

Revisionsoversigt

Kontaktoplysninger

Ejendommen

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Ejendommen set fra vej (syd)	

Værkstedet, gavl mod syd	
Bygning B, set fra sydøst.	
Bygning A, set fra øst	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
28-feb-14	10:04	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
28-feb-14	10:04	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
20-jun-14	13:03	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	

20-jun-14	13:03	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
09-jul-14	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
20-jul-14	10:14	Kontrolrapport udarbejdet	
29-jul-14	09:41	Kontrolrapport udarbejdet	
29-jul-14	11:42	Høring iværksat	
01-aug-14	16:13	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
04-aug-14	15:32	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
06-aug-14	11:49	Kontrolrapport godkendt af NS	
19-aug-14	13:46	Indstilling til nævn	
04-sep-14	09:07	Indkaldelse til nævnsmøde	
11-sep-14	13:53	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2014-05-08
Ejendommen besigtiget	2014-05-08

Følgende materiale forelå

BBR	2014-05-01	
Tidligere tilstandsrapport nr.		
Energimærke		
Andre bygningsoplysninger	Der forelå ingen tegninger ved besigtigelsen. Litra A ville man normalvis opdele i to bygninger - men for forståelsens skyld er litra A, heller ikke i denne rapport opdelt i to bygninger. Litra A: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning {litra}) forventes at holde 10 år eller længere. Denne vurdering omhandler alene bølgeeternitten på beboelsen.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Begrundelse for fejl: Det er en uforståeligt begrundelse der anvendes for ikke at opdele litra A i to litra, beboelsen og værkstedet. Angivelse af restlevetiden på tagbelægningen på beboelsen skal ikke anføres her, men under bygningsbeskrivelsen. Fejlens vægt: Formelle fejl der vurderes på niveau A, men SSK mener der er tale om et fagligt svigt når en klar fejl overføres fra den tidligere rapport. Derfor skærpes fejlangivelsen til trin 5.	A5
Bygningssagkyndig	For forståelsens skyld ved, at sammenholde ny TR og tidligere TR har jeg valgt samme opdeling, som den tidligere bygningssagkyndige.	A1
Syns- og Skønsmand	BS bør naturligvis ikke bygge videre på fejl i en tidligere rapport. Det fremmer jo ikke forståelsen hos brugerne, når bygningsopdelingen som her er mangelfuld og uoverskuelig. Det er yderst sjældent, at de nærmeste brugere - <i>køberne</i> - indhenter og læser de gamle rapporter! Det er naturligvis oplagt lettere for BS at anvende den tidligere rapport! Men jf. håndbogen side 51: <i>Pas på ved import fra en forudgående tilstandsrapport.</i> <i>BS har det fulde ansvar for, at den nye tilstandsrapport baseres på hans eget eftersyn, og at karakterer og beskrivelser i den tidligere tilstandsrapport ikke genanvendes uforsættligt.</i> SSK fastholder angivelsen	A5

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype	1950'er-villa/1½ plan								
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 enkelte dele viser følgende forventede restlevetider									
Tagbelægning	10 år eller længere								
Undertag	taget er opført uden undertag								
Inddækning	taget er opført uden inddækning								
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2 total	Bebygget areal m2 kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etage areal m2 bolig	Brutto etage areal m2 erhverv
1	A	Beboelse	1938	1	190	0	59	137	112
2	B	Andet	1968	1	126	0	0	0	126

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A5

1. Beskrivelse af mangel:

BS har under litra A samlet to vidt forskellige bygninger.

Beboelsen er oprindelig opført i 1938 i et plan. I 1978 er der sket en ombygning ved påbygning af en førstesal. Bygningen fremstår i dag som et 1½-plans hus med tagbelægning af bølgefiberplader.

Værkstedet er formentlig opført i 1938 i et plan med fladt tag med tagpap.

Begrundelse for fejl:

I henhold til håndbogens afsnit 5.02.1 er det den bygningssagkyndiges ansvar, at opdele og litrere ejendommens bygninger på den mest hensigtsmæssige måde, så det fremgår, hvor der er væsentlige forskelle i bygningsafsnittenes alder, konstruktion og funktion. En hensigtsmæssig litrering vil ligeledes sikre, at der ikke opstår misforståelser og usikkerhed

	hos brugerne, når de enkelte skader skal genfindes på bygningerne. Det fremgik tydeligt ved den tekniske revision, at der opstod tvivl om skadernes placering. <u>Fejlens vægt:</u> En formel fejl der vægtes på niveau A, og sammenlægges med nedenstående. <u>2. Beskrivelse af mangel:</u> I skel mod nord ligger en grundmuret bygning på ca. 10 kvm som ikke er registreret i rapporten <u>Begrundelse for fejl:</u> I henhold til håndbogen afsnit 5.02.1 omfatter bygningsgennemgangen samtlige bygninger på ejendommen. Bygningen burde være literet i rapporten. Desuagtet at den kunne være undtaget på grund af ringe bygningsmæssige tilstand og værdi. Dette burde så være begrundet under bemærkninger punkt 4. <u>Fejlens vægt:</u> Værdien af bygningen er ringe og ligger på niveau A. Denne fejl lægges sammen med fejlen under punkt 1. De to sidste foto viser den ikke registrerede bygning.	
Bygningssagkyndig	Ingen bemærkninger (IB)	
Syns- og Skønsmand	set	A5

