

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter: se oversigtsfoto 1 og 2.	1. Anvendt forkert hustypebeskrivelse. 2. Kælder/krybekælder under køkken er ikke besigtiget af bygningssagkyndige. 3. Skader i bindingsværk er ikke korrekt beskrevet. 4. Der mangler sålbænke/inddækninger under flere vinduer. 5. Nedbrydning i de gamle vinduer mod syd. 6. Nedbrydning i bunden ved hovedindgangsdøren mod vest. 7. Soklen/fundamentet skader er ikke beskrevet korrekt. 8. Gulvet i stuen har større skævheder og giver stedvis efter, og har samlinger der stedvis er åbne. 9. Gulvet i køkkenet har større skævheder og giver stedvis efter. 10. Gulv afløbet i brusenichen er mangelfuldt og skønnes at være utæt. Punkt 3 og 6 er slået sammen, idet de omhandler samme bygningsdel og skades type i facaderne. KL havde ikke yderlige klagepunkter ved syn og skønsforretningen. BS spurgte ind til tidligere klagepunkter omkring de grå skader i tilstandsrapporten vedr. løse gulvfliser. KL valgte at frafalde punkter løse gulvfliser under skønsmødet.
Klagers påstand:	KL har efter overtagelsen af huset, registreret en række forhold, som KL mener, burde fremgå af tilstandsrapporten. KL har rådført sig med arkitekt og byggesagkyndig som har været behjælpelige med udfærdigelsen af klagepunkter. KL-krav er udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS fastholder, at rapporten er retvisende og afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10 grader, overskyet med periodevis regn. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Sommerhus i 1½ plan. Sadeltaget er udført som stråtag. Tagkonstruktionen er med hanebåndsspær. Huset er opført i 1930 Jvf. BBR. - BS udførte tilstandsrapporten 24-07-2021. - KL køber huset i 02-08-2021 og overtager i 01-09-2021. - KL rådfører sig med arkitekt og byggesagkyndig. - KL indbringer klagesagen for nævnet. KL oplyser at klagepunkt 7. fundament er anmeldt til ejerskifteforsikringen. Øvrige punkter er ikke anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende;</i>
Ad 1. Anvendt forkert hustypebeskrivelse. Ingen foto.	Huset er opført i 1930 som et traditionelt bindingsværkshus med stråtag. Huset ses generelt at være bygget efter de gamle traditioner og byggeskikke tilbage fra omkring 1600-1900. Det er også sandsynligt da huset er et sommerhus og dengang blev sommerhuse bygget mere enkelt og ikke som enfamiliehuset anno 1930. KL præciser. da beskrivelsen for Bindingsværkshuse kun kører frem til ca. 1900. Som man kan se af hustypebeskrivelsen for "Landhuse og mindre byhuse" vinder betonsoklerne fuldt indpas omkring 1900 i den danske byggeteknik og beton materialet erstatter således mursten og syldsten (kampesten) som bærende del af jorden Fundamenter og sokler (sik.dk) (bilag 7) – vi finder ikke at tilstandsrapporten er ikke retvisende ved valg af hustypebeskrivelse da sommerhuset jo er opført i 1930.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 1.Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke forventes at være anført anderledes i tilstandsrapport. På side 3. stå der skrevet, at; <i>informationen om hustypen er generel, og den bygningssagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet i hustypebeskrivelsen. Den har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.</i> BS præciser, at på side 9 i rapport har BS skrevet følgende. Den valgte hustypebeskrivelse er kun en tilnærmet type, der passer bedst til den hustype tilstandsrapporten vedrører. Hvor skader på bygninger er beskrevet relateret til verdenshjørner er facade/gavl mod vej angivet som reference "nordvest".
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er ikke muligt, at skønne udbedringsomkostning i forbindelse med syns- og skønsforretning og de begrænsninger, denne er underlagt.
Ad 1. Forbedringer:	Det er ikke muligt at skønne forbedringsværdien i forbindelse med syns- og skønsforretningen. Og de begrænsninger, denne er underlagt.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Kælder/krybekælder under køkken er ikke besigtiget af bygningssagkyndige. Se foto 3-4-5.	Krybekælderlemmen er gemt i et højskab i køkkenet som kan bruges til køkkenredskaber eller kolonial vare. Krybekælderlemmen er udlagt som løs blændeplade i bunden af skabet. Krybekælderen er en lille kælder med lofthøjden på ca. 1.5m og et areal på 3-4m². I rummet ses der stedvis alm. Fugtskjolder. Og i kælderloftet mangler der enkelte gulvbrædder under køkkenets opvaskemaskine. (De manglende gulvbrædder er sandsynligt tilbage fra, da man installerende opvaskemaskinen i huset) KL præciser. Kælder/krybekælder under køkken er ikke besigtiget af den bygningssagkyndige selvom sælger har angivet at der er adgang i køkkenet – den bygningssagkyndige kan derfor ikke undtage denne bygningsdel ved angivelse af, at der er manglende adgang. Der mangler derfor skadesbeskrivelse omkring gulv under opvaskemaskine - tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende.
Ad 2. Konklusion:	Det skønnes at være overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport. Medmindre en sælger anviser vej til Krybekælderlemmen, vil det være meget svært for BS at finde frem til en skjult krybekælderlem. Gulvkonstruktionen under opvaskemaskine er principielt forkert, men der ses ingen skader og forventes ingen skader. I tilfælde af skade kan det udbedres ved at indbygge de manglende gulvbrædder, hvilket er en begrænset reparation. BS præciser. Som det fremgår af rapporten, er der taget forbehold for besigtigelse af kælder og krybekælder. Adgang til kælder er ikke lokaliseret – Jeg har efterfølgende været i kontakt med sælger, der har oplyst, at denne er i et skab i køkkenet og var afdækket med en plade. Vi oplever ofte, at på trods af sælger oplyser, der er adgang til kælder, er denne afdækket med blændgulv, hvilket var min konklusion i dette tilfælde. Køber og/eller sælger har ikke gjort indsigelser mht. til forbeholdet og anmodet om en revision af rapporten. Sælger har derudover oplyst, at KL har set kælderen ifm. fremvisning og er derfor vidende og forholdet. Sælger låste op og var derudover ikke til stede. Daværende husejer var ikke til stede under selve min besigtigelse for at vise vej til krybekælder.

Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Indbygning af nye gulvbrædder, skønnes at kunne udføres for kr. 2.000, - incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3-6. Skader i bindingsværk er ikke korrekt beskrevet. Nedbrydning i bunden ved hovedindgangsdøren mod vest. Se foto 6-7-8.	Punkt 3 og 6 er slået sammen, idet de omhandler samme bygningsdel og skadetype i facader. Udvendigt ses der elastiske fuger i bindingsværket udført mellem de murede tavler og træværk. Fugerne ses med slip og er løstsiddende. De elastiske fuger skønnes at være påført udenpå mørtelfuge/puds. Der hvor tavlerne ikke er påført elastiske fuger mod træværk, ses der revner. Husets facader er med udhæng som beskytter facaderne ved nedbør. (udhænget er skønnet til at være omkring 30 cm) På vest facaden er bundbjælken med svindrevne og der er mindre overflade nedbrydning inde i selve revnen. KL præciser. Pkt. 11 i skadesoversigten skal være angivet som rød skade da det er en kritisk skade når fugerne revner og slipper og det vil medføre, at bygningsdelen svigter på kort sigt (0-2 år) – og derfor er tilstandsrapporten er ikke retvisende.
Ad 3-6. Konklusion:	Det skønnes at være overvejende sandsynligt at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 3-6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er registreret i tilstandsrapporten under pkt. 1. side. 12. som gul skade. Der ses her ca. 20 mdr. senere efter BS-besigtigelse heller ikke tegn på skader på andre bygningsdele udover at selve skaden muligvis er med en forværring. BS præciser. Skader på bindingsværk er angivet som en alvorlig skade, dvs. Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.
Ad 3-6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 3-6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af fuger og mindre overflade nedbrydning skønnes, at kunne udføres for kr. 10.000, - incl. moms.
Ad 3-6. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 3-6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3-6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Der mangler sålbænke/inddækninger under flere vinduer. Se foto 9-10-11.	Under de små vinduer i facaden mod syd og nord samt under et alm. størrelse vindue i facaden mod vest og nord er der ikke nogen sålbænk. Vinduerne er placeret glat med facaden, og de små trævinduer er godt beskyttet mod nedbør af udhænget, mens plastikvinduet mod vest er ringe beskyttet af udhænget, og plastvinduet i nordgavl er ikke beskyttet af udhæng. Fugen i bund på vinduet mod vest er med fugeslip. Ved de øvrige vinduer og altandøre, er der sålbænke udført af zink. KL præciser. Der mangler sålbænke/inddækninger under flere vinduer – der er risiko for Vandindtrængning og følgeskader på kort sigt (rød skade) - tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende.
