod indkørsel med nyere port er af ringe byggeteknins værdi, gulv, ældre vægge, tag og vinduer med slid og ælde.

Værdiansættelsen må være syns- og skønsmandens vilkårlige skøn. Vi er i udkantsdanmark langt ude på landet, huset er sat til salg for under 500.000,- kr og kan sandsynligvis erhverves for under 400.000,- kr. Det kan derfor forekomme ude af proportion at huset ikke er sat til 10.000,- 15.000,- eller højst 20.000,- kr.

Syns- og Skønsmand	SSK fastholder, at bygningen som beskrevet ovenfor, er fuldt funktionsdygtig, og de relative få skader der er, kan registreres og beskrives efter huseftersynsordningens retningslinier. Med hensyn til værdiansættelsen, skal den ikke fastsættes som handelsværdien, men er beregnet som den tekniske værdi af den konkrete bygning, ud fra værdien af materialer og arbejdsløn og under hensyntagen til alder og nedslidning. SSK fastholder angivelsen.	B10
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: ABCDE - Areal på bolig og udbygninger er korrigeret efter opmåling, udestue er ikke nævnt.	

Bygning A (Beboelse - 140m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.2 Tagfald	K1: Lille hældning på tag over kvist mod nord	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade: Tagbelægningen/taget over kvisten mod syd har lav taghældning. Karakter/note: K1 Note: Ved lav taghældning kan der være risiko for at tagstenenes holdbarhed nedsættes. Ligesom producentens materialegaranti må påregnes at bortfalde på den del af taget. Begrundelse for fejl: Det er vigtigt for brugerne at skadebeskrivelsen giver mening og eventuelle konsekvenser beskrives. Fejlens vægt: Vægtes på niveau A og formildende da forholdet er set.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.3 Skotrender/inddækninger	K2: Ikke korrekt lavet inddækning og skotrende om gavkvist mod syd	

1.6 Tagrender/tagnedløb	K3: Utæt tagrende og ikke nedløb mod nordvest, nedløb ned af mur fra halvvalm mod vest	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Beskrivelse af skade:</u> Ved det nordvestlige hushjørne mangler der et nedløbsrør fra tagrenden mod nord til teræn. Og ved samme hjørne mangler der nedløbsrør fra tagrende under halvvalmen og ind på tagfladen mod nord. <u>Karakter/note:</u> K3 Note: Manglende tagnedløbsrør medfører opfugtning af murværket og risiko frostsprængning i vinterperioden. <u>Begrundelse for fejl:</u> Det er lidt uklart hvad skaden omfatter, når der med "nedløb" menes nedløbsrør. Her bør også skrives et note, således at brugerne bliver opmærksom på, at mangleme kan få alvorlige konsekvenser på andre bygningsdele. <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes på niveau A, og formildende til trin 1, da forholdet er registreret.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

1.6 Tagrender/tag nedløb	K2: Tagrender dårligt opsatte og med bagfald	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Beskrivelse af skade:</u> Tagrender mod syd er ikke monteret korrekt, de vrider i rendejernene. <u>Karakter/note:</u> K1 Note: Det vurderes, at der ikke er risiko for kollaps eller overløb med risiko for skader på andre bygningsdele. <u>Begrundelse for fejl:</u> Det var ikke muligt visuelt at konstatere bagfald på tagrenderne, tværtimod var der fint fald. Havde der været bagfald, burde karakteren være K3, da der så ville være risiko for følgeskader på murværket. <u>Fejlens vægt</u> På niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	Hvis der havde været "fald væk fra nedløb" ville jeg have formuleret det som anført for at lægmand ville have forstået det. Det jeg beskriver er at der er bagfald - altså at tagtendens bagkant sidder lavere end forkanten. Al tilgængelig byggeteknisk litteratur beskriver at forkant bør sidde lavest, så overløb, f.eks ved skybrud, ikke løber ned af muren.	

