

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til

Kontakt oplysninger

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

Ejendommen

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

Billedtekst	Oversigtsbilleder
Litra A (bebeoelse) set fra indkørsel	

Litra A (beboelse) nyere tilbygning fra 1999 ses til venstre i billedet. (kunne have været selvstændigt litreret).

Litra A (beboelse med nyere tilbygning fra 1999 til højre i billedet)

Litra B (garage set fra indkørsel)

Litra B (bagende af garage set fra syd) + Litra C (udhus) + Litra D (overdækning)	
Litra D (overdækning monteret på sydfacade af garage)	
Litgra E (drivhus)	

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
28-maj-14	08:17	Udtrukket til kontrol	ScanJour journalnr.
28-maj-14	08:17	Bygningssagkyndig er tildelt syn- og skønsmand til kontrol	
10-jun-14	17:48	Syn- og skønsmand har erklæret sig habil	Habilitetserklæring

10-jun-14	17:48	Syn- og skønsmand har udvalgt en tilstandsrapport til kontrol	
03-jul-14	10:00	Kontrolbesøg udført af Syn- og skønsmand	
21-aug-14	15:18	Kontrolrapport udarbejdet	
22-aug-14	15:21	Høring iværksat	
23-aug-14	12:35		Søgt ny deadline: 6. okt. 2014
25-aug-14	09:05		Ny deadline for BS kommentar: 6. okt. 2014
14-sep-14	16:35	Bygningssagkyndig kommenteret høring	
15-sep-14	23:22	Syn- og skønsmand kommenteret høringssvar	
16-sep-14	16:00	Kontrolrapport godkendt af NS	
17-sep-14	13:39	Indstilling til nævn	
02-okt-14	07:52	Indkaldelse til nævnsmøde	
07-okt-14	13:03	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2014-05-27
Ejendommen besigtiget	2014-05-26

Følgende materiale forelå

BBR	2014-05-26
Tidligere tilstandsrapport nr.	
Energimærke	
Andre bygningsoplysninger	Hovedtegning af eksist. bolig - 1:100 - approberet 17.07.1978. Plan og snit af tilbygning - 1:100 - indgået i kommunen 16.03.1998.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype	Enfamilieshus								
Hustype	Typehus 1977-1984								
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	10 år eller længere								
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	1978	1	174	0	0	174	0
2	B	Garage/udhus	1980	1	27	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	1980	1	8	0	0	0	0
4	D	Overdækning	2001	1	18	0	0	0	0
5	E	Drivhus	0	1	8	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: B - Dele af ydervæg og sokkel på grund af oplag.
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - Forbehold for eventuelle yderligere punkterede termoruder, idet fejl ikke altid er synlige på besigtigelsestidspunktet.
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej
5. Afvigelser fra BBR?	Ja: CDE - Bygningerne CDE er ikke medtaget i BBR.

Bygning A (Beboelse - 174m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
14. oktober 2014 13:37		Sagen lukket	6

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning A

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger
-----------------------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Der er en tagplade ca. over køkkenvindue mod nord, som er monteret forkert, da den har en hjørneafskæring synlig i den øverste dækning. Herudover er der i samme bølgetagplade en revnedannelse, samt en afskalning/defekt i den nederste kant.

Note: Da revnedannelsen befinder sig på siden af en opadgående bølgeprofil, og afskalningen helt nede ved tagrenden, skønnes risiko for følgeskade på anden bygningsdel at være stærkt begrænset (- omend =0).