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: AB - Skunkrum var ikke tilgængelig grundet isolering. Gulv afløb under rist i badeværelse under håndvask er ikke besigtiget på grund af underskabe og rist er fastskruet. Tagrum i beboelsen er ikke besigtiget på grund af manglende loftlem. Vægge og gulve bag/under møbler og fast inventar i midterste lagerrum i lagerbygning er ikke besigtiget. Gulve under væg til væg-tæpper i nordøstvendt værelse i beboelsen og i sydøstvendt lokale i erhvervsdel er ikke besigtiget. Erhvervsbygning er opført i skel. Bygningsdele i skel er ikke besigtiget.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: AB - Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, vejrforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synlige skader vil fremgå af tilstandsrapporten. Flere termoruder er mere end 10 år gamle. Erfaringsmæssigt er levetiden for en termorudes tæthed 10 - 15 år.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Nej

Bygning A (Beboelse - 249m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Tagpapelbelægning har utætheder, ved brandkam hvor tagpappen har sluppet op langs murværket. Note: Der er risiko for yderligere fugtindtrængning i underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.
1.1 Tagbelægning/rygning	K1: Der er konstateret mindre nedbrydning i kanter og overflader på tagbelægningen (bølgeeternit).

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Tagpapbelægning har dampbuler ved nordvestvendt bygningshjørne og på midten af tagflade hvilket indikerer vandindtrængning under tagpapbelægningen. Note: Fugtindtrængning vil på sigt medføre trænedbrud i underliggende tagkonstruktion.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 <u>Beskrivelse af skade:</u> Tagpapbelægningen over værkstedet har mindre dampbuler flere steder, blandt andet ved den sydlige ende, midt på og i mindre omfang i den nordlige ende. <u>Karakter/note:</u> K1 Note: Buler i tagpapbelægningen kan opstå som følge af damptryk fra undersiden. Da værkstedet nu står ubenyttet hen, kan det have ændret på fugtbalancen i bygningen, som så kan medføre øget fugt i tagunderlaget. Da tagbelægningen er relativ ny og dampbulerne er af beskedent omfang (kan dog ændre sig med ændrede temperatur og fugtforhold), vurderes der ikke nærliggende risiko for følgeskader. <u>Begrundelse for fejl:</u> BS har fejlvurderet skaden. Karakteren bør være K1. <u>Fejlens vægt:</u> Da forholdet er registreret i rapporten men faglig set registreret forkert vægtes på niveau A, men skærpet. <u>Foto viser tagfladen længst mod nord, det er ikke muligt at vise bulerne (små). Skaden på brandkammen er registreret.</u>	A5
Bygningssagkyndig	Dampbuler opstår ved fugt i tagkonstruktionen. Bla. som følge af, at tagpap har sluppet vedhæftningen ved brandkammen –eller andre utætheder i og omkring tagbelægningen. Erfaringsmæssigt indikerer det, at der på sigt vil kunne opstå følgeskader -så som råd, svamp og skimmelsvampeskader.	0

Syns- og Skønsmand	Dampbuler opstår mellem to tætte sammenklæbede tagpaplag. Årsagen til at dampbuler opstår er indesluttet fugt mellem en underpap og en overpap. Ved udlægning af ny tagdækning på gammel som her, er det nærliggende at antage, at det er ujævnheder i den gamle tagpap som slår igennem her og danner mindre buler i overfladen. Jeg mener det er udelukket, at de få og spredte småbuler, stammer fra den mangelfulde klæbning af tagpappen til brandkammen mod vest. Det giver snare anledning til fugt i mur og tagunderlag umiddelbart ved skadestedet. Denne skade er jo registreret under 1.1 med K3. Se bl.a. BYG-ERFA (47) 090808. Fejlangivelsen fastholdes. At vægtningen er skærpet skyldes, at skaden ukritisk er overført fra den tidligere rapport, og at K3 skaden, kan medføre krav fra købers side om nedslag i prisen, svarende til en gang ny tagbelægning.	A5
--------------------	---	-----------

1.5 Udvendt træværk ved tag	K2: Der er nedbrudt overfladebehandling i vindskeder og dækbrædder og bygningsdelen fremtræder vind- og vejrbidt. Note: Der er øget risiko for trænedbrydning.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 <u>Beskrivelse af skade:</u> På beboelsen er sternbrædder, vindskeder og dækklister generelt mangelfuldt vedligeholdt med overfladebehandling. Ligesom enkelte underbrædder i udhæng er løse, ses over entredøren. Bygningsdelen fremtræder vind- og vejrbidt <u>Karakter/note:</u> K2 <u>Begrundelse for fejl:</u> Det er alene bygningsdelene på beboelsen hvor skaden forekommer. I henhold til håndbogen skal skadens placering på bygningen/bygningsdelen være entydigt beskrevet, så skaderne kan genfindes på bygningen af brugerne. Det er et bedre valg og mere korrekt, f.eks. at anvende ordet "mangelfuld overfladebehandling" end "nedbrudt overfladebehandling", som kan misforståes, som om der er en større skade i form af nedbrudt træ. <u>Fejlens vægt:</u> Fejlen vægtes på A-niveau, men laveste trin, idet forholdet er registreret.	A1
Bygningssagkyndig	IB	
Syns- og Skønsmand	Set.	A1

1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger
-------------------------------	--------------------

Fejlangivelse

Syns- og Skønsmand

A3

Beskrivelse af skade:

På værkstedsbygningen er sternbeklædning mangelfuld fastgjort, flere steder ses udbulninger i beklædningen. Især mod syd hvor samlingen af sternbrædderne er defekt.

Karakter/note:

K2

Note: Der gives karakteren K2, fordi samlingen mod syd er åben og derfor giver nærliggende risiko for at træet nedbrydes.

