

## Skønsmandens erklæring

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter: | <p>Tekst fra klageskema:</p> <p>A Rådskeer på: Fordøre, portkarne til garage, vindues- og skydedørsparti til poolbygning mod syd samt højtsiddende vindue i samme mod nord, vindue i stue mod syd samt badeværelses- og terassedøre ved soveværelse. Punktering af højtsiddende vinduer i poolbygning mod nord (se bilag fra bygningstaksator).</p> <p>Klagers krav er min 50.000 svarende til bygningstaksatorens vurdering.</p> <p>Ved syn &amp; skøn blev desuden anført følgende yderligere klager: klinker løse i swimmingpool (utæt).</p> <p>B Tag er meget utæt (der har lige været en større utæthed med vandskade i baggangen).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Klagers påstand:            | <p>Mener at tilstandsrapporten ikke beskriver husets dårlige tilstand og kritiserer sundhedsattesten, der anpriser huset.</p> <p>Der blev konstateret mange skader umiddelbart efter indflytningen.</p> <p>Swimmingpoolen viste sig at være utæt og klinkerne løse flere steder.</p> <p>Vandbehandlingsanlæg og solfangeranlæg til poolen er ikke sat i drift – mener ikke at anlæggene fungerer.</p> <p>Flere vinduerne var rådne (opdaget af forsikringsselskabet).</p> <p>De højtsiddende vinduer i poolrummet er punkterede og skjolde og træet er dårligt.</p> <p>Stuegulvet var i stykker af fugt. Kunne konstateres da tæppet blev fjernet.</p> <p>Taget er utæt. Der har lige været en vandskade i baggangen og loftet er taget ned. Der var allerede vandskjolder på loftet ved indflytningen.</p> <p>Ved indtegnin g til bygningsforsikring ville forsikringsselskabet ikke forsikre brænde hus og drivhus samt visse vinduer, der har råd.</p> |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p>Anfører at der er taget forbehold for punkterede termoruder.</p> <p>Har angivet "delaminering" af rammer ved skydedørsparti til poolbygningen.</p> <p>Mener, at de øvrige vinduer generelt svarer til beskrivelsen i tilstandsrapporten og svarer til husets alder.</p> <p>Poolen var fuld af vand og dækket med "kugler" på vandoverfladen.</p> <p>Med hensyn til taget var der ikke tegn på utætheder ved gennemgangen, men tagets tilstand var dårligt, derfor noten: "Der kunne ikke konstateres utætheder i taget, men tagbelægningen er på grund af alder og nedslidning uden restlevetid".</p> |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Fugtigt med forudgående dage med regn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Øvrige forhold:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besigtigelse | <p>A Facadepartier:<br/>Ruderne i det højtsiddende vinduesbånd i bassinrummet er helt mælkehvide, skjoldede og punkterede og karmtræet er misfarvet.</p> <p>Skydedørspartiet har nedbrydning af træværket.</p> <p>Vinduerne i øvrigt har nogle områder, hvor træet er lidt mørnet</p> <p>B Bassin<br/>Poolen er tømt for vand. Der er løse klinker ved siderne helt op til kanten.</p> <p>C Tag<br/>Taget er udført som en form for built-up med tagpap afdækket med småkornet grus.<br/>Der er tæt mosbegroning.<br/>Der er begrænset fald.<br/>Der står næsten overalt et lag vand i gruset/mosset.</p> <p>Der er mange inddækninger, tagspring, installationspåbygninger og andre løsninger, der alle giver forøget risiko for utætheder.</p> <p>Det fremstår som om solfangeranlæg på taget ikke er i drift og det blev også nævnt, at det sandsynligvis ikke fungerer.</p>                               |
| Konklusion:  | <p>Med hensyn til de påklagede punkter kan nævnes:</p> <p>A Døre og vinduer:</p> <p>Det er nævnt i tilstandsrapporten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- at skydedøre har delamineringer og går fra i limsamlinger.</li> <li>- at vinduer trænger generelt til afrensning samt fornyet overflade behandling</li> <li>- at træbundlister har tendens til begyndende nedbrydning</li> <li>- at glaslister på vindue mod nord er nedbrudt.</li> </ul> <p>Fejl ved det højtsiddende vinduesbånd i bassinrummet er ikke nævnt.</p> <p>Det højtsiddende vinduesbånd i poolbygningen skulle have været nævnt i tilstandsrapporten.</p> <p>Min karaktergivning: K3 med bemærkninger om de nævnte skader. Partierne er gamle og ved økonomisk vurdering skal der korrigeres en del for begrænset restlevetid</p> <p>B Vandbassin</p> <p>Hvis de løse klinker langs poolkanten kunne ses, skulle der have</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>været angivet en skade (K3 eller UN).</p> <p>Når poolens tilstand ikke kunne vurderes på grund af vandfyldning og afdækning med plastkugler, så synes jeg at bygningsdelen burde være angivet som utilgængelig bygningsdel med tilhørende bemærkning og evt. karakteren UN. Denne betragtning er ikke éntydig.</p> <p>Når vandbehandlingsanlæggets funktion m.m. ikke kunne vurderes ved gennemgangen kunne der ønskes en bemærkning om disse dele evt. med karakteren UN. Dog ikke et krav.</p> <p>C Tag:</p> <p>I tilstandsrapporten er angivet:<br/> Karakter K1. Tagpaptag er dækket af et stenlag og er mosbegrøet. Der er ingen tegn på skader.<br/> Der er begyndende nedslidning af tagpaptækningen.<br/> Note: "Der kunne ikke konstateres utætheder i taget, men tagbelægningen er på grund af alder og nedslidning uden restlevetid"</p> <p>Med hensyn til taget, så kan jeg ikke umiddelbart forstå karakteren K1 = "mindre alvorlige skader" sammenholdt med at taget som angivet er nedslidt og uden restlevetid og når der står en del vand flere steder på taget og vandet ikke ledes væk.</p> <p>Når taget er så slidt, at det er uden restlevetid, så er der også nærliggende risiko for alvorlige / kritiske skader. Efter de gældende retningslinier mener jeg, at det berettiger karakteren K3.</p> <p>Mosbegrøning, der nogle steder er meget omfattende, er efter det drøftede ikke meget anderledes nu end ved tidspunktet for husbesigtigelsen. I tilstandsrapporten er angivet: tagpap er mosbegrøet.</p> <p>Der har netop været en vandskade, hvor det har været nødvendigt at tage loftet ned i gangen.</p> <p>Ved gennemgangen til tilstandsrapporten kan der have været en tørvejrperiode, så der ikke har stået vand på taget, men der bør næppe gives en karakter lavere end K2, eller UN.<br/> En tilstandsrapports signalværdi ligger meget i karaktergivning.</p> <p>Jeg mener at den lave karakter i dette tilfælde nedtoner noten: "taget har ingen restlevetid".</p> <p>Øvrigt:</p> <p>Carport, overdækket areal og drivhus er ikke med i tilstandsrapporten på grund af bygningernes dårlige stand.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Økonomi | <p>Det er svært at sætte en pris for renovering af taget. Skal der skiftes stern, er underlaget i orden, skal der etableres mere fald, skal installationspåbygningerne reetableres m.m.</p> <p>Jeg vil umiddelbart vurdere en pris på 100.000 kr. incl. moms.</p> <p>Der er en væsentlig grad af forbedring. Jeg skønner restværdien til 20%.</p> <p>Højtsiddende vinduesbånd i poolrummet og siderummet: Udskiftning vurderes til 12.000 kr. incl. moms.</p> <p>Restværdien vurderer jeg til 30%.</p> |
| Forlig  | <p>Der har været drøftet forlig.</p> <p>Inden min bearbejdning af klagen vedrørende tag var der ved at være forlig om de højtsiddende vinduesbånd.</p> <p>Forliget er bortfaldet efter min behandling af klagen vedrørende tag.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |