

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Der klages generelt over, at tilstandsrapporten ikke er fyldestgørende i forhold til husets faktiske tilstand. Alle forhold er beskrevet i sagens akter særligt i skrivelse af 22.02.2024, hvoraf både der enkelte klager fremgår og BS svar på disse samt nye og yderligere tilføjelser fra KL. Desuden præciseres forholdende i skrivelse fra KL af 06-04-2024 der tages til orientering. Følgende punkter specifikt opdelt under de enkelte bygningsdele: 1.Tag: Flere tagsten sidder skævt og er ukorrekt monteret, der mangler inddækning og fuglegitter 2.Dokumentation: Hele huset, både garage og beboelse, er mere eller mindre opført som selvbyg. BS har ikke hentet dokumentation – tegninger og beregninger - ud over BBR-meddelelse 3.Facader: Både ved hus og garage er der i facader et utal af revnedannelser Der er fugt på ydervæg under altan efter lang tids regn. 4.Sokler, fundamenter: Større revne i sokkel på garage. Der er eksempler på vand langs sokkel, for lav sokkelhøjde. KL oplyser at det ved nedgravning er konstateret at soklen kun er ca. 75 cm under terræn. 5.Gulve, vægge og lofter Der er revner i klinker og fuger smuldrer flere steder mellem gulv og væg. Revnet gulvklínke i bad ved vinduesparti og lille skade i klinker ved bruseniche. Tidligere ejer har overmalet skimmel og fuget ovenpå gamle fuger med et tyndt lag, for at sminke huset. Der er tegn på manglende vindafstivning, da der kommer revner i gipsbeklædning. Større silikonefuger omkring hanebjælker. Der er nedbøjning i loft i stue. Og på 1.sal er gulvet sunket foran dør til det store værelse (tæt på at være lige over søjlen i stuen). I teknikskab er der hul i gulvet ned til lerjord. Der er ikke konstateret radonspærre – kunne hverken ses fra hul i gulvet i teknikskab eller under spa.
-----------------------------	--

	Slidlag er stedvist op over underkant bundkarme på døre og underkant på kantklimker. I garage er der revnedannelse mellem gipsplader på loftet. Stolpe midt i garagen står ikke fast. Brandsikring mellem garage og 1.sal (i garage). 6.VVS: Flere VVS installationer er ukorrekt eller dårligt udførte. Herunder radiator/håndklædetørrer i stueetage er ikke tilsluttet, galvanisk tæring i drikkevandsinstallation, forkerte udførte gulvafløb under spa, i brusenicher og i garage. Varmtvandsbeholder gennemtæret. Dimensionering af varmeanlæg. Afløb under køkkenvask. Manglende udluftning i kloak i bad på 1.sal – afløb gurgler. Orange kloakrør synligt i garage. VVS-tegninger og faktiske installationer stemmer ikke overens. 7.Døre og vinduer: Der mangler fuger under samtlige døre og vinduer og det regner ind ved begge hoveddøre og døren til garagen. Metalsålbænke har flere steder bagfald og er ikke tætte. Vinduer i tagrum – både i beboelse og garage – overholder ikke krav til redningsåbninger Lysninger i tagvinduer løsner sig fra befæstigelse. 8.Tagrum: Dampspærre i hovedhus og garage ikke korrekt monteret. I skunkrum fra repos/gang mangler skunkstolpe. Tråd til fastholdelse af isolering overholder ikke lovkrav. Sortnet/mørknet isolering – manglende udluftning i skunke 9.Trapper: Indvendige trapper er skæve og har forskellig trindhøjde.
--	--

Klagers påstand	Klagen begrundes i, flere og væsentlige skader i tilstandsrapporten ikke er beskrevet og enkelte angivet med forkert karakter. Dette understøtter KL bl.a. med omfattende fotodokumentation og skadesbeskrivelser der fremgår af de fra KL fremsendte sagsakter.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS har følgende svar og forklaring på nævnte punkter: 1.Tag: En mangel, eller forhold der går ud over hvad der er fagligt korrekt/normalt, er kun en skade, hvis der er risiko for at der kan opstå en skade. Her vurderedes ikke risiko for følgeskader. 3.Facader: På besigtigelsesdagen for udarbejdelse af tilstandsrapporten kunne kun konstateres en mindre revne øver køkkenvindue mod vest. Revnen er nu blevet lidt større. Kan være på baggrund af, at soklen er oplyst nu til kun at være ca. 75 cm under terræn. De nævnte revner især ved gesimser i gavle vurderes opstået efter besigtigelsestidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Ved altanen skønnes at der ikke er risiko for følgeskade. Der var ikke tegn på utætheder på besigtigelsestidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. 4.Sokler, fundamenter: Revnen på hjørnet ved garage skønnes at være bevægelse fra murværk og uden konstruktiv betydning. Fugten i vægge kan være manglende sokkelpap. Garagen var på besigtigelsestidspunktet for tilstandsrapporten godt fyldt op. Der er foretaget pudsreparationer og der var på besigtigelsestidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten ikke tegn på fugt i garagen. 5.Gulve, vægge og lofter: Små revner i gulvhjørner ved klinkegulve er ikke unormalt og kan betegnes som kosmetisk. Det er oplyst at der er foretaget reparationer af fuger kort tid før udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Der var ikke tegn på skader eller nævneværdige forhold ved klinkegulve på besigtigelsestidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Skaderne vurderes opstået efterfølgende. Bl.a. revnet gulvclinke ved vinduespart i bad og lille skade i klinke foran bruseniche har ikke været til stede på besigtigelsestidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Jeg skal ikke nævne forhold af kosmetisk art. Der var ikke tegn på skader eller nærliggende risiko herfor på besigtigelsesdagen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. 6.VVS: VVS falder udenfor ordningen.

	7.Vinduer og døre: Sålbænke er ført helt op mod vinduernes bundkarm og jeg skønner at der er dannet tæthed. Sökkelpuds er nogle steder ført helt op mod bundstykket i døre, men nogle steder er der ikke helt tæt mellem sökkelpuds og bundstykker. Vil ikke afvise at jeg skulle have undersøgt forholdet mellem dörbundstykker og sökkelpuds flere steder. Lysninger var intakte på besigtigelsestidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. 8.Tagrum: På besigtigelsesdagen for udarbejdelse af tilstandsrapporten var der ikke tegn på skade eller nærliggende risiko for følgeskade ved dampspærre.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ustadigt, byger 8 grader
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tag	Tagsten i gavle er der stedvist luft op under, men der kunne ikke konstateres forhold der umiddelbart skulle give anledning til skader / følgeskader.
Ad 1. Konklusion:	Der vurderes ikke at være umiddelbar risiko for følgeskader. Forholdet skal derfor ikke fremgå af tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 1. Forbedringer:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Dokumentation.	Der forelå ikke ved tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten relevant tegningsmateriale eller andet relevant dokumentationsmateriale på bygningerne. Det fremgår af tilstandsrapporten.
Ad 2. Konklusion:	BS har ikke modtaget relevant tegningsmateriale, beregninger eller anden dokumentation fra sælger. BS har noteret dette i tilstandsrapporten. Det er ikke bygningssagkyndiges pligt at verificere korrektheden af BBR-meddelelse eller de øvrige dokumenter.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 2. Forbedringer:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Facader	Der kunne konstateres mindre revnedannelser bl.a. ved flere gesimser. Både på beboelse og på garage. Desuden kunne konstateres at revnedannelsen over køkkenvindue fortsat er der, som beskrevet i tilstandsrapporten. Der kunne konstateres fugtskjolder og begyndende algedannelse på facaden under altanen og der er tydelige fugtpletter på træbetonbeklædning under altan.
Ad 3. Konklusion:	Revnedannelserne ved gesimser har en størrelse og en karakter, så de kan være opstået – eller have udviklet sig til det nuværende niveau siden tilstandsrapporten blev lavet i 2020. Opfugtningen ved altanen vurderes at kunne være forværret i forbindelse med de senere års kraftige regn i forhold til det der kunne ses på dagen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Skjolder på loft under altan fremgår af tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 3. Forbedringer:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Sokler, fundamenter	Der kunne ses og måles opfugtning af vestvendt ydervæg på garagen for neden indenfor. Der er revne ved sydvestlig hjørne i sokkel på garagen. Revnen vurderes ikke at kunne medføre opfugtningen. Sokkelhøjden er lav og ved kraftig regn står periodisk vand helt op til teglfacaden. Soklen oplyses i forbindelse med klagen kun at være ca. 75 cm under terræn.
Ad 4. Konklusion:	Det er oplyst, at der ikke var tegn på fugt på besigtigelsestidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten og BR oplyser at garagen var fyldt godt op på dette tidspunkt. BS har i tilstandsrapporten ikke taget forbehold for begrænset mulighed for besigtigelse. BS oplyser, at der var foretaget pudsreparationer. Ejendommens alder på besigtigelsestidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten var ca. 12 år. Soklens dybde under terræn er ikke umiddelbart synlig.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS kunne på besigtigelsestidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten konstatere at der var udført pudsreparationer. Det kunne indikere, at der havde været opfugtningsproblemer. BS kunne samtidig konstatere den lave sokkelhøjde. Det indikerer, at der fortsat kunne være mulighed for opfugtning, hvilket burde have været anført i tilstandsrapporten. Sokkeldybde under terræn kan ikke vurderes i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport, med mindre soklen er blotlagt i hele sin dybde.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ændring / tilpasning af terræn kr. 5.000,-
Ad 4. Forbedringer:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Gulve, vægge og lofter	Der er revnedannelser i hårde fuger mellem gulv og væg generelt i stueetagen og ved dør fra hall til køkken/alrum er fugerne i gulvet smuldret. Der er enkelte klinker med begrænset vedhæftning i hhv. bryggers ved yderdør, hall midt på gulvet (ca. 25% af klinken har ikke fuld vedhæftning), foran spa og bruseniche i bad i stueetagen, revnet klinke i brusenichen og ved højt vindue i bad i stueetagen samt ved skillevæg i køkken/alrum og ved vindue i køkken. Der er mindre revnedannelser i gipsbeklædning. KL har med lasermåler lavet oversigt over lofthøjden i stue-køkken/alrum. Målingen viser nedbøjning særligt omkring muret søjle. Ved almindelig besigtigelse kan skævhederne ikke umiddelbart konstateres. På 1.sal har gulvet en ujævnhed foran døren til det store rum – det er ca. lige over det sted, hvor stueloftet nedenunder er målt til at have en nedbøjning. I teknikskab er der hul ned til lerjord – her kunne ikke ses radonspærre. Slidlag (overflade gulv) er stedvist både i beboelse og garage ført op over underkant bundstykke i dør og underkant kantklinker. Stolpe midt i garage står løs. Der er mindre skævhed i gulvet i tagrum. I bad på 1.sal har gulvet samme fald i hele rummets længde i den side af rummet, hvor der er bruseniche.
Ad 5. Konklusion:	Fugerne mellem gulv og væg og i gulv er oplyst repareret forud for udarbejdelse af tilstandsrapporten. De kan derfor have været intakte på besigtigelsesdagen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Klinker med begrænset vedhæftning og revner i klinker (særligt hvor vedhæftningen er begrænset) kan opstå over tid. Forholdet med den begrænsede vedhæftning er nævnt i tilstandsrapporten men kan være forværret siden. Skævheder i loft i stue og køkken/alrum samt skævhed i gulv på 1.sal i beboelsen skønnes ikke at være på grund af sætning eller statiske problemer, men nærmere ringe håndværksmæssig udførelse. Mindre revnedannelser i gipsbeklædningers samlinger opstår ofte og normalt – særligt ved kun 1 lag gips. Specielt hvis den malermæssige udførelse har været ringe. Der er synligt hul i gulv i teknikskab. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Der er ikke synlig radonspærre i hullet, men det kan ikke vurderes om radonspærren i øvrigt er intakt. At slidlaget / færdigt gulv stedvist går op over bunden på bundstykke ved døre og op over bunden på kantklinker et ikke en skade i sig selv, men et udtryk for manglende håndværksmæssig kvalitet. Faldet på gulvet i bad på 1.sal udgør ikke umiddelbart risiko for

	følgeskader. Ikke fastgjort stolpe midt i garage fremgår ikke af tilstandsrapport.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl i bedømmelsen af fuger. BS har ikke begået fejl vedr. klinkers vedhæftning og revner. BS har ikke begået fejl i forhold til skævhed i lofter og gulve. BS skulle have noteret hullet i gulvet i teknikskabet i tilstandsrapporten. BS har begået fejl. BS har ikke begået fejl i vurdering af radonspærre, da den er skjult. BS har ikke begået fejl i forhold til slidlagets / det færdige gulvs højde. BS har ikke begået fejl i forhold til faldet på gulvet i bad på 1.sal. BS skulle have noteret at stolpen/søjlen i garage ikke er fastgjort og at den kan have bærende funktion. BS har begået fejl.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af hul i teknikskab inklusiv afsluttende klinkebelægning kr. 7.000,- Fastgørelse af stolpe midt i garage, herunder evt. midlertidig fjernelse og genmontage af mindre del af gipsloft kr. 4.000,-
Ad 5. Forbedringer:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. VVS	Rørføringer er udført skiftevis med messing og jern. Et forhold der kan medføre galvanisk tæring, når disse metaller sidder i forkert rækkefølge. Afløb under køkkenvask er støbt i gulv med et gråt ø50 mm rør med bøjning Bag armatur i bruseniche i stueetage vurderes ikke tæt. Varmtvandsbeholder i jordvarmeanlæg er tæret. I gulvafløb i bruseniche i stueetage ses ledningsføring gennem bunden i afløbsskålen. Der er synligt orange kloakrør i garage.
Ad 6. Konklusion:	I forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapport skal der ikke udføres funktionskontrol og skjulte konstruktioner og bygningsdele kan ikke besigtiges. Dimensionering af varmeanlæg er specialviden og medtages ikke i en tilstandsrapport ej heller om faktiske installationer stemmer overens med eventuelle VVS-tegninger (disse forelå heller ikke på dagen for udarbejdelse af tilstandsrapporten). Ved gulvafløb under køkkenvask ses ingen risiko for følgeskade. Bag armaturet i brusenichen i stueetagen skønnes der ikke at være tæt lukket. VVS indgår ikke i sin helhed i det der skal bedømmes i forbindelse med udarbejdelsen af en tilstandsrapport, men i tilstandsrapporten skal notere, hvis der er materialer (rør) der er sammensat på en måde så der er risiko for galvanisk tæring. På toilet i garage ses i vask umiddelbart under vandhanen misfarvning efter rust hvilket kan være tydelig tegn på tæring i vandrør. Varmtvandsbeholderen i jordvarmeanlægget var i kabinet og ikke synlig men de anvendte rør giver anledning til at beskrive risiko for galvanisk tæring. I bund af gulvafløb (Unidrain) i bruseniche i bad i stueetagen er der hul, hvorigennem der kommer ledninger. Der er synligt orange kloakrør i garage. Jf. Sikkerhedsstyrelsens vejledning skal dette ikke registreres i en tilstandsrapport.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl i forhold til funktionskontrol og dimensionering. Ej heller hvad angår afløb under køkkenvask og kloakrør i garage. BS skulle have registreret at der ikke er lukket tæt bag armatur i bruseniche i stueetage. BS har begået fejl. BS skulle have registreret forkert brug af forskellige metaller i rørføringen. BS har begået fejl.

	BS skulle have registreret at der er hul med kabler i bund af Unidrain i stueetage. BS har begået fejl.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af varmtvandsbeholder kr. 30.000,- Udskiftning / delvis udskiftning af rørføringer kr. 60.000,- Udskiftning af Unidrain kr. 10.000,-
Ad 6. Forbedringer:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Døre og vinduer	Under flere døre er der ikke fuget tæt op mod bundstykke. Der kunne ikke konstateres bagfald eller utætheder ved metalsålbænke – ej heller synlige tegn på følgeskader. Vinduer i tagrum i garage skal ikke overholde krav til redning. Tagrummet er ikke beboelse og ej heller registreret som sådan. Vinduer på 1.sal i beboelse overholder kravene til redningsåbninger.(Mål på åbning er 863 mm X 677 mm og højden til underkant redningsåbning er målt til ca. 1,1 m) Lysninger ved tagvinduer løsner sig fra befæstigelses. Er fastgjort med silikone.
Ad 7. Konklusion:	Manglende tæthed op mod bundstykke ved yderdøre skal registreres i en tilstandsrapport. Redningsåbninger er et krav i beboelsesrum , ikke i garager og lignende. At der på tidspunktet har hængt et lærred og stået en sofa i tagrummet i garagen gør det ikke til beboelse. BS har oplyst, at lysninger ikke var løse på dagen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det skønnes sandsynligt at lysningerne har løsnet sig siden.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	BS skulle have registreret at der var manglende tæthed op mod bundstykke ved flere yderdøre. BS har begået fejl. Vedr. forholdet omkring redningsåbninger har BS ikke begået fejl. Vedr. forholdet omkring lysninger har BS ikke begået fejl.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tætning ved armatur kr. 500,- Tætning under døre kr. 5.000,-
Ad 7. Forbedringer:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Tagrum	Dampspærre vurderes monteret korrekt ud fra, hvad der kan ses fra skunk. Isolering på inderside af dampspærre nedtages ikke (der laves ikke destruktive indgreb) Det vurderes, at tråd til at holde isolering sammen med brædder er tilstrækkelig. I skunkrum fra repos/gang mangler skunkstolpe. Der kunne ikke konstateres manglende ventilation – skunkrum er varm rum.
Ad 8. Konklusion:	Der er udført besigtigelse fra skunklem. Der vurderes ikke at være fejl ved dampspærre eller fastholdelse af isolering og ventilationen i skunkrum skønnes tilstrækkelig. BS skulle have registreret manglende skunkstolpe.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Dampspærre, fastholdelse af isolering og ventilation i skunkrum. BS har ikke begået fejl. Der mangler registrering af manglende stolpe i skunkrum – BS har begået fejl.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af manglende stolpe kr.: 2.000,-
Ad 8. Forbedringer:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Trapper	Trappe i beboelse er med skævhed. Trin er ikke i vage og gelænder er synligt skævt. Trindhøjden er ikke helt ens. Trappe i garage er at registrere som loftstige / hemsestige.
Ad 9. Konklusion:	At trappen er skæv og der er forskellig trindhøjde er en skade, hvis det giver anledning til følgeskader. Der vurderes ikke i dette tilfælde at være risiko for følgeskader. Det er ikke en skade, men ringe håndværksmæssig kvalitet. Trappen /loftstigen i garagen er ikke en skade.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 9. Forbedringer:	