Syns- og Skønsmand	"Bagfald" på tagrender er en almindelig og gængs beskrivelse, der betyder at vandet løber væk fra nedløbsstedet. Hvis forholdet er som BS beskriver, at tagrendens forkant er højere end bagkanten, bør karakteren være K3, fordi der så vil være nærliggende risiko for at vand ved skybrud løber ned ad facademuren. I det tilfælde kunne skaderegistreringen se således ud: <u>Beskrivelse af skade;</u> Tagrender mod syd er ikke monteret korrekt. <u>Karakter/note:</u> K3 Note: Tagrenderne vrider i rendejernene, således, at forkanten på renderne enkelte steder ligger højere end bagkanten. Ved kraftig regnskyl kan der være risiko for overløb, og vand kan løbe ned ad facademuren. I det konkrete tilfælde mener SSK dog ikke der er nærliggende risiko herfor, da renderne netop har et pænt fald mod nedløbet og at tagrenderne er relativt korte, så risiko for opstuvning ikke er tilstede. SSK fastholder angivelsen.	A3
1.10 Undertage/understrygning	K2: Dårligt undertag hvor rygning møder rygning på gavlkvist, nogle steder ujævnt opsat, lille fald på kvist mod nord	

1.10 Undertage/understrygning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 <u>Beskrivelse af skade:</u> I tagrummet ved kip hvor nedtaget skorsten er fjernet mangler undertaget, og fugt er trængt ind og ned i det omgivende træværk. <u>Karakter/note:</u> K3 Note: Ved eftersynet blev der målt forhøjet fugt i træværket. Undertaget skal være intakt for at undgå utilsigtet vandindtrængning. <u>Begrundelse for fejl:</u> Forholdet er ikke registreret i rapporten. <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes på niveau A, og vægtningen skærpes til trin 5, da der er tale om forhold som brugerne næppe bliver opmærksom på før skaden bliver alvorlig.	A5
Bygningssagkyndig	Det er ikke korrekt at skaden ikke er nævnt. Stedet er netop hvor tag på gavkvist møder rygning og skaden er benævnt : 1.10 Undertage/understrygning, K2 "Dårligt undertag hvor rygning møder rygning på gavkvist". Det må derfor være rimeligt at det alene er differancen mellem K2 og K3 der skal diskuteres.	
Syns- og Skønsmand	SSK medgiver, at det kan være den samme stedsangivelse der er tale om, men at skaden i så fald er beskrevet mangelfuldt, og at der her er tale om en kritisk skade som bør karakteriseres med K3. Vægtningen ændres til A3.	A3

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: Nogle revner, skader og dårlige fuger i ydermure, jern fra antenne i mur mod vest og syd Note: Især dårlige fuger mod syd og skader på stik over nogle muråbninger mod øst og syd Rustent jern kan give skader på murværk	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Beskrivelse af skade:</u> I murværket på de to gavle og facaden mod syd ses stedvis udvaskede fuger og sætningsrevner i stik over vinduer mod syd og dør mod øst. Især i murværket mod syd er der en del løse/utætte fuger. <u>Karakter/note:</u> K2 Note: Utætte fuger og sætningsrevner i murstik kan medføre fugtindtrængning og frostsprængninger. <u>Begrundelse for fejl:</u> BS bør ikke beskrive skader i en note. En note kan anvendes til at beskrive sammenhænge til eventuelle følgeskader, samt anføre uddybende kommentarer til skader. Se håndbogen side 62. Bolte i gavlvæggen mod vest bør registreres som en selvstændig skade, jf. håndbogen side 63. Se næste kontrolpunkt. <u>Fejlens vægt:</u> En formel fejl der vægtes på laveste niveau og trin 1 da skaderne er registreret.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
2.1 Facader/gavle	K2: Fugt i murværk ved nordvesthjørne Note: Se 1.6	

