

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | <p>1. "Sætningsskader sydvestligt hjørne": med det resultat at vinduesparti er skæv ude af lod. Fuger er vandrette og lodrette ude af flugt med resten af huset.<br/>Gulv i stuen er skæv dykker ca.10 cm over kort afstand.<br/>Tag er trukket ned over stue og overdækket terrasse</p> <p>2. Dampbuler</p> <p>3. Råd i andre vinduer og døre der ikke er angivet på tilstandsrapport.</p> <p>4. Revner i skorsten</p> <p>5. Råd i Sten</p> <p>6. Manglende ventilation af tag</p> <p>7. Nedbrydning af bærende dele af konstruktion</p> |
| Klagers påstand:                    | KL mener han har fået et andet hus end det som tilstandsrapporten viser. Mener ikke der er overensstemmelse mellem det der står i tilstandsrapporten og den stand huset i virkeligheden er i.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | BS mener at han har lavet en udmærket rapport. Rapporten er udarbejdet for over 2 år siden. BS mener at de skader der ses i dag, er skader der kan have udviklet sig fx med hensyn til sætningsskader og dampbuler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Gråvejr ca. 7 °C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Øvrige forhold:                     | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkt:          | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. [klagepunkt 1] | <p>Indvendig er der flere revner i terrændækket og ydervæggen slipper tydeligvis ved gulv. Det skal dog bemærkes at der ved Bs besigtigelsen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, var der tæpper på gulve, fodlister og der var tapet på vægge hvilket alle parter var enige om. Skævhed i gulvet kunne <u>ikke</u> fornemmes ved gang på det. Se billeder 1 og 2.</p> <p>Sokkel har på vest- og syd facader har større sætninger. Se billeder 3 og 4.</p> <p>Vest facade har tydeligvis skævt murværk og fuger på vest-og syd facader flugter ikke. Stuevindue på sydvestlighjørne er tilpasset murens skævhed og murværk er løst, se billeder 5 og 6.</p> <p>Vest facade har mange revner se billeder 7,8,9.</p> <p>Tag over overdækning har markant nedbøjning mod sydvest. Hjørne af overdækningen er båret oppe af en stolpe på punktfundament.</p> <p>Skorsten er samtidig tydelig medtaget måske pga. trykket ved nedbøjningen af taget, se billeder 10, 11.</p>                                                                                                                                                                   |
| Ad 1. Konklusion:    | <p>Det er 2 år siden rapporten er blevet udarbejdet den 20/10-2021. Hvilket kan gøre det vanskeligt at bedømme hvor meget skaderne reelt har udviklet sig.</p> <p>Ifølge "Klage til disciplinær- og klagenævnet." side 3, blev der den 31/8-2022 indsendt klage til Botjek altså blot 10 måneder efter at rapporten var udarbejdet, af den grund vurderer SSK at skaderne ikke har udviklet sig i væsentlig grad.</p> <p>Det vurderes at BS <u>ikke</u> har kunnet se de indvendige skader, hvorfor skader på terrændæk (gulv), og revner i indvendige ydervægge, ikke kan forventes at være beskrevet i tilstandsrapporten.</p> <p>BS beskriver i Tilstandsrapportens skade 7, mindre revner i sokkel på både øst, vest og syd facader. BS skønnede på daværende tidspunkt at forholdet ikke vil give anledning til yderligere skadesudvikling og har vurderet det til en grå skade.</p> <p>SSK vurderer at skaderne burde have været beskrevet som min. gul skade med tanke på sætningens størrelse og ydervæggens tilstand som beskrevet ovenfor.</p> <p>BS beskriver også i skade 8 enkelte revner og løse mursten, og har givet det en grå skade.</p> |

## Skønsmandens erklæring

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                    | <p>SSK vurderer at skaderne også her, burde have været beskrevet som min. gul skade igen med tanke på ydervæggens tilstand som beskrevet ovenfor.</p> <p>Skaderne er alvorlige, og kan, som man kan se, medføre skade eller yderlige skade på andre bygningsdele.</p> <p>Nedbøjning af taget på overdækning er slet ikke medtaget i tilstandsrapporten, hvilket den burde have været.</p> <p>Skaden vurderes kritisk, og skulle have været givet min. en rød skade eller en sort hvis BS havde været i tvivl, for at få skaden afklaret.</p> <p>Som vist på nedenstående på billede 12, så er tagedløb ført ned ved stolpen der bærer taget og tagvand løber ud ved siden af punktfundamentet, det skønnes at tagvand samt tryk fra ydervæggen kan have medført at stolpen ikke har kunnet bære hvorfor taget har sat sig.</p> <p>Se også tegning af bygning bilag 2. taget er vist som fladt uden nedbøjning.</p> <p>Den fremgår også af billeder i købsaftalen, som BS naturligvis ikke set, dette nævnes blot for at understrege at forholdet var der da BS besigtigede bygningen.</p> <p>SSK vurderer således at BS skulle have haft denne skade med, da den er tydelig at få øje på både fra terræn men også fra stige ved tag.</p> |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                                        | <p>SSK vurderer at ovenstående skader som BS har haft med, ikke er vurderet korrekt og at det er en fejl at tag på overdækningen ikke er med i tilstandsrapporten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten: | <p><b>Pkt. sokkel Rød skade</b></p> <p>Sokkel har sætningsrevner på vest facade samt på syd facade som har medført skade på ovenstående murværk/ ydervæg.</p> <p>Der vurderes risiko for at skaden kan udvikle sig med risiko for skader på omkringliggende konstruktioner.</p> <p><b>Pkt ydervæg Rød skade</b></p> <p>Ydervæg ses med revner på vest og sydvendt facade. Væggen hælder indad i toppen, og der er flere vandrette revner samt løst murværk.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Skønsmandens erklæring

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <p>Der vurderes risiko for at skaden kan udvikle sig med risiko for skader på omkringliggende konstruktioner</p> <p>Bemærkning: Der er spor efter tidligere udbedringer af murværk da der er fuger der er repareret.</p> <p><b>Pkt tag/ overdækning.</b></p> <p>Rød eller sort skade</p> <p>Tag konstruktion hælder en del mod sydøst. Taget hviler på stolpe der står på punktfundament, der vurderes risiko for svigt at konstruktionen med risiko for yderligere skade på omkringliggende bygningsdele.</p> |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Nedbrydning af ydervæg 25.000,-</p> <p>Stabilisering af sokkel 40.000-</p> <p>Opførelse af ny ydervæg 44.000, -</p> <p>Nedbrydning af eksisterende overdækning 10.000, -</p> <p>Opførelse af ny tag 44.000, -</p> <p>I alt 163.000, 00 inkl. moms</p> <p>Anslået levetid ca. 100 år</p> <p>Restlevetid ca. 37 år</p> <p><u>I alt 60.310,00 kr inkl. moms</u></p>                                                                                                                                            |

## Skønsmandens erklæring

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkt:</i>          | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 2.                       | <p>Dampbuler i tag.</p> <p>Taget fremstår i ringe stand. Der er flere store dampbuler, og der er større områder med nedbøjninger i taget hvilket medfører at der står vand på taget i større områder, se billeder 13-15</p>                              |
| Ad 2. Konklusion:           | <p>BS har i skader 1-3 beskrevet tagets tilstand.</p> <p>fx med mindre bagfald og enkelte mindre dampbuler.</p> <p>SSK skønner at tagets tilstand er mangelfuldt beskrevet, da taget fremstår i den stand det gør med henvisning til billeder 13-15.</p> |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser: | Forholdet er mangelfuldt beskrevet.                                                                                                                                                                                                                      |

## Skønsmandens erklæring

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten: | Taget fremstår i ringe stand, levetiden for taget syntes opnået.<br>Der ses flere dampbuler og nedbøjninger i tag.<br>Der skønnes risiko for vandindtrængen med risiko for skader på underliggende konstruktioner.                                                                        |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                 | Udtørring og påsvejsning af to lag tagpap på tagpapdækning.<br>Buler og større folder skæres op, fugten mellem tagpaplagene udtørres ved hjælp af varme og tagappen nedklæbes.<br>I alt 142.000, 00 inkl. moms<br><br>Da tagbelægningens levetid skønnes opnået er der 0,- til udbedring. |

## Skønsmandens erklæring

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkt:</i>          | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 3.                       | Der er råd/ nedbrydning i drypnæse i vinduesparti ved siden af yderdør. Dør og vinduesparti i sig selv er af ældre dato men der kunne ikke konstateres nedbrydning.<br>Der var også vinduer med nedbrydning i bunden på nordfacaden, se billede 16. BS har medtaget vinduer med nedbrydning. |
| Ad 3. Konklusion:           | På grund af at vindue og dør er af ældre dato, kan det ikke udelukkes at denne skade har udviklet sig siden BS gennemgik huset.                                                                                                                                                              |
| Ad 3. Fejl og forsømmelser: | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## Skønsmandens erklæring

|                                                                    |                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                                                    |                                                                      |
| Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten: | Skønnes ikke det skulle med da skaden ikke var der ved BS-gennemgang |

| <i>Klagepunkt:</i>          | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 4.                       | <p>Revner i skorsten.</p> <p>Der var små fine revner i skorsten på nord, syd og øst sider</p> <p>Vest var der stor revne og puds bagvedliggende murværk var nedbrudt. Se billeder 17 og 18</p>                                                                                                                                                                                              |
| Ad 4. Konklusion:           | <p>BS nævner skorstenen i klage nr. 22.</p> <p>Ved syn og skøn udtalte BS at skorstenen ikke så ud som den gjorde nu, på den vestlige side ved hans besigtigelse.</p> <p>På baggrund af det billede som ejendomsmægler har i hans materiale bilag 1. vurderer SSK at skaden har udviklet sig siden besigtigelsestidspunktet. Hvorfor SSK også mener at BS har beskrevet skaden korrekt.</p> |
| Ad 4. Fejl og forsømmelser: | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkt:</i>   | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                       |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 5. [klagepunkt 3] | <p>Råd i Stern.</p> <p>KL anviste at det var den nordlige side af tag hvor Stern var med råd.</p> <p>Det kunne bekræftes at dette var tilfældet enkelte steder på den nordlige side, se billede 19 og 20</p> |

## Skønsmandens erklæring

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 5. Konklusion:           | BS har ikke beskrevet forholdet i sin rapport. Da gennemgangen af en bygning skal foretages visuelt iht ”Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige” samt med enkle håndredskaber, vurderer SSK at BS har udført opgaven iht reglerne. Da forholdet ved SSK’s besigtigelse kun blev fundet enkelte steder på den nordlige side, udelukker det ikke at BS har gennemgået sternen men, blot ikke fundet disse områder. |
| Ad 5. Fejl og forsømmelser: | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagepunkt:                 | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 6.                       | Manglende ventilation af tag.<br>Langs ydervægge/ tag var der mindre ventilationsspalte til ventilation, og på tag er der monteret udluftningsventiler til udluftning af tagkonstruktion. Se billeder 21 til 23.                                                                                                                         |
| Ad 6. Konklusion:           | Det vurderes at taget er ventileret, muligvis mindre end anvist. Det er ikke BS ansvar at beregne ventilationen men at vurderer det han ser, BS har ikke vurderet at dette var nødvendigt. Der er heller ikke tegn på skader på indvendig side fx på lofter el.lign.<br><br>SSK mener ikke at dette punkt skal med i tilstandsrapporten. |
| Ad 6. Fejl og forsømmelser: | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## Skønsmandens erklæring

|             |                                 |
|-------------|---------------------------------|
| Klagepunkt: | Der kunne konstateres følgende: |
|-------------|---------------------------------|

## Skønsmandens erklæring

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 7.             | <p>Nedbrydning af bærende del af konstruktionen.</p> <p>Der kunne ikke konstateres skader på den bærende del.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 7. Konklusion: | <p>Det er ikke SSK vurdering at dette forhold skulle med i tilstandsrapporten.</p> <p>Det bemærkes, i mail fra [REDACTED] at der på taget den 4. maj. 2023 blev boret 4 huller for nærmere undersøgelse.</p> <p>Ved hul 2, sydøst over badeværelse, kunne der konstateres råd i tagbrædder ved de øvrige blev der ikke konstateret hverken fugt eller anden skade.</p> <p>BS nævner i skade 20 at der er utæt samling mellem klapventil og aftrækskanal og har givet det Rød skade. Dette forhold konstaterede SSK også.</p> <p>Forholdet her kan meget vel være årsagen til råd i tagbrædderne.</p> <p>Det noteres også at der i mailen står at der ikke ses fugt eller andre skader i andre bygningsdele.</p> <p>SSK vurderer at BS har ikke undladt at beskrive skader i forbindelse med nedbrydning af konstruktionen da disse forhold ikke kunne besigtiges.</p> |