

## Skønsmandens erklæring

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter: | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Utæt tag fremgår af tidligere tilstandsrapporter fra 2010 og 2021, men ikke af denne tilstandsrapport.</li> <li>2) Der er nedsænkede lofter i hele huset – det fremgår ikke af tilstandsrapporten.</li> <li>3) Der er ikke skrevet noget i tilstandsrapporten om at der jævnligt er vand langs hele nordsiden af huset. I tilstandsrapport fra 2010 fremgår at der er dræn.</li> <li>4) Der er fundet revner i betongulve efter fjernelse af tæpper.</li> <li>5) Brugsvand opvarmes ikke som angivet i tilstandsrapporten af luft/vand varmepumpe, men i combi-beholder med el-patron.</li> <li>6) Der er gulv afløb under laminatgulv ved indgang. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten.</li> <li>7) Afløb fra badekar er langsom. Dimensionen på afløbsrør fra badekar er skjult herunder.</li> <li>8) Manglende fald på gulv udenfor bruseniche i badeværelse.</li> <li>9) Manglende dampspærre i vægge og mod tagrum.</li> <li>10) Overtryksventil er ikke tilsluttet afløb.</li> <li>11) Der er brugt sort rør til brugsvand under køkkenbord.</li> <li>12) Gulvvarmeinstallationer er ikke udført korrekt.</li> <li>13) Der er fjernet en murstensvæg i stuen og i stedet opført en let væg ca. ½ meter forskudt fra placeringen af den gamle væg. Murstensvæg på 1.sal står kun på bjælker.</li> <li>14) Isolering i gulve er mindre end oplyst af sælger.</li> </ol> |
| Klagers påstand:            | <p>Det er klagers opfattelse at tilstandsrapporten på flere områder er mangelfuld og på den baggrund har købt ejendommen på et oplyst grundlag</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Den bygningssagkyndiges forklaring:</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Klagen afvises med henvisning til punkt 2 i tilstandsrapporten, hvor skaden og risikoen er beskrevet.</li> <li>2) Klagen afvises med begrundelsen, at nedhængte lofter ikke skal registreres som skade og at bygningssagkyndige ikke skal oplyse i materialelisten om der er nedhængte lofter.</li> <li>3) Klagen afvises med henvisning til at bygningssagkyndige ikke skal se på installationer udenfor bygningen.</li> <li>4) Klagen afvises med henvisning til at bygninger vurderes ud fra det som bygningssagkyndige umiddelbart kan se. Der løftes ikke væg til væg-tæpper eller isolering og lignende.</li> <li>5) Klagen afvises med henvisning til at det er sælgers ansvar at angive i sælgeroplysningsskemaet, hvordan bygningen er opvarmet. Bygningssagkyndige skal kun betvivle sælgers oplysninger, hvis hans erfaring eller undersøgelse giver grundlag til tvivl.</li> <li>6) Klagen afvises med den begrundelse, at bygningssagkyndige kun skal vurdere det der umiddelbart kan ses ved bygningsgennemgangen.</li> <li>7) Klagen afvises, da forholdet er skjult og bygningssagkyndige ikke kunne konstatere det ved bygningsgennemgangen.</li> </ol> <p>11) Klagen afvises med henvisning til eksemplerne på side 2 i tilstandsrapporten, hvor det anføres eksempelvis ikke kigger på.</p> |
| <p>Vejret på besigtigelsestidspunktet:</p> | <p>Let skyet – 15 grader</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>Øvrige forhold:</p>                     | <p>Klagepunkterne fremgår ikke helt præcist af klageskrivelsen til Disciplinær- og Klagenævnet. Punkterne er derfor gennemgået og bekræftet af sagens parter på dagen for syn og skøn.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkt:                                        | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. ---                                          | Der er ny tagbelægning efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Der kunne ikke konstateres skader fra ny tagbelægning, men dog skjolder og hvide mugdannelser på underbrædder efter gamle skader. Tagkonstruktionen var tør. |
| Ad 1. Konklusion:                                  | Da tagbelægningen er fornyet siden udarbejdelsen af tilstandsrapporten kan det ikke vurderes om tilstandsrapporten på dette punkt var korrekt.                                                                                 |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                        | BS har ikke begået fejl.                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: |                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 1. Forbedringer:                                |                                                                                                                                                                                                                                |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkt:                                        | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 2. ---                                          | Der er nedsænkede lofter. Sælger har ikke oplyst dette i oplysningsskemaet.                                                                                                                                                   |
| Ad 2. Konklusion:                                  | De nedhængte lofter viser ikke tegn på skader.<br>En tilstandsrapport er en skadesrapport, hvor BS skal angive synlige skader og umiddelbar risiko for skader.<br>BS er ikke ansvarlig for rigtigheden i sælgers oplysninger. |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:                        | BS har ikke begået fejl                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: |                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad 2. Forbedringer:                                |                                                                                                                                                                                                                               |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkt:</i>                                 | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                       |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 3. ---                                          | Der var ikke på dagen for syn og skøn vand ved nordsiden af huset og ikke tegn på skader eller opfugtning.                                   |
| Ad 3. Konklusion:                                  | BS skal som udgangspunkt ikke forholde sig til installationer udenfor huset medmindre det har medført synlige skader på eller i selve huset. |
| 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. ---                                          | Der kunne konstateres revne i betongulv i værelse                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 4. Konklusion:                                  | På dagen for udarbejdelse af tilstandsrapporten var gulvet med væg til væg-tæppe og betongulvet var således ikke synligt for BS.. Betongulvet er ikke at betragte som gulvbelægning men som underlag for gulvbelægningen, som i dette tilfælde var tæppet. Derfor skal der ej heller tages forbehold. |
| Ad 4. Fejl og forsømmelser:                        | BS har ikke begået fejl.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 4. Forbedringer:                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkt:                                        | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 5. ---                                          | Det fremgår ikke af sælger oplysninger, at brugsvand opvarmes i combi-beholder med el patron.                                                                                                                                                     |
| Ad 5. Konklusion:                                  | Det er sælgers ansvar at oplyse de korrekte forhold og af sælgeroplysningsskemaet fremgår at opvarmningen sker med luft/vand varmepumpe. Det faktiske forhold er ikke ulovligt eller med skade og der er heller ikke umiddelbar risiko for skade. |
| Ad 5. Fejl og forsømmelser:                        | BS har ikke begået fejl.                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 5. Forbedringer:                                |                                                                                                                                                                                                                                                   |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkt:                                        | Der kunne konstateres følgende:                                                                             |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 6. ---                                          | Der er gulvafløb under clickgulv/laminatgulv i gang. Placeringen blev på syn og skøns dagen anvist af ejer. |
| Ad 6. Konklusion:                                  | Gulvafløbet var ikke synligt på dagen for syn og skøn eller for BS på besigtigelsesdagen.                   |
| Ad 6. Fejl og forsømmelser:                        | BS har ikke begået fejl                                                                                     |
| Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: |                                                                                                             |
| Ad 6. Forbedringer:                                |                                                                                                             |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkt:</i>                                 | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 7. ---                                          | Afløb er under badekar og alene synlig ved at løfte eller flytte badekar.                                                                                     |
| Ad 7. Konklusion:                                  | Forholdet var ikke synligt for BS på dagen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. BS skal ikke udføre funktionskontrol på om afløbet virker efter hensigten. |
| Ad 7. Fejl og forsømmelser:                        | BS har ikke begået fejl.                                                                                                                                      |
| Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: |                                                                                                                                                               |
| Ad 7. Forbedringer:                                |                                                                                                                                                               |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkt:                                        | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 8. ---                                          | Der er ikke fald udenfor bruseniche. Badekar er med overløbsventil. Kun ved at fjerne / løfte badekar kunne konstateres at der ikke var gulvafløb herunder.                                                                                                                      |
| Ad 8. Konklusion:                                  | Der er fri passage til gulvafløb i bruseniche og der er fint fald på gulvet i brusenichen ned mod gulvafløb. Overløbsventilen i badekarret vurderes at sikre mod kraftig overløb / oversvømmelse. Det vurderes at forholdet ikke giver eller har givet anledning til følgeskader |
| Ad 8. Fejl og forsømmelser:                        | BS har ikke begået fejl.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 8. Forbedringer:                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkt:</i>                                 | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 9. ---                                          | På dagen for syn og skøn var det ikke længere umiddelbart muligt at se om og hvor der er eller mangler dampspærre.                                                         |
| Ad 9. Konklusion:                                  | Da der er udført færdiggørende arbejder (lysninger m.v.) siden udarbejdelsen af tilstandsrapporten kan det ikke vurderes om tilstandsrapporten på dette punkt var korrekt. |