2.1 Facader/gavle	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Beskrivelse af skade:</u> I gavlen mod vest er der rester af bolte fra tidligere antenneophæng. <u>Karakter/note:</u> K2 Note: Rust i gamle jernbolte kan medføre sprængning af mursten. <u>Begrundelse for fejl:</u> Skaden bør registreres som selvstændig skade og ikke sammen med anden type skade, jf. håndbogen side 63 andet afsnit. <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes sammen med ovennævnte forhold.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K1: Anløben træplade over fordør	
3.2 Vinduer	K2: Nedbrydning i vindue i kælder	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Bemærkning:</u> SSK mener, at når der er tale om "nedbrudt træ" i vinduet, bør man for tydelighedens skyld anvende dette ord.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
3.5 Andet	K2: Punkteret termorude foroven i køkken Note: Ikke direkte dagslys i køkken	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Bemærkning:</u> Det er en fejl når BS registrerer, at der ikke er direkte dagslys i køkkenet. Der er to vinduer i køkkenet, et vindue foran køkkenvasken ud til overdækket gård og et vindue mod øst til det fri. <u>Begrundelse for fejl:</u> I noten er der tale om en registreringsfejl. En note bør kun vedrøre bemærkninger til den skade der er registreret. Hvis BS mener det er en skade, at der ikke er direkte dagslys i køkkenet bør dette registreres som en selvstændig skade. <u>Fejlens vægt:</u> En formel fejl der ikke har større betydning for brugerne, da forholdet er åbenbart og vægtes derfor på laveste trin.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3.5 Andet	K2: Ikke reglementeret redningsåbning i værelser på 1.sal Note: Ved en redningsåbning skal højde + bredde af hullet være på min. 1,5 m og ingen side må være mindre end 0,6 m	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Beskrivelse af skade/mangel:</u> Vinduerne i værelserne mod syd og vest på 1.sal opfylder ikke gældende krav til redningsåbning. <u>Karakter/note:</u> K1 Note: Mindst et vindue i hvert værelse skal fungere som redningsåbning. For at opfylde dette krav skal bredden være mindst 0,5 m og bredden plus højden mindst 1,5 m. <u>Begrundelse for fejl:</u> Det er skønsmandens vurdering, at katakteren K2 er forkert. Hvis BS mener der er tale om personrisiko bør karakterne være K3. Mener BS ved en konkret vurdering, at der ikke er tale om personrisiko, bør anvendes karakteren K1. Skønsmanden vurderer, at karakteren K1 kan anvendes i dette tilfælde. BS har angivet forkert mål på bredden, de 0,6 m skal være 0,5 m. Det er vigtigt når BS anfører konkrete mål, at de så er rigtige. <u>Fejlens vægt:</u> To formelle fejl der vurderes på niveau A og sammenlagt trin 2.	A2
Bygningssagkyndig	Sidste gang redningsåbninger blev eksplicit nævnt i bygningsreglementet var det med teksten : Redningsåbningernes fri højde og bredde skal tilsammen være mindst 1,5 m. Hverken højden eller bredden må være mindre end 0,5 m. er underkanten af redningsåbningen over 2,0 m fra terræn, skal højden dog være mindst 0,6 m. Der er i min tekst ikke nævnt redningsåbningens bredde, man alene at ingen side må være under 0.6 m for forenklingens skyld. Mht. karaktergivning er det meningen med K2 at fortælle at åbningen ikke overholder de formelle krav, hvilket er alvorligt, især da der er næsten nye vinduer i huset. At det ikke er K3 er fordi åbninger er så store at man normalt ville kunne anvende dem. Det er en formel diskussion om K2 eller K3 som ikke burde give anledning noget niveau eller trin !	
Syns- og Skønsmand	BS har ret i, at højden på redningsåbningen skal mindst være 0,6 m, hvis underkanten af redningsåbningen ligger mere end 2,0 m over terræn. Men den oplysning er vel ikke særlig relevant i denne sammenhæng. Det er åbenbart for enhver, at højden på redningsåbningen er over 0,6 m, og at undersiden ligger mere end 2 m over terræn. Det der i denne situation er relevant at beskrive er, at bredden af redningsåbningen ikke opfylder kravet på 0,5 m. SSK fastholder angivelsen.	A2