Begrundelse for fejl:

Forholdet er ikke registreret i rapporten.

Fejlens vægt:

På niveau A

Bygningssagkyndig	IB	
Syns- og Skønsmand	Set	A3
1.6 Tagrender/tag nedløb	K3: Tagrender mellem erhvervsbygning og beboelsesbygning er på besigtigelsestidspunktet fyldt med vand og bladfylt, nuværende ejer oplyser at tagrende løber over ved kraftige regnskyl. Note: Der er risiko for yderligere overløb og konkret risiko for følgeskader på underliggende konstruktioner.	
1.6 Tagrender/tag nedløb	K3: Tagrender er på besigtigelsestidspunktet fyldt med vand og bladfylt. Note: Der er risiko for overløb og konkret risiko for følgeskader på underliggende konstruktioner.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K3: Skorstensafdækning på vestvendt skorsten ved erhvervsdel mangler, og betonafdækningen som er revnet. Note: Manglende afdækning giver risiko for fugtindtrængning i skorsten.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: Fuger er løse, udfaldne og der er frostsprængte sten i skorstenspipe. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.	

2. Ydervægge i bygning A

2.0 Ydervægge	Ingen bemærkninger	A3
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Beskrivelse af skade:</u> Ved facade i skel mod nord er murafdækningen på brandkammen faldet af. <u>Karakter/note:</u> K3 Note: Unden afdækning er der nærliggende risiko for at vand trænger ned og der kan ske frostsprængninger i murværket. <u>Begrundelse for fejl:</u> Forholdet er ikke registreret i rapporten. <u>Fejlens vægt:</u> På niveau A	
Bygningssagkyndig	Forholdet er nævnt i TR - men det kunne ønskes, at være mere præcist beskrevet.	A1

Syns- og Skønsmand		A3
	Hvis det er punkt 2.3 Læmure K2 Afdækning af læmur er revnet mod nordvest, der henvises til, så mangler der en registrering af de knækkede tagsten over læmuren/brandkammen i skel mod vest. Ved gennemgangen blev vi enige om, at det var denne skade der var tale om. Det der gives fejl for er de nedfaldne tagplader over skelmuren mod nord og ved den østlige ende af huset. Se foto. Så fejlangivelsen fastholdes.	
2.1 Facader/gavle	K2: Pudse overflader har flere steder i boligdelen og især i erhvervsdelen mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må påregnes.	
2.2 Beklædninger	K2: Gavlbeklædning mod øst og vest er med soludtørring og nedbrudt overfladebehandling. Mod vest er nedbrydningen meget udtalt mod nabo. Note: En reparation af ovennævnte anbefales for ikke at der skal ske råd/svampeskader på de underliggende konstruktioner.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade: Som i rapporten Karakter/note: K2 Note: På grund af af mangelfuld overfladevedligeholdelse er der nærliggende risiko for at træbeklædningen nedbrydes. Begrundelse for fejl: I henhold til håndbogen afsnit 5.04.11 øverst på side 63, må der ikke gives rådgivning, da dette ikke er en del af huseftersynsordningen. Den anførte bemærkning i noten er at betragte som rådgivning. Fejlens vægt: Formel fejl der vægtes på niveau A	A1
Bygningssagkyndig	IB	
Syns- og Skønsmand	Set	A1
2.3 Læmure	K2: Læmurs murværk mod nord er med afskalninger, revnedannelser og frostsprængt pudslag. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.	
2.3 Læmure	K2: Afdækning på læmur er revnet mod nordvest. Note: Skaden indebærer risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion.	

2.4 Altaner	K2: Der er nedbrydning af overfladebehandlingen i vestvendt altan træærkværk
-------------	--

Fejl angivelse

Syns- og Skønsmand

A5

**Beskrivelse af skade:**

På altanen er rækværket defekt.

Der er nedbrudt træ i stolperne og fastgørelsen af rækværket er mangelfuld. Rækværket sidder løst og hælder udad.

Karakter/note:

K3

Note: Det vurderes at rækværket er så svagt/nedbrudt, at der er risiko for kollaps og dermed personskade.

Begrundelse for fejl:

Skaden er ikke beskrevet i sit fulde omfang, at overfladebehandlingen er mangelfuld er af mindre betydning, set i forhold til nedbrudt træ i stolper og den nærliggende risiko for

	kollaps af hele rækværket. <u>Fejlens vægt:</u> På niveau A, men på højeste trin, da der er tale om en skade den almindelige forbruger ikke umiddelbart bliver opmærksom på.	
Bygningssagkyndig	Jeg har vurderet at der ikke var fare for kollaps. Hvis der skulle komme et mindre kollaps er taget i stort set samme højde som altanen. Så faren for personskaade er meget lille.	0
Syns- og Skønsmand	SSK fastholder, at risikoen for personskaade er tilstede. BS bør være opmærksom på jf. håndbogen side 29, at konstruktioner, som direkte eller indirekte kan forvolde personskaade, og som er åbenbar og visuel, skal registreres og gives karakteren K3. Fejlangivelse fastholdes.	A5

3. Vinduer og døre i bygning A

3.1 Døre	K2: Der er kraftig rustdannelse i begge ståldøre i erhvervsdelen.	
3.1 Døre	K2: Der er trænedbrydning i hejseport i erhvervsdelen, fornedet i sidekarme.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Beskrivelse af skade/mangel:</u> Som i rapporten <u>Karakter/note:</u> K2 Note: Skaden fornedet på sidekarmene opstår fordi karmene står ned i terræn, og derved bliver vedvarende opfugtet. <u>Begrundelse for fejl:</u> Der mangler en note hvori det specificeres hvorfor skaden er opstået. <u>Fejlens vægt:</u> Da skaden er registreret gives fejl på laveste trin.	A1
Bygningssagkyndig	IB	
Syns- og Skønsmand	Set	A1
3.1 Døre	K2: Udvendige døre trænger generelt til afrensning og justering af beslag samt fornyet overfladebehandling. Note: Ved afrensning må påregnes fremkomst af områder, der kræver reparation.	
3.2 Vinduer	K2: Der er trænedbrydning i vinduer mod syd.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Beskrivelse af skade:</u> I vinduer mod syd i værkstedet er der nedbrudt træ i karm- og rammetræ. <u>Karakter/note:</u> Som i rapporten <u>Begrundelse for fejl:</u> Skadens placering på bygningen skal være entydigt beskrevet, så skaden kan genfindes af brugerne. Der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre nuværende eller senere opståede forhold. <u>Fejlens vægt:</u> Da forholdet er registreret på laveste trin.	A1
Bygningssagkyndig	IB	
Syns- og Skønsmand	Set	A1
3.2 Vinduer	K2: Der er skimmel og mug i østvendte gavlvinduer i 1 sals plan. Note: Der er risiko for trænedbrud.	
3.5 Andet	K2: Der er revnet og defekt rude i østvendt ståldør i erhvervsdel.	

3.5 Andet	K2: Der er punkterede termoruder i østvendte værelser i 1 sals værelser.
-----------	--

4. Fundament/sokler i bygning A

4.2 Sokkel	K2: Sokkelpuds og sokkelfremspring er i områder med revner, svindrevner, afskalninger og mangelfuld vedhæftning i gavlfacade mod øst. Note: Yderligere skadesudvikling må forventes.
4.3 Udvendige trapper	K2: Østvendt betontrappe ved erhvervsdel har revnedannelser og afskalninger i puds og beton. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling.
4.3 Udvendige trapper	K2: Gammel trappe mod øst, som ikke bruges mere, har revnedannelser og afskalninger i puds og beton. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

5.1 Gulvkonstruktion	K2: Der er revner og afskalninger i betongulv i erhvervsdelen. Note: Gulvet er skadet i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes..
----------------------	--

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3: Gulvbelægning i vådzone er med mangelfuld vedhæftning enkelte steder. Note: Der er tale om et område med vandbelastning, hvorfor der kan forekomme opfugtning i de underliggende konstruktioner med skader til følge.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3: Vægbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.

6.6 Rørgennemføringer	K3: Der er ikke vandtæt gennemføring af rør i vådzone i bruseniche. Note: Der er risiko for vandindtrængen i underliggende konstruktioner	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 <u>Beskrivelse af skade:</u> I brusenichen er der efterladt en skrue i flisebeklædningen efter nedtaget krog. <u>Karakter/note:</u> K 1 Note: Der kunne ikke konstateres nærliggende risiko for utætheder, derfor gives karakteren K1 <u>Begrundelse for fejl:</u> Der kunne ikke nogen steder i vådzone konstateres defekte rørgennemføringer. Registreringen er overført fra tidligere tilstandsrapport BS har det fulde ansvar for, at karakter og beskrivelse i den tidligere tilstandsrapport ikke genanvendes uforsætligt. <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes på niveau A, men skærpes fordi BS har udvist forsømmelighed i forhold til ukritisk at genanvende registreringen fra en tidligere tilstandsrapport. Vægtes sammen med flere andre fejl af samme type - ukritisk genanvendelse fra tidligere rapport.	A5
Bygningssagkyndig	Som billedet tydeligt viser, er der huler i vægfliserne i vådzone. Forholdet skal derfor beskrives med karakteren K3, idet der er risiko for, at der trænger fugt ind bag ved fliserne og derved forårsager følgeskader. Revisor bør derfor anvende A1, da der i TR er skrevet: rør i stedet for skruer!	A1
Syns- og Skønsmand	Det er min vurdering, at der ikke var hul ind i væggen, men at skruehullet var lukket med en klat silikonefugemase. SSK lader tvivlen komme BS tilgode og ændrer pointet til A4. Og ikke mindre, da der ligger flere fejlangivelser af samme type (overførsel fra den tidligere rapport) under dette punkt.	A4
6.7 Rumaftæk	K1: Der er fugtskjolder på loft omkring rumaftæk i badeværelse. Note: Årsagen vurderes at være kondensdannelse, nuværende ejer har oplyst at der er foretaget en isolering af aftrækskanal for at hindre kondensdannelse.	
6.8 Andet	K1: Der er emaljeskade på badekar i badeværelse.	