| Ad 9. Fejl og forsømmelser:                        | BS har ikke begået fejl.                                                                                                                                                   |
| Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: |                                                                                                                                                                            |
| Ad 9. Forbedringer:                                |                                                                                                                                                                            |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkt:                                         | Der kunne konstateres følgende:                                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Ad 10. ---                                          | Overtryksventil på varmeanlæg er ikke tilsluttet afløb.                |
| Ad 10. Konklusion:                                  | Forholdet er synligt og burde have været noteret i tilstandsrapporten. |
| Ad 10. Fejl og forsømmelser:                        | BS har forsømt at notere forholdet.                                    |
| Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Overslag på tilslutning til afløbsrør i teknik rum kr. 1.500,-         |
| Ad 10. Forbedringer:                                |                                                                        |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkt:                                         | Der kunne konstateres følgende:                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 11. ---                                          | Under køkkenbord ses T-stykke i sort rør på brugsvandsledning.                                                           |
| Ad 11. Konklusion:                                  | Det vurderes at forholdet kunne medføre risiko for galvanisk tæring og derfor burde have fremgået af tilstandsrapporten. |
| Ad 11. Fejl og forsømmelser:                        | BS har forsømt at notere forholdet.                                                                                      |
| Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Overslag på udskiftning af T-stykke under køkkenbord kr. 1.500,-                                                         |
| Ad 11. Forbedringer:                                |                                                                                                                          |

| Skønsmandens erklæring                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagepunkt:                                         | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 12. ---                                          | Der er ikke umiddelbart synlige skader på gulvarmeinstallationer. Installationen fremstår rodet og kan være udført uden autorisation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 12. Konklusion:                                  | VVS installationens funktion kontrolleres ikke i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport. VVS installationer og måden hvorpå disse er monteret er som hovedregel specialviden falder derfor ofte udenfor det BS skal forholde sig til. Dog vil sammensætninger af materialer, der kan give risiko for galvanisk tæring og synlige skader eller umiddelbar risiko herfor skulle fremgå af tilstandsrapporten. Det vurderes ikke at være tilfældet her. |
| Ad 12. Fejl og forsømmelser:                        | BS har ikke begået fejl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 12. Forbedringer:                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkt:</i>                                  | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 13. ---                                          | Der er fjernet en murstensvæg i stuen og opført en let væg ca. ½ meter forskudt fra placeringen af den gamle væg.<br>Der kunne ikke konstateres synlig nedbøjning af loftet i stuen. På den tilbageværende mur på 1.sal er et mindre stykke hjørne umiddelbart ved døråbning knækket. Omfanget kan ikke umiddelbart tilskrives fjernelse af den underliggende væg.                                                                                                                                                                             |
| Ad 13. Konklusion:                                  | Da der ikke umiddelbart ses væsentlig nedbøjning af loftet i stuen, kan man med rimelighed antage, at der må være ilagt en bærende bjælke over det nedsænkede loft. Desuden kan omfanget af revnedannelsen på væggen i tagrummet ikke med sikkerhed tilskrives fjernelse af den underliggende væg. Kun ved opmåling af væggenes placering kunne BS få en indikation af en eventuel skadesrisiko. BS foretager visuel besigtigelse og opmåler ikke indvendige vægge, med mindre han får indikationer om at der kan være noget uhensigtsmæssigt. |
| Ad 13. Fejl og forsømmelser:                        | BS har ikke begået fejl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 13. Forbedringer:                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkt:</i>                                  | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 14. ---                                          | Isoleringstykkelse i gulve kan kun vurderes ved fysisk indgreb.                       |
| Ad 14. Konklusion:                                  | Forholdet er ikke synligt og giver heller ikke umiddelbart anledning til følgeskader. |
| Ad 14. Fejl og forsømmelser:                        | BS har ikke begået fejl.                                                              |
| Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: |                                                                                       |
| Ad 14. Forbedringer:                                |                                                                                       |