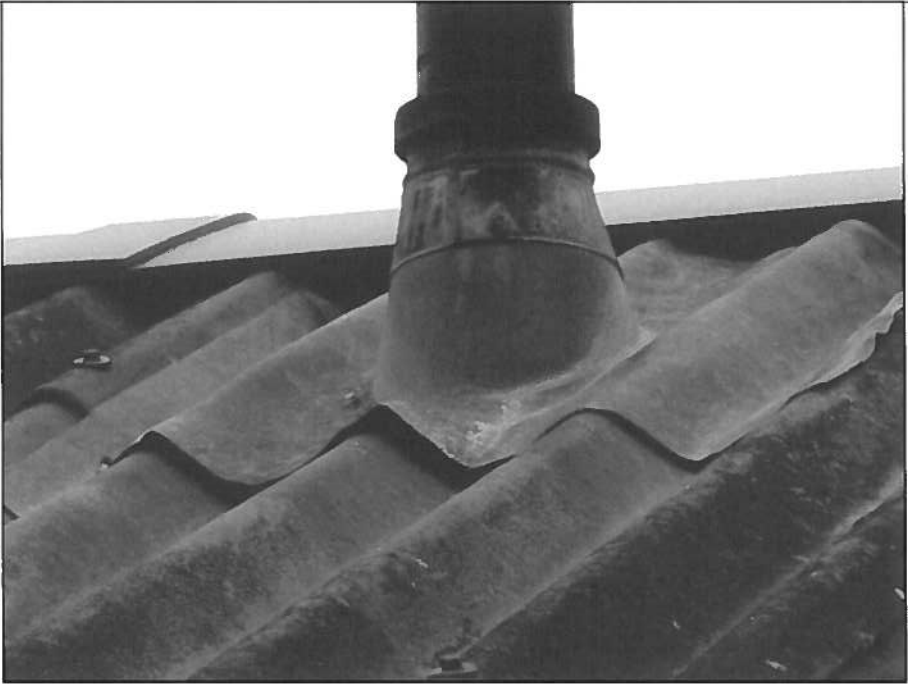
Karakter: K2

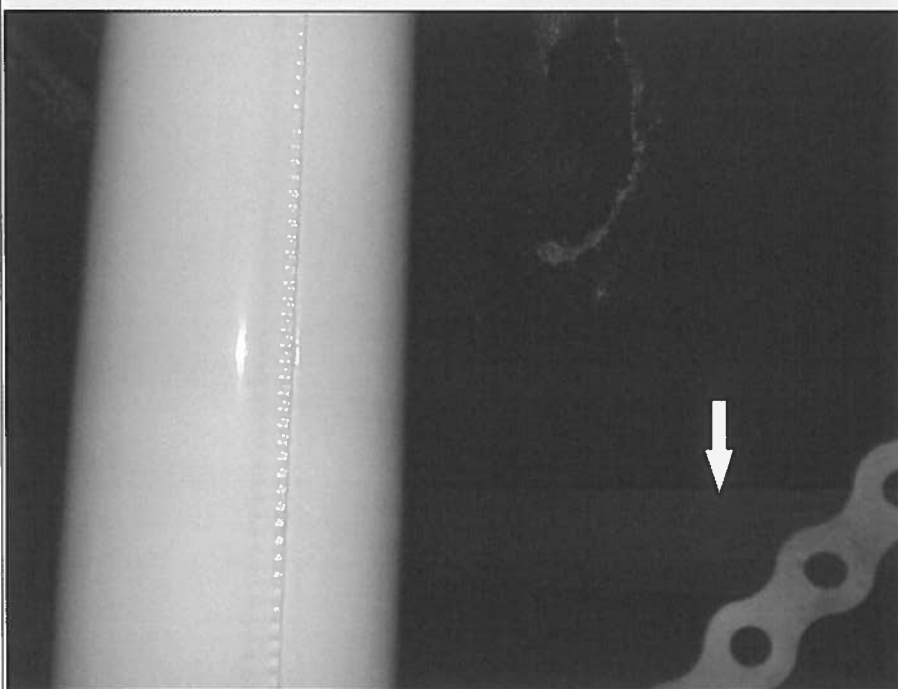
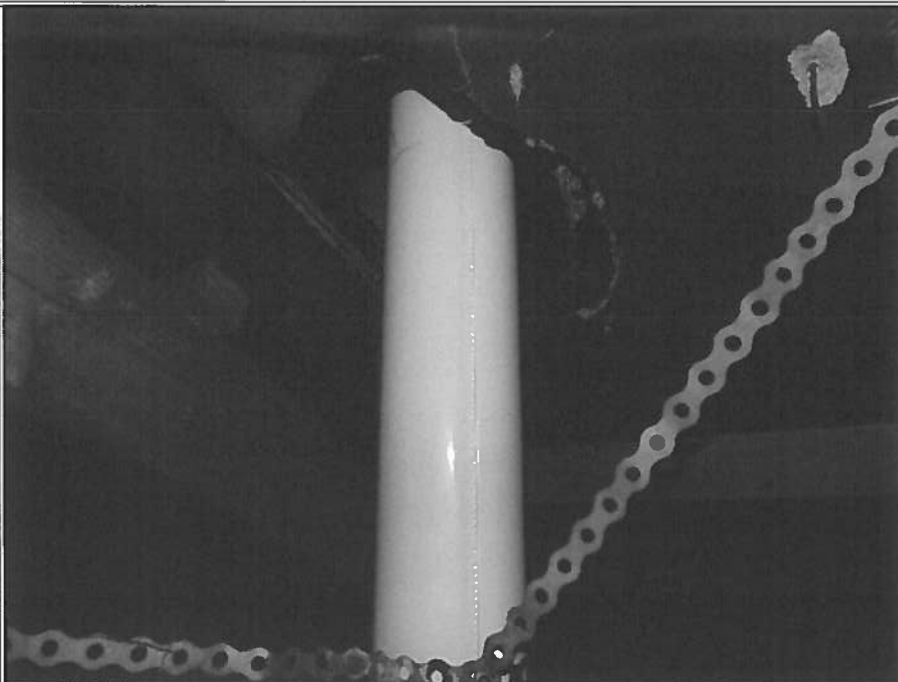
Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Konstatering af skade ville have forudsat opsætning af stige hele vejen rundt.

A3

Syns- og Skønsmand	Det skal medgives BS, at det vil kræve en finkæmning af bygningen, såfremt den omtalte skade skulle findes. Ikke desto mindre er det BS ansvar at foretage en stikprøvevis kontrol for i rimeligt omfang af afdække eksistensen af mulige skader. Da forholdet er af mindre betydning, nedsættes fejl pointet til A1	A1
1.3 Skotrender/inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Indækning ved gasafræk ligger ikke tæt mod tagflade foruden. Note: Der er risiko for indtrængning af slagregn og fygesne. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Er den ikke lidt tynd. Inddækningen kan udmærket ligge tæt til tagplade længere inde, Ingen fugtindtrængen konstateret	0

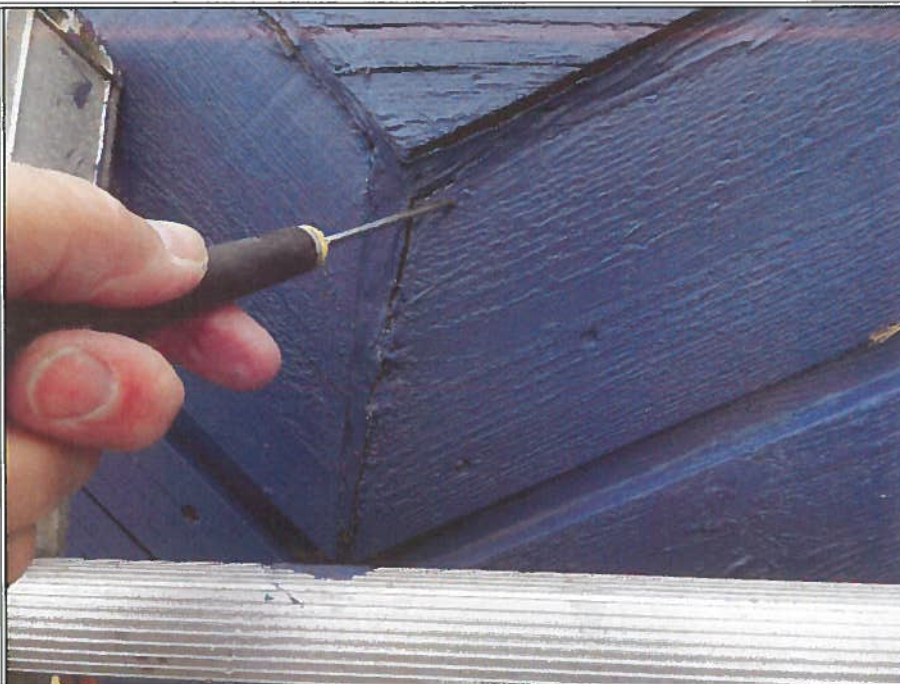


Inde fra tagrum kunne der faktisk ses et mindre område med fugtskjold under hullet for den påtalte uttæte inddækning.

Argumentation og vurdering fastholdes.

1.5 Udvendigt træværk ved tag

K2: Råd i vindskedeender ved sammenbygning mod øst.

Fejlangivelse*Syns- og Skønsmand***A2**



Beskrivelse af skade/mangel: Der er en del åbne indtrøringsrevner i træværk, samt samlinger ved sammebygning af vindskeder mod øst.

Note: De åbne samlinger kan give anledning til fugtbinding og dermed trænedbrydning på sigt. Ved kontrolbesigtigelsen kunne der ikke konstateres trænedbrydning (råd eller svamp). Alt træværk virkede hårdt og i god stand ved indstik.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Da der ikke kunne konstateres råds-kader (trænedbrydning) i træværk, er BS skadesbeskrivelse af forholdet ikke i overensstemmelse med faktiske forhold, hvilket kan skabe forvirring og usikkerhed om ejendommens vurdering hos en køber.

Bygningssagkyndig	Jeg har konstateret råd, ellers havde jeg ikke skrevet det. Beklager at syn- og skønsmand ikke kunne finde skade,	0
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A2
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2: Destruktioner (revner) i vindskeder. Note: Ved evt.. manglende fremtidig vedligeholdelse er der risiko for råd.	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	Ingen bemærkninger	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



Beskrivelse af skade/mangel: Vindskede i østgavl i venstres side har en indtøringsdeformation, hvorved der er opstået et åbent gab på ca. 10 mm i fjer og not samlingen mellem de to vindskederbrædder.

Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed trænedbrydning i underliggende træværk (samme bygningsdel)

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Forholdet er beskrevet som destruktioner (revner).