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K2: Enkelte revner i og skader på fundament og puds på fundament Note: Skønnes ikke at være af konstruktiv betydning, men revner og skader kan give adgang for vand og dermed yderligere skade
------------	--

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.5 Etageadskillelse	K2: Fugt og borebiller i etageadskillelse over kælder og krybekælder Note: Dårligt ventileret kælder
----------------------	--

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2: Bulet trægulv i badeværelse Note: Vådt ved radiator
---------------------------------	---

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

B8Beskrivelse af skade:

Gulvbelægningen på badeværelset er fugtig og buler op. Og der drypper vand ud på gulvet fra utæt varmeinstallation ved radiatorventil.

Karakter/note:

K 3

Note: Gulvbelægningen er nyere og udført i hårdtræ. Langs vægge er der ikke udført tæt fuge, der er derfor nærliggende risiko for at vand trænger ned i underliggende konstruktioner. Der er tilsyneladende fjernet en hulcelliste mellem gulv og væg, idet der ses rester af lim forneden på fliserne. Gulvet opfylder ikke gældende krav til belægning i vårrum.

Begrundelse for fejl:

	Forholdene indikerer at der ikke er udført vådrumsmembran. Forholdet burde være karakteriseret med K3, da der er nærliggende risiko for skader på underliggende træbjælkelag. Ved eftersyn af krybekælderen underneden var der fugt i træbjælkelaget. Utæt fuge hele vejen rundt langs kanterne mod væg, er registreret under 6.2 og karakteriseret med K2. Det burde være anført i en note, at der er anvendt en ikke egnet træbelægning som gulvbelægning. Gulvbelægningen optager fugt og buler op. Ligesom det vurderes, at der ikke er udført en korrekt vandtæt membran på gulv og 10 cm op ad væg. Gamle fliser på væggene ses ført ned under gulvbelægningens overside. <u>Fejlens vægt:</u> Det vurderes, at den fejlbehæftede konstruktion udgør en reparationsudgift på Kr. 8.000,00. Udgiften omfatter fjernelse af eksisterende gulvbelægning til bjælkeoverside og etablering af nyt undergulv, membran og ny gulvbelægning. Herfra fratrækkes den skønsmæssige værdi af den registrerede K2-skade svarende til 25 %, således at fejlen vægtes med Kr. 6.000,00. Var skaden ikke blevet opdaget ved kontroleftersynet kunne skaden have udviklet sig til udskiftning af hele etageadskillelsen under badeværelset, fordi krybekælderen ikke kan forventes løbende at blive holdt under observation. En udgift der inkl. ovennævnte skønsmæssigt vurderes til samlet Kr. 24.000,00. Da skaderne delvis er registreret under 6.1 Gulvkonstruktion/belægning K2 og 6.2 Vægkonstruktion/belægning K2, foretages der et skønsmæssigt fradrag på 25 %, så det samlede beløb til fastsættelse af fejlens vægt udgør Kr. 18.000,00, svarende til B8.	
Bygningssagkyndig	Skaden er beskrevet, i mit tilfælde som at det er gulvet (ikke som hos syns og skønsmanden gulvbelægningen) der er skadet. Hvis det er gulvet vil der ikke kunne komme følgeskader og skaden kan karakteriseres som K2. Yderligere vil jeg påpege at i selve bruseområdet er der støbt, vandafvisende gulv, så der vil normalt ikke komme vand på gulv i resten af badeværelset.	
Syns- og Skønsmand	Det er rigtigt, at der er en støbt bund i brusenichen, men hele gulvet og 10 cm op ad vægge er vådzone jf. SBI-anvisning 200. Allerede i SBI-anvisning 169 fra 1991 var der krav til vandtætte belægninger. I henhold til terminologien for Huseftersynsordningen, er gulvbelægningen en bygningsdel, og derfor skal skaden karakteriseres med K3, da der er nærliggende risiko for at vand på gulvbelægningen medfører skader på den underliggende gulvkonstruktion. Angivelsen fastholdes.	B8
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1: Ikke færdiglavet ved vindue	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Beskrivelse af skade:</u> Den bagerste del af vinduespladen er ikke udbedret efter udskiftning af vinduet. <u>Karakter:</u> K1 <u>Begrundelse for fejl:</u> BS bør tydeligt beskrive hvori skaden består. <u>Fejlens vægt:</u> Ikke vægtet	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2: Manglende hulkehl/forliste langs gulve	

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A1

Beskrivelse af skade/mangel:

Langs alle vægge og mod bruseniche er der ikke udført fuge mellem trægulv og væg.