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

7.1 Gulvkonstruktioner	K2: Gulv i spisestue i boligdelen er skævt og giver sig en del flere steder. Note: Skævheden skyldes formentlig svigt i gulvets underlag, pga. vandindtrængning fra ældre kloakskade oplyser nuværende ejer.	
7.2 Belægninger	K2: Der er fugtskadet gulvbelægning ved skydedør i vestvendt stue i 1 sals plan og gulvbelægning har en del ridser fra hundeklør.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade: Foran skydedøren mod altanen, er der en del ridser og overfladeskader i gulvbelægningen. Karakter/note: K1 Note: Skaderne er af kosmetisk art og uden konstruktiv betydning. Begrundelse for fejl: Der er ikke tale om alvorlige skader, men alene skader af kosmetisk art, og derfor bør karakteren være K0 eller K1. Forholdet er ukritisk overført fra den tidligere rapport. Fejlens vægt: Vægtes sammen med tilsvarende fejl under punkt 6.6 Rørgennemføringer.	0
Bygningssagkyndig	IB	
Syns- og Skønsmand	set	0
7.2 Belægninger	K2: Der er skadet gulvbelægning i køkken.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade: I køkkenet ses farveskjolder på gulvbelægningen (vinyl). Karakter/note: K0 Begrundelse for fejl: Der er tale om lidt misfarvning på gulvbelægningen af kosmetisk art. Derfor bør karakteren være K0. Skaden er direkte overført fra den tidligere rapport. Fejlens vægt: Vægtes sammen med punkt 6.6.	0
Bygningssagkyndig	IB	
Syns- og Skønsmand	set	0
7.2 Belægninger	K2: Der er skadet gulvbelægning i sydvendt kontor i beboelsesbygningen. Note: Gulv har været skåret op i forbindelse med etablering af fundament for skillevæg ind mod spisestue.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	Beskrivelse af skade: I sydvendt værelse er der forskel i gulvbelægningen. Karakter/note: K0 Note: Skaden er af kosmetisk art og uden konstruktiv betydning. Begrundelse for fejl: Der er ikke tale om alvorlige skader, men alene en "skade" af kosmetisk art, og derfor bør karakteren være K0. Forholdet er ukritisk overført fra den tidligere rapport. Fejlens vægt: Vægtes sammen med tilsvarende fejl under punkt 6.6 Rørgennemføringer.	0
Bygningssagkyndig	IB	
Syns- og Skønsmand	set	0

7.2 Belægninger	K2: Der er trænedbrydning i gulv entre og toiletrum i erhvervsdel.	
7.2 Belægninger	K2: Der er revnede og skadet gulvklinter i entrerum, samt en del klinter med mangelfuld vedhæftning.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade: Foran yderdøren er der enkelte hultydende gulvklinter og midt i gulvet en fin svindrevne gående vinkelrettet ud fra facaden. Karakter/note: K1 Note: Skaderne er mindre alvorlige og uden konstruktiv betydning. Begrundelse for fejl: Der er alene tale om mindre alvorlige skader, og derfor bør karakteren være K1. Forholdet er ukritisk overført fra den tidligere rapport. Fejlens vægt: Vægtes sammen med tilsvarende fejl under punkt 6.6 Rørgennemføringer.	0
Bygningssagkyndig	IB	
Syns- og Skønsmand	set	0

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.1 Indvendige vægge	K2: Der er revnedannelse i skillevæg mellem kontorværelse i beboelsesdelen og værkstedsrum i erhvervsdelen. Note: Der skønnes ikke være risiko for yderligere skadesudvikling, efter en reparation.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 <u>Beskrivelse af skade:</u> Der er revnedannelser i vægge i værkstedet. <u>Karakter/note:</u> K1 Note: Det skønnes ikke at der er risiko for yderligere skadesudvikling. <u>Begrundelse for fejl:</u> Det er revisors vurdering, at der ikke er risiko for at revnerne udvikler sig ydeligere, karakteren K1 er derfor mere retvisende. Hvilket BS jo også angiver i noten. Det er en fejl at der rådgives i noten. <u>Fejlens vægt:</u> En mindre fejl der vægtes på laveste trin	A1
Bygningssagkyndig	IB	
Syns- og Skønsmand	Set	A1
8.1 Indvendige vægge	K1: Der er fugtopstigning i vægge i erhvervsdelen flere steder. Note: Der er fugtopstigning i indvendige vægge, hvilket er almindeligt for en ejendom, der ikke er sikret mod opstigende grundfugt.	
8.2 Vægbeklædninger	K1: Der er fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i køkken. Note: Der er tale om enkelte fliser, men fugerne er intakte.	

9. Loftet/etageadskillelser i bygning A

9.2 Loftbeklædning	K3: Der er fugtskjolder og misfarvninger på loftbeklædningen i erhvervsdelen. Note: Årsag er utætheden i taget.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Beskrivelse af skade:</u> Som i rapporten. <u>Karakter/note:</u> K2 Note: Som i rapporten <u>Begrundelse for fejl:</u> Karakteren bør være K2, da skaden vedrører loftbeklædningen og som ikke kan medføre skade på andre bygningsdele. K3 er jo givet andet sted for utætheder i taget. <u>Fejlens vægt:</u> En mindre fejl der vægtes på laveste trin.	A1
Bygningssagkyndig	IB	
Syns- og Skønsmand	Set	A1
9.2 Loftbeklædning	K1: Der er fugtskjolder og misfarvninger på loftbeklædningen i kontorværelse. Note: Årsag er tidligere utæthed i taget. Der er ikke målt forhøjet fugt.	
9.2 Loftbeklædning	K1: Der er fugtskjolder og misfarvninger på skråvæg ved ovenlysvindue over trappe til 1 etage. Note: Årsag er tidligere utæthed i taget. Der er ikke målt forhøjet fugt.	

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

11.3 Afløbsinstallationer	K3: Der er rustpletter ved faldstammer i toiletrum i erhvervsdel. Note: Der er tæring, der kan medføre utæthed.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Beskrivelse af skade:</u> Som i rapporten. <u>Karakter/note:</u> K2 Note: Som i rapporten <u>Begrundelse for fejl:</u> Da der er tale om et rør i vådzone område, er karakteren K2 retvisende, der er ikke risiko for skader på andre konstruktioner ved eventuel gennemtæring. <u>Fejlens vægt:</u> En mindre fejl der vægtes på laveste trin.	A1
Bygningssagkyndig	IB	
Syns- og Skønsmand	Set	A1

Bygning B (Andet - 126m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.3 Skotrender/inddækninger	K3: Asfaltinddækning er revnet. Note: Der kan ikke konstateres synlige fugtindtrængning, men forholdet giver risiko for følgeskader.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	<u>Begrundelse for fejl:</u> Det var ikke muligt at finde skaden, så forholdet er fejlangivet, <u>Fejlens vægt:</u> Vægtes på niveau A, men skærpet fordi registreringen er overført fra den tidligere rapport	A5
Bygningssagkyndig	IB	
Syns- og Skønsmand	Set	A5

1.5 Udvendt træværk ved tag	K2: Der er nedbrudt overfladebehandling i stern og underbrædder og bygningsdelen fremtræder vind- og vejbidt. Note: Der er øget risiko for trænedbrydning.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 <u>Beskrivelse af skade:</u> Der er nedbrudt træ i stern og underbrædder mod vest. Generelt er bygningsdelen vind- og vejbidt. <u>Karakter/note:</u> K2 På grund af ælde og mangelfuld vedligeholdelse er der sket nedbrud i træværket. <u>Begrundelse for fejl:</u> Det åbenbare sted med nedbrudt træ er ikke registreret. <u>Fejlens vægt:</u> På niveau A, og som udgangspunkt på laveste trin, da dele af skaden er registreret. Men skærpes fordi BS har udvist forsømmelighed i forhold til ukritisk at genanvende registeren fra en tidligere tilstandsrapport.	A3
Bygningssagkyndig	Jeg har ved min stikprøvevis gennemgang af vinduerne, ikke fundet noget nedbrydning og der blev heller ikke fundet nogen ved revisionsgennemgangen.	0
Syns- og Skønsmand	Der er ikke tale om vinduer, med sternbeklædningen! Fejlangivelse fastholdes	A3
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1: Tagnedløb i nordvestvendt bygningshjørne er ikke korrekt fastgjort. Note: Der mangler rørholder.	
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3: Tagrender er på besigtigelsestidspunktet fyldt med vand og bladfyld. Note: Der er risiko for overløb og konkret risiko for følgeskader på underliggende konstruktioner.	

1.16 Bemærkninger til skorsten	K2: Skorstensafdækning er nedslidt, revnet og knækket. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Beskrivelse af skade:</u> Som i rapporten <u>Karakter/note:</u> K3 Note: Skaden er af et sådan omfang, at der er nærliggende risiko for skader i skorstenspiben. <u>Begrundelse for fejl:</u> Det er åbenbart at skaden vil medføre skade på skorstenspiben, anden bygningsdel, hvorfor den skal karakteriseres med K3. <u>Fejlens vægt:</u> En fejl der vægtes på laveste trin, da forholdet er registreret.	A1
Bygningssagkyndig	IB	
Syns- og Skønsmand	Set	A1
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1: Fuger er løse, udfaldne i skorstenspibe. Note: Skaden er af mindre omfang.	

2. Ydervægge i bygning B

2.1 Facader/gavle	K1: Der er revnedannelser i murværk. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.	
2.1 Facader/gavle	K2: Murværk ved nordvestvendt skydedør har revnedannelse og skadet murværk. Note: Yderligere skadesudvikling må forventes.	

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K1: Der er nedbrydning af yderdøres overfladebehandling. Note: Der er på sigt risiko for trænedbrydning.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	<u>Beskrivelse af skade:</u> Som i rapporten <u>Karakter/note:</u> K2 Note: Som i rapporten <u>Begrundelse for fejl:</u> Når der er risiko for udvikling af skaden i bygningsdelen, skal karakteren være K2 <u>Fejlens vægt:</u> På laveste trin da skaden er registreret	A1
Bygningssagkyndig	IB	
Syns- og Skønsmand	Set	A1

3.2 Vinduer	K1: Der er nedbrydning af vinduernes overfladebehandling. Note: Der er på sigt risiko for trænedbrydning.
-------------	---

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A5



Beskrivelse af skade:

Nedbrudt træ i vinduernes karm-, rammetræ og glaslister. Skaderne ses især i vinduerne mod syd

Karakter/note:

K2

Note: Vinduerne er så mangelfuldt vedligeholdt og udtørret, at træværket sprækker på tværs af længderetningen.

Begrundelse for fejl:

Forholdet er fejlregistreret, der er nedbrudt træ i vinduerne.

Fejlens vægt:

Da der er tale om min. 2 stk vinduer der er svært nedbrudte. Vægtes på niveau A og

	skærpet fordi forholdet ukritisk er overført fra den tidligere rapport.	
Bygningssagkyndig	Jeg har ved min stikprøvevis gennemgang af vinduerne, ikke fundet det ene vindue –og det er kun det ene vindue der er lidt nedbrydning i (en glasliste). Jeg ved ikke hvorfor der nævnes to vinduer?	A2

Syns- og Skønsmand

A5





Det er begge vinduer mod syd, der er kraftigt nedbrudte. Ved vinduerne mod øst er det især glaslister og hjørnesamlinger i rammetræ, hvor der forekommer nedbrudt/udtjent træ. Fejlangivelsen fastholdes.

3.4 Sålbænke

K1: Sålbænk ligger løs på bagsiden af bygningen. Note: Forholdet tillægges mindre betydning.

