

| Skønsmandens erklæring              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | <p>1. Facadebeklædning er ført op til tagrenden/vandindtrængning ved køkkenbord.</p> <p>2. Varmtvandsbeholder er defekt inkl. solfangerne</p> <p>3. Toilet virke ikke.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Klagers påstand:                    | <p>KK har i forbindelse med overtagelse af ejendommen konstateret, at der sker indtrængning af vand på køkkenbord og ned i underskabet, og det vurderes, vandindtrængning kan skyldes, at regnvand fra taget løber ind bag tagrende og bag træbeklædning og ind ved køkkenbordet.</p> <p>KK finder, at dette burde have været beskrevet i en tilstandsrapport.</p> <p>Tilsvarende har KK efter overtagelse registeret, at der ikke er varmt vand i vandhanerne, og der kommer gult vand ud af hanerne.</p> <p>Ligeledes virker toilettet heller ikke.</p> <p>KK har haft en VVS'er til at undersøge forholdene. VVS'er har konstateret, at varmtvandsbeholder er rustet op, og toilettet skal udskiftes.</p> |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p>Det er BS's vurdering, at forholdet vedr. træbeklædning, som er ført op til undersiden af tagrenden og kan give risiko for indtrængning af fugt, er beskrevet i tilstandsrapporten side 13 under skadespunkt 8.</p> <p>Vedr. defekt varmtvandsbeholder og ikke funktionsdygtigt toilet oplyser BS under skønsforretningen, at han ikke funktionsafprøver vandinstallationerne i ejendommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Tørt – lettere overskyet og temperatur på mellem 4-6 grader.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Øvrige forhold:                     | Ingen yderligere bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| Skønsmandens erklæring                                                            |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                 |                      |  |  |  |     |           |       |        |   |                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|--|--|-----|-----------|-------|--------|---|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagepunkt:                                                                       |                                                                                     | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                 |                      |  |  |  |     |           |       |        |   |                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                                                                                 |
| Ad 1. Facadebeklædning er ført op til tagrenden/ vandindtrængning ved køkkenbord. |                                                                                     | Ejendommens facader er delvist beklædt med en vandretliggende træbeklædning, opsat uden på den oprindelige facade af puds. Hvor der forekommer træbeklædning på facaderne, er træbeklædningen ført op til undersiden af tagrende, så træbeklædningen slutter ca. midt på tagrende.<br><br>Indvendigt i køkken forekom der fugt på køkkenbordpladen og i underskabet under bordpladen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                 |                      |  |  |  |     |           |       |        |   |                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                                                                                 |
| Ad 1. Konklusion:                                                                 |                                                                                     | Det vurderes, at som forholdet var i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, er træbeklædningen ikke korrekt afsluttet op mod tagrenden.<br><br>Det er dog tvivlsomt, hvorvidt BS har kunnet konstatere fugt på køkkenbordplade og i underliggende køkkenskab på besigtigelsesdagen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                 |                      |  |  |  |     |           |       |        |   |                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                                                                                 |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                                                       |                                                                                     | BS har i tilstandsrapport anført følgende: <table><tr><th colspan="4">BEBOELSE - YDERVÆGGE</th></tr><tr><th>Nr.</th><th>Vurdering</th><th>Skade</th><th>Risiko</th></tr><tr><td>8</td><td></td><td>Der er monteret bræddebeklædning på facader. Mod øst er beklædning monteret under tagrenden..</td><td>Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, hvis vand fra tagrende løber ud over bagkant af tagrende.</td></tr></table><br>Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BS har beskrevet skaden i tilstandsrapporten og ligeledes beskrevet skadesrisikoen. |                                                                                                                                                                 | BEBOELSE - YDERVÆGGE |  |  |  | Nr. | Vurdering | Skade | Risiko | 8 |  | Der er monteret bræddebeklædning på facader. Mod øst er beklædning monteret under tagrenden.. | Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, hvis vand fra tagrende løber ud over bagkant af tagrende. |
| BEBOELSE - YDERVÆGGE                                                              |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                 |                      |  |  |  |     |           |       |        |   |                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                                                                                 |
| Nr.                                                                               | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Risiko                                                                                                                                                          |                      |  |  |  |     |           |       |        |   |                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                                                                                 |
| 8                                                                                 |  | Der er monteret bræddebeklædning på facader. Mod øst er beklædning monteret under tagrenden..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, hvis vand fra tagrende løber ud over bagkant af tagrende. |                      |  |  |  |     |           |       |        |   |                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                                                                                 |
| Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:                |                                                                                     | Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                 |                      |  |  |  |     |           |       |        |   |                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                                                                                 |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                |                                                                                     | Montering af ny tagrende, evt. med fodblik, som sikrer, at vandet ikke løber om bag beklædningen, vurderes at kunne udføres for kr. 25.000, -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                 |                      |  |  |  |     |           |       |        |   |                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                                                                                 |
| Ad 1. Forbedringer:                                                               |                                                                                     | Tagrenderne på ejendommen vurderes at være fra ejendommens opførelse i 1962 og derfor 63 år gamle. Levetid for zinktagrender vurderes at være mellem 40-50 år, og det                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                 |                      |  |  |  |     |           |       |        |   |                                                                                     |                                                                                               |                                                                                                                                                                 |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>er derfor syns- og skønsmandens vurdering, at tagrender ikke har mere restlevetid.</p> <p>En udskiftning af de gamle tagrender til nye tagrender vurderes derfor at udgøre en 90% forbedring, svarende til kr. 22.500, -</p> |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser: | <p>Der blev i forbindelse med skønsforretningen drøftet et forlig, hvilket dog ikke var muligt at opnå.</p>                                                                                                                     |
| Ad 1. Eventuelt:                    | <p>Ingen bemærkninger.</p>                                                                                                                                                                                                      |