Karakter/note:

K3

Note: Den manglende fuge betyder, at der er nærliggende risiko for skader i etageadskillelsen. Se også pos 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning.

Begrundelse for fejl:

Karakteren burde være K3, da der er nærliggende risiko for skader på den underliggende konstruktion.

Fejlens vægt:

Den formelle karakterfejl vægtes her på laveste trin da skaden er set.

Og skadens konsekvenser hænger sammen med konsekvenserne beskrevet under 6.1 og er vægtet der.

Bygningssagkyndig

Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.

6.3 Fuger

K2: Dårlige fuger om vask

6.4 Gulvafløb

K2: Ikke korrekt lavet gulvafløb i trægulv under håndvask



Beskrivelse af skade:

Gulvafløbet er placeret under vaskeskabet, og er ikke korrekt udført.

Gulvafløbet er ikke tilgængeligt for almindelig rengøring og oprensning, da vaskeskabet er placeret ca. 20 cm over gulvet.

Karakter/note:

K3

Note: Det kan konstateres, at der er utæt fuge mellem gulvbelægningen (træ) og risten. Ved eftersyn i krybekælderen under gulvet kunne der konstateres fugt omkring afløbet i etageadskillelsen.

Begrundelse for fejl:

Karakteren burde være K3, da der er nærliggende risiko for fugtskader på bygningsdele i

	etageadskillelsen. <u>Fejlens vægt:</u> Den formelle karakterfejl vægtes her på laveste trin da skaden er set. Og skadens konsekvenser hænger sammen med konsekvenserne beskrevet under 6.1 og er vægtet der.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
6.7 Rumaftæk	K1: Alene aftæk fra badeværelse gennem vindue	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Beskrivelse af skade:</u> På badeværelset er der ikke monteret aftæk for fjernelse af indeluft. <u>Karakter/note:</u> K1 Note: I henhold til byggeloven skal der enten monteres mekanisk ventilation eller naturligt aftæk gennem kanal med et tværsnit på min. 200 cm. <u>Begrundelse for fejl:</u> BS har ikke registreret den egentlige skade, at der mangler fast aftæk gennem en selvstændig kanal. Det er svært for brugerne at blive klog på hvad skaden er. <u>Fejlens vægt:</u> Der er tale om en uklar registrering, men da skaden er set og indirekte registreret vurderes forholdet formildende.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
6.8 Andet	K2: Toilet står løst og der er funktionsfejl ved skyl	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K2: Dårlig lem over kælder	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Beskrivelse af skade/mangel:</u> Adganglemmen til kælderen er beskadiget på ramme- og karmtræ. <u>Karakter/note:</u> K1 Note: I mellemgang foran badeværelset er der placeret en lem i gulvet med adgang til lille kælder, derfra er der inspektionsåbning til lav krybekælder under badeværelset. Lemmen er placeret skjult under linoleumsbelægningen og besværlig at åbne. <u>Begrundelse for fejl:</u> Udover at lemmen er besværlig at åbne, er der kun nogle skrammer forvoldt af værktøj der anvendes når lemmen åbnes. Det vurderes derfor, at karakterne bør være K1, da der ikke er nærliggende risiko for at lemmens funktion svigter indenfor overskuelig tid. <u>Fejlens vægt:</u> Formel fejl, der vægtes formildende da forholdet er bemærket.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K2: Fugt i vægge nogle steder Note: Især ved vestgavl og gavlkvist mod syd	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Beskrivelse af skade:</u> I gavlværelse mod vest og i kvistværelse mod syd ses fugtskjolder/mugpletter på murværk/tapet. <u>Karakter/note:</u> K 2 Note: Det vurderes, at fugten stammer fra utætte fuger nævnt under pos 2.1 Facader/gavle. <u>Begrundelse for fejl:</u> Noten er forkert anvendt. Skadesbeskrivelsen skal præcis redegøre for de opserverede fysiske forhold, hvor også præciserne af omfang og udbredelse fremgår. En note kan derimod anvendes til flere formål, blandt andet til uddybende kommentarer til skader og konstruktions samt udrede skadeårsager og sammenhænge til andre skader ved bygningen. Se side 62 i håndbogen. <u>Fejlens vægt:</u> En formel fejl der vægtes på niveau A, formildende da skaden er registreret.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

9. Loftet/etageadskillelser i bygning A

9.2 Loftbeklædning	K1: Skade på loftslem
--------------------	-----------------------

10. Indvendige trapper i bygning A

10.1 Funktion	K2: Ikke reglementeret gelænder foroven og nogle manglende lister på trinfor kanter ved trappe til 1.sal	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 <u>Beskrivelse af skade/mangel:</u> Ved trappen på 1.sal mangler der et stykke gelænder mellem trappen og væggen. <u>Karakter/note:</u> K3 Note: Der gives karakteren K3 fordi der er risiko for at komme i klemme mellem væg og gelænder, men at der ikke skønnes egentlig faldrisiko. <u>Begrundelse for fejl:</u> Karakteren bør være K3, når der som her er risiko for at personer kan komme i alvorlig klemme. De registrerede skader på trinfor kanter skal registreres som selvstændig skade og kun med K1. <u>Fejlens vægt:</u> To formelle fejl der hver vurderes til et trin	A2
Bygningssagkyndig	Når syns- og skønsmanden mener at der ikke er fare for fald er det svært at forstå karakteren K3, hvor farligt er det at komme i klemme ?	
Syns- og Skønsmand	I henhold til håndbogen side 29, er der eksempler på forhold hvor karakteren bør være K3: "Konstruktioner, som direkte eller indirekte kan forvolde personskade, og som er åbenbar og visuel". Der er altså tale om personskade, men ikke nødvendigvis et fald. Angivelsen fastholdes.	A2
10.2 Konstruktion	K2: Nedbrydning i kældertrappe	

11. VVS-installationer i bygning A

11.2 Varmeinstallationer	K3: Utæt radiator-rør i badeværelse	
11.3 Afløbsinstallationer	K2: Ikke tæt afløb fra håndvask	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade: Afløbet fra håndvasken på badeværelset er utæt. Karakter/note: K3 Note: Der er nærliggende risiko for skader på trægulvet under håndvasken. Begrundelse for fejl: Karakteren bør være K3, da den underliggende bygningsdel er udført i træ. BS har under 6.1 konstateret skader på trægulvet, buler i belægningen på badeværelset. Ligeledes bør BS beskrive hvor i bygningen skaden kan konstateres. Fejlens vægt: På niveau A	A3
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygning B (Tilbygning - 25m²)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1: Begyndende nedbrydning i træværk ved kip mod overdækket gård Note: Muligvis utæt	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Begrundelse for fejl:</u> "Begyndende nedbrydning" bør karakteriseres med K2. Og bemærkningen "Muligvis utæt" indikerer karakteren UN.	0
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K1: Nogle dårlige fuger i ydermure	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Beskrivelse af skade:</u> I facademuren mod vest er flere steder hvor mørtelfugerne er udvaskede, især over og mellem vinduerne. <u>Karakter/note:</u> K1 Note: Ved udvaskede fuger er der risiko for at fugt forstærker nedbrydningen ligesom der er risiko for frostskeer. <u>Begrundelse for fejl:</u> I henhold til håndbogen bør der som min. angives et sted som eksempel hvor brugerne kan se den beskrevne skade, som her i facade mod vest. <u>Fejlens vægt:</u> Fejlen vægtes formildende fordi forholdet er registreret.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3. Vinduer og døre i bygning B

3.2 Vinduer	K2: Nedbrydning i vinduer	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Beskrivelse af skade:</u> I begge vinduer i facaden mod vest er der nedbrudt træ <u>Karakter:</u> K2 <u>Begrundelse for fejl:</u> I henhold til håndbogen skal skadernes placering på bygningen være entydigt beskrevet, så skaderne kan findes på bygningen af brugerne. Der var ingen skader på vinduer mod nord og øst. <u>Fejlens vægt:</u> En formel fejl der vægtes på niveau A og formildende da forholdet er registreret.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.1 Indvendige vægge	K1: Nogle skader og skjolder på vægge	A1
Fejlangivelse	<u>Beskrivelse af skade:</u>	
<i>Syns- og Skønsmand</i>	I lille værelse mod nord er der fugtskjolder på ydervægge, især ved hjørnet mod nord/vest.	
	<u>Karakter/note:</u> K1 Note: Facaden er opført i en uisoleret ½-stensmur, hvor der som her kan opstå kondens og skimmelvækst. <u>Begrundelse for fejl:</u> I henhold til håndbogen skal skadernes placering på bygningen være entydigt beskrevet, så skaderne kan genfindes på bygningen af brugerne. <u>Fejlens vægt:</u> En formel fejl der vægtes på niveau A og formildende da forholdet er registreret.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

Bygning C (Overdækning - 37m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.2 Tagfald	K1: Lille fald på tag	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Begrundelse for fejl: Tagbelægningen er plast-termoelementer oplagt i et skinneresystem på lægter og spær, med ca. 6-8 graders hældning Det er min vurdering, at der ikke er tale om en skade, registreringen bør udgå. <u>Fejlens vægt:</u> Mindre betydende angivelse, som vægtes på laveste trin.	A1
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	
1.3 Skotrender/inddækninger	K1: Ikke korrekt inddækket mod bolig Note: Fuget tæt	
1.3 Skotrender/inddækninger	K2: Løs alu-liste og dårlig inddækning om skorsten	

1.8 Spær og lægter	K2: Spinkel konstruktion, stor spændvidde og langt mellem spær	A1
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade: Tagspær har nogen nedbøjning på midten. Karakter/note: K3 Note: Der er stor spændvidde på spær og ca. 1,2 m spærafstand, hvilket har medført nogen nedbøjning på spærerne. Det vurderes, at der ved kraftigt snefald kan være nærliggende risiko for kollaps. Begrundelse for fejl: Karakteren K2 indikerer at bygningsdelen vil svigte indenfor overskuelig tid. Hvis BS er af den opfattelse, bør karakteren være K3, da der uvægerligt vil ske skade på andre bygningsdele ved et kollaps. Gulvbelægningen er udført i træ. Fejlens vægt: Formel fejl der vægtes på niveau A og formildende da forholdet er registreret.	
Bygningssagkyndig	Den sagkyndige har ikke kommenteret dette punkt.	

3. Vinduer og døre i bygning C

3.2 Vinduer	K1: Nogle revnede glas i jernvindue mod terrasse
-------------	--

Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten			4	5	1		x
2. Ydervægge			1	2			x
3. Vinduer og døre			2	4			x
4. Fundament/sokler				1			x
5. Kældre/krybekældre/terrændæk				1			x
6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			2	5			x
7. Gulvkonstruktion og gulve				1			
8. Indervægge/skillevægge			1	1			x

9. Løfter/etageadskillelser			1				
10. Indvendige trapper				2			
11. VVS-installationer				1	1		

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	Ældre hus som trænger til udbedring på de nævnte punkter og til almindelig vedligeholdelse.
-------------	---

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
0.1	Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? Hvis på anden vis, angiv hvilken.	Via familie, venner og bekendte
0.2	Har du en ejendomsmægler til at bistå med salget af din ejendom?	Ja
1. Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	Ca. 25 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Ca. 25 år
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad / toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	Ja, Nyt tag, overdækket gård (med byggetilladelse), lavet udestue (uden tilladelse).
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ja, Tilbygninger er medbyg
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
	- kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej, Støbte gulve
	- yder- og indervægge / skillevægge?	Nej
	- vinduer / døre?	Nej
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Nej, Repareret inddækninger ved kvist og skorsten
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Nej, Emhætte til skorsten
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?	Nej
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret?	Nej
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret?	Nej
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 ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	Ved ikke
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Nej
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Ja
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?	Nej
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej

5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?	Ved ikke
5.6	Er der en grundvandspumpe?	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
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, Foroven i køkken
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
8. Lofter/etageadskillelser		
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?	Nej, i stue og køkken (med isolering)
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?	Nej
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

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	Sadeltag	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Tegl	Glaseret
B	Ensidigt fald	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Metalplader	
C	Ensidigt fald	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
B	Massiv murværk	
B	Formur - Tegl/kalksandsten	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
A	Plast	

B	Træ	
C	Træ	
C	Metal	

4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	

5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Kælder	Lille - mod nordvest
A	Krybekælder	Under badeværelse
A	Støbt i beton	
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
C	Terrændæk	
C	Støbt i beton	

6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, organisk	
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, organisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	

7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på stræer eller bjælker	1 sal og kælder
A	Klinkegulv på beton	
A	Andet; Type	Pergo
B	Klinkegulv på beton	
C	Trægulv på beton	

8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Inder-/skillevægge - Murværk	

9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Træ
B	Kommentar	Træ

10.0 Indvendige trapper		
A	Kommentar	Træ

11.0 VVS-installationer		
A	Andet; Type:	Pillekedel, varmepumpe, solvarme-vand

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	50	26%	ikke angivet	ikke angivet	37
Bygningssagkyndig	0	26%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	48	26%	ikke angivet	ikke angivet	35
Syns- og Skønsmand	0	26%	ikke angivet	ikke angivet	0
Syns- og Skønsmand	0	26%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Forholdene vurderes at være de samme som ved huseftersynet.
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Lav	Ingen ændringer
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Generelt er registreringerne knappe og stikordsagtige. Det er vigtigt at beskrivelserne formuleres ved brug af almene ord og sætninger, således at de er let læselige og forståelige for brugerne.
Bygningssagkyndig	Jeg har kommenteret de punkter hvor jeg synes at syns & skønsmanden er for hård. Øvrige punkter og specielle og generelle kommentarer vil jeg fremover lade indgå i min praksis ved udarbejdelse af rapporter.
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Dato: 1. april 2014

J. nr.:

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten

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

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig XX den 10. oktober 2013.

 XX har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 3. december 2013.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 3. december 2013.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 31. marts 2014.

 XX der var underrettet om muligheden for fremmøde, var ikke mødt.

Begrundelse:

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

Under punkt 6.7 bygning A har nævnet revurderet fejlens vægt A1 til 0, idet den mangelfulde beskrivelse anses for at være en formel fejl under bagatelgrænsen.

Tilstandsrapporten XX 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.

Noter

Noteplacering	Vedrørende	Fra	Til	Notetekst	Dato
Bygninger	A 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	SSK	BS	Kære Det giver jo ingen mening overfor brugerne at indføre nye begreber, "gulvet" i huseftersynsordningen. Se hvad punkt 6.1 omfatter: Gulvkonstruktion/gulvbelægning. Enhver vil læse din tekst "<i>Bulet trægulv</i>" som den belægning man visuelt kan se. En parallel situation kunne være en revnet tagplade i en paralleltagskonstruktion. I følge din terminologi kunne angivelsen så være: K2. Revne i taget. Den går jo heller ikke!	03.12.13
Bygninger	A 10.1 Funktion	SSK	BS	En kommentar. Det er næppe muligt for "os" at vurdere skaderne hvis en person falder ud, men dog bliver hængende i hullet. Alternativet er at falde en etage ned, men i det tilfælde skal fejlen vægtes på niveau E!	03.12.13