

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13098

|                                                                                                                                                                                              |                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Besigtigelsesdato:                                                                                                                                                                           | Fredag, den 1. november 2013, kl. 10:00 |
| Ejendommen:                                                                                                                                                                                  |                                         |
| Klager:<br>(I det følgende betegnet som klager / K.L.)                                                                                                                                       |                                         |
| Beskikket bygningskyndig:<br>(I det følgende betegnet som indklagede / B.S)                                                                                                                  |                                         |
| Ansvarsforsikringsselskab:<br>(I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)                                                                                                        |                                         |
| Tilstede ved skønsmødet:<br>(Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager).<br>(I det følgende betegnet som klagers murermester xx<br>Indklagedes tømrer yy) |                                         |
| Bilag (herunder relevante tilbud):                                                                                                                                                           |                                         |
| Datering, navn og underskrift:                                                                                                                                                               |                                         |

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Tag og skotrender er fejlkonstruerede</li><li>2. Fugeskum på tagplader i loftrum</li><li>3. Stern, udhæng og gavle nedbrudt af råd</li><li>4. Remme er nedbrudt af råd</li><li>5. Tagnedløb er frostsprængt</li><li>6. Råd i brædder og bjælker ved altan</li><li>7. Isolering på 1. sal ødelagt af mus</li><li>8. Vandindtrængning ved jernbjælke</li><li>9. Loftbeklædning "hænger" langs facader</li><li>10. Isolering i etagedæk misfarvet</li><li>11. Stern på garagen er nedbrudt</li><li>12. Vægbeklædning i garagen er nedbrudt</li><li>13. Fugtindtrængning ved ovenlys i garage</li><li>14. Nedløb i garagen er defekt</li><li>15. Udluftning til sauna er afblændet</li><li>16. Konklusionen i TR er fejlagtig</li></ol>                                                                                                                                      |
| Klagers påstand:                    | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Dækning af udgifter til reparation</li><li>2. Dækning af udgifter til reparation</li><li>3. Dækning af udgifter til reparation</li><li>4. Dækning af udgifter til reparation</li><li>5. Dækning af udgifter til reparation</li><li>6. Dækning af udgifter til reparation</li><li>7. Dækning af udgifter til reparation</li><li>8. Dækning af udgifter til reparation</li><li>9. Dækning af udgifter til reparation</li><li>10. Dækning af udgifter til reparation</li><li>11. Dækning af udgifter til reparation</li><li>12. Dækning af udgifter til reparation</li><li>13. Dækning af udgifter til reparation</li><li>14. Dækning af udgifter til reparation</li><li>15. Dækning af udgifter til reparation</li><li>16. Dækning af tab</li></ol> <p>KL oplyser, at alle forhold er anmeldt til ejer-skifteforsikringsselskabet, der endnu ikke har behandlet sagen.</p> |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Kan ikke konstateres uden destruktive indgreb</li><li>2. Tagrum kan kun synes fra lemmen</li><li>3. Registreringerne i TR er dækkende</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>4. Registreringerne i TR er dækkende</p> <p>5. Under bagatelgrænsen</p> <p>6. Registreringerne i TR er dækkende</p> <p>7. Kan ikke konstateres uden destruktive indgreb</p> <p>8. Kan ikke konstateres uden destruktive indgreb</p> <p>9. Registreringerne i TR er dækkende</p> <p>10. Kan ikke konstateres uden destruktive indgreb</p> <p>11. Registreringerne i TR er dækkende</p> <p>12. Registreringerne i TR er dækkende</p> <p>13. Under bagatelgrænsen</p> <p>14. Ikke kommenteret</p> <p>15. Ikke kommenteret</p> <p>16. Medgiver ved skønsmødet, at konklusionen ikke er helt retvisende</p> |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | <p>10 grader, overskyet.</p> <p>Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Øvrige forhold:                     | <p>Ejendommen er en villa i 1 ½ plan, opført i 1976. Se <b>oversigtsfoto 1 og 2</b>.</p> <p>Huset er renoveret af sælger selv ad flere omgange, senest er taget renoveret i 2011.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                         | 1. Tag og skotrender er fejlkonstruerede                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Der kunne konstateres følgende: | <p>Tagkonstruktionen er dækket af sortmalede B7-eternitplader. Taget er gennemgribende renoveret i 2011, hvor en stor del af tagpladerne er udskiftet og tagfladen malerbehandlet. Ved første øjekast synes taget i god stand.</p> <p>En del plader er oplagt forkert og tander, både lodret og vandret. Der ses store forskydninger i samlingerne og enkelte plader på kvisttaget er vendt forkert. Se <b>foto 3 – 4</b>.</p> <p>En del plader vrider så meget, at samlingerne i overlægget ikke er tætte. Der er ikke anvendt tætningsbånd, i stedet ses samlingerne at være forsøgt tætnet med skum i tagrummet, se klagepunkt 2. Se <b>foto 5 – 6</b>.</p> <p>Flere åbne skruehuller uden afdækning eller tilspænding. Se <b>foto 7</b>.</p> <p>Tagpladerne er trukket så langt ned mod den originale, indbyggede tagrende, at denne ikke længere er tilgængelig eller kan renses. Se <b>foto 8</b>.</p> <p>Tilskæringen af tagpladerne omkring skotrenderne er skævt udført og er tydeligt lavet uden den professionelle omhu, som konstruktionen kræver. Ingen fugleklodser i samlingerne – i tagrummet ses stort lysindfald. Se <b>foto 9 – 10</b>.</p> |