0

Syns- og Skønsmand	I så fald gives fejlen for en for diffus skadebeskrivelse, som ikke kan anses at være dækkende og forståelig overfor en lægmand for det aktuelle skadeforhold.	A3
--------------------	--	-----------

1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Lunker i tagrender. Note: Ved bagfald og lunke i tagrender er der, i forbindelse med overløb, risiko for opfugtning af træværk med efterfølgende risiko for råd.
-------------------------	--

Fejl angivelse*Syns- og Skønsmand***A3**

	Beskrivelse af skade/mangel: Ved kontrolbesigtigelse af alle husets tagrende, kan der ikke observeres lunkedannelser i nævneværdig grad. Karakter: Ingen Begrundelse for fejl: Forholdet er fejlvurderet og skulle ikke have været nævnt.	
Bygningssagkyndig	Der er altså lunkedannelser. Det er så et spørgsmål om vurdering.	0

Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering. Fotos viser klart ingen lunkedannelser af betydning.	A3
--------------------	--	-----------

1.8 Spær og lægter	K2: Delaminering af remme. Note: Ved evt. manglende fremtidig vedligeholdelse er der risiko for råd.
--------------------	--

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse af skade/mangel: Der kan konstateres mindre svindrevner i lammellerne og mellem lammeller (delaminering) i limtræs rembjælker ved gavle (mellem mur og gavbeklædning), samt ved udkravede limtræsbjælker ved østgavl.

Note: På sigt kan indtrængende fugt medføre trænedbrydning. Hvilket dog ikke kunne konstateres ved kontrolbesigtigelsen.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Skaden er for diffust beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af denne

Bygningssagkyndig	Der er jo delaminering i remme.	0
Syns- og Skønsmand	Ja, men lokalitetsbestemmelsen er uklar, da der er remme flere steder. Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A1
1.8 Spær og lægter	K2: Tildækkede udragende remender er ikke ventileret bag tildækning.. Note: Der er risiko for råd.	
1.8 Spær og lægter	K2: Råd i rem mod øst.	

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3







Beskrivelse af skade/mangel: Ved ihærdig undersøgelse af limdræsbjælkeender (remme) mod øst, har der ikke kunne observeres trænedbrydning (råd). BS har desuden ikke specificeret lokaliteten for hans observation. Hvilket derfor ikke har gjort det muligt for hverken teknisk revisor eller sælger at konstatere det af BS beskrevne forhold.

Karakter: Ingen

Begrundelse for fejl: Forholdet er fejlregistreret.

Bygningssagkyndig

Så skulle syns- og skøns, anden nok have ledt lidt mere omhyggeligt.
Jeg angiver selvfølgelig ikke en skade som ikke er der.

0

Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sin argumentation. Det skal understreges, at sælger ligeledes heller ikke har kunnet observere den af BS omtalte rådskade. Men da der tidligere er givet fejl i forbindelse med vurdering af "remme" nedsættes fejlvægtning her.	A1
1.15 Andet	K2: Loftsløp ikke isoleret. Note: Der er nærliggende risiko for kondens i tagrum.	



Beskrivelse af skade/mangel: Eksisterende loftlem er en standard loftlem, med en isoleret kerne i selve lemmen (ca. 20 mm), men der mangler gummi tætningslister i fals.

Note: Den manglende tætlukning af lemmen, kan medføre at varm og fugtig rumluft uhindret trænger op i det kolde tagrum og danner kondens. - Hvorimod den lidt tyndt isolerede loftlem kan medfører kondensdannelse på undersiden af loftlemmen - altså ind mod beboelsen. - Der er dog ingen indikationer på skadelig kondens i tagrum, som følge af god ventilation. På undersiden af loftlem ses heller ikke kondensskjolder, som følge af at loftlemmen trods alt er lidt isoleret.

Karakter: K1

	Begrundelse for fejl: BS beskrivelse af forholdet er misvisende. Specielt note teksten er fatal forkert, da en evt. manglende isolering af loftlemmen aldrig i sig selv kan medføre kondendannelse i tagrummet.	
Bygningssagkyndig	Fabriksfremstillet og korrekt indbygget loftslem må betragtes som tætsluttende. Der er ikke angivet påviselige utætheder i anslag. Punktet er fejlvurderet af syns- og skønsmanden.	0
Syns- og Skønsmand	Loftlemmen var klart utæt i lukningen. En tilstrækkelig tætning for at kunne hindre opstigende varm luft i at trænge op i tagrummet, kan kun tilvejebringes ved en gummitætningsliste. Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vil samtidig understrege, at fejlen i lige så høj grad er givet som følge af BS misforstået byggetekniske beskrivelse af forholdet. Da BS dog har forholdt sig til at der er et problem omkring loftlemmen, nedsættes fejløgningen til A 2	A2

2. Ydervægge i bygning A

2.1 Facader/gavle	K2: Sætningsrevne mod nord ved vindue til bryggers.
2.2 Beklædninger	K2: Nedbrydninger i trægavl mod vest.

2.3 Læmure

K2: Sætningsrevne mod bygning A i ydervæg og sokkel. Synes at være i udvikling.

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



A1



Beskrivelse af skade/mangel: Der kan ses en mindre sætningsrevne, med en revnevidde på ca. 0,5 + 1,0 mm fra sokkel og op gennem murværk i sammenbygningens område mellem læmur og hovedhus.

Note: Revnen må anses som værende en "normal" forekommende sætningsrevne, der ofte opstår mellem belastet og ubelastet murværk. Revneviddens størrelse i forhold til husets alder, indikerer at forholdet må anses at være tilnærmelsesvis i ro.

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Forholdet må anses at være overvurderet. (desuden er BS notekst i modstrid med den anvendte karakter. Noteteksten indikere en K3 skade, hvor der er anvendt en K2)

Bygningssagkyndig	Min erfaring siger at en sådan revne kan risikere at udvikle sig på grund af forskellige tidspunkter for fundering. Jeg har skønnet at der alene er risiko for bygningsdelen.	0
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A1
2.3 Læmure	K1: Løs mursten i rulsifte og afskallet mursten.	

2.3 Læmure	K2: Eternitafdækning under nedbrydning med løs og udfalden fuger mod facade. Note: Risiko for nedbrydning af læmur.
------------	---

3. Vinduer og døre i bygning A

3.2 Vinduer	K2: Punkteret rude i stue. Note: Ved punkterede ruder er der risiko for nedsat værdi af klimaskærm samt risiko for opfugtning af træ i vindue.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Punteret termorude mod syd i ny tilbygning. Note: Punteret termorude reducere isoleringsværdien af termoruden. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: BS notetekst giver misinformation til en køber, da det er en misforståelse, at en punkteret termorude kan medføre opfugtning af træ i vindue. Desuden savnes der en bedre præcisering af hvor den punkterede termorude befinder sig.	A1
Bygningssagkyndig	Tidligere teknisk revisor har påtalt at jeg skal anvende pågældende note.	0
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A1

3.3 Fuger

K2: Manglende frie vandnæser under vinduesbundkarme. Note: Ved manglende fri vandnæse under bundkarme er der risiko for opfugtning samt råd.



