

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Taget er flere steder utæt, hvilket har medført råd, - og fugtskade på lofter i stueetage i entre, køkken, stue. 2. I tagetage er skade på loft i gang (ved terrassedør, i værelse (under skotrende), i trapperum, bad/toilet samt i kvistværelse. 3. Spær og lægter er ødelagt og gennemblødt 4. Utætheder ved skorsten - skade på loft. 5. Utæt tagrende ved fordør. 6. Opfugtning i væg mellem stue og køkken. 7. Gulve synker i alle 3 stuer i stueetage. 8. Revner i vægge i stuerne. 9. Gulve i tagetage er ikke brugbare. 10. Træværk i kvist er råddent. 11. Indendørs trappe er løs. 12. Revner/sætningsskader i ydervægge. 13. Gennemtæret vandlås i bad/toilet 1.sal. 14. Vandskade fra opvaskemaskine 15. Vandinstallation i udbygningen mangler.
Klagers påstand:	Forholdene burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Ønsker økonomisk kompensation til at dække udbedring af nævnte forhold.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Kan ikke anerkende det anmeldte krav da køber i tilstandsrapporten, under punktet "generelle kommentarer til bygningerne" er gjort opmærksom på at "Boligens tilstand skønnes ringere end gennemsnittet for tilsvarende bygninger af samme type og alder, hvorfor der må påregnes en del genopretnings- og vedligeholdelsesarbejder inden normal standard er opnået".
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, svag vind, 5°
Øvrige forhold:	Mellem skønsforretningen og BS besigtigelse er en periode på 3 år og 9 mdr.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres skade som følge af opfugtning på loftbeklædning i køkken, entre og lille stue ved sydgavl, foto 5, 6 og 7. Køber oplyser at der i stuen, udfor køkkenet, er forekommet kraftig vandindtrængning, hvilket der dog ikke umiddelbart kunne konstateres tegn på.	
Ad 1. Konklusion:	Fugtskader på loft i køkken skyldes sandsynligvis utætheder i/omkring kvist, hvilket er noteret i tilstandsrapporten og karakteriseret K3 under pkt. 1.3: <i>Der er enkelte revner i blyinddækningen foran kvistvinduerne mod øst. I tilhørende noter er noteret: Risiko for vandindtrængen i konstruktionen.</i> Vandindtrængen i stue kan evt. skyldes at indtrængende vand ved kvist (over køkken) er løbet på dampspærre og videre ind i stuen. I pkt. 1.1. er noteret: <i>Der er en kraftig mosbelægning på taget over forgangen og stue.</i> Forholdet er karakteriseret K2. Skader på loft i entre skyldes sandsynligvis vandindtrængning i tagpladesamlinger, som følge af mosbegrøning og/eller for lav taghældning.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da vandindtrængning i entre, udover mosbegrøning, kan skyldes den lave taghældning, burde dette fremgå af tilstandsrapporten og, hvis der kunne konstateres tegn på vandindtrængning, være karakteriseret K3, dette kan dog ikke vurderes da der mellem skønsforretningen og BS besigtigelse er en periode på 3 år og 9 mdr.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablere inddækning/tætning mellem kvist og tagdækning. Udskiftningaftagbelægning, eller montering af undertag på entre. I alt	9.500, - <u>22.000, -</u> 31.500, -
Ad 1. Forbedringer:	Eablering af inddækning på kvist medfører en forbedringsværdi på 90%. Udskifte tagdækning, eller montere undertag over entre medfører en forbedringsværdi på 60%.	
Ad 1. Eventuelle forliasdrøftelser:		
Ad 1. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klaaeounkter:</i>		
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	I tagetage kunne, i kvistværelse og mellemgang, hvor loft og vægbeklædning var demonteret, konstateres fugtskader på træværk, foto 8 og 9. I kvistværelse kunne ligeledes konstateres skade på væg/loft over vinduer, foto 10. I trapperum kunne konstateres skade på loft omkring skorsten, foto 11. I bad/toilet kunne ikke konstateres skader som skyldes vurderes grundet vandindtrængning.	
Ad 2. Konklusion:	Skader på loft og væg i mellemgang (ved terrassedør). sal fil noteret i tilstandsrapporten under pkt. 9.2., stk. 1, samt 8.1., stk. 3, - forholdene er karakteriseret K2. Skade på loft er noteret i tilstandsrapporten under 9.2, stk. 2, - forholdet er karakteriseret K1. Grundet årstiden for BS besigtigelse Uuli måned), samt perioden mellem BS besigtigelse og skønsforretningen, kan det ikke vurderes hvorvidt øvrige forhold har været synlige, eller om træværk var optugtet.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl og forsømmelser i tilstandsrapporten.	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation/udskiftning af skotrende og træværk Udskiftningaftagbelægning, eller montering af undertag på kvist. I alt	18.000, - <u>20.000, -</u> 38.000, -
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes at udgøre 65%	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 2. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>			
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne ikke, udover de i pkt. 2 nævnte skader på træværk, konstateres skader på spær og lægter, foto 12 (taget fra loftlem).		
Ad 3. Konklusion:	Da der ikke er etableret gangbro i lofttrummet, kan besigtigelse heraf kun ske via loftlem i værelse ved syd gavl, hvorfra der ikke kunne konstateres skader.		
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl og forsømmelser i tilstandsrapporten, dog burde BS, udover notering af mosbegroning på tagflader, hvilket er karakteriseret K2, have noteret den lave taghældning på fløjen med facader mod syd og nord, da denne medfører risiko for vandindtrængning. Hvis BS kunne konstateres tegn på vandindtrængning, skulle forholdet karakteriseres K3, dette kan dog ikke vurderes da der mellem skønsforretningen og BS besigtigelse er en periode på 3 år og 9 mdr.		
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Udskiftning aftagbelægning eller montering af undertag på bygning med facader mod nord/syd.</td><td style="width: 20%; text-align: center;">65.000, -</td></tr> </table>	Udskiftning aftagbelægning eller montering af undertag på bygning med facader mod nord/syd.	65.000, -
Udskiftning aftagbelægning eller montering af undertag på bygning med facader mod nord/syd.	65.000, -		
Ad 3. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 50%		
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	-		
Ad 3. Eventuelt:	-		