Ad 4. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er registreret i tilstandsrapporten som rød skade, men. Skade nr.7: Rød vurderingen og risikoteksten for fugeslip er dækkende. Men udbredelse af skaden i skadebeskrivelsens er ikke dækkende da forholdet omkring de manglende sålbænke ikke er beskrevet. BS præciserer. Sålbænke var ikke normal byggeskik ved huse af bindingsværk. Der er ved besigtigelsen ikke konstateret skader. Dog har fuger omkring vinduer/døre fået en rød anmærkning.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Skadens vurdering; Rød. Skadens tekst; Fuger omkring vinduer og døre er med fugeslip. Og der mangler stedvis sålbænke. Dette ses især ved stuevindue i facade mod vest. Risiko tekst; Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af skaden kan ske ved at indlægge zink sålbænke og ny fuge. Det skønnes at kunne udføres for kr. 5.000, - incl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 50 % eller kr. 2.500- inkl. moms.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Nedbrydning i de gamle vinduer mod syd. Se foto 12.	De gamle vinduer skønnes at være fra opførelsen i 1930 og fremstår med lidt ormehuler i bund og mange lag maling. Med et spids stål instrument, kan der mærkes en lille smule overfalde nedbrydning. Ca. ½-1mm under maling mærkes træet frisk og fast, mens overfladen manglende vedligeholdelse. KL præciser. Der er nedbrydning i de gamle vinduer mod syd (gul skade) - tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende.
Ad 5. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport. BS præciserer. Der er ved besigtigelsen ikke konstateret nedbrydning i de ældre/oprindelige vinduer og døre ud over de i tilstandsrapporten nævnte. De fremstår med aldersbetinget slid og med manglende vedligeholdelse, hvilket ikke skal registreres i tilstandsrapporten. Sælger har inden salg udskiftet de vinduer og døre, de har konstateret med nedbrydninger.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af skaden kan ske ved at afslibe overflade til frisk træ og derefter ny malingbehandling. Det skønnes at kunne udføres for kr. 3.000, - incl. moms
Ad 5. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. Soklen/fundamentet skader er ikke beskrevet korrekt. Se foto 13.	Husets synlig sokkel og sokkelpuds ses med en del skader, som revner og afskalning. Huset overliggende bindingsværk og bygningsdele fremstår generelt med rimelige pæne vandrette og lodrette linjer, der ses ikke tegn på sætninger, fejl eller svigt fra fundament samt der ses heller ikke tegn på, at fundamenter ikke er ført til datidens fundaments dybde, som var byggeskik ved sommerhuse. KL har fortaget nogle destruktive undersøgelser ved bla. at optage en mindre del af gulvareal i stuehjørne ved ydervægge mod sydøst. De destruktive undersøgelser viser at fundament kun er ført en meget lille del under terræn. KL præciser. Soklen/fundamentet har flere utætheder (revner/afskalninger) og vand/fugt ind under trægulvene som f.eks. ved hushjørne mod sydøst (rød skade) - tilstandsrapporten er ikke retvisende.
Ad 7. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse. Hvis man ser bort fra den viden de destruktive undersøgelser giver af de skjulte konstruktioner.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet omkring de skjulte fejl kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport. Forholdet omkring de synlige skader er registreret i tilstandsrapporten som gul skade under pkt. 9 side 12. i TR. BS præciserer. Skader på sokkel er angivet som en alvorlig skade, dvs. skader ved bygningsdele, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af skaden kan ske ved at udgrave forsigtigt og understøbe under huset ydervægge iht. Ny dansk standard i geoteknik. Det skønnes at kunne udføres for kr. 350.000, - incl. moms
Ad 7. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 50 % eller kr. 175.000.- inkl. moms.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 7. Eventuelt:	Fundaments skjulte fejlen/skaden er anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Gulvet i stuen har større skævheder og giver stedvis efter og samlinger er stedvis åbne. Se foto 14-15.	Gulvet i stuen er et ældre massiv egetræsplanke. Alderen er ukendt men skønnes at være fra en sen modernisering af stuen. Mod syd gavlen ud fra vindue, er der et område på ca. 1/4 m² hvor gulvet er fjedrende og enkelt gulvbræt har en defekt samling. Man kan med hånden presse gulvbræt 5-7mm ned og derved påvirke en nedbøjning og et spring i gulvet på 5-7mm. Øvrige gulvareal er med alm. skævheder og ujævnheder. KL har foretaget destruktive undersøgelser ved at optage en mindre del af gulvareal i stuehjørne ved ydervægge mod sydøst. KL præciser. Gulvet i stuen har større skævheder og giver efter flere steder og samlinger er flere steder åbne - tilstandsrapporten er ikke retvisende
Ad 8. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse hvis man ser bort fra den viden de destruktive undersøgelser giver.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet omkring skævhederne og ujævnhederne kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport. Forholdet omkring skaden i gulvet ved syd gavlen er ikke registreret i tilstandsrapporten, men bør noteres med en grå skade. BS præciserer. Ikke helt vandrette gulve er nævnt i rapporten under punkt 13. Ved øvrige gulve er tale om almindeligt forhold uden konstruktiv betydning. Se i øvrigt bemærkning om gulve under de nævnte hustypebeskrivelser. Det nævnte skæve gulv i køkkenet er under opvaskemaskine. Hårde hvidevarer flyttes ikke ved udarbejdelse af en tilstandsrapport.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Skadens vurdering; Grå. Skadens tekst; Gulvet har et mindre område hvor der er en defekt samling og er eftergivende/fejldende, skaden ses under vindue i syd gavlen ud fra spisebordpladsen. Risiko tekst; Ingen bemærkninger.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden kan udbedres ved at gulvbræt optages og repareres eller udskiftes. Det skønnes at kunne udføres for kr. 2.000,- incl. moms
Ad 8. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 8. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Gulvet i køkkenet har større skævhed og giver stedvis efter. Ingen foto.	Gulvet i køkkenet er tyndt gulvbelægning udlagt som svømmende gulv og skønnes udlagt på blændgulv som træunderlag. Alderen er ukendt men skønnes at være fra en tidligere modernisering af køkkenet. Gulvet er med skævheder og ujævnheder samt er stedvis eftergivende. KL præciser. Gulvet i køkkenet har større skævhed og giver efter flere steder - tilstandsrapporten er ikke retvisende.
Ad 7. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt eller overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet omkring skævhederne, ujævnhederne og det at gulvet giver sig, kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport. BS præciserer. Ikke helt vandrette gulve er nævnt i rapporten under punkt 13. Ved øvrige gulve er tale om almindeligt forhold uden konstruktiv betydning. Se i øvrigt bemærkning om gulve under de nævnte hustypebeskrivelser. Det nævnte skæve gulv i køkkenet er under opvaskemaskine. Hårde hvidevarer flyttes ikke ved udarbejdelse af en tilstandsrapport.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af gulvet og træbjælkekonstruktionen over kælderen iht. ny dansk standard. Det skønnes at kunne udføres for kr. 75.000,- incl. moms
Ad 7. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 80 % eller kr. 60.000.- inkl. moms.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 10. Gulvafløbet i brusenichen er mangelfuld og skønnes at være utæt. Se foto 16.	Gulvafløbet i brusenichen ses at være med grå plast afløbsskål og med 3 styk grå plast forhøjelses ringe, hvorpå der er en metalgulvrist. (betegnet som VA-godkendt xx) Alderen er ukendt men skønnes at være fra en renovering af bad. Udført af tidligere ejer mellem 2018 og 2021 iht. Sælgeroplysninger side 15 punkt 3,3. KL præciser. Der er anvendt forhøjelsesrammer på gulvafløbet i brusenichen som ikke skønnes at være tætte og som ikke er godkendt til afløbsskålen – denne skade er angivet i den tidligere tilstandsrapport men ikke i aktuelle H-21-xxxx-xxxx (rød skade) - tilstandsrapporten er ikke retvisende.
Ad 10. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt eller overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport. BS præciserer. Jeg har ikke konstateret skade på gulvafløb, der skønnes at give risiko for følgeskader i andre bygningsdele. Forholdet er ikke nævnt i den sidste tilstandsrapport. Iht. til de nu tilføjede billeder, er gulvafløbet et VA-godkendt xx afløb med forhøjelsesrammer.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af et gulvafløb. skønnes at koste kr. 8.500, - incl. moms
Ad 10. Forbedringer:	Udbedringen og forbedringsværdien af et gulvafløb sættes til 0.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.