Beskrivelse af skade/mangel: Ved nylsatte vinduer mod vest - syd og øst, er der fuget helt glat med forkanten af bundkarmen, hvorved drypnoten under bundkarmen er tilfugt. Ved ældre vinduer på nordsiden mangler der helt fugning mellem bundkarm og sålbænk.
Note: Ved fugeslip ved nye vinduer, kan der opstå fugtbinding i bundkarmen og dermed udvikling af trænedbrydning - hvilket dog ikke er aktuelt pt. Ved den manglende fugning ved ældre vinduer mod nord, er der risiko for indtrængning af slagregn i hulmur, samt risiko for trægener indvendigt under vinduer.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Skaden er for upræcis beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadesforhold, samt omfanget og placeringen af denne. Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers

	bedømmelse af ejendommen.	
Bygningssagkyndig	Flere vinduer er monteret så tæt mod rulleskifte at det har været umuligt for håndværkerne at tilfuge. Syn- og skønsmand har ikke konstateret trækgener og indtrængen af slagregn i hulmur. Punktet er overvurderet af syn-og skønsmand.	A1
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering, men nedsætter fejls vægtning.	A1
3.5 Andet	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrudt træ forneden på dørplade af havedør mellem læmur og garage, samt trænedbrydning forneden i karmtræ. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Foreholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Ligesom terrasser, haveanlæg og mterrasser skal klemlåge mellem bygninger ikke medtages i tilstansrapporten.	0
Syns- og Skønsmand	Når havelågen er monteret i direkte kontakt med læmur og bygning, indgår den som en del af bygningen, på lige fod med den læmur den er en del af. Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A3

4. Fundament/sokler i bygning A

4.0 Fundament/sokler	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Der er en mindre revnedannelse i sokkel ved gavlhjørne mod nordvest (mod indkørsel), samt mindre forvittringer og afskalninger i sokkelpåuds samme sted. Note: Som følge af sokkelpudsens porøsitet i ormådet, må der forventes yderligere udvikling i afskalninger i sokkelpudsen, som følge af frostpåvirkninger. Karakter: K2 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Enig	A1
Syns- og Skønsmand	OK	A3
4.2 Sokkel	K1: Revne mod syd samt i hjørner mod sydvest.	

5. Kældre/krybekældre/terrændæk i bygning A

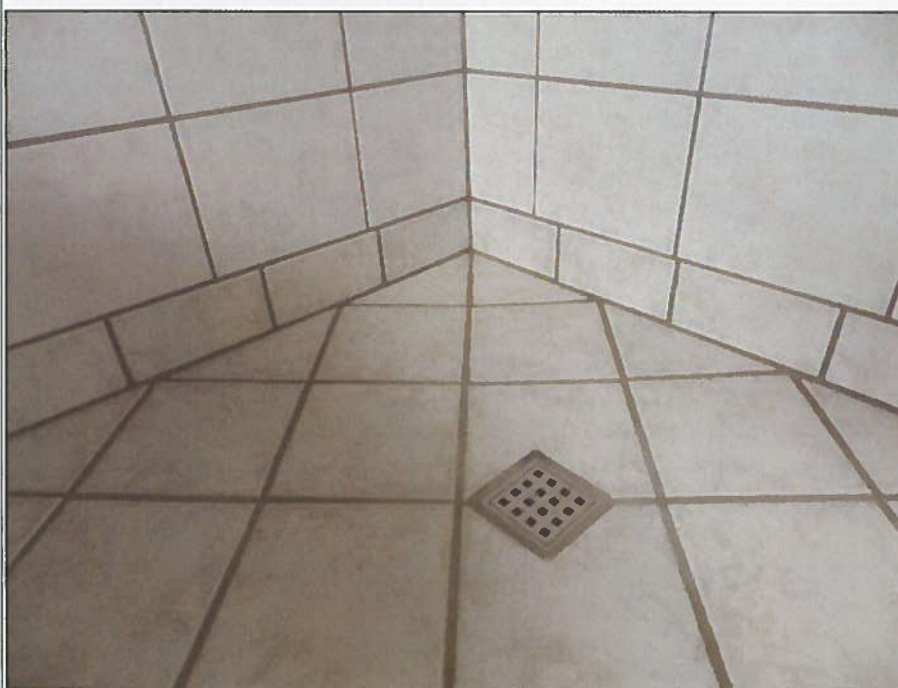
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------------	------------------------

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

6.3 Fuger	K3: Ej bløde fuger i brusehjørne mellem vægge, mellem vægge og gulv og om gulvafløb. Note: Der er risiko for udsivning af vand til omgivende trægulvskonstruktion og skjulte rør.
-----------	---

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: I ny renoverede badeværelse, er der anvendt en fleksibel mørtelfuge som kantfuge mellem gulv og væg i bruseniche, samt omkring bruseniche gulvafløb. Fugerne er uden revnedannelse og er tætte.

Note: Sælger oplyser at badeværelset er udført med en vådrumsmembran med vådrumsmanchetter i kanter og omkring gulvafløb inden fliseopsætning. - Anvendelse af en fleksibel mørtelfuge er jvnf. SBI anvisning Vådrum 200, acceptabel ved murede eller støbte konstruktioner som her, hvor der ikke kan forventes større bevægelser.

Karakter: Ingen.

Begrundelse for fejl: Forholdet er overvurderet.

Bygningssagkyndig	Ved min gennemgang af skader med sælger efter besigtigelsen har denne ikke angivet at der var udført vådrumsmembran, Jeg tør heller ikke i sådanne tilfælde stole på sælger der almindeligvis ikke ønsker for mange K3 ere.	0
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A3

6.5 Fald mod gulvafløb	K3: Betonkanter i gulvafløb. Note: Der er risiko for udsivning af vand til omgivende trægulvskonstruktion og skjulte rør.
------------------------	---

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse af skade/mangel: Afløbsskål er ikke udført i tæt forbindelse med undersiden af karmrist i gæstetoilet. I mellemrummet er der ca. 3 cm hvor der er synlig rå lecabeton. I bryggers er risten lidt eksentrisk for afløbsskålen og der forekommer overskydende fliseklæb i siderne, som dog vurderes at udgøre en tæt forbindelse mellem afløbsskål og ristkarm.

Note: Gulvet omkring gulvafløbet i gæstetoilet og bryggers er ikke vandbelastet, hvorved risiko for vandudsivning og følgeskade på anden bygningsdel ikke er nærliggende. Da der dog er tilløb til gulvafløbet fra håndvask, kan der forekomme en teoretisk risiko for fugtbelastning på de rå betonsider i gulvafløbet i gæstetoiletet - såfremt der sker tilstopning i vandlåsen af gulvafløbet. Men risikoen anses ikke for nærliggende. Hvilket bekræftes af at lecabetonstøbningen er helt tør og uden indikation på opfugtning. - Udførelsen opfylder dog ikke gængse normer.

(Ved gulvafløb i bruseniche i renoveret badeværelse er afløbsskål udført i korrekt tæt forbindelse med ristkarmen - dog med synligt overskydende fliseklæb og vådrumsmembran).

Karakter: K1

Begrundelse for fejl: Forholdene anses ikke realistisk byggeteknisk risikovurderet. Da der ikke vurderes risiko for at kunne opstå følgeskade på anden bygningsdel burde karakteren K1 have været anvendt - selvom udførelsen for de to af afløben ikke opfylder gængsde normer. Desuden forekommer BS skadestekst for upræcist til at en bruger kan identificere de påtalte skadeforhold.