Skønsmandens erklæring

<i>Klaaeounkter:</i>		
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres fugtskade på loft og væg omkring skorsten 1. sal, foto 11. Hvor der ikke var udført reparation af inddækning omkring skorsten udvendig, kunne tætningen konstateres udført med elastisk fugemasse, foto 13.	
Ad 4. Konklusion:	Skader på loft og væg omkring skorsten er nævnt i tilstandsrapporten under pkt. 8.1, stk. 1, samt 9.2, stk. 1, forholdene er karakteriseret K1. Tætning omkring skorsten har med overvejende sandsynlighed været synlig på tidspunktet for BS's besigtigelse.	
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Idet BS konstaterede fugtskader på loft og væg omkring skorsten, burde årsagen hertil have været undersøgt nærmere, eller være karakteriseret UN. Havde BS konstateret den mangelfulde tætning omkring skorsten skulle forholdet karakteriseres K3.	
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af skorstens inddækning	7.000, -
Ad 4. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 75%	
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 4. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klaaeounkter:</i>		
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres utætheder i tagrende mod øst, b.la. ved fordør, foto 14.	
Ad 5. Konklusion:	I tilstandsrapporten er under pkt. 1.6, stk. 3 noteret: <i>Tagrenden mod øst er bulet, der er enkelte utætheder</i> , - forholdet er karakteriseret K2.	
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Da utætheder ikke vurderes at medføre risiko for fugtskade på ydervæg eller fundament, vurderes forholdet korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.	
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af tagrender mod øst	18.500, -
Ad 5. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 80%	
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	-	
Ad 5. Eventuelt:	-	