# Skønsmandens erklæring

| Klagepunkt:                                          | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 2. Varmtvandsbeholder er defekt inkl. solfangerne | <p>I tilknytning til badeværelset forekommer der et lille rum, hvor der forekommer en ca. 150 liter stor varmtvandsbeholder, som er indpakket i en kappe.</p> <p>Varmtvandsbeholder er tilsluttet solfangeranlæg, som forefindes på taget af ejendommen.</p> <p>Varmtvandsbeholder har tillige en el-patron indbygget.</p> <p>Ved at fjerne kappen, som er omkring varmtvandsbeholderen, kan selve varmtvandsbeholderen tilgås.</p> <p>Bag kappen til varmtvandsbeholderen kunne der konstateres kraftig rustdannelse på varmtvandsbeholderen, hvor el-ledningerne til el-patronen er tilsluttet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 2. Konklusion:                                    | <p>I forbindelse med BS's besigtigelse for udarbejdelse af tilstandsrapporten forekom den omhandlende varmtvandsbeholder, hvor den står i dag.</p> <p>BS kunne oplyse, at kappen, som skjuler selve varmtvandsbeholderen og el-ledninger til el-patronen, ikke var tilgængelige og synlige, som den var på dagen for afholdelse af syns- og skønsforretningen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:                          | <p>Det vurderes, at demontering af kapper omkring varmtvandsbeholder for besigtigelse af den bagvedliggende varmtvandsbeholder samt ledning ikke er en del af den bygningsgennemgang i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport og ikke omfattet af huseftersynsordningen.</p> <p>Tilsvarende vurderes funktionsafprøvning af brugsvandsinstallationer ikke være omfattet af huseftersynsordningen.</p> <p>På side 2 i tilstandsrapporter er følgende anført:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p><b>HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?</b></p> <p>Den bygningsagkyndige kigger på skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan eksempelvis være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningskader.</p> <p><b>Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningsagkyndige IKKE kigger på:</b></p> <p>El- og VVS-installationernes funktion • sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand • bagatelagte forhold, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi væsentligt • bygningens placering på grunden • bygningens planløsning • bygningens indretning • løsøre, eksempelvis hårde hvidevarer • udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg • markiser og baldakiner • installationer uden for bygningerne • bygningens æstetik og arkitektur • bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen).</p> </div> <p>Det derfor syns- og skønsmandens vurdering, at BS ikke har begået en fejl eller forsømmelse ved ikke at anføre dette forhold i tilstandsrapporten.</p> |

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten: | Ingen skadesbeskrivelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                 | Udskiftning af varmtvandsbeholder vurderes at udgøre en udgift på kr. 20.000, -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 2. Forbedringer:                                                | <p>Det vurderes, at den varmtvandsbeholder, som forekommer i ejendommen, er mellem 25-30 år.<br/> En varmtvandsbeholder har en levetid på mellem 20-30 år.<br/> Det er derfor syns- og skønsmandens vurdering, at restlevetid på varmtvandsbeholderen derfor er 10%.</p> <p>En udskiftning af varmtvandsbeholderen vil være en forbedring og derfor udgøre 90%, svarende til kr. 18.000, -</p> |
| Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:                                | Der blev i forbindelse med skønsforretning drøftet et forlig, hvilket dog ikke var muligt at opnå.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 2. Eventuelt:                                                   | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Skønsmandens erklæring                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkt:</i>                                                 | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 3. Toilet virker ikke.                                          | I tilknytning til badeværelset forekommer der et lille rum, hvor der forefindes et toilet.<br>Ved en simple funktionsafprøvning virker toilettet ikke.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 3. Konklusion:                                                  | Det er ikke muligt for syns- og skønsmandens at vurdere, hvorvidt toilet var funktionsdygtigt ifm. BS's besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ad 3. Fejl og forsømmelser:                                        | <p>På side 2 i tilstandsrapporter er følgende anført:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p><b>HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?</b><br/> Den bygningssagkyndige kigger på skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt.<br/> Det kan eksempelvis være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningskader.</p> <p><b>Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige IKKE kigger på:</b><br/> El- og VVS-installationernes funktion • sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand • bagatelagtige forhold, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi væsentligt • bygningens placering på grunden • bygningens planløsning • bygningens indretning • løsøre, eksempelvis hårde hvidevarer • udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg • markiser og baldakiner • installationer uden for bygningerne • bygningens æstetik og arkitektur • bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen).</p> </div> <p>Det derfor syns- og skønsmandens vurdering, at BS ikke har begået en fejl eller forsømmelse ved ikke anføre dette forhold i tilstandsrapporten.</p> |
| Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten: | Ingen skadesbeskrivelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                 | Udskiftning af toilet vurderes at kunne udføres for kr. 5.000, -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 3. Forbedringer:                                                | <p>Det vurderes, at det toilet, som forekommer i ejendommen, er mellem 15 og 20 år.</p> <p>Et toilet har en levetid på mellem 15-20 år.</p> <p>Det er derfor syns- og skønsmandens vurdering, at restlevetid på toilettet derfor er 10%.</p> <p>En udskiftning af toilettet vil udgøre en forbedring på 90% svarende til kr. 4.500, -</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:                                | Der blev i forbindelse med skønsforretning drøftet et forlig, hvilket dog ikke var muligt at opnå.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 3. Eventuelt:                                                   | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |