

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad 1: 2: 3: 4: 5:
Klagers påstand:	Tilstandsrapport og navnlig Kvalitetsmærket giver et meget negativt indtryk af huset, der ikke er belæg for. Huset var gammelt, men slet ikke i så dårlig stand, som beskrevet. Det har bevirket urimeligt stort nedslag i salgsprisen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fastholder begge rapporter; at de beskriver den tilstand, huset havde ved besigtigelsen. Mener at have fulgt retningslinierne fra HE-sekretariatet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr; let skyet.
Øvrige forhold:	Ny ejer har igangsat omfattende ændringer i huset indvendigt. Alt er nu nedrevet/udtaget og under modernisering. Køber oplyser, at de omfattende ændringer skyldes ønske om at bringe huset i nutidig boligstand og ikke nødvendigvis på grund af nedslidning. Skønsmanden oplyste, at han kun forholder sig til forhold, der vedrører tilstandsrapporten under HE-ordningen; og ikke Kvalitetsmærke, salgsopstilling etc.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. TR side 6 pkt. 2: Ikke korrekt beskrevet om byg- ningsdele:	Huset fremstår udvendigt som pr. xx.xx..04 bortset fra udskift af alle vinduer/døre. (Foto 1+2+3+4+6+7). Indvendigt med igangsat modernisering (foto 10+11+ 12+13+14+15). Pga. nuværende stade kan SS ikke vurdere, hvorvidt de anførte utilgængeligheder er korrekt beskrevet.
Ad 1. Konklusion:	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.: TR pkt. 2.0: Krybekælder er "født" med lavtsiddende ventiler; derfor ikke fejl:	På begge langsider ses ventiler til utilgængelig "krybekælder"; (der skønnes at have været max. 20 cm høj). (Foto 19+20).
Forkert at skrive "jord under gulv".	Efter optagning af gulve ses jordlag; ikke støbt bund, (foto 14).
Ad 2. Konklusion:	Korrekt udført skal der være min. 10 – 15 cm afstand fra terræn til underkant ventiler. Som det ses udført, er der risiko for indsvivende nedbør. I affaldsbunke ses rester af gulvbjelker/lægter med tegn på råd/svamp. Hvorvidt der et støbt bund kan normalt ikke ses. Imidlertid er der ikke erfaring om anvendt støbning i huse før ca. 1930.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Anførte karakter "K3" + "note 2" skønnes korrekt iflg. HE-ordningen.; uanset husets alder. Bemærkning om "jord under gulve" skønnes blot at være en præcisering af, at det er en ældre konstruktion.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Facader er eftergået således, at der ikke er risiko for skader.	Husets facader fremstår generelt i god overflade-stand. Enkelt sted ses rest af bindingsværkstolpe/træværk (foto 4).
Ad 3. Konklusion:	Der skønnes ikke "nærliggende risiko for skader" pga. gammelt træværk. På den anden side kan man ikke uden destruktivt indgreb afgøre, om tilstedeværelsen af træværk "ikke har nogen indflydelse på funktionen". I tilfælde af mistanke om svækkelse i murværk er det "UN".
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes korrekt, at resterende træværk kræver mere vedligeholdelse og opmærksomhed. Derfor kan der anføres "K1" eller "K2".
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 3. Forbedringer:	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Bløde plader har altid været der og havde ikke skader:	Alle gamle overflader er fjernet. (Foto10+14)
Ad 4. Konklusion:	"Bløde plader" anses i dag for uhensigtsmæssigt og anbefales altid fjernet. Som overflade opfylder de ikke "klasse-1" brandkrav, samt risiko for kondensfugt, mug-skimmeldannelser.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Såfremt der var " <i>fugtspor partielt</i> " er "K2" korrekt.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 4. Forbedringer:	
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Hoveddør var ikke nedbrudt, som beskrevet. Flere vinduespartier var af nyere dato; derfor ikke nedbrudt. Der var sålbænke de fleste steder.	Oprindelig hoveddør er bortkørt af køber, som har isat den nye. Alle vinduer-yderdøre i bygning "A" stuetaen er nu skiftet (foto 1+2+4+16). I gavle ses de oprindelige (foto13+6+7+18).I affaldsbunke ses bryggersdør. TR oplyser: " <i>fleste vinduer er fornyet</i> ". Bemærkning med "K2" refererer til de " <i>enkelte gamle vinduer</i> ". "Note 3" angiver, hvilke vinduer.
Ad 5. Konklusion:	KK har medsendt fotos til belysning af, at hoveddør ikke var nedbrudt i bundstykke. Da de gamle rammer til dobbeltvinduer er fjernet, kan der ikke mere ske bedømmelse af tilstand.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Emnet hoveddør kan ikke behandles nu. De endnu værende ældste vinduer i "A" og "B" fremstår, som korrekt beskrevet med "K2".
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 5. Forbedringer:	
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 5. Eventuelt:	Kun et foto er dateret "dec. 19xx".

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Trægulve var ikke i dårlig og defekt stand:	Alle gulve er ryddet (foto10+11+14+15). Det kan ikke afgøres nu, i hvilken tilstand gulve fremstod.
Ad 6. Konklusion:	Køber fremviste fotos, som delvist viste trægulv. Skønnes ikke tilstrækkeligt som dokumentationsmateriale og er der ikke krævet fremlagt.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 6. Forbedringer:	
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Sælgers oplysningsskema har ændret bemærkning til pkt. 3.3 samt forkert kryds i 4.2.	KK oplyste at have været tilstede ved afkrydsning af skema. Kan ikke erindre, hvorfor nævnte fejl ikke er noteret.
Ad 7. Konklusion:	Det er sælgers ansvar, at skema fremstår korrekt. BB skal overføre teksten korrekt til it-programmet. Såfremt sælger senere gør bemærkning, skal der udfærdiges allonge til rapporten.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Kan ikke vurderes nu.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 7. Forbedringer:	
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 7. Eventuelt:	Generelt for skønserklæringen: Ud fra huset nuværende stand, med omfattende bygningsændringer, er det ikke muligt at prissætte de enkelte forhold.