Bygningssagkyndig	Samme bemærkning som i punkt 6.3 fuger.	0
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A3

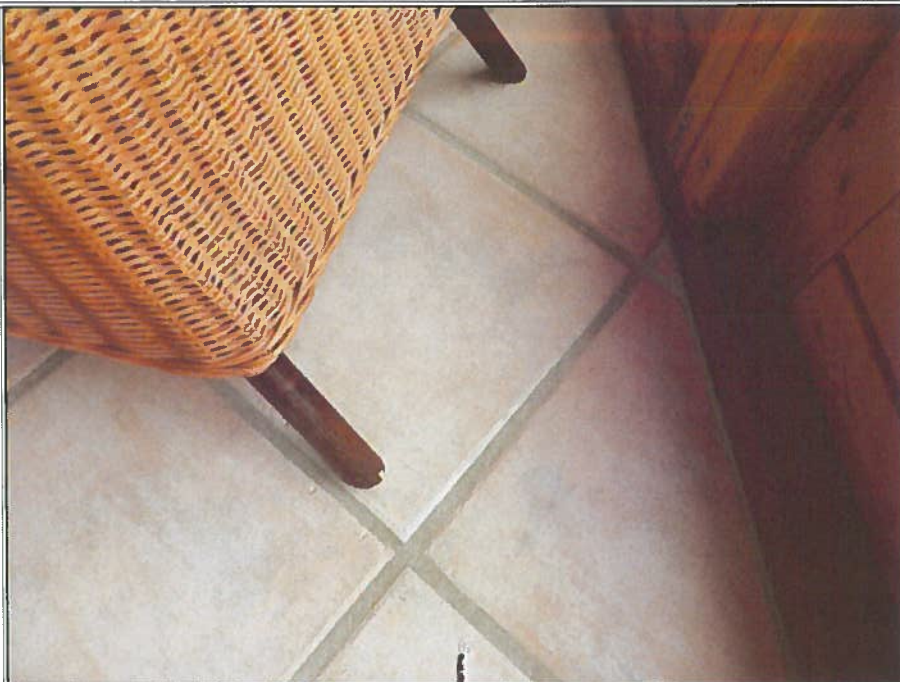
7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

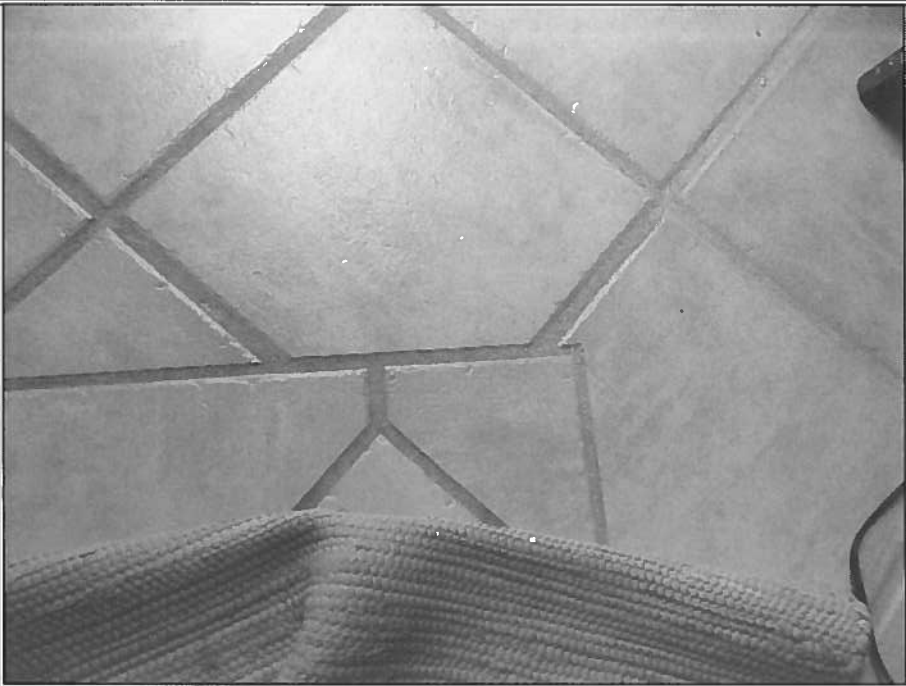
7.2 Belægninger	K1: Enkelte klinker i tilbygning har løsnet sig fra underlag.
7.2 Belægninger	K1: Lidt manglende fuge om gulvclinke i vindfang.

7.2 Belægnings	Ingen bemærkninger
----------------	--------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A3



		
Beskrivelse af skade/mangel: Der er en mindre hårfin revne i en enkelte gulvclinke ud for terrassedør mod øst i tilbygningen. Der er tilsvarende hårfine revnedannelse i 2 gulvklinter ud for terrassedør mod vest i tilbygningen. Note: Revnerne må anses at være af mindre betydning. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.		
Bygningssagkyndig	Enig.	A1
Syns- og Skønsmand	OK - da fejlen er af underordnet betydning nedsættes fejlvægtningen.	A2

8. Indervægge/skillevægge i bygning A

8.0 Indervægge/skillevægge	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------	------------------------

9. Lofter/etageadskillelser i bygning A

9.0 Lofter/etageadskillelser	IB: Ingen bemærkninger
---------------------------------	------------------------

10. Indvendige trapper i bygning A

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

11. VVS-installationer i bygning A

11.2 Varmeinstallationer	K1: Irring på rør ved radiator i bryggers.	
11.2 Varmeinstallationer	K2: Påfyldning af vand på varmeanlæg 2 -3 gange årligt. Note: Risiko for utæthed i installation.	
Fejlangivelse <i>Syns- og Skønsmand</i>	Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst Note: Som BS tekst + forholdet bør undersøges nærmere, da der kan være tale om en slap membran i trykekspressionsbeholder. Karakter: UN Begrundelse for fejl: Da forholdet bør undersøges nærmere, bør karakteren UN anvendes.	A1
Bygningssagkyndig	Enig. Der kan vel også være tale om utætheder i rørsystemer.	A1
Syns- og Skønsmand	OK - og ja, enig i at der kan være utætheder i rørsystemet - derfor UN	A1

Bygning B (Garage/udhus - 27m2)

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
14. oktober 2014 13:37		Sagen lukket	46

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning B

1.1 Tagbelægning/rygning	Ingen bemærkninger
-----------------------------	--------------------

Fejl angivelse
Syns- og Skønsmand

A3





Beskrivelse af skade/mangel: Fra loftlem i tagrum i gargebygningen kan det konstateres at der mangler rygningstætningsbånd, hvorved der er fri og uhindret adgang for fygesne og slagregn.

Note: Må antages at være årsag til de mange fugtskjolder der kan ses på lofter.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Bygningssagkyndig

Syn- og skønsmand har ikke angivet fugtighedsprocent.
Der kan være tale om misfarvninger efter tidligere materialebehandling.
Vi taler altså ikke om en bolig.

A1

Syns- og Skønsmand

Ved kontrolbesigtigelsen kunne der ikke måles unormal opfugtning, som følge af årstiden.
Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.

A3

1.5 Udvendigt træværk ved tag

Ingen bemærkninger

Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Vindskeder i østgavl er skredet fra hinanden, hvorved der fremkommer en åbning hvor slagregn kan trænge om bag ved og give anledning til fugtbetingede skader i udhængsbrædder. Desuden er overfladebehandling på vindskeder nedslidt. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Enig. Vi taler stadig ikke om bolig.	A1
Syns- og Skønsmand	Jvnf. HB skal alle bygninger undersøges med samme grundighed. Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A3
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2: Lunker i tagrender. Note: Ved bagfald og lunke i tagrender er der, i forbindelse med overløb, risiko for opfugtning af træværk med efterfølgende risiko for råd.	

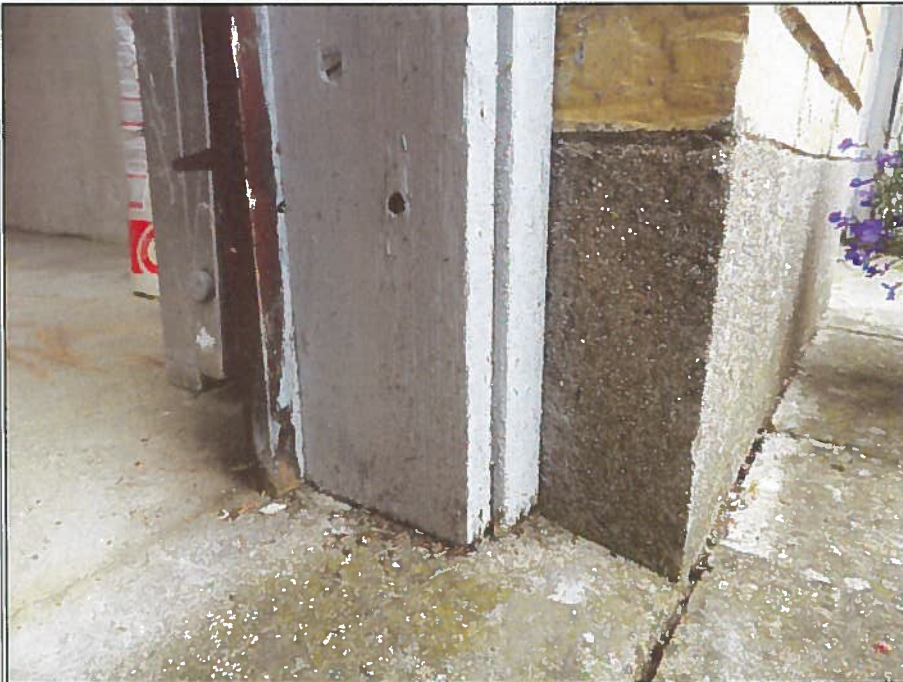
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Ved undersøgelse af tagrender i begge sider, kan der ikke observeres lunkedannelser. Karakter: Ingen Begrundelse for fejl: Forholdet er fejlregistreret.	A3
Bygningssagkyndig	Beklager at syn-og skønsmand ikke kommer frem til de samme vurderinger og skøn som mig.	0
Syns- og Skønsmand	Ja, beklager - men foto taler for sig selv. Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A3

2. Ydervægge i bygning B

2.0 Ydervægge	IB: Ingen bemærkninger
---------------	------------------------

3. Vinduer og døre i bygning B

3.1 Døre	K2: Råd i klemlåge.
3.3 Fuger	K2: Manglende fuge om port og udv. dør. Note: Der er risiko for opfugtning af karmtræ og derved fremskyndelse til råd.

3.5 Andet	K2: Råd forneden i portkarm.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	  Beskrivelse af skade/mangel: Ved indstiks prøve forneden ved begge portkarme, kan der ikke konstateres blødt/nedbrudt træ. Tværtimod er karmtræværk meget hårdt og i god og indtakt stand. Karakter: Ingen Begrundelse for fejl: Forholdet er fejlvurderet.	A3
Bygningssagkyndig	Prøv igen. Det kan jo direkte ses på billedet. Iøvrigt er der tale om endetræ direkte mod beton uden mellemliggende fugtisolering..	0
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering. (sælger var ligeledes her også forundret over BS angivelse af rådskade)	A3

3.5 Andet	K1: Manglende indfatninger om indv. dør.
-----------	--

4. Fundament/sokler i bygning B

4.0 Fundament/sokler	IB: Ingen bemærkninger
----------------------	------------------------

7. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

7.1 Gulvkonstruktioner	K1: Betongulv i garage afrevet i egen sovs - meget hullet.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Udtrykket "afrevet i egne sovs" er et udtryk som en ikke fagmand næppe vil kunne forstå betydningen af og bør derfor ikke anvendes. - Der burde istedet <u>eksempelvis</u> være skrevet: "Dagligt slid på betongulv har medført partielle mindre hulle i overfladen"	0
Bygningssagkyndig	Betongulv er vurderet hullet på grund af afrivning i egen sovs.	0
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering = 0.	0

8. Indervægge/skillevægge i bygning B

8.1 Indvendige vægge	K1: Revner i indv. letbetonvægge.
----------------------	-----------------------------------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand



A2









Beskrivelse af skade/mangel: Stort set alle elementsamlinger i gasbetonelementer er revet i større og mindre omfang. Der forekommer stedvist åbninger mellem elementerne på op til 5 - 6 mm.

Note: Da bagmur normalt udgøre bygningens stabiliserende system, må denne stabilitet antages at være reduceret som følge af den mangleende sammenhæng mellem elementerne. Dog vil ydermureren i praksis kunne "overtage" denne stabilitet, så der næppe er risiko for kolaps i bygningen. Vindpåvirkninger af bygningen kan dog give risiko for yderligere åbninger mellem elementer.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Skaden er for diffust beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af denne. Dels mangler der en forklarende note som overfor lægmand kan beskrive skadens mulige konsekvens.

Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen.

Bygningssagkyndig	Forholdet er jo beskrevet. Revner skyldes materialets særegenart og er almindeligt forekommende også i ikke bærende vægge. Der er ikke grund til udmale risiko.	0
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A2

9. Loftet/etageadskillelser i bygning B

9.2 Loftbeklædning	K1: Spor efter tidligere vandgennemtrængen i loft.
--------------------	--

Bygning C (Udhus/skur - 8m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning C

1.1 Tagbelægning/rygning	K3: Hullet. Note: Ved utætheder i tagbelægning er der risiko for indsvivning af vand og deraf følgende råd- og svampeangreb.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand		0
	Skadesbemærkningen forekommer noget kortfattet, men der næppe noget at tage fejl af.	
Bygningssagkyndig	Enig.	0
Syns- og Skønsmand	OK	0

1.3 Skotrender/inddækninger	K2: Manglende inddækning af tag mod bygning B. Note: Ved manglefuld og dårlig inddækning er der risiko for indsvivning af vand i trækonstruktioner og deraf risiko for råd/svamp.	
Fejlangivelse Syns- og Skønsmand	 Beskrivelse af skade/mangel: Som BS tekst Note: Som BS tekst Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Der er uoverensstemmelse mellem BS notetekst og karakterangivelsen. Da der er risiko for følgeskade på anden bygningsdel, skal karakteren K3 anvendes.	A1
Bygningssagkyndig	Enig	A1
Syns- og Skønsmand	OK	A1