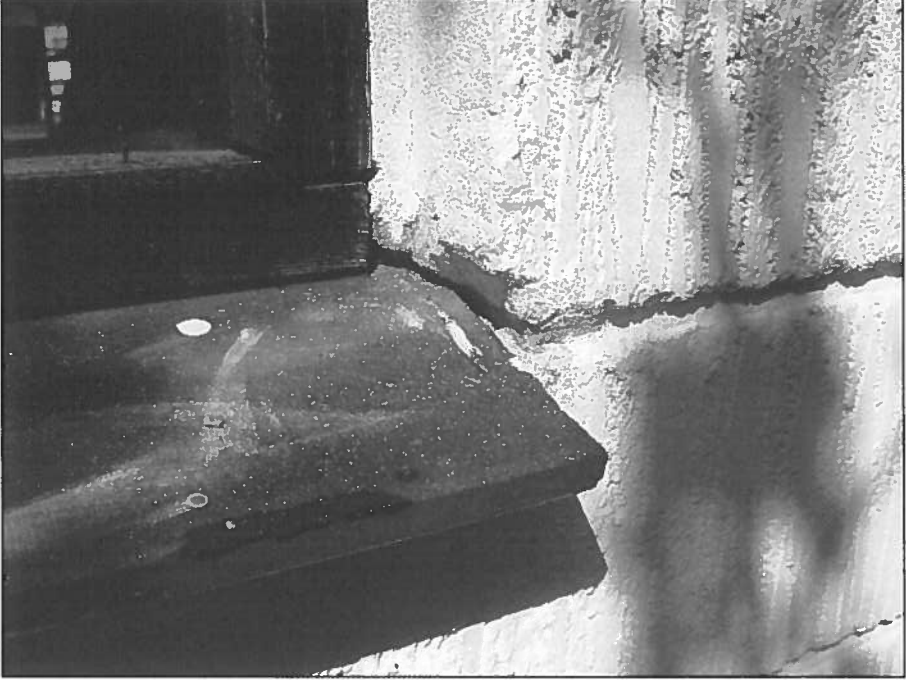
3.4 Sålbenke	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 <u>Beskrivelse af skade:</u> Ved flere sålbænke er hjørnefalsene utætte, vand kan trænge ned i murværket. Ses især ved flere vinduer mod øst. <u>Karakter/note:</u> K3 Note: Fugemørtelen er forvitret og udvasket bort <u>Begrundelse for fejl:</u> Forholdet er ikke registreret <u>Fejlens vægt:</u> På niveau A	A3
Bygningssagkyndig	Det er kun den sålbænk der sider løs hvor hjørnefalsene er utætte. Billedet ovenfor hvor vinduet er beskrevet med nedbrydning bekræfter dette.	0



Foto af to stk, hvor forholdet kan ses.
Fejlangivelsen fastholdes.

4. Fundament/sokler i bygning B

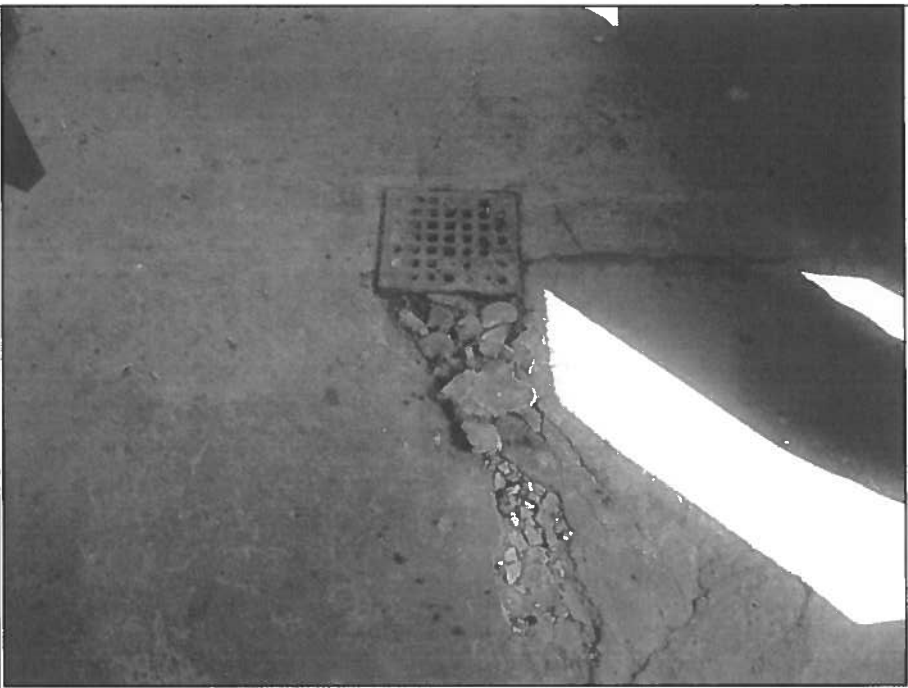
4.2 Sokkel

K1: Enkelte mindre revner i sokkel. Note: Ovennævnte tillægges ikke større betydning.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning B

5.1 Gulvkonstruktion	K2: Der er revner og afskalninger i betongulv i lagerbygning. Note: Gulvet er skadet i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
----------------------	--

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

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	 Beskrivelse af skade: Betongulvet omkring gulvafløbet er defekt. Karakter/note: K3 Note: Betonpladen er af dårlig kvalitet omkring gulvafløbet og smuldret bort. Ved vandbelastning er der risiko for skader på underliggende konstruktioner. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke registreret i rapporten Fejlens vægt: På niveau A.	A3
Bygningssagkyndig	IB	
Syns- og Skønsmand	set	A3
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2: Der er rusttæring på brusekabinevæg i fyrrum. Note: Yderlig skadesudvikling må påregnes.	
6.4 Gulvafløb	K3: Afløbsskålen i gulvafløbet i fyrrum er med tæring. Note: Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	

9. Lofter/etageadskillelser i bygning B

9.2 Loftbeklædning	K2: Der er skader på lofter og delvis manglende loftbeklædning.
--------------------	---

11. VVS-installationer i bygning B

11.3 Afløbsinstallationer	K3: Der er rustpletter på afløbsrør under håndvaske i fyrrum. Note: Der er tæring, der kan medføre utæthed.
---------------------------	---

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.	Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig
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?	39 år.
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	
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
	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
	- lofter / etageadskillelser?	Nej
	- gulve?	Nej
	- tage	Nej
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ja, I stuen på 1 sal. Tagplader er udskiftet.
2.2	Er der, eller har der været, skader i / ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	Nej
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?	Nej
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?	Nej
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Ja, I fundamentet på lagerbygningen (litra B).
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej
5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder / krybekælder / ventileret hulrum?	Nej

5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret?	Nej
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	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
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, Litra A: Soveværelse + tilstødende værelse.
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
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)?	Ja, i Skunken.
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
11. VVS-installationer		

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	Built-up	
A	Hanebåndspær	
A	Bjælkespær	
A	Taghældning - 1-15 grader	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
A	Skorsten - Muret	
B	Built-up	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 1-15 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
B	Skorsten - Muret	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Massiv murværk	
A	Formur - Tegl/kalksandsten	
A	Formur - Træ	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
B	Massiv murværk	
B	Formur - Letbetonblokke	
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
A	Metal	
B	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type	Ukendt
B	Terrændæk	
B	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type	Ukendt
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
B	Vægkonstruktioner, uorganisk	
B	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Trægulv på beton	
A	Klinkegulv på beton	
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
A	Inder-/skillevægge - Træ	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Inder-/skillevægge - Letbeton	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Andet; Type	Blokvarme fra naturgaskedel i lagerbygning
B	Gas/centralvarme	

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	59	40%	40%	Den beregnede reduktion afspejler en ekstrem høj kompleksitet, hvilket ikke skønnes at være realistisk for ejendommen og nedsættes derfor til 40 %.	35
Bygningssagkyndig	5	49%	49%	Det kommer bag på mig, at man har ændret reduktionsfaktoren, hvilket ikke er acceptabelt	2
Syns- og Skønsmand	58	40%	40%	Angivelsen af kompleksiteten fastholdes.	34
Syns- og Skønsmand	0	49%	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	Der er gennemgået 434 kvm og da et gennemsnitligt parcelhus er på ca. 140/150 kvm. må risikoen for, at lave fejl være ca. tre gange højere end et alm. huseftersyn.
Syns- og Skønsmand	Lav	At opgaven er stor medfører ikke, at revisionens usikkerhed bliver større. Revisor skal vurdere om forholdene ved revisionen var afvigende i forhold til forholdene ved huseftersynet. Et andet forhold der kan påvirke usikkerheden, er om ejendommen er af en sådan usædvanlig konstruktion, at den ikke vil være dækket af den ekspertise, der kan forventes af en sagkyndig. Da ingen af disse forhold synes at være gældende ved denne ejendom, er usikkerheden vurderet lav.
Syns- og Skønsmand	Lav	At opgaven er stor medfører ikke, at revisionens usikkerhed bliver større. Revisor skal vurdere om forholdene ved den tekniske revision var afvigende i forhold til forholdene ved huseftersynet. Et andet forhold der kan påvirke usikkerheden er om ejendommen er af en sådan usædvanlig konstruktion, at den ikke vil være dækket af den ekspertise, der kan forventes af en sagkyndig. Da ingen af disse forhold vurderes at være gældende for denne ejendom, er usikkerheden vurderet lav.

Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	
--------------------	--------------	--

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Det er påfaldende og kritisabelt, at BS ukritisk har overført de mange fejlbehæftede registreringer i den tidligere rapport,

	Jeg håber på en hurtig sagsbehandling, idet jeg har fået konstateret kræft og skal starte behandling på Rigshospitalet 15. oktober og er derfor sygemeldt i ca. ½ år. Fremtidige henvendelser vedr. denne revisionsrapport, bedes sendes til: – på forhånd tak. NB: Pt. står jeg og skal på 3 ugers ferie og kan derfor ikke besvare nogen henvendelser før uge 35. Med venlig hilsen
Syns- og Skønsmand	Ingen kommentarer.
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
18. september 2014 14:08		Sagen lukket	44

Dato: 11. september 2014

J. nr.: XX

Afgørelse – teknisk revision af tilstandsrapporten XX

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 8. maj 2014.

XX har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 1. august 2014.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 6. august 2014.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 8. september 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.

Nævnet har revurderet følgende fejlangivelser:

Under "Andre bygningsoplysninger" reduceres A5 til A3, da der her er tale om formelle fejl, hvor den bygningssagkyndiges faglige svigt ikke anses at medføre skærpede konsekvenser for brugerne.

Under "Bygningsbeskrivelse" reduceres A5 til A3, da fejlen alene skal bero på den manglende registrering af sekundær bygning, idet litereringsfejlen allerede er vægtet under foregående punkt.

Under punkt 2.4 bygning A reduceres A5 til A3, da risikoen for personskaade skønnes begrænset, idet det ustabile rækværk adskiller to gulvniveauer i samme højde.

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.

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
18. september 2014 14:08		Sagen lukket	45

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
18. september 2014 14:08		Sagen lukket	46

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
18. september 2014 14:08		Sagen lukket	47
