

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17112

|                                                                                 |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Besigtigelsesdato:                                                              | 17. oktober 2017 kl. 09:00. |
| Ejendommen:                                                                     |                             |
| Klager:<br>(I det følgende betegnet som klager / K.K.)                          |                             |
| Beskikket bygningssagkyndig:<br>(I det følgende betegnet som indklagede / B.B.) |                             |
| Ansvarsforsikringsselskab:                                                      |                             |
| Tilstede ved skønsmødet:                                                        |                             |
| Bilag:                                                                          |                             |
| Datering, navn og underskrift:                                                  |                             |

## Skønsmandens erklæring

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter: | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der er utætheder mellem gratsten mod sydøst og sydvest på østligt tårn. Tag er åbent foroven ved spir.</li> <li>2. Indskud/klemliste mangler ved tagpap på tagterrasse.</li> <li>3. Inddækning mangler mellem tagflade og facader på overdækket indgangsparti og karnap.</li> <li>4. Aftræk fra badeværelse på 1. sal ender i tagrum.</li> <li>5. Endebund mangler på tagrende ved altan, flere tagrender har bagfald og der er utætheder i samlinger.</li> <li>6. Der er borebilleskader på spær og lægter.</li> <li>7. Undertag har skader / er ikke tæt ved gavl og rygning.</li> <li>8. Ventilation af tagrum er mangelfuld.</li> <li>9. Skorsten har revner i tagrum.</li> <li>10. Der er revner i puds/væg mod syd og sydvest.</li> <li>11. Der er løs puds flere steder og stedvise afskalninger.</li> <li>12. Metaldør til trapperum mod vest er rusten og slidt.</li> <li>13. Terrassedør mod sydvest er skadet. Flere døre binder og har eftergivende dørtrin.</li> <li>14. Tætningsbånd ved pynterammer er med underhøjde/løse. Trælister under vinduer ved karnap er ikke tætte.</li> <li>15. Redningsåbning mangler i tårnværelse.</li> <li>16. Fuger mangler omkring kældervinduer.</li> <li>17. Sokkel er med afskalninger flere steder bl.a. ved terrassedøre mod syd.</li> <li>18. Der er afskalninger i puds og revner i trin ved uderum og kældertrappe.</li> <li>19. Lyskasser er med afskalninger i puds og revner.</li> <li>20. Udvendig afvanding fra garage til sivebrønd ved bolig.</li> <li>21. Beklædning på kældervægge er skadet i uderum mod vest.</li> <li>22. Der er fugt og løs puds på kældervægge bl.a. i depot og trapperum.</li> <li>23. Der er pladebeklædning på kælderydervægge mod nordvest og syd.</li> <li>24. Klinker i bruseniche på 1. sal er med mangelfuld vedhæftning.</li> <li>25. Der er revner i hjørnefuger i brusenicher i kælder og på 1. sal samt ved badekar.</li> <li>26. Gulvafløb i bruseniche i kælderbad har synlig betonkant indvendigt.</li> <li>27. Mangelfuldt fald mod gulvafløb i bruseniche i kælder.</li> <li>28. Gulv knirker og fjedrer stedvist og er skævt i stueetage og på 1.sal.</li> <li>29. Trægulv i værelse mod nordvest på 1. sal er eftergivende og med revner.</li> </ol> |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | <p>30. Trægulv i tårnværelse er fugtskadet og med skævheder. Gulvbelægning i entre og depotrum i kælder har klinker med mangelfuld vedhæftning.</p> <p>31. Der er fugtskjolder ved vægge i stue mod syd under karnap. Indvendige vægge har stedvist løs puds.</p> <p>32. Der er skjolder/skimmel på vægge i soveværelse 1. sal og ved vinduer i tårnværelse.</p> <p>33. Der er enkelte løse klinker ved pejs og enkelte mursten er revnet.</p> <p>34. Der er hul i gipsloft i kælder og skjold på loft på 1. sal i bad ved spotlight.</p> <p>35. Der mangler værn ved trappehul i tårnværelse.</p> <p>36. Afløb fra sikkerhedsventil i teknikskab i kælder er ikke ført til gulvafløb.</p> <p>37. Der er rustne radiatorrør og utætte rørsamlinger.</p> <p>38. Varmerør og radiator er skæve i stue og i kælder.</p> <p>39. Afløb er utæt under køkkenvask og under begge håndvaske på 1. sal.</p> <p>40. På garage er tagrender utætte og tagedløb er ikke ført til kloak.</p> <p>41. Undertag på garage har skjolder – ventilation mangler.</p> <p>42. Der er pudsafskalninger og synlig armering på garagevægge ved terræn og tag.</p> <p>43. Der er råd i karm på garagedør mod syd.</p> <p>44. Sokkel er uden puds ved garagedøren.</p> <p>45. Indvendige garagevægge er fugtige forneden.</p> |
| Klagers påstand:                    | Klager mener, at rapporten er mangelfuld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | BB erkender, at der er fejl i rapporten, men mener også, at en del af de anførte forhold er normale for tilsvarende bygninger med samme alder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Skyet, 15 °C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Øvrige forhold:                     | <p>Ejerskifteforsikringen, Dansk Boligforsikring, har tilbudt at dække følgende punkter helt eller delvist: 2, 3, 5, 7, 8, 10, 11, 14, 23, 29, 37, 38, 39, 42 og 45, men med fradrag for selvrisko på kr. 5.000 x 7 = kr. 35.000,-.</p> <p>BB og dennes ansvarsforsikring Tryg har fremsat et forligstilbud på i alt. kr. 120.000,-.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                                                         | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Der er utætheder mellem gratsten mod sydøst og sydvest på østligt tårn. Tag er åbent foroven ved spir. | Gratstenene på det østlige tårn er flere steder dårligt monteret med utætte samlinger, og enkelte gratsten er knækket, ligesom der er hul ved topinddækningen under spiret og utæt gratsamling over indgangspartiet                                     |
| Ad 1. Konklusion:                                                                                            | Der er alvorlige skader ved tagbelægningen, som bør udbedres snarest.                                                                                                                                                                                   |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                                                                                  | Skaden er kun delvist anført i tilstandsrapporten under pkt. 1.1: "K1. Hvor rygning over indgang støder mod facaden er der hul." Skaden burde være anført fyldestgørende og med karakteren K3.                                                          |
| Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                                                    | Under pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning burde anføres: K3. Flere gratsten på det østlige tårn ligger dårligt med utætte samlinger, enkelte sten er knækkede, og der er hul ved spiret og over indgangspartiet.<br>Note: Der er risiko for fugtindtrængning. |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                                           | Udbedring inkl. stillads skønnes at koste kr. 12.000,- inkl. moms.                                                                                                                                                                                      |
| Ad 1. Forbedringer:                                                                                          | Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.                                                                                                                                                                                                      |
| Ad 2. Indskud/klemliste mangler ved tagpap på tagterasse:                                                    | Ved tagterrassen er papbelægningen blot ført op ad de tilstødende vægge og fastklæbet uden afslutning med klemliste eller lignende.                                                                                                                     |
| Ad 2. Konklusion:                                                                                            | Der er risiko for at der kan trænge fugt ned bag ved papopbukningen.                                                                                                                                                                                    |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:                                                                                  | I tilstandsrapporten er skaden delvist anført under pkt. 1.1: "K2. Tagpapdækning over udgang til terrassen er løs ved sternkant", men den burde være det fyldestgørende og med karakteren K3.                                                           |
| Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                                                    | Under pkt. 1.3 Skotrender/inddækning burde anføres: K3. Ved tagterrassen er papopbukning ikke afsluttet med klemliste.<br>Note: Der er på sigt risiko for fugtindtrængning.                                                                             |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                                           | Udgiften til indfræsning og montering af ny klemskinne skønnes at koste kr. 9.000,- inkl. moms.                                                                                                                                                         |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                                       | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 2. Forbedringer:                                                                        | Der er ikke tale om nogen forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.                                                                                               |
| Ad 3. Inddækning mangler mellem tagflade og facader på overdækket indgangsparti og karnap: | Der er ingen inddækning disse steder, idet tagstenene blot er lagt ind i pudset.                                                                                                     |
| Ad 3. Konklusion:                                                                          | Der er risiko for fugtindtrængning, da en tagkonstruktion med træ i vil bevæge sig i forhold til det murværk, den har forbindelse med, hvorved der opstår revner.                    |
| Ad 3. Fejl og forsømmelser:                                                                | Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten men burde være det med karakteren K3.                                                                                                  |
| Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                                  | Under pkt. 1.3 Skotrender/inddækning burde anføres: K3. Inddækning mangler mellem tag og facade ved overdækket indgangsparti og karnap.<br>Note: Der er risiko for fugtindtrængning. |
| Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                         | Montering af ny inddækning med kobberprofiler (der er anvendt kobber til tagrender m.v.) Skønnes at koste kr. 13.000,- inkl. moms og lift.                                           |
| Ad 3. Forbedringer:                                                                        | Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.                                                                                                   |
| Ad 4. Aftræk fra badeværelse på 1. sal ender i tagrum:                                     | Aftrækskanal fra badeværelset slutter i tagrummet og har dermed ikke afkast til det fri.                                                                                             |
| Ad 4. Konklusion:                                                                          | Der sker opfugtning af tagrummet, når badeværelset benyttes.                                                                                                                         |
| Ad 4. Fejl og forsømmelser:                                                                | Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K3.                                                                                                    |
| Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                                  | Under pkt. 1.4 Hætter/aftræk burde anføres: K3. Afkastkanal fra badeværelse er ikke ført til det fri, men slutter i tagrummet<br>Note: Der er risiko for opfugtning af tagrummet.    |
| Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                         | Udbedring ved forlængelse af kanal og montering af afkasthætte skønnes at koste kr. 3.000,- inkl. moms.                                                                              |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                                                       | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 4. Forbedringer:                                                                                        | Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.                                                                                   |
| Ad 5 Endebund mangler på tagrende ved altan, flere tagrender har bagfald, og der er utætheder i samlinger: | Der mangler endecap på tagrende ved tagterrasse, og tagrende ved karnappen er utæt i samlingerne. Der blev ikke konstateret større visuelt bagfald på tagrenderne. |
| Ad 5. Konklusion:                                                                                          | Tagrende ved tagterrasse og ved karnappen bør udbedres.                                                                                                            |
| Ad 5. Fejl og forsømmelser:                                                                                | Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K2.                                                                                  |
| Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                                                  | Under pkt. 1.6 tagrender/nedløb burde anføres: K2. Tagrende er utæt ved karnap mod syd, og endecap mangler på tagrende ved tagterrasse.                            |
| Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                                         | Udbedringen skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.                                                                                                               |
| Ad 5. Forbedringer:                                                                                        | Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.                                                                                                                 |
| Ad 6. Der er borebilleskader på spær og lægter:                                                            | Der er mindre skader efter borebiller ved tagkonstruktionen, hvilket ikke er usædvanligt ved en 95 år gammel konstruktion.                                         |
| Ad 6. Konklusion:                                                                                          | Borebilleskader forekommer normalt kun i de yderste dele af trækonstruktionen, og der skønnes heller ikke her at være risiko for mangelfuld bæreevne.              |
| Ad 6. Fejl og forsømmelser:                                                                                | Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men kunne være det med karakteren K1.                                                                                  |
| Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                                                  | Under pkt. 1.8 Spær og lægter kunne være anført: K1. Der ses mindre borebilleskader på spær og lægter i tagrum.                                                    |
| Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                                         | Udbedring ved skadedyrsbekæmpelse for evt. aktive angreb, skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.                                                                 |
| Ad 6. Forbedringer:                                                                                        | Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.                                                                                 |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                         | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 7. Undertag har skader / er ikke tæt ved gavl og rygning: | Undertaget er stedvist dårligt monteret og nedfalden ved sydgavl samt utæt flere steder bl. a. mod øst. Endvidere er det ikke tæt ved rygningen og ikke ført ud over gavlmur, og der er flere steder gammel beklædning, der delvist fungerer som undertag. |
| Ad 7. Konklusion:                                            | Der bør ske udbedring, da der kommer fugt ind, og der blev målt forhøjet fugt bl.a. i spær mod øst.                                                                                                                                                        |
| Ad 7. Fejl og forsømmelser:                                  | I tilstandsrapporten er skaden mangelfuld anført under pkt. 1.10: "K1. Undertag hænger lidt og rester af gamle cellutexplader sider på underside af spær" men burde være fyldestgørende anført med karakteren K3.                                          |
| Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:    | Under pkt. 1.10 Undertage burde anføres: K3. Undertaget over tagrummet er flere steder mangelfuldt monteret og utæt.<br>Note: Der kommer fugt ind flere steder og opfugter tagkonstruktionerne.                                                            |
| Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:           | Afmontering af tagbelægningen over tagrummet, udskiftning af undertaget og genmontering af tagstenene skønnes inkl. stillads at koste kr. 90.000,- inkl. moms.                                                                                             |
| Ad 7. Forbedringer:                                          | Der er ikke tale om forbedring ved reparationer, og her er det kun den øverste del af tagfladerne, der udbedres. (Ved destruktive undersøgelser, kan der måske findes tilsvarende fejl ud for skråvæggene).                                                |
| Ad 8. Ventilation af tagrum er mangelfuld:                   | Der sås ingen ventilationsåbninger i tagrummet, og der var forhøjet fugt i konstruktioner, hvorfor det skønnes, at ventilationen er mangelfuld.                                                                                                            |
| Ad 8. Konklusion:                                            | Der bør etableres ventilationsåbninger evt. via ventiler i undertaget.                                                                                                                                                                                     |
| Ad 8. Fejl og forsømmelser:                                  | Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K3.                                                                                                                                                                          |
| Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:    | Under pkt. 1.11 Ventilation burde anføres: K3. Der er mangelfuld ventilation af tagrummet.                                                                                                                                                                 |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                       | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | Note: Der er risiko for fugtskader.                                                                                                                                                                          |
| Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:         | Udbedring foretages naturligt i forbindelse med udskiftning af undertaget og er derfor medtaget under pkt. 7.                                                                                                |
| Ad 8. Forbedringer:                                        | Ingen, se pkt. 7.                                                                                                                                                                                            |
| Ad 9. Skorsten har revner i tagrum.                        | Skorstenen har større revner i tagrummet. Endvidere er der løbesod på skorstenen her og løs puds udvendigt på skorstenen.                                                                                    |
| Ad 9. Konklusion:                                          | Revnerne bør udbedres, da der ellers er risiko for udtrængning af røg. m.v. i tagrummet.                                                                                                                     |
| Ad 9. Fejl og forsømmelser:                                | Under pkt. 1.16 er følgende anført: " K1. Der er løbesod på skorstenen i tagrummet" og "K2. Puds på skorstenspipe udvendigt er løs", men revnerne i skorstenen i tagrummet er ikke anført og burde være det. |
| Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:  | Under pkt. 1.16 burde sidste skade rettes til: K2. Der er løs puds udvendigt på skorstenspipen og større revner i skorstenen i tagrummet.                                                                    |
| Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:         | Udbedring af revnerne med armeret fugemateriale skønnes at koste kr. 1.500,- inkl. moms.                                                                                                                     |
| Ad 9. Forbedringer:                                        | Der er ingen forbedring ved en reparation.                                                                                                                                                                   |
| Ad 10. Der er revner i puds/væg mod syd og sydvest:        | Der er lodret revne mod vest ved det sydlige hjørne. Mod syd er der vandrette revner ved karnap, revne over altandør og lodret revne i gavlen.                                                               |
| Ad 10. Konklusion:                                         | Der er generelt tale om ældre sætningsrevner, men revnen over altandøren kan også skyldes mangelfuld bæreevne af overliggeren.                                                                               |
| Ad 10. Fejl og forsømmelser:                               | Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det.                                                                                                                                              |
| Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: | Under pkt. 2.1 Facader/gavle burde anføres: K2. Der er lodret revne mod vest ved det sydlige hjørne. Mod syd er der vandrette revner ved karnap,                                                             |



## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                          | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | revne over altandør og lodret revne i gavlen.<br>Note: Revnerne skønnes generelt at være ældre sætningsrevner, som er i ro, men revnen over altandøren kan skyldes skade i overliggeren. |
| Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:           | Udbedring af revnerne ved udfræsning, armering og ny puds samt oplægning af ny overligger over altandøren, skønnes at koste kr. 15.000,- inkl. moms.                                     |
| Ad 10. Forbedringer:                                          | Der er ikke tale om forbedringer ved reparationer.                                                                                                                                       |
| Ad 11. Der er løs puds flere steder og stedvise afskalninger. | Der løs puds flere steder bl.a. mod syd og enkelte pudsafskalninger bl.a. foroven mod syd og mod øst.                                                                                    |
| Ad 11. Konklusion:                                            | Et pudset hus fra 1922 vil generelt jævnlige skulle vedligeholdes ved udbedring af pudslaget.                                                                                            |
| Ad 11. Fejl og forsømmelser:                                  | I rapporten er skaden ikke anført, men det burde den.                                                                                                                                    |
| Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:    | Under pkt. 2.1 Facader/gavle burde anføres:<br>K1. Der er stedvist områder med løs puds og der er enkelte pudsafskalninger, bl.a. mod syd og øst.                                        |
| Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:           | Udbedring af de konstaterede områder samtidig med revnerne skønnes at koste kr. 10.000,- inkl. moms.                                                                                     |
| Ad 11. Forbedringer:                                          | Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.                                                                                                                                       |
| Ad 12. Metaldør til trapperum mod vest er rusten og slidt:    | Lemmen til det udvendige rum under trappe mod vest er rusten og slidt og kan ikke lukkes.                                                                                                |
| Ad 12. Konklusion:                                            | Lemmen bør udskiftes til en ny lem.                                                                                                                                                      |
| Ad 12: Fejl og forsømmelser:                                  | Skaden er delvist anført under pkt. 4.3: "K0. Lem til tidligere skarnkasserum er rusten og kan ikke lukkes".                                                                             |
| Ad 12: Punktet burde være anført som følgende i rapporten:    | Under pkt. 3.1 Døre burde anføres:<br>K2. Lem til udvendigt trapperum er nedslidt og rusten.                                                                                             |
| Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:           | Udskiftning af lemmen skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.                                                                                                                           |
| Ad 12. Forbedringer:                                          | Da lemmen er over 35 år, er det en 100 % forbedring.                                                                                                                                     |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                                                          | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 13. Terrassedør mod sydvest er skadet forneden. Flere døre binder og har eftergivende dørtrin:             | Altandør mod sydvest har mindre sprækker forneden og flere døre binder og /eller har mangelfuldt understøttet dørtrin.                                                                                                                                                      |
| Ad 13. Konklusion:                                                                                            | Der er mindre skader forneden på flere døre.                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 13. Fejl og forsømmelser:                                                                                  | Skaden er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men da der kun skal foretages stikprøvevis undersøgelse, kan det ikke betegnes som en fejl.                                                                                                                                     |
| Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                                                    | Under pkt. 3.1 Døre kunne være anført:<br>K1. Altandør mod sydvest har mindre sprækker forneden og flere døre binder og/eller har mangelfuldt understøttet dørtrin.                                                                                                         |
| Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                                           | Udbedring med spartling, justering og understøtning af dørtrin skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.                                                                                                                                                                     |
| Ad 13. Forbedringer:                                                                                          | Der er ikke tale om forbedringer ved reparationer.                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 14. Tætningsbånd ved pynterammer er med underhøjde/løse. Trælister under vinduer ved karnap er ikke tætte: | Vinduer og terrassedøre er monteret med udvendige glasrammer henholdsvis udvendige pynterammer. Mange steder er gummilisterne sunket ned og der er begyndende nedbrydning af vinduerne. Ved karnappens vinduer er der monteret trælister forneden på karmen med vindrevner. |
| Ad 14. Konklusion:                                                                                            | Der er valgt en dårlig konstruktionsløsning og selv ved en udbedring af den valgte løsning må der påregnes nedsat restlevetid                                                                                                                                               |
| Ad 14. Fejl og forsømmelser:                                                                                  | Skaden er ikke nævnt i rapporten, men det burde den                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 14. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                                                    | Under pkt. 3.2 Vinduer burde anføres:<br>K2. Vinduer og terrassedøre har generelt løse/nedsunkne gummilister, adskillelse mellem karm og glasramme samt begyndende nedbrydning. Ved karnapvinduer er der nedbrydning af karmilister.                                        |
| Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                                           | Udskiftning af de skadede vinduer og terrassedøre skønnes at koste kr. 175.000,- inkl. moms.                                                                                                                                                                                |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                       | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14. Forbedringer:                                          | Da vinduerne er fra ca. 1999, skønnes der at være tale om 50 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 87.500,- inkl. moms.                                                                                                                     |
| Ad 15. Redningsåbning mangler i tårnværelse:               | Vinduer i tårnværelset kan ikke åbnes som redningsåbning, da minimumskravet til redningsåbninger er 50 x 100 cm og her er der tale om halvcirkulære vinduer med en diameter på ca. 50 cm samt et ovenlysvindue, der er mere end 120 cm over gulvet. |
| Ad 15. Konklusion:                                         | I henhold til BBR er rummet ikke godkendt til beboelse, og der er da også kun en lejder op til det.                                                                                                                                                 |
| Ad 15. Fejl og forsømmelser:                               | Ingen, da der i henhold til BBR er tale om et tagrum, og ikke et opholdsrum.                                                                                                                                                                        |
| Ad 15. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: | Punktet skulle ikke anføres i rapporten.                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:        | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 16. Fuger mangler omkring kældervinduer.                | Der mangler fuger om kældervinduer mod nord samt under vindue i gavl mod vest.                                                                                                                                                                      |
| Ad 16. Konklusion:                                         | Fugerne bør udbedres for at undgå varmetab/kuldebroer.                                                                                                                                                                                              |
| Ad 16. Fejl og forsømmelser:                               | I tilstandsrapporten er der under pkt.3.3 anført: "K1. Elastiske fuger – kalfatringsfuger- mellem vindueskarm og mur sprækker flere steder", hvilket ikke er helt fyldestgørende.                                                                   |
| Ad 16. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: | Under pkt. 3.3 Fuger burde anføres:<br>K2. Der mangler fuger om kældervinduer mod nord samt under vindue i gavl mod vest.                                                                                                                           |
| Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:        | Udbedringen skønnes at koste kr. 1.500,- inkl. moms.                                                                                                                                                                                                |
| Ad 16. Forbedringer:                                       | Da der ikke er udført udvendig fugning her, er der ingen forbedringsværdi i forhold til tilsvarende fugning                                                                                                                                         |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                           | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 17. Sokkel er med afskalninger flere steder bl.a. ved terrassedøre mod syd: | Der er løs puds på sokkel mod syd ved terrassedøre og enkelte andre steder.                                                                        |
| Ad 17. Konklusion:                                                             | Den løse puds bør udbedres for ikke at skade soklen/kældervæggene yderligere.                                                                      |
| Ad 17. Fejl og forsømmelser:                                                   | I rapporten er skaden ikke anført, men det burde den.                                                                                              |
| Ad 17. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                     | Under pkt. 4.2 Sokkel burde anføres:<br>Sokkel har afskalninger ved terrassedøre mod syd og enkelte steder ved terræn.                             |
| Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                            | Udbedringen med rensning/afhugning og ny puds skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.                                                             |
| Ad 17. Forbedringer:                                                           | Da bygningen er fra 1922, er der tale om en forbedring på 80 % eller en forbedringsværdi på kr. 4.000,-.                                           |
| Ad 18. Der er afskalninger i puds og revner i trin ved uderum og kældertrappe: | Kældertrappen mod vest ned til det tidligere skarnkasserum er udført af mursten med et pudslag på og er nedbrudt. Fortrappen har lille afskalning. |
| Ad 18. Konklusion:                                                             | Kældertrappen er nedbrudt.                                                                                                                         |
| Ad 18. Fejl og forsømmelser:                                                   | I rapporten er der under pkt. 4.3 anført: "K1. Der er nogle revner i betontrin", hvilket ikke er fyldestgørende og med for lav karakter.           |
| Ad 18. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                     | Under pkt. 4.3 Udvendige trapper burde anføres:<br>K2. Muret kældertrappe til udvendig rum mod vest er nedbrudt.                                   |
| Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                            | Udstøbning af 3 nye trin skønnes at koste kr. 6.000,- inkl. moms.                                                                                  |
| Ad 18. Forbedringer:                                                           | Der er tale om en 80 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 4.800,- inkl. moms.                                                             |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                          | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 19. Lyskasser er med afskalninger i puds og revner:        | Lyskasser mod nord har mindre afskalninger og lodrette revner ved hussoklen.                                                                                                                                                             |
| Ad 19. Konklusion:                                            | Revnerne skønnes at være af ældre dato og opstået, da lyskassen ikke er støbt sammen med kældervæggen.                                                                                                                                   |
| Ad 19. Fejl og forsømmelser:                                  | Skaden er ikke registreret i rapporten, men burde være det.                                                                                                                                                                              |
| Ad 19. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:    | Under pkt. 4.4 Udvendige lyskasser burde anføres: K1. Lyskasser mod nord har mindre afskalninger og lodrette revner ved kældervæggen.                                                                                                    |
| Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:           | De lodrette revner behøver ingen udbedring, da lyskassens formål er at holde jord væk fra vindueslysningen, ikke at være vandtæt, og afskalningerne kan udbedres med betonreparationer, hvilket skønnes at koste kr. 2.500,- inkl. moms. |
| Ad 19. Forbedringer:                                          | Der er ikke tale om forbedringer ved reparationer.                                                                                                                                                                                       |
| Ad 20. Udvendig afvanding fra garage til sivebrønd ved bolig: | Nedløb fra indgangsparti ender i et opført betonrør, ca. 2 m fra kælderen, og ifølge klager går afvanding fra garage også til dette sted, som ifølge sælger fungerer som en sivebrønd.                                                   |
| Ad 20. Konklusion:                                            | Brønden kan være forsynet med afløb til en faskine længere væk, men det kan ikke konstateres uden en undersøgelse af brøndbunden, hvilket er et destruktivt indgreb. Nedsivning skal ske mindst 5 m fra kældre.                          |
| Ad 20. Fejl og forsømmelser:                                  | Ingen, da afløbsforholdene ikke kan konstateres visuelt.                                                                                                                                                                                 |
| Ad 20. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:    | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:           | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                   |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                      | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 21. Beklædning på kældervægge er skadet i uderum mod vest:             | Pladebeklædning i uderum mod vest er fugtskadet og nedslidt. Endvidere er der større revne i den vestlige væg.                                                                                                                                                                        |
| Ad 21. Konklusion:                                                        | Pladerne, som er af organisk materiale, bør fjernes, da rummets ydervægge ikke er fugtsikrede, og revnen bør udbedres.                                                                                                                                                                |
| Ad 21. Fejl og forsømmelser:                                              | Skaden er ikke nævnt i rapporten, men det burde den                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 21. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                | Under pkt. 5.2 Kældervægge burde anføres:<br>K2. Pladebeklædning i uderum er fugtskadet, og ydervæg mod vest har en større revne.                                                                                                                                                     |
| Ad 21. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                       | Nedtagning af pladerne og udbedring af revnen mod vest skønnes at koste kr. 1.500,- inkl. moms.                                                                                                                                                                                       |
| Ad 21. Forbedringer:                                                      | Der er ikke tale om forbedringer ved reparationer.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ad 22. Der er fugt og løs puds på kældervægge bl.a. i depot og trapperum: | Der er fugtskjolder på kældervæg mod nord, og der blev målt forhøjet fugt fornedet på kældervæg i værksted. Der er løs puds på kældervæg mod syd under karnappen.                                                                                                                     |
| Ad 22. Konklusion:                                                        | Der er fugtskader på flere kældervægge. Skaden ved karpappen skyldes formentlig fugtindtrængning ved vinduer eller tag, se disse punkter, mens kældervæggen mod nord opfugtes fra jorddækning.                                                                                        |
| Ad 22. Fejl og forsømmelser:                                              | I tilstandsrapporten er følgende anført: "K1. Der er lidt afskalninger på vægge forårsaget af nogle let-opløselige-salte i vinkælder", hvilket ikke er fyldestgørende.                                                                                                                |
| Ad 21. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                | Under pkt. 5.2 Vægge burde anføres:<br>K2. Der er fugtskjolder på kældervæg mod nord, og der blev målt forhøjet fugt fornedet på kældervæg i værksted. Der er løs puds på kældervæg mod syd under karnappen. Note: For boliger fra denne tid er fugtige kældervægge ikke usædvanlige. |
| Ad 22. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                       | Udbedring af fugt i kældervæg mod nord kan ske ved frigravning, fugtbehandling, samt fugtisolering og dræning, hvilket skønnes at koste kr. 45.000,- inkl. moms.                                                                                                                      |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                  | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 22. Forbedringer:                                                  | Da det ikke var sædvanligt at lave fugtisolering ved kældre i 1922, er der tale om en 100 % forbedring.                                                                                                                                                   |
| Ad 23. Der er pladebeklædning på kælderydervægge mod nordvest og syd: | Der er pladebeklædning på kælderydervægge mod nordvest og syd. Der blev ikke konstateret tegn på fugt i væggene, men da der er fugt i kældervægge mod nord og fugtskjolder på kældervægge mod syd, er der risiko for, at der i også kan være fugtigt her. |
| Ad 23. Konklusion:                                                    | Kældervægge bør ikke beklædes indvendigt, da der er risiko for skadelig fugt med evt. skimmelvækst bagved.                                                                                                                                                |
| Ad 23. Fejl og forsømmelser:                                          | Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.                                                                                                                                                                                         |
| Ad 23. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:            | Under pkt. 5.2 Vægge burde anføres:<br>K3. Der er pladebeklædning på kælderydervægge mod nordvest og syd. Note: Der er risiko for fugtskader og evt. skimmel bag beklædningen.                                                                            |
| Ad 23. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                   | Beklædningen bør fjernes og kældervæggen eftergås med puds og maling, hvilket skønnes at koste kr. 30.000,- ekskl. moms.                                                                                                                                  |
| Ad 23. Forbedringer:                                                  | Forbedringsværdien skønnes at være 50 % eller kr. 15.000,- inkl. moms.                                                                                                                                                                                    |
| Ad 24. Klinker i bruseniche på 1. sal er med mangelfuld vedhæftn.:    | Flere klinker i bruseniche på 1. sal er ikke fuldklæbet.                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 24. Konklusion:                                                    | Da badeværelset skønnes udført med vådrumsmembran, er der ikke risiko for skader på andre bygningsdele.                                                                                                                                                   |
| Ad 24. Fejl og forsømmelser:                                          | Skaden er ikke nævnt i rapporten, men det burde den                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 24. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:            | Under pkt. 6.1 Gulvkonstruktion burde anføres:<br>K2. Flere klinker i bruseniche på 1. sal er ikke fuldklæbet. Note: Da gulvet skønnes udført med vådrumsmembran, er der ikke risiko for skader på andre bygningsdele.                                    |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                                     | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 24. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                      | Udskiftning og korrekt lægning af klinker i brusenichen skønnes at koste kr. 6.000,- inkl. moms.                                                                                                                                  |
| Ad 24. Forbedringer:                                                                     | Da klinkerne skønnes at være udført i 1999 er der tale om 36 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 2.160,- inkl. moms.                                                                                                    |
| Ad 25. Der er revner i hjørnefuger i brusenicher i kælder og på 1. sal samt ved badekar: | Der er revner i hjørnefuger i brusenicher i kælder og på 1. sal samt ved badekar på 1. sal. Der er risiko for fugtindtrængning og skader på bagvedliggende bygningsdele.                                                          |
| Ad 25. Konklusion:                                                                       | Der bør udføres nye elastiske fuger for at undgå fugtskader.                                                                                                                                                                      |
| Ad 25. Fejl og forsømmelser:                                                             | Skaden er ikke anført i rapporten, men det burde den                                                                                                                                                                              |
| Ad 25. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                               | Under punkt 6.3 Fuger burde anføres:<br>K3. Der er revner i fuger i hjørner i brusenicher i kælder og på 1. sal samt ved badekar.<br>Note: Der er risiko for fugtindtrængning og skader på bagvedliggende bygningsdele.           |
| Ad 25. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                      | Udbedringen skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.                                                                                                                                                                              |
| Ad 25. Forbedringer:                                                                     | Der skønnes at være tale om 50% forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 1.000.- inkl. moms                                                                                                                                    |
| Ad 26. Gulvafløb i bruseniche i kælder har synlig beton indvendigt:                      | Der er synlig og dårlig udstøbt beton mellem rist og skål i gulvafløb i brusenichen i kælderen.                                                                                                                                   |
| Ad 26. Konklusion:                                                                       | Der er risiko for fugtindtrængning og fugtskader.                                                                                                                                                                                 |
| Ad 26. Fejl og forsømmelser:                                                             | Skaden nævnes ikke i rapporten, men det burde den.                                                                                                                                                                                |
| Ad 26. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                               | Under pkt. 6.4 Gulvafløb burde anføres:<br>K3. Der er synlig og dårlig udstøbt beton mellem rist og skål i gulvafløb i brusenichen i kælderen. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og skader på bagvedliggende bygningsdele. |



## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                         | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 26. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                          | Udskiftning af gulvafløbet til nyt korrekt udført gulvafløb skønnes at koste kr. 7.000,- inkl. moms.                                                                                                                                            |
| Ad 26. Forbedringer:                                                         | Forbedringsværdien skønnes at være 50 % eller kr. 3.500,- inkl. moms.                                                                                                                                                                           |
| Ad 27. Mangelfuldt fald mod gulvafløb i bruseniche i kælder:                 | Der er et lille område med bagfald ved gulvafløb i bruseniche i kælder.                                                                                                                                                                         |
| Ad 27. Konklusion:                                                           | Da belægningen er tæt, skønnes der ikke at være risiko for følgeskader, men brugen er funktionelt uhensigtsmæssig.                                                                                                                              |
| Ad 27. Fejl og forsømmelser:                                                 | Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.                                                                                                                                                                                  |
| Ad 27. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                   | Under pkt. 6.5 Fald mod gulvafløb burde anføres: K1. Der er mindre lunke foran gulvafløbet i bruseniche i kælder.                                                                                                                               |
| Ad 27. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                          | Udbedring kan ske i forbindelse med udskiftning af gulvafløbet og er således indregnet i beløbet anført under pkt. 26.                                                                                                                          |
| Ad 27. Forbedringer:                                                         | Se pkt. 26.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 28. Gulv knirker og fjedrer stedvist og er skævt i stueetage og på 1.sal: | Gulve i køkken /alrum og stue var delvist skiftet, hvorfor undertegnede ikke kan vurdere, om de var ringere, end hvad der må forventes i en villa fra 1922. På 1. sals sydlige værelse er der skjolder på gulvet og det knirker og hænger lidt. |
| Ad 28. Konklusion:                                                           | Det kan ikke vurderes om konstruktionen er ringere end hvad der må forventes i køkken/alrum og stue.                                                                                                                                            |
| Ad 28. Fejl og forsømmelser:                                                 | I tilstandsrapporten er der i pkt. 7.2 anført: "K0. Trægulv i værelse 1. sal ...knirker lidt", hvilket er OK.                                                                                                                                   |
| Ad 28. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                   | Kan ikke vurderes som ovenfor anført.                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 28. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                          | Intet.                                                                                                                                                                                                                                          |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                                                                                            | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 29. Trægulv i værelse mod nordvest på 1. sal er eftergivende og med revner:                                                                  | Gulvet fjedrer, er ujævnt og har større sprækker samt revnede brædder.                                                                                                                                                                   |
| Ad 29. Konklusion:                                                                                                                              | Gulvet bør udskiftes.                                                                                                                                                                                                                    |
| Ad 29. Fejl og forsømmelser:                                                                                                                    | Under pkt. 7.2 er anført: "K0. Trægulv i værelse 1. sal....knirker lidt samt tilsvarende i soveværelse, hvor der også er sprækker mellem gulvbrædder", hvilket er karaktersat for lavt og ikke fyldestgørende.                           |
| Ad 29. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                                                                                      | Under pkt. 7.2 Belægninger burde anføres: K2. Trægulv i værelse på 1. sal mod nordvest fjedrer, er ujævnt og har revnede brædder.                                                                                                        |
| Ad 29. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                                                                             | I henhold til brev af 17. marts fra Dansk Boligforsikring er der afgivet et tilbud på kr. 13.750,- for et nyt overgulv, hvilket skønnes rimeligt.                                                                                        |
| Ad 29. Forbedringer:                                                                                                                            | Da gulvet er nyere, skønnes der kun at være tale om 40 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 5.500,- inkl. moms.                                                                                                                 |
| Ad 30. Trægulv i tårnværelse er fugtskadet og med skævheder. Gulvbelægning i entre og depotrum i kælder har klinker med mangelfuld vedhæftning: | Trægulv i tårnværelse har et område med fugtskade. Der er klinker med mangelfuld vedhæftning i depotrum i kælder, hvor der også er foretaget en større reparation med mørtel. I entre er der stedvis klinker med mangelfuld vedhæftning. |
| Ad 30. Konklusion:                                                                                                                              | Gulvet i tårnværelset bør udbedres, og det bør kælder-gulvet i det nordvestlige rum også, mens klinker-gulvet i entreen skønnes kun at have mindre skade.                                                                                |
| Ad 30. Fejl og forsømmelser:                                                                                                                    | Skaden er ikke anført i rapporten, men det burde den.                                                                                                                                                                                    |
| Ad 30. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                                                                                      | Under pkt. 7.2 Belægninger burde anføres: K2. Trægulv i tårnværelse er fugtskadet i et mindre område. Klinker-gulv i depotrum i kælder har større pudsreparation og løse klinker.                                                        |
| Ad 30. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                                                                             | Udbedring af trægulvet skønnes at koste kr. 4.000,- ved udskiftning/slibning, mens nye klinker i kælderdepot vil koste kr. 9.000,- inkl. moms.                                                                                           |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                                                      | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 30. Forbedringer:                                                                                      | Der skønnes i gennemsnit at være tale om 50 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 6.500,- inkl. moms.                                                                                                                     |
| Ad 31. Der er fugtskjolder ved vægge i stue mod syd under karnap. Indvendige vægge har stedvist løs puds: | Fugtskjolderne ved karnappen var udbedret ved skønsforretningen. Der er stedvist mindre områder med løs puds på de murede vægge.                                                                                                  |
| Ad 31. Konklusion:                                                                                        | Forholdet ved karnappen kunne ikke vurderes, og væggene var generelt i acceptabel stand.                                                                                                                                          |
| Ad 31. Fejl og forsømmelser:                                                                              | Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men da der kun laves stikprøvekontrol på indervægge, skønnes der ikke at være begået fejl.                                                                                             |
| Ad 31. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                                                | Ingen                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 32. Der er skjolder/skimmel på vægge i soveværelse 1. sal og ved vinduer i tårnværelse:                | Vægge i soveværelse var malerbehandlet, men ved vinduer i tårnværelse var der skjolder på tilsætningerne.                                                                                                                         |
| Ad 32. Konklusion:                                                                                        | Skaderne er af mindre omfang og skyldes sandsynligvis kuldebroer og/eller manglende udluftning. Ved vindue mod syd kommer der vand ind på gulvet.                                                                                 |
| Ad 32. Fejl og forsømmelser:                                                                              | Skaden er ikke anført i rapporten, men det burde den.                                                                                                                                                                             |
| Ad 32. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                                                | Under pkt. 8.1 Indvendige vægge burde anføres: K3. Der er fugtskjolder/skimmel på tilsætninger ved de små vinduer i tårnværelse.<br>Note: Årsagen skønnes at være kuldebroer og/eller manglende ventilation samt utæthed mod syd. |
| Ad 32. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                                       | Efterisolering og reparation af undertag ved udvendig demontering af taget, skønnes at koste kr. 9.000,- inkl. moms og lift.                                                                                                      |
| Ad 32. Forbedringer:                                                                                      | Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.                                                                                                                                                                                |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                                   | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 33. Der er enkelte løse klinker ved pejs og enkelte mursten er revnet:              | Pejsen var pillet ned, hvorfor forholdet ikke kunne vurderes.                                                                                                                                                                                 |
| Ad 33. Konklusion:                                                                     | Forholdet kunne ikke vurderes.                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 33. Fejl og forsømmelser:                                                           | Forholdet kunne ikke vurderes.                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 33. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                             | Intet.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 33. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                    | Intet.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 34. Der er hul i gipsloft i kælder og skjold på loft på 1. sal i bad ved spotlight: | Der er hul i gipsloft i depotrum mod nordvest i kælder på grund af fejlboring af spot. I badeværelse på 1. sal er der skjolder ved spotlight.                                                                                                 |
| Ad 34. Konklusion:                                                                     | Gipsloft bør udbedres i kælder og loft på 1. sal malerbehandles, da skaden formentlig skyldes fugtindtrængning på grund af det mangelfulde undertag.                                                                                          |
| Ad 34. Fejl og forsømmelser:                                                           | I rapporten er forholdet ikke anført, men det er også af mindre omfang.                                                                                                                                                                       |
| Ad 34. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                             | Under pkt. 9.2 Loftbeklædning kunne anføres:<br>K1. Der er fejlboeret hul i gipsloft i depotrum i kælder og fugtskjold ved spotlight i badeværelse på 1.sal.<br>Note: Fugtskjolden ved spotlightet kan henføres til utætheder ved undertaget. |
| Ad 33. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                    | Udbedring i kælderloftet skønnes at koste kr. 1.000,- og udbedring i badeværelset udføres i forbindelse med den igangværende loftmaling.                                                                                                      |
| Ad 34. Forbedringer:                                                                   | Der er ikke tale om forbedringer ved reparationer.                                                                                                                                                                                            |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                                | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 35. Der mangler værn ved trappehul i tårnværelse:                                | Der er ingen værn ved trappehul i tårnværelse på 2. sal.                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 35. Konklusion:                                                                  | Som tidligere nævnt er rummet ikke godkendt til beboelse i henhold til BBR, og adgangen foregår via en lejder, hvorfor det er diskutabelt, om der et myndighedskrav her. Da rummet fremstår i materialer og indretning som et værelse, anbefales det dog, at etablere et værn. |
| Ad 35. Fejl og forsømmelser:                                                        | I tilstandsrapporten er forholdet ikke anført, men såfremt værelset anvendes som boligareal, bør det anføres.                                                                                                                                                                  |
| Ad 35. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                          | Under pkt. 10.2 Konstruktion anføres K3. Der mangler værn ved trappehul på 2. sal i tårnværelse.<br>Note: Der er risiko for personskade ved fald.                                                                                                                              |
| Ad 35. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                 | Skønnede udgifter til et værn er kr. 8.000,- inkl. moms.                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 35. Forbedringer:                                                                | Da der ikke er et værn i forvejen, er der ikke tale om nogen forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.                                                                                                                                                      |
| Ad 36. Afløb fra sikkerhedsventil i teknikskab i kælder er ikke ført til gulvafløb: | Afløb fra sikkerhedsventil i teknikskab i kælder er ikke ført til gulvafløb.                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 36. Konklusion:                                                                  | Der bør laves fast tilslutning for ikke at få fugtskader ved udladninger fra ventilen.                                                                                                                                                                                         |
| Ad 36. Fejl og forsømmelser:                                                        | Skaden er ikke anført i rapporten, men det bør den.                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 36. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                          | Under 11.2 Varmeinstallationer burde anføres: K1. Afløb fra sikkerhedsventil i teknikskab er ikke ført til kloak eller gulvafløb.                                                                                                                                              |
| Ad 36. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                 | Udbedring ved etablering af afløbsledning til gulvafløb i depotrum i forbindelse med udskiftning af gulvet her, skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.                                                                                                                       |
| Ad 36. Forbedringer:                                                                | Der er ikke tale om forbedringer.                                                                                                                                                                                                                                              |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                       | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 37. Der er rustne radiatorrør og utætte rørsamlinger:   | Der blev ikke fundet rustne radiatorrør, og iflg. mail af 3. maj 2017 fra Claus Overgaard Sørensen til Thomas Dalgaard skulle forholdet også være udbedret.        |
| Ad 37. Konklusion:                                         | Forholdet er udbedret.                                                                                                                                             |
| Ad 37. Fejl og forsømmelser:                               | Der kan ikke konstateres, om der har været fejl.                                                                                                                   |
| Ad 37. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: | Ingen.                                                                                                                                                             |
| Ad 37. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:        | Intet.                                                                                                                                                             |
| Ad 38. Varmerør og radiator er skæve i stue i kældere:     | Varmerør og radiatorer er mangelfuld fastgjort i stue og kælderrum mod sydvest.                                                                                    |
| Ad 38. Konklusion:                                         | Radiatorerne bør fastgøres forsvarligt og fagligt korrekt.                                                                                                         |
| Ad 38. Fejl og forsømmelser:                               | Skaden er ikke anført i rapporten, men det burde den.                                                                                                              |
| Ad 38. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: | Under 11.2 Varmeinstallationer burde anføres:<br>K1. Radiatorer i stue og kælderrum mod syd er ikke forsvarligt fastgjort og hænger / er provisorisk understøttet. |
| Ad 38. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:        | Udbedring, opretning og fastgørelse af 2 radiatorer skønnes at koste kr. 1.500,- inkl. moms.                                                                       |
| Ad 38. Forbedringer:                                       | Der er ikke tale om forbedringer i forhold til tilsvarende intakte konstruktioner.                                                                                 |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                       | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 39. Afløb er utæt under køkkenvask og under begge håndvaske på 1. sal:  | Der sås rande/skader efter fugt på bunden af skabene de 3 steder.                                                                                                                         |
| Ad 39. Konklusion:                                                         | Der er utætheder ved afløbsrørenes samlinger og skader på skabsbundene.                                                                                                                   |
| Ad 39. Fejl og forsømmelser:                                               | Skaden er ikke nævnt i rapporten men det burde den.                                                                                                                                       |
| Ad 39. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                 | Under pkt. 11.3 Afløbsinstallationer burde anføres: K2. Afløbsrør under køkkenvask og de 2 håndvaske på 1. sal er utætte.                                                                 |
| Ad 39. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                        | I henhold til ejerskifteforsikringen er der indhentet tilbud på kr. 13.125 til udbedring af forholdet, hvilket skønnes relativt dyrt.                                                     |
| Ad 39. Forbedringer:                                                       | Der skønnes at være tale om 50 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 6.562,50 inkl. moms.                                                                                         |
| Ad 40. På garage er tagrender utætte, og tagnedløb er ikke ført til kloak: | Tagrender er utætte i samlingerne mod vest og syd, og nedløbene slutter op til 20 cm over terræn. Mod vest ledes vand til aquadrain og mod syd til terræn.                                |
| Ad 40. Konklusion:                                                         | Utæthederne bør udbedres, og nedløb skal føres til faskiner eller kloak. Ydermur opfugtes ved nedløb.                                                                                     |
| Ad 40. Fejl og forsømmelser:                                               | Skaden er ikke anført i rapporten, men det burde den.                                                                                                                                     |
| Ad 40. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                 | Under pkt. 1.6 Tagrender /nedløb burde anføres: K3. Tagrender er utætte i samlinger mod vest og syd, og nedløb slutter op til 20 cm over terræn.<br>Note: Der sker opfugtning af ydermur. |
| Ad 40. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                        | Udbedring skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.                                                                                                                                        |
| Ad 40. Forbedringer:                                                       | Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.                                                                                                                                        |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                                | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 41. Undertag på garage har skjolder – ventilation mangler:                       | Der er anvendt 2 typer undertag, og undertaget har mindre områder med skjolder og enkelte steder med løse overlæg, men det skønnes at være tæt. Loftisoleringen ligger flere steder ud mod undertaget. |
| Ad 41. Konklusion:                                                                  | Undertaget er generelt i acceptabel stand, og skjolderne skønnes at være af ældre dato, men ventilationen ved tagfoden bør forbedres, da garagen kan opvarmes og dermed afgive vanddamp.               |
| Ad 41. Fejl og forsømmelser:                                                        | I rapporten er skaden ikke anført, men det bør den.                                                                                                                                                    |
| Ad 41. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                          | Under pkt. 1.11 Ventilation burde anføres:<br>K1. Der er mangelfuld ventilation af tagrum, da isoleringen ved tagfoden flere steder går ud mod undertaget.                                             |
| Ad 41. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                 | Friholdelse af isolering ved tagfoden skønnes at koste kr. 1.000,- inkl. moms.                                                                                                                         |
| Ad 41. Forbedringer:                                                                | Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.                                                                                                                     |
| Ad 42. Der er pudsafskalninger og synlig armering på garagevægge ved terræn og tag: | Der er pudsafskalninger /synlig glasfibernet mange steder ved soklen på læmuren og bygningen samt enkelte steder ved tagkanten.                                                                        |
| Ad 42. Konklusion:                                                                  | Arbejdet skønnes at være mangelfuldt udført ved opførelsen.                                                                                                                                            |
| Ad 42. Fejl og forsømmelser:                                                        | Skaden er ikke anført i rapporten, men det burde den.                                                                                                                                                  |
| Ad 42. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:                          | Under pkt. 2.1 Facader/gavle burde anføres:<br>K2. Der er pudsafskalninger forneden ved terræn på bygning og læmur samt enkelte steder ved tagkant.                                                    |
| Ad 42. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                 | Udbedring inkl. fjernelse og reetablering af belægning m.v. skønnes at koste kr. 15.000,- inkl. moms.                                                                                                  |
| Ad 42. Forbedringer:                                                                | Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.                                                                                                                                                     |



## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                       | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 43. Der er råd i karm på garagedør mod syd:             | Der er råd forneden i dørkarm mod syd, og træliste forneden på dørblad er delvis løs/skadet.                                           |
| Ad 43. Konklusion:                                         | Døren er dårligt konstrueret og mangelfuldt vedligeholdt.                                                                              |
| Ad 43. Fejl og forsømmelser:                               | I tilstandsrapporten er der under pkt. 3.1 anført: " K0. Overfladebehandlingen på døren skaller lidt" hvilket ikke er fyldestgørende.  |
| Ad 43. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: | Under pkt. 3.1 Døre burde anføres:<br>K2. Der er råd forneden i dørkarm mod syd, og træliste forneden på dørblad er delvis løs/skadet. |
| Ad 43. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:        | Udskiftning af døren skønnes at koste kr. 6.000,- inkl. moms.                                                                          |
| Ad 43. Forbedringer:                                       | Da døren er fra 2006, er der tale om en forbedring på 30 % eller en forbedringsværdi på kr. 1.800,- inkl. moms.                        |
| Ad 44. Sokkel er uden puds ved garagedøren:                | Der mangler puds/afslutning på soklen ved døren mod øst.                                                                               |
| Ad 44. Konklusion:                                         | Arbejdet er ikke færdiggjort.                                                                                                          |
| Ad 44. Fejl og forsømmelser:                               | Skaden er ikke anført i rapporten, men det burde den.                                                                                  |
| Ad 44. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: | Under pkt. 4.2 Sokkel burde anføres:<br>K1. Soklen er ikke pudset på oversiden/afsluttet ved døren mod øst.                            |
| Ad 44. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:        | Udbedring skønnes at koste kr. 500,- inkl. moms.                                                                                       |
| Ad 44. Forbedringer:                                       | Der er ikke tale om forbedringer ved reparationer.                                                                                     |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                       | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 45. Indvendige garagevægge er fugtige forneden:         | De indvendige gipsbeklædninger på ydervæggene er generelt med fugtskjolder forneden.                                                                                                                                                    |
| Ad 45. Konklusion:                                         | Pladerne kan være blevet fugtskadet ved opførelsen, ved fugtindtrængning på grund af den mangelfulde pudning udvendigt ved soklen og/eller p.g.a. fugt fra køretøjer. Medvirkende er også at garagen ikke er tilstrækkeligt ventileret. |
| Ad 45. Fejl og forsømmelser:                               | Skaden er ikke anført i rapporten, men det burde den                                                                                                                                                                                    |
| Ad 45. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: | Under pkt. 8.1 Indvendige vægge burde anføres:<br>K2. Vægbeklædning af gipsplader på ydervæggene er generelt med fugtskader forneden.                                                                                                   |
| Ad 45. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:        | Udskiftning af pladerne til fugtsikre plader og montering af ventilationsspjæld i 2 modstående sider skønnes at koste kr. 25.000,- inkl. moms og malerbehandling.                                                                       |
| Ad 45. Forbedringer:                                       | Der skønnes at være tale om 10 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 2.500,- inkl. moms.                                                                                                                                        |
| Ad 45. Eventuelt:                                          | Intet.                                                                                                                                                                                                                                  |