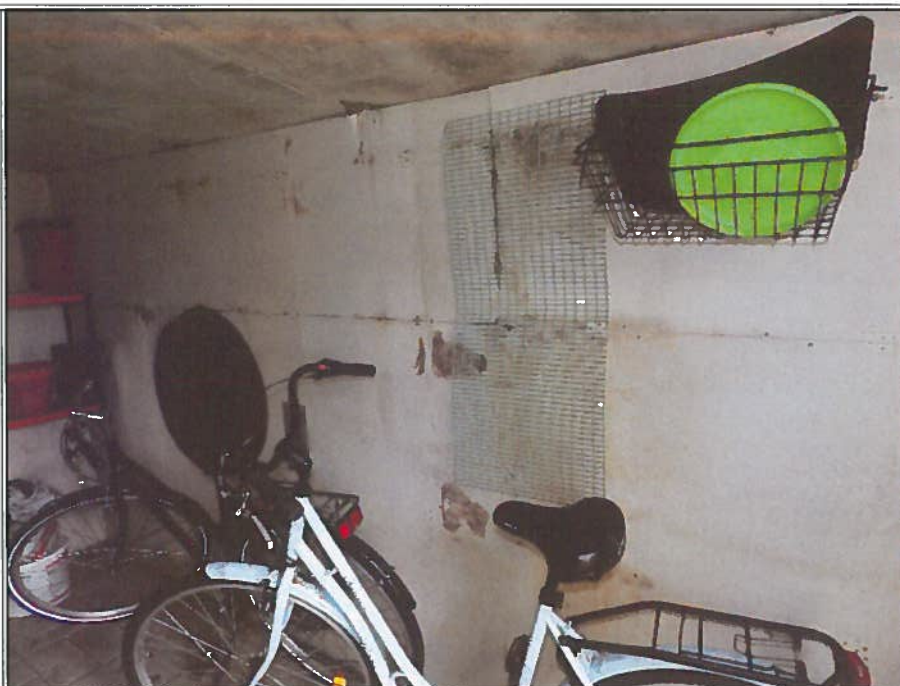
2. Ydervægge i bygning C

2.1 Facader/gavle	K3: Hul i ydervæg. Note: Risiko for råd.
-------------------	--

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1







Beskrivelse af skade/mangel: Ydervægge er interimistiske udført og der forekommer partille mindre huller og utætheder. Gavlvæg er dog uført med bølgestålplader udvendigt og forekommer tæt. Derimod er der et større hul i loftet tæt op ad facadeydervæg mod øst.

Note: Diverse utætheder kan ses at have medført begyndende trænedbrydning i indvendig beklædning flere steder.

Karakter: K3

Begrundelse for fejl: Skaden er for diffust beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af denne. Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen.

Bygningssagkyndig	Enig. Bygningen burde måske være helt udeladt, men det kunne jo godt tænkes at ny ejer ville benytte bygningen.	A1
Syns- og Skønsmand	Ja, selvom bygningen er ringe, så er den dog i en stand , hvor en ny bruger kan finde anvendelse for den. - Derfor skal den - som BS korrekt har gjort, medtages. Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A1
2.1 Facader/gavle	K3: Nedløbsrør gennem ydervæg. Note: Der er risiko for råd.	

8. Indervægge/skillevægge i bygning C

8.2 Vægbeklædninger	K2: Råd.
---------------------	----------



Beskrivelse af skade/mangel: Indvendige vægbeklædninger har fugtskader og stedvist begyndende trænedbrydning.

Note: Der må forudses en forsat udvikling i de fugtbetingede skader, med den aktuelle facadekonstruktion.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Skaden er altfor kortfattet og diffust beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af denne. Dels mangler der en forklarende note som overfor lægmand kan beskrive skadens mulige konsekvens. Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen.

Bygningssagkyndig	Syn- og skønsmanden gentager sig selv i en grad som pågældende bygning ikke fortjener. Se punkt 2.1 Facader/gavle.	0
Syns- og Skønsmand	Jvnf. tidligere, så skal alle bygninger undersøges med samme lødighed. Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A1

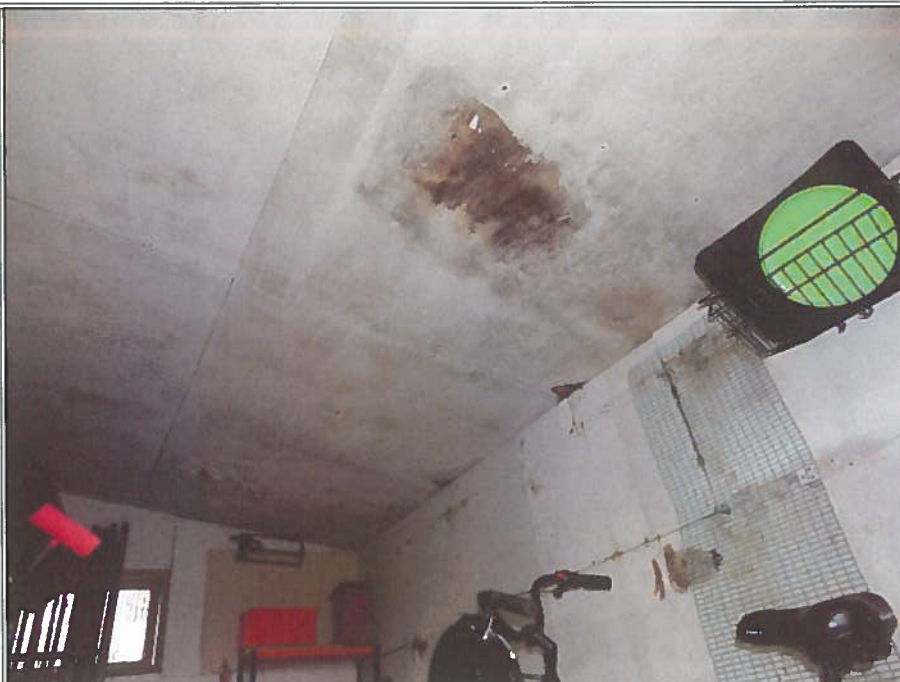
9. Lofter/etageadskillelser i bygning C

9.2 Loftbeklædning	K2: Råd.
--------------------	----------

Fejlangivelse
Syns- og Skønsmand

A1





Beskrivelse af skade/mangel: Indvendige loftbeklædninger har fugtskader og stedvist begyndende trænedbrydning.

Note: Der må forudses en forsat udvikling i de fugtbetingede skader, med den aktuelle tagkonstruktion, samt i særdeleshed utætte tagbeklædning.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Skaden er altfor kortfattet og diffust beskrevet til at skabe klarhed over det reelle skadeforhold, samt omfanget og placeringen af denne. Dels mangler der en forklarende note som overfor lægmand kan beskrive skadens mulige konsekvens. Skadesbeskrivelsen opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen.

Bygningssagkyndig	Taget er betegnet som hullet i punkt. 1.1 Tagbelægning/rygning..	0
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A1

Bygning D (Overdækning - 18m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning D

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

4. Fundament/sokler i bygning D

4.5 Andet	K2: Stolper på stolpesten, Manglende fugtstandsende lag mellem stolpe og stolpesten. Destruktioner (revner) i stolper. Note: Ved evt. manglende fremtidig vedligeholdelse er der risiko for råd.
-----------	--

Bygning E (Drivhus - 8m2)

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten i bygning E

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	IB: Ingen bemærkninger
---	------------------------

2. Ydervægge i bygning E

2.0 Ydervægge	IB: Ingen bemærkninger
---------------	------------------------

4. Fundament/sokler i bygning E

4.2 Sokkel	K2: Bundrem i træ nedgravet i terræn. Note: Risiko for råd.
------------	---



Beskrivelse af skade/mangel: Drivhus er monteret på en løstliggende 4 x 4" trykimprægneret stolpe, der er delvist nedgravet i terrænniveau.

Note: Da der er anvendt en trykimprægneret stolpe, må det forudsættes denne er imprægneret i Klasse A. Det vil sige, den er beregnet for jordkontakt. Bundrammen må derfor forventes at have en normal levetid for trykimprægnede stolper i jord. Der kan ikke konstateres forhold, som giver anledning til at gøre bemærkninger til konstruktionen, som ikke afviger fra andre trykimprægnede stolper med jordkontakt

Karakter: Ingen

Begrundelse for fejl: Bemærkningen findes overflødig, da der er tale om en normal anvendt og gængs konstruktion

Bygningssagkyndig	Den kan soppe i vand. Ved tidligere besigtigelse af samme slags sokler er der konstateret råd inden for en femårig periode.	0
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor fastholder sin argumentation og vurdering.	A3

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?	19 1/2 år
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	27/11-1994 indtil nu.
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, Tilbygning til gammelt hus i 1999. Opsætning af solceller i april 2013.
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	Ja
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?	Ja, Ulovligt skur bag garage. Skur var opført ved køb af bolig i 1994. Overdækket terrasse ved garage 2001.
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, Spær ved lofttrappe, der løb varmt vand ind ved gl. TV. antenne, blev udbedret ved køb 1994.
2. Tage		
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	Ja, Fygesne i ny stue på sydvendt væg. Er udbedret i 2014. Nye rygningsskiver på gl. hus udskiftet i 2014.
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?	Nej
	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 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
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, 1 stk. i ny stue mod syd.
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, Der er ikke sat loft under det gamle, men nyt ludbehandlet loft er sænket med ca. 4 cm.
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?	Ja, I bryggers. 1 gang hvert 3.-4. år.
9.2	Er der løse / revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja, På gulv i ny tilbygning ved døre i begge ender.
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Ja, 2 - 3 gange. Det tager 30 sekunder at fylde vand på fyr.
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
11. VVS-installationer		

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

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

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
A	Gitterspær	
A	Bjælkespær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Taghældning - >35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
B	Gitterspær	
B	Taghældning - 15-35 grader	
B	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
C	Bjælkespær	
C	Taghældning - 1-15 grader	
C	Tagbelægning - Plastplader	
D	Bjælkespær	
D	Taghældning - 1-15 grader	
D	Tagbelægning - Plastplader	
2.0 Ydervægge		
A	Hulmur	
A	Bagmur - Letbeton	
B	Hulmur	
B	Bagmur - Letbeton	
C	Træ	
E	Andet:	Alu/glas
3.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
C	Træ	
4.0 Fundament/sokler		
A	Beton	
B	Beton	
D	Andet; Type:	Stolpesten
E	Andet; Type:	Eternitplader/bundrem i træ
5.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
6.0 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
A	Kommentar	Klinker på gulve. Fliser på vægge i bad og gæstetoilet
7.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Gulv på strøer eller bjælker	
A	Klinkegulv på beton	
B	Andet; Type:	Beton.
C	Andet; Type	Betonfliser.
E	Andet; Type	Betonfliser
8.0 Indervægge/skillevægge		
A	Inder-/skillevægge - Letbeton	
B	Inder-/skillevægge - Letbeton	
9.0 Lofter/etageadskillelser		
A	Kommentar	Profilert træ.
B	Kommentar	Hård masonite
10.0 Indvendige trapper		
11.0 VVS-installationer		
A	Gas/centralvarme	
A	Gulvvarme Type	Vandbåren i stue. Elbåren i bad.

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Syns- og Skønsmand	62	27%	ikke angivet	ikke angivet	45
Bygningssagkyndig	12	0%	0%	Denne sag bør ikke give anledning til sanktioner da fejl er minimale i forhold til bygningernes antal og omfang og mest af alt giver udtryk for 2 personers forskellige vurderinger..	12
Syns- og Skønsmand	56	27%	ikke angivet	ikke angivet	40
Syns- og Skønsmand	0	27%	ikke angivet	ikke angivet	0

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Syns- og Skønsmand	Lav	Der vurderes ikke forhold, som giver anledning til usikkerhed i TR's bedømmelser.
Bygningssagkyndig	Lav	Der vurderes ikke forhold der giver anledning til usikkerhed og tildeling af sanktioner.
Syns- og Skønsmand	Lav	Som tidligere anført.
Syns- og Skønsmand	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Syns- og Skønsmand	Der forekommer flere steder mangelfulde skades- og notebeskrivelser. Skadesbeskrivelserne opfylder derved ikke HB afsnit 5.04.11 og kan derved give usikkerhed omkring købers bedømmelse af ejendommen.
Bygningssagkyndig	Det forekommer mig at der er lagt overdrevent vægt på forkert skadesbeskrivelse på især sekundære bygninger. Det forekommer mig at TR er gået ind i sagen med en overdreven negativ tilgang, som ikke ville forekomme med en anden TR.
Syns- og Skønsmand	Teknisk revisor vil undlade at kommentere BS bemærkninger og lade nævnet vurdere kontrolrapporten, men skal medgive BS, at de mange fejlpoint primært er baseret på mange mindre forhold. Teknisk revisor fastholder i øvrigt sine bemærkninger ovenfor.
Syns- og Skønsmand	

Nævnets afgørelse

Dato: 7. oktober 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.

Der foreligger en gældende påtale XX med udløb den 24. januar 2016, der skal tages i betragtning ved tildeling af sanktion. Det er nævnets afgørelse, at denne påtale, der er af lav vægt, ikke skal have skærpende virkning for den aktuelle sanktion.

Sagsfremstilling:

Den reviderede tilstandsrapport er udarbejdet af bygningssagkyndig XX den 27. maj 2014.

XX har afgivet kommentarer til den foreløbige kontrolrapport den 16. september 2014.

Kontrolrapporten er udarbejdet af syns- og skønsmand XX og afsluttet den 16. september 2014.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 6. oktober 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 punkt 1.5 bygning A reduceres A3 til A2, da forholdet anses for delvist beskrevet.

Under punkt 6.5 bygning A fastholdes den angivne vægt A1 fra den foreløbige kontrolrapport, idet A3 anses som en trykfejl.

Under punkt 8.1 bygning B frafaldes vægten A2, da forholdet anses for beskrevet.

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.

