

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Loftshøjde angivet til 210 cm – reelt 198–202 cm 2. Sætningsrevner og revner i bolig er ikke omtalt 3. Store revner i udhus er ikke omtalt 4. Vægbeklædning fejlklassificeret som tapet (grå skade) 5. Mange revner i indervægge ikke omtalt 6. Rådskadet vindue i udhus er ikke omtalt 7. Spær hænger hvor der er lavet til beboelse, og spærafstand er for stor 8. Tagetage trykker ydermur ud – ustabil konstruktion 9. Vindforankring delvist demonteret – tagetage ustabil i blæst 10. Gulve i tagetage ustabile, hælder og gynger 11. Ulovlig tagetage – Ulovlighed fremgår dog ikke af BBR 12. Tagrendenedløb er to steder ikke tilsluttet regnvandssystem 13. Nedbrudte bindingsværkstilper mod syd ikke nævnt
Klagers påstand:	Klager anfører, at tilstandsrapporten af 02.05.2023 ikke giver et retvisende billede af ejendommens faktiske tilstand, og at flere væsentlige forhold er udeladt eller fejlklassificeret. Klager henviser til, at forholdene enten var synlige ved BS' besigtigelse eller allerede fremgik af tidligere tilstandsrapport. Det er klagers opfattelse, at rapportens fejl har haft betydning for vurdering og prisfastsættelse ved ejendomshandlen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige fastholder, at rapporten er udarbejdet i overensstemmelse med gældende regler og vejledninger. BS anfører, at flere af klagepunkterne enten ikke var synlige ved besigtigelsen, ikke vurderedes at udgøre en skade efter Huseftersynsordningens definitioner, eller allerede er omtalt i rapporten i relevant omfang.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, let overskyet vejr, ingen nedbør. Temp. ca. 8–10 °C

Øvrige forhold:	Ejendommen er et enfamiliehus i 1½ plan med delvis udnyttet tagetage samt tilhørende udhus. Taget er udført som saddetag med let tagbelægning (eternit). Tagkonstruktionen fremstår som en delvis ombygget hanebåndspær-konstruktion. Ydervægge er dels i bindingsværk og dels i massivt pudset murværk. Indervægge skønnes primært af letbeton og tegl. Etagedækket mod tagetagen er udført som traditionelt træbjælkelag. Huset er opført i 1777 og ombygget i 1973 (ifølge BBR), men det vurderes, at der er foretaget yderligere ombygninger – herunder ændringer af tagetagen i perioden 2015–2016 ifølge sælgeroplysninger. Tidslinje for sagen: BS udførte bygningsgennemgangen den 02.05.2023 KL købte ejendommen den 25.05.2023 og overtog den 01.11.2023 KL indbragte sagen for nævnet i efteråret 2023 Skønsrådet blev gennemført den 09.04.2025
------------------------	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Loftshøjde angivet til 210 cm – reelt 198–202 cm Foto 5.	Indvendigt ses lav loftshøjde i stueplan. Der blev ved besigtigelsen foretaget opmålinger i to rum. Målingerne viste loftshøjder i intervallet 1,98–2,02 m. Der blev ikke konstateret nogen steder med loftshøjde på eller over 2,10 m. Der er ikke foretaget konstruktive ændringer efter BS' besigtigelse, som kan påvirke loftshøjden.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at loftshøjden på besigtigelsestidspunktet for tilstandsrapporten i 2023 var tilsvarende. Den anførte oplysning i rapporten ("ca. 210 cm") stemmer ikke overens med de faktisk målte værdier.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke krav om, at loftshøjde skal angives i tilstandsrapporten. Når det alligevel angives, bør det ske på baggrund af måling og korrekt gengivelse. Det vurderes som fagligt utilstrækkeligt at oplyse "ca. 210 cm", når dette ikke stemmer med de faktiske målte forhold.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Forholdet vurderes ikke som en skade og bør derfor ikke være skadevurderet i rapporten. En korrekt formulering kunne være: "Loftshøjden i stueplan måles til ca. 198–202 cm. Loftshøjden er generelt under 2,00 m."
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af den konstaterede lave loftshøjde vil forudsætte en konstruktiv ændring af bygningsdele – f.eks. sænkning af gulvkonstruktionen eller hævnning af loftkonstruktionen. Begge løsninger vurderes som væsentlige ombygninger og ikke realistiske som afhjælpning under hensyn til sagens natur. Det skønnes dog, at en teknisk løsning – fx blotlægning af loftets bjælkelag med dertil hørende tilpasninger og overfladebehandling – vil koste ca. kr. 100.000 inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes derfor til 100 %, svarende til ca. kr. 100.000 inkl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	KL oplyser at skaden er meldt til ejerskifteforsikring men uafklaret

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Sætningsrevner og revner i bolig er ikke omtalt. Foto. 6-7-8-9-10	Udvendigt ses flere tydelige revner og afskalning i facaderne – især omkring vinduerne samt i sydøst gavlen. Revnerne ses bl.a.: • Ved og under vinduer på nord og syd facader. • Revnespredning i sydøstgavlen • Langs sokkel- og vinduesfalse • Lodrette og skrå revner i puds og underlag Revnerne vurderes som sætningsrevner og ældre konstruktive revner. Flere har karakter af ældning og fremstår udbredte. Forholdet er tidligere registreret i tilstandsrapport fra 2015.
Ad 2. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at skaderne var synlige og til stede ved BS' besigtigelse. Revnernes karakter og placering indikerer, at de har været til stede gennem længere tid. Dog kan der være sket en vis forværring siden besigtigelsen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Revnerne er delvist nævnt i tilstandsrapporten under skadepunkt 5 og 6. Det vurderes, at den tekniske beskrivelse, og risikotekst ikke er dækkende for det faktiske omfang og karakteren af revnerne.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Gul skade Skade: Der er generelt stedvis revner i facadepuds og murværk – særligt omkring vinduer og i sydøstgavlen Risiko: Skaden svækker facadens tæthed og vurderes at kunne udvikle sig yderligere Bemærkning: Revnerne fremstår udbredte og vurderes at skyldes bevægelser i bygningen
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen vurderes at kunne udføres ved lokal oprensning og udkradsning, forsegling og armeret pudsreparation samt efterfølgende overfladebehandling, og det skønnes at kunne udføres for ca. kr. 45.000, - inkl. moms.

Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation, forbedringsværdien sættes til 0.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	KL oplyser at skaden er meldt til ejerskifteforsikring men uafklaret

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Store revner i udhus er ikke omtalt. Foto. 11-12-13-14-15-16	Udvendigt og indvendigt ses omfattende revnedannelser i udhusets facader og konstruktion. Revnerne er gennemgående og ses: • Lodret og skråt i facaderne • Langs hjørner og over døre og vinduer • Indvendigt i hjørner og over vinduer • Med bredde op til 2-3mm udvendig og 15 mm indvendigt. Der er tegn på konstruktive bevægelser. Ved besigtigelsen oplyste KL at et træ med stammediameter på ca. 50 cm for nyligt er blevet fjernet tæt på soklen i syd gavlen.
Ad 3. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at revnerne var synlige og til stede ved BS' besigtigelse. Revnernes karakter og alder indikerer, at forholdet ikke er nyt.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er registreret i tilstandsrapporten som gul i skade nr. 20 og grå i skade nr. 21. Det vurderes, at den tekniske beskrivelse, og risikoteksten ikke er dækkende for det faktiske omfang og karakteren af revnerne.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Gul skade Skade: Der ses flere gennemgående revner i facader og hjørner på udhusbygning. Risiko: Skaden kan udvikle sig og svække konstruktionens stabilitet og tæthed. Bemærkning: Revnerne vurderes som konstruktive og relateret til bevægelser i bygningen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring vurderes at kunne udføres ved lokal oprensning, udkradsning, fugning, armering, forsegling og armeret pudsreparation, afsluttet med overfladebehandling. Det skønnes at kunne udføres for ca. kr. 65.000, - inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes til 0
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	KL oplyser at skaden er meldt til ejerskifteforsikring men uafklaret

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Vægbeklædning fejlklassificeret som tapet (grå skade). Foto. 17-18-19-20	Ved den indvendige besigtigelse blev det konstateret, at der bag vægbeklædningen er opsat bløde plader på ydervæggens bagmur i flere rum. Skaden er i tilstandsrapporten fra 2015 beskrevet som K3, hvor det anføres, at der er opsat flamingo (polystyren) på bagmur. KL har efterfølgende foretaget en destruktiv undersøgelse, hvor der blev konstateret flamingoplade umiddelbart bag det indvendige underlag. Det vurderes, at det uden destruktiv indgriben ikke er muligt med sikkerhed at identificere materialet. Den indvendige overflade fremstår tapetseret, malet og simili-pudset, hvilket slører skjuler underlagets karakter. Ved bankelyd på væggene kan det fornemmes, at der er en blød pladeopsætning bag vægbeklædningen, men det kan ikke afgøres, om der er tale om flamingo eller f.eks. bløde træfiberplader. Når der ses bort fra den destruktive blotlægning foretaget af klager, er forholdet ikke identificerbart med sikkerhed.
Ad 4. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var til stede ved BS besigtigelse. Når der ses bort fra klagers destruktive blotlægning, vurderes det, at forholdet ikke entydigt kunne konstateres uden indgreb, og det fremstår som en skjult konstruktion.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er i tilstandsrapporten anført som grå skade og beskrevet som tapet på ydervægge. Da konstruktionen fremstår skjult og materialet ikke entydigt kan identificeres uden destruktiv undersøgelse, vurderes det ikke som en fejl, at BS ikke har registreret flamingo. Det kan ikke afvises, at underlaget kunne være træfiberplade eller flamingo, men uden synlig dokumentation vurderes det ikke muligt at fastslå. I henhold til Vejledning 7 fremgår det, at bløde træfiberplader på bagmure og skillevægge som udgangspunkt ikke skal registreres i tilstandsrapporten. Derfor vurderes det, at forholdet ikke kan forventes anført i tilstandsrapporten.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved nedtagning af plader, overfladebehandling af den bagvedliggende bagmur samt af tilstødende overgange ved loft og gulv. Det skønnes at kunne udføres for ca. kr. 35.000, - inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 100 % eller kr. 35.000, - inkl. moms.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	KL oplyser, at forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikringen, men sagen er endnu uafklaret.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Mange revner i indervægge ikke omtalt. Foto. 21-22-23.	Ved den indvendige besigtigelse blev der konstateret flere smalle lodrette og skrå revner i indervægge og ved samlinger, herunder: • Revner i hjørner mellem loft og væg ved trappehul, • Revner ved og omkring vinduer og døre, • Revner centralt placeret på vægflader. Flere af revnerne fremstår som svindrevner eller revner i samlinger. De blev konstateret i både stueplan og trappehullet. Revnerne er ikke omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 5. Konklusion:	Det skønnes at være overvejende sandsynligt, at de indvendige revner var synlige og til stede ved BS' besigtigelse. Revnernes placering og karakter indikerer, at de er opstået over tid og burde være registrerbare ved en visuel gennemgang. Der tages dog forbehold for, at en eventuel salgsforberedende maling kan have sløret revnernes synlighed for BS.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Revnerne er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det vurderes som en fejl, at de ikke er registreret, idet flere af revnerne er tydelige, gennemgående og placeret i overgang mellem bygningsdele, hvilket normalt bør kunne konstateres ved en visuel besigtigelse. Der tages dog forbehold for, at en nylig overfladebehandling kan have sløret revnerne.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Grå Skade: Der ses mindre revner i indvendige vægge og ved trappehul. Risiko: Revnerne vurderes som kosmetiske og uden konstruktiv betydning. Bemærkning: Forholdet vurderes som normalt for bygningens alder og konstruktionstype.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved injeksring, spartling og malerbehandling. Det skønnes at kunne udføres for ca. kr. 5.000, - inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes til 0.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 5. Eventuelt:	KL oplyser at skaden er meldt til ejerskifteforsikring men uafklaret

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Rådskadet vindue i udhus er ikke omtalt. Foto. 24-25.	Ved besigtigelsen blev der udvendigt konstateret tydelige tegn på råd og nedbrydning af bundrammen i et vindue i udhusets stueplan mod syd. Skaden fremstår som fremskreden med opsprækkede og delvist opløste træpartier, hvor træets struktur er nedbrudt og funktionsmæssigt svækket.
Ad 6. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at rådskaden var synlig og til stede ved BS' besigtigelse. Skadens omfang og karakter indikerer, at forholdet ikke er opstået pludseligt, men er udviklet over længere tid.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, men bør noteres med en gul skade.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Gul skade Skade: Der ses rådskade i bundramme på vindue i udhus mod syd. Risiko: Skaden vurderes at kunne udvikle sig og svække vinduets tæthed og funktion. Bemærkning: Rådskaden skydes alder og slid.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring vurderes at kunne ske ved reparation eller udskiftning af vinduet. Det skønnes at kunne udføres for ca. kr. 6.000, - inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Udbedringen vurderes som vedligeholdelse, og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 6. Eventuelt:	KL oplyser at skaden er meldt til ejerskifteforsikring men uafklaret

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. Spær hænger hvor der er lavet til beboelse, og spærafstand er for stor Foto.26	Ved visuel besigtigelse udefra ses en svag nedbøjning i tagfladen mod nordvest. Nedbøjningen vurderes til ca. 8–10 mm og følger en naturlig bue langs tagfladen. Spærafstand kan ikke verificeres, da spærene er skjult bag færdige overflader. Det vides ikke, om der er indskudte hjælpe-/bjælker.
Ad 7. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at den synlige nedbøjning i tagfladen var til stede ved BS' besigtigelse.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes sandsynligt, at forholdet var synligt ved BS' besigtigelse. Dog vurderes den synlige nedbøjning at være indenfor normalt spænd (under 1/400 del egenlast–1/600 del snelast af spændvidde), hvilket anses som naturlig nedbøjning.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Der er ikke konstateret forhold, som medfører krav om bemærkning i tilstandsrapporten. Naturlig nedbøjning under 1/400 skal ikke registreres jf. gældende danske normer og praksis.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at udbedre den jævne nedbøjning og sikre korrekt spærafstand, kræves demontering af eksisterende asbestholdige tagplader. Udbedringen vil omfatte: • Lovpligtig asbestsanering og bortskaffelse • Opklodsning og forstærkning af spærene • Montering af nye tagplader uden asbest Det skønnes at kunne udføres for ca. kr. 225.000, - inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Udbedringen indebærer en væsentlig konstruktiv ændring og forbedring med udskiftning af asbesttag og tilføjelse af forstærkede elementer. Forbedringsværdien sættes til 100 % eller kr. 225.000.- inkl. moms.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig ved skønsforretningen.
Ad 7. Eventuelt:	KL oplyser at skaden er meldt til ejerskifteforsikring men uafklaret

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Tagetage trykker ydermur ud – ustabil konstruktion. Foto. 27-28.	Ved besigtigelsen blev der foretaget visuel kontrol af udvendig tagflade og facader mod syd. Tagfladen og facaden fremstår med mindre skævheder og ujævnheder, skønnet til 10–15 mm, hvilket vurderes at være inden for normale tolerancer for bygninger af denne alder og konstruktionstype. Rygningen fremstår pæn lige, og der blev ikke observeret revner i facaderne, som kunne indikere, at tagkonstruktionen udøver tryk mod ydermurene. Der er tale om et landhus fra 1777 med elementer af traditionel bindingsværkskonstruktion. De revner, som er til stede – både udvendigt og indvendigt – vurderes som alderssvarende og karakteristiske for hustypen. Der ses ingen tegn på unormal konstruktiv påvirkning fra tagkonstruktionen. Ved klagers destruktive åbning over en døråbning blev der konstateret en tværgående bjælke, som spænder hen over åbningen. Der ses ingen tegn på konstruktivt svigt eller bevægelse i denne del af konstruktionen. Det oplyses af klager, at der foreligger en ingeniørberegning, som konkluderer, at tagetagen er stærkt underdimensioneret. Denne vurdering er ikke en del af nærværende skøn og er ikke inddraget i vurderingen.
Ad 8. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdene var tilsvarende ved BS' besigtigelse. Der foreligger ikke visuelle indikationer på, at tagetagen aktuelt trykker ydermuren ud. De beskrevne forhold vurderes at være alderssvarende og ikke udtryk for usædvanlige belastninger. Det bemærkes, at den bygningssagkyndiges opgave er at registrere synlige og tilgængelige skader. BS er ikke forpligtet til at udføre beregninger eller vurdere traditionelle skjulte dimensioneringsforhold.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Dette vurderes at være korrekt, idet der ikke foreligger visuelle tegn på skade eller konstruktiv påvirkning.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der vurderes ikke at være grundlag for udbedring, da der ikke er konstateret skade. Der udarbejdes derfor ikke overslag.
Ad 8. Forbedringer:	Ikke relevant.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 8. Eventuelt:	KL oplyser at skaden er meldt til ejerskifteforsikring men uafklaret

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Vindforankring delvist demonteret – tagetage bevæger sig i blæst. Foto. 29-30	Ved besigtigelsen af den uudnyttede del af tagetagen blev det konstateret, at der forefindes krydsbånd på begge tagflader, som der bør være. Enkelte bånd fremstår uden opstramning, hvilket kan svække deres stabiliserende effekt. Ved adskillelsen mellem den uudnyttede og den udnyttede del af tagetagen er et overskydende krydsbånd efterladt, og hænger løst ned til gulvet. Det vurderes, at dette bånd tidligere har indgået i stabiliseringen, men er blevet demonteret i forbindelse med indretning af tagetagen til boligformål i 2015. Der er opsat gipsbeklædning i denne del, som nu fungerer som ny vindafstivning i form af skivevirkning, hvilket er en almindelig og teknisk forsvarlig løsning. Udvendigt ses ingen tegn på bevægelsesskader, såsom revnede eller forskubbede tagplader, og der er indvendigt ikke observeret revner eller skader, som indikerer bevægelse ved vindpåvirkning. Det vurderes, at det løsthængende bånd ikke længere indgår som en aktiv del af vindforankringen, og det fremstår som et restelement, der ikke er blevet fjernet efter ombygningen. Det oplyses af klager, at der foreligger en ingeniørberegning, som konkluderer, at tagetagen er stærkt underdimensioneret. Denne vurdering er ikke en del af nærværende skøn og er ikke inddraget i vurderingen.
Ad 9. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at det løsthængende bånd og de øvrige forhold i tagetagen var til stede ved BS' besigtigelse. Der vurderes ikke at være tegn på, at tagetagen aktuelt bevæger sig unormalt ved vindpåvirkning. Både udvendigt og indvendigt er der fravær af skader, som typisk opstår ved konstruktiv ustabilitet, herunder revnede tagplader, forskydninger eller væg-/loftsrevner. Det løsthængende bånd vurderes at være et restemateriale fra tidligere vindforankring, som ikke længere har en statisk funktion, idet ny afstivning i form af gipsbeklædning er etableret i forbindelse med indretning til bolig i 2015. Der vurderes derfor ikke at være tale om en funktionskritisk mangel.

Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet omkring det løsthængende bånd er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det vurderes ikke som en fejl, at forholdet ikke er registreret, idet: • Småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger
Ad 9. Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved fjernelse af overskydende løsthængende vindtrækbånd og opstramning af eksisterende bånd i den uudnyttede del af tagetagen. Det skønnes at kunne udføres for ca. kr. 3.000, - inkl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Udbedringen er en vedligeholdelsesopgave og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 9. Eventuelt:	KL oplyser at skaden er meldt til ejerskifteforsikring men uafklaret

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 10. Gulve i tagetage ustabile, hælder og gynger. Foto. 31-32	Ved besigtigelsen blev der konstateret bevægelser i gulvet i et værelse placeret i tagetagens vestlige gavl – umiddelbart over køkken/alrum. Gulvet gynger og giver efter ved almindelig gangtrafik, og der ses en lokal hældning mod rummets midte. Der er opsat plastfolie i loftet under det pågældende gulv, hvilket dokumenterer en destruktiv undersøgelse udført af klager. Det oplyses af klager, at der foreligger en ingeniørberegning, som konkluderer, at konstruktionen i tagetagen er stærkt underdimensioneret. Denne vurdering er dog ikke en del af nærværende skøn og er ikke inddraget i vurderingen. Det bemærkes, at gulvet i de øvrige rum i tagetagen virker stabile og uden tilsvarende bevægelse.
Ad 10. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var til stede ved BS' besigtigelse. Den mærkbare bevægelse og hældning i gulvkonstruktionen burde kunne konstateres ved almindelig færdsel og visuel inspektion.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, men bør noteres med en gul skade.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Gul skade Skade: Der ses og mærkes bevægelser i gulvkonstruktionen i værelse i tagetagens vestlige gavl. Gulvet hælder lokalt. Risiko: Bevægelsen vurderes at kunne udvikle sig og medføre nedsat komfort og mulig påvirkning af underliggende konstruktion. Bemærkning: Forholdet vurderes at skyldes manglende stivhed i bjælkelag og utilstrækkelig forstærkning i forbindelse med udnyttelsen/ombygningen af tagetagen i 2015.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring vurderes at kunne ske ved demontering af gulvbelægning eller loft, forstærkning og opretning af bjælkelag samt genmontering af gulv eller loft. Det skønnes at kunne udføres for kr. 85 .000, - inkl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 75 % eller Kr. 63.750, - inkl. moms, da der sker en væsentlig forbedring i både komfort og bæreevne i forhold til oprindelig udførelse.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 10. Eventuelt:	KL oplyser at skaden er meldt til ejerskifteforsikring men uafklaret

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Ulovlig tagetage – fremgår af BBR. Ingen foto.	Ifølge BBR er tagetagens areal anført som 59 m², heraf 37 m² udnyttet areal. Ved besigtigelsen blev det konstateret, at vestgavlens værelse samt trapperum og multirum fremstår indrettet til beboelse med gulve, lofter, isolering og vægge. Det samlede udnyttede areal i tagetagen vurderes til at svare til de 37 m², som er registreret som udnyttet areal i BBR. Østgavlen fremstår som et uudnyttet rum, og er skønnet til at udgøre de resterende ca. 22 m² af det samlede tagetageareal.
Ad 11. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdene ved BS' besigtigelse har været tilsvarende. Der er ikke konstateret tegn på, at tagetagen anvendes i videre omfang end det registrerede udnyttede areal.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke konstateret uoverensstemmelser mellem BBR-oplysningerne og den faktiske indretning. Der vurderes derfor ikke at være sket fejl eller forsømmelser fra den bygnings sagkyndiges side.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er ikke tale om en byggeteknisk skade. Der udarbejdes derfor ikke overslag.
Ad 11. Forbedringer:	Ikke relevant.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 11. Eventuelt:	KL oplyser at skaden er meldt til ejerskifteforsikring men uafklaret

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 12. Tagrendenedløb er to steder ikke tilsluttet regnvandssystem. Foto.33-34-35.	Ved besigtigelsen blev det konstateret, at to tagrendenedløb ikke er tilsluttet et regnvandssystem eller ført til godkendt afledning. Det ene nedløb er placeret ved udhuset mod sydøst, og det andet ved boligens nordvestlige hushjørne. Begge nedløb leder direkte til terræn. Nedløbene er udformet med udskud/udspy, som fører vand væk fra bygningskroppen. Der blev ikke konstateret tegn på bygningsskader såsom sætninger, opsprøjt eller opfugtning i tilknytning til nedløbene.
Ad 12. Konklusion:	Det skønnes at være overvejende sandsynligt, at forholdet var til stede ved BS' besigtigelse
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det vurderes som en mindre forsømmelse, da afledning direkte til terræn kan være uhensigtsmæssig afhængigt af bygningens alder og beliggenhed. Ved ældre bygninger er denne løsning dog almindelig, og forholdet vurderes ikke som en egentlig skade, men som en uhensigtsmæssig udførelse, der burde være nævnt som en grå teknisk bemærkning.
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Grå (en grå ved bolig og en grå ved udhus) Skade: Tagrendenedløb ved bolig og udhus er ikke tilsluttet regnvandssystem, men afleder direkte til terræn. Bemærkning: Vand ledes ud i terræn via udspy. Der er ikke konstateret skader eller opfugtning.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af tilslutning til regnvandsafledning via regnvandsbrønd eller faskine. Det skønnes at kunne udføres for kr. 5 .000, - inkl. moms.
Ad 12. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 100 % eller kr. 5.000.- inkl. moms.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 12. Eventuelt:	KL oplyser at skaden er meldt til ejerskifteforsikring men uafklaret

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 13. Nedbrudte bindingsværkstolper mod syd ikke nævnt. Foto.36-37-38-39.	Ved besigtigelsen blev det konstateret, at flere bindingsværkstolper mod syd er nedbrudte især i sokkelzonen. Stolperne er stedvis repareret med mørtel eller spartelmasse, som dækker over skaderne, men ved bankning høres hul lyd, hvilket indikerer bagvedliggende nedbrudt træ. Der er steder, hvor spartlen er afskallet, og hvor rådskaderne er synlige. KL har desuden foretaget destruktive undersøgelser, som dokumenterer opfugtning og nedbrydning i stolperne. Træet fremstår blødt og delvist opløst.
Ad 13. Konklusion:	Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten under punkt 4 som gul skade, men skadetekst og risikovurdering vurderes ikke dækkende i forhold til konstateret skadeomfang. Det vurderes som en forsømmelse, at forholdet ikke er præciseret nærmere.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er omtalt i tilstandsrapporten under punkt 4 som gul skade men skadeteksten og risiko teksten er ikke dækkende.
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Gul skade Skade: Der ses råd og nedbrydning i bindingsværkstolper især i sydfacaden og vestgavl. Risiko: Risiko for yderligere svækkelse af de bærende trædele ved fortsat fugtpåvirkning. Årsag: Langvarig opfugtning og manglende vedligeholdelse.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved partiel udskiftning af rådskaadede træstolper og malerbehandling. Det skønnes at kunne udføres for ca. kr. 35.000, - inkl. moms.
Ad 13. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes til 50 %, svarende til kr. 17.500, - inkl. moms,
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig ved skønsforretningen.
Ad 13. Eventuelt:	KL oplyser at skaden er meldt til ejerskifteforsikring men uafklaret