| Ad 1. Konklusion:                     | <p>Ejendommen er synet for så kort tid siden, at tilstandsrapporten fortsat er gyldig.</p> <p>Alle forhold har været fuldt synlige ved huseftersynet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</p>                        | <p>I tilstandsrapporten er er manglende fugleklodser langs skotrenderne kommenteret med en <i>K1-bemærkning</i> under pkt. <i>1.3 Skotrender</i>.</p> <p>Ingen af de øvrige forhold er nævnt i tilstandsrapporten.</p> <p>I en retvisende tilstandsrapport skal...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de forkert oplagte tagplader kommenteres med en <i>UN- eller K3-bemærkning</i> under pkt. <i>1.1 Tagkonstruktion</i></li> <li>- den forkert tilskårne og ikke tætnede skotrende kommenteres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. <i>1.3 Skotrender</i></li> <li>- den manglende oprensings- og inspektionsmulighed for de indbyggede tagrender kommenteres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. <i>1.6 Tagrender/nedløb</i></li> </ul> <p>Tilstandsrapporten er således <i>ikke retvisende</i>.</p> |
| <p>Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</p> | <p>Tagkonstruktionen er grundlæggende forkert oplagt og ses med så mange fejlkilder, at det ikke er muligt at foretage en holdbar reparation.</p> <p>KL har fjernet lofterne i stueetagen og det kan nu konstateres, at bjælkelaget opfugtes en del steder. Der måles over 45 % fugt inde i huset og ganske langt fra facademuren. Se klagepunkt 8, 9 og 10. Opfugtningen kommer fra taget.</p> <p>På denne baggrund vurderes det, at eneste sikre afhjælpning er en udskiftning af hele tagdækningen.</p> <p>Omkostningen, incl. stillads, skønnes til 155.000 kr.</p> <p>I overslaget er der ikke medregnet omkostninger til en eventuel efterisolering jf. Byg-</p>                                                                                                                                                  |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>ningsreglementets bestemmelser.</p> <p>Omkostningerne til en sådan efterisolering skønnes til yderligere ca. 30.000 kr.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 1. Forbedringer:                 | <p>Taget er renoveret i 2002 og 2011, jf. sælgers oplysninger i tilstandsrapporten. KL har ved skønsmødet forevist sælgers kvittering fra 2011 på en gennemgribende renovering af taget. Tagets alder interpoleres til 7 år.</p> <p>Med henvisning til levetidstabeller fra Forsikring &amp; Pension, oktober 2001, fastsættes restværdien af taget til 90 %.</p> <p>Forbedringsværdien for tagudskiftningen er således 10 %, svarende til 15.500 kr.</p> <p>Forbedringsværdien for efterisoleringen af tagkonstruktionen sættes til 100 %.</p> |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser: | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 1. Eventuelt:                    | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                         | 2. Fugeskum på tagplader i loftrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 2. Der kunne konstateres følgende: | <p>I tagrummet er pladerne tætnet med PUR-skum i en del samlinger. Se <b>foto 11-12</b>.</p> <p>Ventilationskanalerne er forsøgt fuget fast til tagdækningen med PUR-skum, se <b>foto 13</b>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 2. Konklusion:                     | <p>Der er under <i>Bemærkninger</i>, pkt. 2, side 6 af 18, ikke taget forbehold for unormale adgangsforhold til loftrummet.</p> <p>Omvendt er der i rapporten med en <i>K0-bemærkning</i> under pkt. 1.14 <i>Gangbro</i>, kommenteret at tagrummet kun er besigtiget fra loftlemmen, da der ikke er en gangbro.</p> <p>Forbeholdet ville være acceptabelt at tage, men skal anføres under Bemærkninger og ikke som en skadesregistrering.</p> <p>Uanfægtet dette, er tagrummet ved skøns-mødet alene synet, fotograferet og vurderet fra loftlemmen – altså på tilsvarende måde som BS anfører, at konstruktionen kunne besigtiges.</p> <p>På denne baggrund må det konkluderes, at forholdene har været fuldt synlige ved huseftersynet.</p> |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:           | <p>I tilstandsrapporten er skumtætningen af ventilationskanalen kommenteret med en <i>K1-bemærkning</i> under pkt. 1.4 <i>Hætter / af-træk</i>.</p> <p>Ingen af de øvrige PUR-skumstætninger er nævnt i tilstandsrapporten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <p>I en retvisende tilstandsrapport skal...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PUR-skums-tætningen af selve taget kommenteres med en <i>UN- eller K3-bemærkning</i> under pkt. 1.10 <i>Understrygning</i> eller pkt. 1.15 <i>Andet</i></li> <li>- PUR-skums-tætningen af ventilationshætten kommenteres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. 1.4 <i>Hætter / aftræk</i></li> </ul> <p>Tilstandsrapporten er således <i>ikke retvisende</i>.</p> |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>PUR-skummet fjernes automatisk ved en tagudskiftning, jf. klagepunkt 1, og omkostningen er medregnet under dette forhold.</p> <p>Forholdet beløbssættes ikke særskilt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad 2. Forbedringer:                                | Ingen forbedring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 2. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



## Skønsmandens erklæring

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagepunkter:                         | 3. Stern, udhæng og gavle nedbrudt af råd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 3. Der kunne konstateres følgende: | <p>Gavlbeclædningen i begge gavle er nedbrudt og ses med en del skader. Se <b>foto 14</b>.</p> <p>Udhængsbeclædningen er nedbrudt i begge udhæng, kraftigst omkring tagnedløbene og ved tagrendernes endestykker. Se <b>foto 15</b>.</p> <p>Vindskeder er nedbrudte, kraftigst ved tagrendernes endestykker. Se <b>foto 16</b>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 3. Konklusion:                     | Forholdene har været fuldt synlige ved huseftersynet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 3. Fejl og forsømmelser:           | <p>I tilstandsrapporten er nedbrydningen af et udhængsbræt på østsiden af huset kommenteret med en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 1.5 <i>Træværk</i>.</p> <p>Ingen af de øvrige råds-kader er nævnt i tilstandsrapporten.</p> <p>I en retvisende tilstandsrapport skal...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de indbyggede tagrender med manglende mulighed for rensning og inspektion anføres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. 1.6 <i>Tagrender / tagnedløb</i></li> <li>- råds-kaderne i udhæng og vindskeder i forbindelse med tagrenden og omkring tagrendens endestykker kommenteres med en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 1.5 <i>Træværk</i></li> <li>- råds-kaderne i gavlbeclædningerne kommenteres med en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 1.5 <i>Træværk</i></li> </ul> <p>Tilstandsrapporten er således <i>ikke retvisen-</i></p> |

|                                                    |                                                                  |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <i>de.</i>                                                       |
| Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Skadet træværk skønnes at kunne udskiftes for ca. 22.000 kr.     |
| Ad 3. Forbedringer:                                | Ingen forbedring, alene en reparation.                           |
| Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen. |
| Ad 3. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger                                               |

## Skønsmandens erklæring

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                               | <i>4. Remme er nedbrudt af råd</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad 4. Der kunne konstateres følgende:              | De frie remender i begge gavle er nedbrudte og ses med mindre angreb af tåresvamp. Se <b>foto 17</b> .                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 4. Konklusion:                                  | Forholdene har været fuldt synlige ved huseftersynet.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 4. Fejl og forsømmelser:                        | <p>I tilstandsrapporten er nedbrydningen af remmene kommenteret med en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 1.5 Træværk.</p> <p>I en retvisende tilstandsrapport skal...</p> <p>- nedbrudt træ i remmenes endestykker kommenteres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. 1.5 Træværk</p> <p>Tilstandsrapporten er således <i>ikke retvisende</i>.</p> |
| Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Skadet træværk skønnes at kunne udskiftes for ca. 9.000 kr.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ad 4. Forbedringer:                                | Ingen forbedring, alene en reparation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ad 4. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                               | <i>5. Tagnedløb er frostsprængt</i>                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 5. Der kunne konstateres følgende:              | Et nedløbsrør, ved hushjørnet mod SV, er frostsprængt på bagsiden, mod facademuren. Se <b>foto 18</b> .                                                                                                                                                                                      |
| Ad 5. Konklusion:                                  | Forholdene har været fuldt synlige ved huseftersynet.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 5. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten.</p> <p>I en retvisende tilstandsrapport skal...</p> <p>- det frostsprængte nedløbsrør kommenteres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. 1.6 <i>Tagnedløb / tagrender</i></p> <p>Tilstandsrapporten er således <i>ikke retvisende</i>.</p> |
| Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Nedløbet skønnes at kunne udskiftes for ca. 1.500 kr.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 5. Forbedringer:                                | Ingen forbedring, alene en reparation.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 5. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## Skønsmandens erklæring

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                               | <i>6. Råd i brædder og bjælker ved altan</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ad 6. Der kunne konstateres følgende:              | <p>I sydgavlen, på 1. sal, er der indbygget en traditionel tagaltan, der overdækkes af hovedtaget.</p> <p>Der er nedbrudt træ i...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- terrassebrædderne, se <b>foto 19</b></li> <li>- de 2 yderste bjælker, se <b>foto 20</b></li> <li>- stolper og brædder på værnet, se <b>foto 21</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 6. Konklusion:                                  | Forholdene har været fuldt synlige ved huseftersynet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 6. Fejl og forsømmelser:                        | <p>I tilstandsrapporten er nedbrydningen af 2 stolper i værnet kommenteret med en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 2.4 <i>Altaner</i> og nedbrydningen af 1 gulvbræt på altanen ligeledes kommenteret med en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 2.4 <i>Altaner</i>.</p> <p>I en retvisende tilstandsrapport skal...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nedbrydningen i værn og stolper på altanen kommenteres med en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 2.4 <i>Altaner</i></li> <li>- nedbrydningen i dækbrædder på og bærebjælker under altanen kommenteres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. 2.4 <i>Altaner</i></li> </ul> <p>Tilstandsrapporten er således <i>ikke retvisende</i>.</p> |
| Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | De nedbrudte trækonstruktioner, der ikke er registreret i tilstandsrapporten, skønnes at kunne udskiftes for kr. 9.000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                     |                                                                  |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Ad 6. Forbedringer:                 | Ingen forbedring, alene en reparation.                           |
| Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser: | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen. |
| Ad 6. Eventuelt:                    | Ingen bemærkninger                                               |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                                      | 7. Isolering på 1. sal ødelagt af mus                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 7. Der kunne konstateres følgende:              | <p>Isoleringen i skunkene er skadet af mus. I skunke og tagrum ses flere giftskåle, som indikator på tidligere skadedyr. Se <b>foto 22</b>.</p> <p>Isoleringen i etageadskillelsen er ødelagt af mus i et væsentligt omfang. Se <b>foto 23</b>.</p>                    |
| Ad 7. Konklusion:                                  | <p>Den skadede isolering i skunke og tagrum har kunnet iagttages ved huseftersynet.</p> <p>Den skadede isolering i etageadskillelsen kan kun konstateres efter demontage af de underliggende lofter og har således ikke kunnet iagttages ved huseftersynet.</p>        |
| Ad 7. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Isoleringen i skunke og tagrum er alene skadet i et mindre omfang og isoleringen i etageadskillelsen har ikke kunnet iagttages. Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, hvilket er korrekt.</p> <p>Tilstandsrapporten er således <i>retvisende</i>.</p> |
| Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Isoleringen skønnes at kunne udskiftes for ca. 18.000 kr.                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 7. Forbedringer:                                | Ingen forbedring, alene en reparation.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 7. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                     |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                         | 8. Vandindtrængning ved jernbjælke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 8. Der kunne konstateres følgende: | <p>Under tagterrassen, og i flugt med hovedskillerummet, er der i etageadskillelsen indlagt en jerndrager, der både understøtter altanen udvendigt og bjælkelaget indvendigt. Konstruktionen omkring bjælken er tæt og mangler kondensisolering. KL oplyser, at loftet, der var fjernet ved skønsmødet, har været tydeligt skjoldet.</p> <p>Jerndrageren er rusten, træværket er enkelte steder opfugtet til ca. 40 % og isoleringen er misfarvet og fugtig. Se <b>foto 24</b>.</p>              |
| Ad 8. Konklusion:                     | <p>Omfanget af skaderne og opfugtningen i etageadskillelsen kan kun konstateres efter demontage af de underliggende lofter og det reelle omfang har således ikke kunnet iagttages ved huseftersynet.</p> <p>Det er dog overvejende sandsynligt at dele af skaden har kunnet konstateres som skjolder og eventuel opfugtning på loftbeklædningen ved huseftersynet.</p>                                                                                                                           |
| Ad 8. Fejl og forsømmelser:           | <p>Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten.</p> <p>I en retvisende tilstandsrapport skal...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ujævnheder og skjolder på loftet kommenteres med en <i>K0/K1-bemærkning</i> under pkt. <i>9.1 Lofter</i>, såfremt der ikke kunne konstateres opfugtning i området</li> <li>- ujævnheder og skjolder på loftet kommenteres med en <i>UN-bemærkning</i> under pkt. <i>9.1 Lofter</i>, såfremt der kunne konstateres opfugtning i området</li> </ul> |



|                                                    |                                                                             |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | Tilstandsrapporten er således <i>ikke retvisende</i> .                      |
| Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Konstruktionen skønnes at kunne tættes og kondensisoleres for ca. 5.000 kr. |
| Ad 8. Forbedringer:                                | Ingen forbedring, alene en reparation.                                      |
| Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.            |
| Ad 8. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger                                                          |

## Skønsmandens erklæring

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                  | <i>9. Loftbeklædning "hænger" langs facader</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 9. Der kunne konstateres følgende: | <p>KL oplyser, at lofter i hele stueetagen, var udført af Vibopan-paneler. Konstruktionen havde langs alle ydervægge store ujævnheder og "hang" en del.</p> <p>Loftet er fjernet inden skønsmødet, men opfugtning og misfarvninger i træværk og isole-ring sandsynliggør forholdet.</p> <p>På opfordring har KL efter skønsmødet fremsendt et billede af lofterne ved overtagelsen. Billedet er fremsendt direkte til sekretariatet og indgår som bilag i sagen.</p>                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 9. Konklusion:                     | Det er overvejende sandsynligt at skaden har kunnet konstateres som ujævnheder og eventuel opfugtning på loftbeklædningen ved huseftersynet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 9. Fejl og forsømmelser:           | <p>I tilstandsrapporten er skader på loftet i et værelse mod øst samt i bryggerset anført en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 9.2 <i>Loftbeklædning</i>.</p> <p>I en retvisende tilstandsrapport skal...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ujævnheder og skader på loftet i hele stueetagen kommenteres med en <i>K1-bemærkning</i> under pkt. 9.2 <i>Loftbeklædning</i>, såfremt der ikke kunne konstateres opfugtning i området</li> <li>- ujævnheder og skader på loftet i hele stueetagen kommenteres med en <i>UN-bemærkning</i> under pkt. 9.2 <i>Loftbeklædning</i>, såfremt der kunne konstateres opfugtning i området</li> </ul> <p>Tilstandsrapporten er således <i>ikke retvisen-</i></p> |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | de.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Lofterne skønnes at kunne udskiftes for ca. 10.000 kr i værelset mod øst og bryggerset (anført i rapporten) og yderligere ca. 30.000 kr i øvrige rum i stueetagen (ikke anført i rapporten).</p> <p>I overslaget er alene loftbeklædningen medregnet. Hertil skal lægges udgifter til en eventuel udskiftning af isoleringen, jf. klagepunkt 7 og 10, samt tætning og kondensisolering omkring jerndrageren, jf. klagepunkt 8.</p> |
| Ad 9. Forbedringer:                                | Ingen forbedring, alene en reparation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ad 9. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## Skønsmandens erklæring

|                                                     |                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagepunkter:                                       | 10. Isolering i etagedæk misfarvet                                                                                                                                    |
| Ad 10. Der kunne konstateres følgende:              | Isoleringen i etageadskillelsen er mørkfarvet af skimmel efter fugtindtrængning i etageadskillelsen i et væsentligt omfang. Se <b>foto 25</b> .                       |
| Ad 10. Konklusion:                                  | Den skadede isolering i etageadskillelsen kan kun konstateres efter demontage af de underliggende lofter og har således ikke kunnet iagttages ved huseftersynet.      |
| Ad 10. Fejl og forsømmelser:                        | Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, hvilket er korrekt ud fra præmisserne for huseftersynet.<br><br>Tilstandsrapporten er således <i>retvisende</i> . |
| Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Isoleringen skønnes at kunne udskiftes for ca. 14.000 kr og er indregnet i det under klagepunkt 7 anførte beløb.                                                      |
| Ad 10. Forbedringer:                                | Ingen forbedring, alene en reparation.                                                                                                                                |
| Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.                                                                                                      |
| Ad 10. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                    |

## Skønsmandens erklæring

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                                | <i>11. Stern på garagen er nedbrudt</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ad 11. Der kunne konstateres følgende:              | Sternen på garagen (bygning B) ses med nedbrudt træ. Der ses en del råd på vestsiden af beklædningen og i mindre omfang ligeledes på nordsiden. Se <b>foto 26</b> .                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 11. Konklusion:                                  | Det har været muligt at konstatere skaden ved huseftersynet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad 11. Fejl og forsømmelser:                        | <p>I tilstandsrapporten er der anført en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 1.5 <i>Træværk</i> om råd i sternen mod vest. Rådskadene på nordsiden er ikke nævnt.</p> <p>I en retvisende tilstandsrapport skal...</p> <p>- nedbrydningen i sternbrædder mod både nord- og vest kommenteres med en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 1.5. <i>Træværk</i>.</p> <p>Tilstandsrapporten er således <i>kun delvist retvisende</i>.</p> |
| Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Sternbrædderne på nordsiden af garagen kan udskiftes for 2.000 kr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 11. Forbedringer:                                | Ingen forbedring, alene en reparation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 11. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## Skønsmandens erklæring

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                                | <i>12. Vægbeklædning i garagen er nedbrudt</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 12. Der kunne konstateres følgende:              | <p>Vægbeklædningen i garagen (bygning B) ses med nedbrudt træ. Der ses en del råd langs terrændækket, umiddelbart til venstre for døren i sydfacaden. Se <b>foto 27</b>.</p> <p>Skaden skyldes, at terrændækket i udhuset er udstøbt efter bræddebeklædningen er opsat og i et højere niveau end denne.</p> <p>Fugt fra det omkringliggende terræn og mangelfulde afdækninger omkring dørtrinnet løber ind i konstruktionen og nedbryder denne. Se <b>foto 28</b>.</p> |
| Ad 12. Konklusion:                                  | Det har været muligt at konstatere skaden ved huseftersynet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 12. Fejl og forsømmelser:                        | <p>I tilstandsrapporten er der anført en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 8.1 <i>Indvendige vægge</i> om råd i et bræt ved døren.</p> <p>I en retvisende tilstandsrapport skal...</p> <p>- nedbrydningen i konstruktionen og den manglende inddækning mellem sokkel og ydervæg skal kommenteres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. 2.2 <i>Træbeklædning</i></p> <p>Tilstandsrapporten er således <i>kun delvist retvisende</i>.</p>                                 |
| Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Beklædningen kan udskiftes og inddækkes korrekt for ca. 4.000 kr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ad 12. Forbedringer:                                | Ingen forbedring, alene en reparation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                      |                                                                  |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser: | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen. |
| Ad 12. Eventuelt:                    | Ingen bemærkninger                                               |

## Skønsmandens erklæring

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                                | <i>13. Fugtindtrængning ved ovenlys i garage</i>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 13. Der kunne konstateres følgende:              | <p>Inddækningerne omkring 3 ovenlyskupler i garagen (bygning B) ses med skjolder og løbemærker efter fugtskader. Se <b>foto 29</b>.</p> <p>Der måles ca. 35 % fugt i en af inddækningerne og den er således tydeligt utæt.</p>                                                                                         |
| Ad 13. Konklusion:                                  | Det har været muligt at konstatere skaden ved huseftersynet.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 13. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Forholdet er ikke bemærket i tilstandsrapporten.</p> <p>I en retvisende tilstandsrapport skal...</p> <p>- utætheder ved ovenlyskupler og opfugtning på indvendige karme kommenteres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. 1.3 <i>Inddækninger</i></p> <p>Tilstandsrapporten er således <i>ikke retvisende</i>.</p> |
| Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Inddækningerne kan tættes og karmene males for ca. 6.000 kr..                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 13. Forbedringer:                                | Ingen forbedring, alene en reparation.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 13. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



## Skønsmandens erklæring

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                                | <i>14. Nedløb i garagen er defekt</i>                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ad 14. Der kunne konstateres følgende:              | <p>Garagetaget afvandes via et indvendigt nedløb garagen (bygning B). Nedløbet er udført af de forhåndenværende materialer og tætnet med tape. Se <b>foto 30</b>.</p> <p>Der ses ingen følgeskader.</p>                                                                    |
| Ad 14. Konklusion:                                  | Det har været muligt at konstatere skaden ved huseftersynet.                                                                                                                                                                                                               |
| Ad 14. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Forholdet er ikke bemærket i tilstandsrapporten.</p> <p>I en retvisende tilstandsrapport skal...</p> <p>- det sammentapede nedløb kommenteres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. 1.6 <i>Nedløb</i></p> <p>Tilstandsrapporten er således <i>ikke retvisende</i>.</p> |
| Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Nedløbet kan udskiftes for ca. 2.000 kr.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 14. Forbedringer:                                | Ingen forbedring, alene en reparation.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 14. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                         |

## Skønsmandens erklæring

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                                | <i>15. Udluftning til sauna er afblændet</i>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 15. Der kunne konstateres følgende:              | <p>Saunaen er opført uden ventilation til og frisklufttilførsel fra adgangsrummet.</p> <p>Der ses ingen følgeskader.</p>                                                                                                                                                                                            |
| Ad 15. Konklusion:                                  | Det har været muligt at konstatere skaden ved huseftersynet.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 15. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Forholdet er ikke bemærket i tilstandsrapporten.</p> <p>I en retvisende tilstandsrapport skal...</p> <p>- den manglende ventilering af og frisklufttilførsel til saunaen kommenteres med en <i>K1-bemærkning</i> under pkt. 6.7 <i>Rumaftæk</i></p> <p>Tilstandsrapporten er således <i>ikke retvisende</i>.</p> |
| Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Ventilation og friskluftsventiler til saunaen kan etableres for ca. 2.000 kr.                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 15. Forbedringer:                                | Ingen forbedring                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ad 15. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Skønsmandens erklæring

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                    | <i>16. Konklusionen i TR er fejlagtig</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ad 16. Der kunne konstateres følgende:  | Huset fremstår med en række tunge skader på tag og udvendigt træværk. Ejendommen bærer præg af selv- og medbyg, udført uden den nødvendige håndværksmæssige erfaring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 16. Konklusion:                      | Det har været muligt at konstatere forholdet ved huseftersynet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 16. Fejl og forsømmelser:            | <p>I tilstandsrapporten er der under <i>Generelle kommentarer til bygningens tilstand</i> (side 10 af 18) anført, at...</p> <p><i>Huset fremstår delvis renoveret og i fin stand. Der er mindre reparationer, der skal udføres. Ellers kræves kun normal vedligeholdelse.</i></p> <p>I en retvisende tilstandsrapport skal der under <i>Generelle kommentarer til bygningens tilstand</i> anføres, at...</p> <p>- at huset fremstår med en række skader på de primære bygningsdele og at taget og det udvendige træværk er i en ringe stand. Der må derfor påregnes væsentlige reparationer, før der kan forventes en løbende vedligeholdelse i et for hustypen normalt omfang i den nærmeste periode. Ejendommen bærer præg af selv- og medbyg, udført uden den nødvendige håndværksmæssige erfaring.</p> <p>Sammenfatningen i tilstandsrapporten er således <i>ikke retvisende</i>.</p> |
| Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                      |                                                                  |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| inkl. moms:                          |                                                                  |
| Ad 16. Forbedringer:                 | -                                                                |
| Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser: | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen. |
| Ad 16. Eventuelt:                    | Ingen bemærkninger                                               |