Skønsmandens erklæring

<i>Klaaeounkter:</i>		
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres opfugtning i væg mellem stue og køkken, samt i væg mellem stue og bad/toilet, foto 15.	
Ad 6. Konklusion:	Opfugtning i væg mellem stue og køkken er noteret under pkt. 8.1, stk. 2, - forholdet er karakteriseret UN.	
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Da KL oplyser at opfugtning mellem stue og bad/toilet først blev konstateret efter flytning af en reol i stue, vurderes BS ikke at have begået fejl og forsømmelser i tilstandsrapporten.	
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af fugtspærre under indvendige vægge	65.000, -
Ad 6. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 95%	
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 6. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>K/agepunkter:</i>		
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres ujævne gulve i stuer, foto 16.	
Ad 7. Konklusion:	Forholdet vurderes grundet mangelfuld komprimering af støbe underlag, og har med overvejende sandsynlighed været synligt på tidspunktet for BS's besigtigelse, og skader vurderes stort set uændrede i perioden mellem skønsforretningen og BS's besigtigelse.	
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke noteret i tilstandsrapporten, hvilket det burde da ujævnheder er udbredte. KL oplyser dog at gulvene var belagt med flere lag tæpper, hvilket kan have forringet mulighed for vurdering af gulvene. Da ujævnheder vurderes at være af ældre dato og ikke skønnes at have har nogen indflydelse på gulvenes stabilitet skulle forholdet være karakteriseret K1.	
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskifte terrændæk i de 2 stuer	175.000, -
Ad 7. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 70%	
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 7. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klaaeounkter:</i>		
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres revnedannelse under vindue mod syd, foto 17 Herudover kunne konstateres revnedannelse ved samling mellem tung og let væg/vægbeklædning ved hjørne, foto 18 samt over vinduesparti i stue, foto 19.	
Ad 8. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været synlige på tidspunktet for BS's besigtigelse.	
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl og forsømmelser i tilstandsrapporten da de konstaterede revnedannelser er uden betydning for bygningens stabilitet, og at revnedannelser som disse ikke er unormalt forekommende i bygninger af den pågældende alder.	
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af revner inkl. malerarbejder	7.500, -
Ad 8. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 30%	
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 8. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>			
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres udført interimistiske reparationer af trægulve i tagetage, foto 20.		
Ad 9. Konklusion:	På tidspunktet for BS's besigtigelse skønnes trægulve dækket af tæppebelægning, hvilket bekræftes af KL, hvorfor forholdene ikke var synlige på tidspunktet for BS's besigtigelse.		
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl og forsømmelser i tilstandsrapporten.		
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Udskiftning af trægulve</td><td>62.500, -</td></tr> </table>	Udskiftning af trægulve	62.500, -
Udskiftning af trægulve	62.500, -		
Ad 9. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 70%		
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	-		
Ad 9. Eventuelt:	-		

Skønsmandens erklæring

<i>Klaaeounkter:</i>		
Ad. 10. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres nedbrydning i træbeklædning på kvist, foto 21.	
Ad. 10. Konklusion:	Forholdet er noteret og karakteriseret K2 under pkt. 1.7 i tilstandsrapporten: <i>Kvistbeklædningen er slidt, enkelte af brædderne er gået fra i fer og not.</i>	
Ad. 10. Fejl og forsømmelser:	Udover at beskrive beklædning som værende slidt, frem for nedbrudt, vurderes BS ikke at have beskrevet forholdene korrekt.	
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af træbeklædning på kvist	27.000, -
Ad. 10. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 90%	
Ad. 10. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad. 10. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klaaeounkter:</i>		
Ad. 11. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres løse mursten under indvendig trappe, men trappen kunne konstateres monteret i bjælkelag, foto 22.	
Ad. 11. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været synlige på tidspunktet for BS's besigtigelse.	
Ad. 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet har ingen betydning for trappens stabilitet, og forholdet er af kosmetisk betydning. BS vurderes derfor ikke at have begået fejl og forsømmelser i tilstandsrapporten.	
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparere murværk under trappe	1.500, -
Ad. 11. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 90%	
Ad. 11. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad. 11. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klaaeounkter:</i>		
Ad. 12. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres kraftig sætningsrevne i ydervæg under vindue i gavl mod syd, foto 23. Herudover kunne konstateres revnedannelse under/over stuevindue i facade mod vest, foto 24 - 25, samt over køkervindue mod øst, foto 26.	
Ad. 12. Konklusion:	Sætningsrevne i gavl mod syd er noteret i tilstandsrapporten under pkt. 2.1, stk. 1: <i>Revner i gavlen mod syd</i> , - forholdet er karakteriseret K2. Øvrige revnedannelser har ligeledes med overvejende sandsynlighed været synlige på tidspunktet for BS's besigtigelse.	
Ad. 12. Fejl og forsømmelser:	Udover revnedannelse i gavl mod syd, samt revnet fuge i hjørnet ved bagdøren, er der ikke noteret revnedannelser i ydervægge i tilstandsrapporten. Øvrige revnedannelser burde ligeledes være beskrevet i tilstandsrapporten og, da revner ikke vurderes at have indflydelse på ydervæggens funktion eller stabilitet, være karakteriseret K1	
Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af revnedannelser i gavl mod syd Reparation af øvrige revner I alt	3.500, - <u>2.500, -</u> 6.000, -
Ad. 12. Forbedringer:	Der er ingen forbedringsværdi ved reparation af murværk.	
Ad. 12. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad. 12. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klaaeounkter:</i>		
Ad. 13. Der kunne konstateres følgende:	Afløb under håndvask i bad/toilet på 1. sal kunne konstateres gennemtæret, foto 27.	
Ad. 13. Konklusion:	Det kan ikke vurderes hvorvidt afløbet har været gennemtæret på tidspunktet for BS's besigtigelse da der mellem skønsforretningen og BS besigtigelse er en periode på 3 år og 9 mdr.	
Ad. 13. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl og forsømmelser ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.	
Ad. 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af afløbsrør/vandlås	1.000, -
Ad. 13. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 90%	
Ad. 13. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad. 13. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

Klaaeounkter:

Ad. 14. Der kunne konstateres følgende:

KL oplyser at der har været vandskade bag opvaskemaskine, hvilket dog ikke kunne konstateres.

Ad. 14. Konklusion:

Iht. KL opdages skaden først efter demon- tage af opvaskemaskinen, hvorfor forholdet sandsynligvis ikke har været synligt i forbin- delse med BS besigtigelse.

Ad. 14. Fejl og forsømmelser:

BS vurderes ikke at have begået fejl og for- sømmelser i tilstandsrapporten.

Ad. 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Kan ikke vurderes

Ad. 14. Forbedringer:

Ad. 14. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad. 14. Eventuelt:

Skønsmandens erklæring

Klaaeounkter:

Ad. 15. Der kunne konstateres følgende:

KL oplyser at der ikke er nogen vandinstalla-
tion i udbygninger, hvilket kan bekræftes.

Ad. 15. Konklusion:

Forholdene har med overvejende sandsyn-
lighed været synlige på tidspunktet for BS's
besigtigelse.

Ad. 15. Fejl og forsømmelser:

Kontrol/notering af manglende vandinstalla-
tion er ikke omfattet af ordningen, hvorfor
BS ikke vurderes at have begået fejl og for-
sømmelser i tilstandsrapporten.

Ad. 15. Overslag over udbedringsudgifter
inkl. moms:

Ad. 15. Forbedringer:

Ad. 15. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad. 15. Eventuelt: