

| <b>Skønsmandens erklæring</b>       |                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | Udgangspunkt er KK's skr. xx.xx..05 med anført 16 punkter (A – P), hvor pkt. I + O udgår iflg. aftale.                                     |
| Klagers påstand:                    | Fastholder tidligere skriftlige klager: Tilstandsrapport (TR) er ikke korrekt udført. Flere forhold er ikke nævnt eller korrekt beskrevet. |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | Fastholder at TR er korrekt og dækkende for de konstaterede forhold og ejendommens almene tilstand.                                        |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Overskyet, diset, + 5 gr.                                                                                                                  |
| Øvrige forhold:                     | KK afventer stadig endelig afklaring af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.                                                            |

## Skønsmandens erklæring

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                                                              | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 1. (A+B+C):<br>Gavlbeklædninger nedbrudt, fejlkonstrueret, mangler "vindstop": | <p><u>Generelt:</u> Siden ca. 1960 er huset bygget meget til/om i flere tempi og iflg. sælgers oplysning ikke helt afsluttet ved ejerskiftet. (Foto 1 – 12).</p> <p><u>Foto 1+2:</u> indgangsside nord. <u>Foto 3+4+5:</u> gavl vest. <u>Foto 6+7+8:</u> haveside syd. <u>Foto 9+10+12:</u> gavl øst.</p> <p>a): Der konstateres ikke nedbrydning i træværk.<br/> b): Beklædning med "en på to" brædder er ved materialevalg og udførelse ikke håndværksmæssigt korrekt. Flere steder er "yderbræt" gået fra (som foto 15 - vest) eller ikke tætsluttende (antydtes på foto 13 - nord).<br/> c): Langs tagudhæng (indgangsside - nord) er stor åbning, hvor brædder ikke er ført op bag udhængslister, (foto 13+14). Fra tagrum ses stor åbning mellem indvendig pap og tagdækning (foto 20+ 21).</p> |
| Ad 1. Konklusion:                                                                 | <p>Konstruktionsmåden forventes at give "kastning/vridning" i brædder; navnlig på udsatte steder. Såfremt vindpap overalt er udført tæt skønnes ikke nærliggende risiko for vandskader i overskuelig tid. Der må påregnes hyppig efterhjælp, når brædder slår fra.</p> <p>Store åbninger under tag giver øget risiko for fygesne udover, hvad der normalt kan forventes. Der ses dog ikke tegn på skader i tagrum. Ud for isolering er vindpap ikke ført op.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                                                       | TR pkt. 3.1 angiver "K3" for nedbrydning af lette træfacader enkelte steder, men uden nærmere præcisering og anvendelse af noter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:                               | Udskiftning af ikke-håndværksmæssig konstruktion er ikke omfattet. Alene reparation/efterhjælp af visuelle defekter i brædder og vindpap. Skønnes til kr. 4.000.-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 1. Forbedringer:                                                               | Ingen forbedring ved reparationsudgifter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:                                               | ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ad 1. Eventuelt:                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                                       | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 2.: (D):<br>Mindst 2 vinduer<br>nedbrudte:       | a):Karmparti vest. Rådskaade i karm lodret/vandret i solo-vindue.<br>b): Bundramme/samling 3-fags parti partielt råd/revner. Løs zink-vandnæse, (foto 39) og utæt samling.<br>c): Karmparti øst (foto 40). Råd i karm lodret/vandret.<br>d): 4-fags karmparti syd. Vandret bundkarm punktvist mørkt/skrumperevner, (foto 35+36+37+38). |
| Ad 2. Konklusion:                                   | Ældre karmpartier. Formentlig forsømt vedligeholdelse gennem flere år. I nyere tid søgt overmalet.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:                         | TR pkt. 4.2 har kun nævnt: <i>behov for eftergang enkelte steder</i> . Ved stikkontrol uden åbning af vinduer/rammer ville de fleste skader være fundet/bemærket med "K2". Sælgers oplysning (4.2) burde have skærpet undersøgelsen.                                                                                                   |
| Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Ældre karmpartier, som i forvejen har været repareret (udlusning) kan partielt repareres.<br>Ca. 12.000.- kr. til direkte reparation af nedbrydning uden forbedring.                                                                                                                                                                   |
| Ad 2. Forbedringer:                                 | Ingen forbedring ved ren reparationsudgift.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:                 | ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 2. Eventuelt:                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## Skønsmandens erklæring

|                                                            |                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                                       | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                  |
| Ad 3. (E+F):<br>Kraftig<br>nedhængende loft<br>ved trappe. | Loftskonstruktion i stue-alrum-køkkenafdeling er udbedret iflg. sag<br>med ejerskifteforsikringen.<br><br>Emnet udgår derfor af skønsmandens vurdering. |
| Ad 3. Konklusion:                                          | .                                                                                                                                                       |
| Ad 3. Fejl og<br>forsømmelser:                             |                                                                                                                                                         |
| Ad. 3. Overslag over<br>udbedringsudgifter<br>incl. moms:  |                                                                                                                                                         |
| Ad 3. Forbedringer:                                        |                                                                                                                                                         |
| Ad 3. Eventuelle<br>forligsdrøftelser:                     |                                                                                                                                                         |
| Ad 3. Eventuelt:                                           |                                                                                                                                                         |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                                                           | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 4. (G+H):<br>Tagfladen har kraftig nedbøjning /knæk".<br>Uregelmæssigt lagt tag. Enkelte revnede tagplader: | <p>Stor tagflade med hældning mod syd (foto 4- 9).</p> <p>a): Tagfladen - fra ca. ovenlysvinduer og hen mod vest - har nedbøjning; lunke, (foto 9+16+17). Ca. ud for rygning på sidefløj danner tagfladen "knæk" (foto 4+8) parallelt med tagkanten.</p> <p>b): Lægning af tagplader er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Har bl.a. medført større "åbning" mellem plader således, at der var behov for tætning med fugemasse; (ses ikke tydeligt på foto 9+16+17).</p> <p>c): Revnede plader er skiftet. (Nye plader på foto 8 skyldes, KK har nedtaget stålskorsten). Fra tagrum kunne ikke ses "lys" fra evt. revnede tagplader. Defekt tagplade ved vindskede øst. Ved uregelmæssig overlappning af tagplader er anvendt fugemasse til tætning.</p> |
| Ad 4. Konklusion:                                                                                              | <p>a): Huset havde oprindelig "to tage" som gitterspærkonstruktion. (foto 23+24). Ved ændring til tag med ensidigt fald kan der være uregelmæssighed i udførelsen. Ligeledes kan der være opstået senere nedbøjning. Det er oplyst, at der i forbindelse med forstærkning af etageadskillelsen, (se klage-pkt. E) er udført ingeniørberegning. Dersom nuværende nedbøjning har konstruktiv betydning, burde det være iagttaget og udbedret. Der kan d.d. ikke konstateres tegn på svækkelse i konstruktionen.</p> <p>b): Ukorrekt fugning mellem plader p.g.a. fejllægning. Evt. er der genbrug af tagplader ved den nyere tagkonstruktion.</p>                                                                                                             |
| Ad 4. Fejl og forsømmelser:                                                                                    | <p>TR har ikke bemærkning til tagdækning og tagflade. I rapportskabelon er der mulighed for bemærkning under pkt. 8.1 "tagdækning" og pkt. 8.2 "tagfald".</p> <p>Ud fra helhedsbetragtning af et hus, som formentlig ikke er udført helt efter håndværksmæssige normer, burde synlige nedbøjninger og fejllægning af tagplader have udløst bemærkning/noter og "UN".</p> <p>Revner i tagplader "K3".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:                                                             | Ved oplysning om ingeniørmæssig bistand i forbindelse med oplæg af forstærkning, (limtræsdrager) m.v. skønnes ikke behov for ændring af nedbøjning. Omlægning af tagplader vil kræve total udskiftning ca.> kr. 100.000.- Partiel udbedring/regulering skønnes til ca. kr. 10.000.-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 4. Forbedringer:                                                                                            | Efter alder/konstruktion skønnes total udskiftning at udgøre ca. 80% forbedring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

## Skønsmandens erklæring

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                                                                           | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 5. (J):<br>Utilstrækkelig/<br>manglende tag-<br>render/brønde og<br>knækkede<br>nedløbsrør: | <p>a): Tagrender/nedløb er generelt ældre. (Foto 34). De fleste nedløb og samlinger med tagrender er udskiftet af KK. Der ses spor i mur fra tidligere utæt nedløb (foto 32). Regnvandstønde er fjernet; afledning er provisorisk ført ud på plænen.</p> <p>Ved hjørne syd-vest ses ældre tagnedløb ført i terræn, (foto 33).</p> <p>b): Skønsmanden tager ikke stilling til KK's fotoserie af tilstanden før udbedring.</p> <p>c): Den store tagflades afvanding til tagrende er af KK's blikkenslager vurderet underdimensioneret. Der ses ikke tegn på periodevis overløb.</p> |
| Ad 5. Konklusion:                                                                              | Kloaksystem incl. rensebrønde, dæksler er ikke omfattet af HE-ordningen/tilstandsrapporten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 5. Fejl og forsømmelser:                                                                    | <p>a+b): TR har ingen bemærkning til tagrender, trods sælgers oplysning pkt. 8.4. Såfremt der var synlige skader på render/nedløb, skal det vurderes, om der samtidig er risiko for skade på bygningen.</p> <p>Synlig defekt på kloakbrønde/dæksler i forbindelse med tagnedløb skal bemærkes, hvis der er risiko for skade på bygningen.</p> <p>c): Evt. underdimensionering af render/nedløb er i sig selv ikke skade, med mindre der er synlige tegn på periodevis skade på bygningen.</p>                                                                                     |
| Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:                                             | KK har ladet udføre partielle udskiftninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ad 5. Forbedringer:                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 5. Eventuelt:                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## Skønsmandens erklæring

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                                | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 6. (K):<br>Manglende fuger i badeværelse:        | Der er 2 badeværelser. Det er alene baderum med fast badekar. Langs kar er fuget med elastisk fugemasse, KK har midlertidig påsat tape, (foto 25+26). Partielt er fugen sluppet i vedhæftning. Langs gulv/vægge i rummet er der synlig revner, (foto 27). Under den ene håndvask er rørføring til armatur løst; ikke fastholdt med omløber.                              |
| Ad 6. Konklusion:                                   | Overgange mellem badekar-vægfliser og hjørnesamlinger af fliser/klinker skal altid være tætte.<br>Det er oplyst at senere nedtagning af vægbeklædning i naboværelse afslørede fugtskader.                                                                                                                                                                                |
| Ad 6. Fejl og forsømmelser:                         | TR pos. 9.1+9.2 omtaler "K1" <i>utilstrækkelig vedhæftning</i> for fliser, men ikke fuger. Det er ikke præciseret, hvorvidt bemærkninger omfatter et eller begge baderum. Navnlig fuger i baderum er vigtige at undersøge nøje. Burde udløse "K3" for både utilstrækkelig vedhæftning af fliser og af fuger.<br>Daværende tilstand under håndvask kan ikke vurderes d.d. |
| Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Udbedring af fuger langs kar, hjørner, vægge skønnes kr. 3.000.-                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 6. Forbedringer:                                 | Reparation skønnes ikke at medføre forbedring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 6. Eventuelt:                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Skønsmandens erklæring

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                                                    | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 7. (L):<br>Manglende fuger<br>under dør til bryg-<br>gers og køkken: | Tidligere ejer har udskiftet dør til bryggers (foto 30) og til køkken (foto 31). Kalfatringstætning skønnes udført med fugebånd og elastisk fugeprodukt.<br>Langs nederste lodret samling med fals og bundramme er fuger utætte. Vand er trængt ind i bryggers. Ved køkkendør skønnes problemet mindre, da der iflg. KK ikke er trængt vand ind. |
| Ad 7. Konklusion:                                                       | Således som konstruktionen er udført, kræves omhyggelig fugning og tætning med løbende eftersyn. D.d. kan det ikke vurderes, hvor synligt forholdet var udvendigt og indvendigt.                                                                                                                                                                 |
| Ad 7. Fejl og<br>forsømmelser:                                          | TR pos. 4.3 fuger: "K1".. <i>nedbrydning i kalfatringfuger ved vinduer enkelte steder</i> . Det er ikke nærmere præciseret; bl.a. om det kun er vinduer, eller også skal omfatte udvendige døre. (Ofte betegnes "karmpartier" under ét). Utætte fuger under døre med risiko for skade på gulve udløser "K3".                                     |
| Ad. 7. Overslag<br>over udbedrings-<br>udgifter incl. moms:             | Udskift og korrekt fugning ca. 2.000.- kr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 7. Forbedringer:                                                     | Ingen forbedring ved reparationer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad 7. Eventuelle<br>forligsdrøftelser:                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 7. Eventuelt:                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Skønsmandens erklæring

|                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                                                                               | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 8. (M+N)<br>Gulvafløb i bryggers ulovligt og afløb fra sikkerhedsventiler ikke ført til kloak:. | a): Gulvafløb i bryggers (modtager afløb fra udslagsvask). (Foto 29) Risten har et "skår" (formentlig fra tidligere nedført afløbsrør). Brønden er 30 cm rensebrønd med sandfang til udvendigt brug. Der er således ikke korrekt vandlås, som krævet ved indendørs installationer.<br>b): Overløb fra kedelanlæg er ført til spand. Der er afløb i samme rum som kedelanlægget. |
| Ad 8. Konklusion:                                                                                  | a): Det foreligger ikke fyldestgørende oplysninger om afløbsforhold og div. tilbygninger gennem årene. Ulovlige installationer er udenfor HE-ordning/tilstandsrapporten.<br>b): Det kan ikke d.d. visuelt afgøres, om der var tilstrækkeligt fald på gulvbelægning fra overløb til gulvafløb. Belægning under optagning.                                                        |
| Ad 8. Fejl og forsømmelser:                                                                        | TR oplyser ikke i pos. 9.0 eller 10.0 om afløbsforhold. Ulovlige installationer skal kun bemærkes, såfremt det er "åbenlyst ulovligt". Det kan ikke forventes, at bygningssagkyndige løfter rist eller udfører vandprøve.                                                                                                                                                       |
| Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:                                                | Skønnes udenfor Tilstandsrapports regi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 8. Forbedringer:                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ad 8. Eventuelt:                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## Skønsmandens erklæring

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                               | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 9. (P)<br>Skade på sokkel;<br>dybe revner:      | Sokkel i østgavl har revner 2 steder; under vinduesparti til køkken og tilsvarende vinduesparti til bryggers (foto 18).<br>Revner er opstået ved tilbygning hhv. tv. for køkkenvindue og th. for bryggersvindue. Der ses anvendt anden type mursten (foto 12+19).                                                                                                                                                                                        |
| Ad 9. Konklusion:                                  | Revner skønnes uden konstruktiv betydning. Kan udbedres, men forventes at genopstå ad åre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad 9. Fejl og forsømmelser:                        | TR pos. 1.2 nævner ikke revner. Burde nævnes som "K1" med note om årsagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Udhugning, efterfugning. Kr. 500..-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ad 9. Forbedringer:                                | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Nej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 9. Eventuelt:                                   | Ejendommen bærer præg af at have været noget forsømt, samt ikke at have fremstået i håndværksmæssig korrekt udførelse.<br>Tidligere ejer har oplyst til/ombygning i flere omgange og ikke helt tilendebragt.<br>TR omtaler – om end forkert sted - : <i>der må forventes istandsættelses- og forbedringsarbejder.</i><br>Ligeledes tilbud om <i>genbesigtigelse, når indbo er bortskaffet.</i> Der ses ikke udført senere allonge til tilstandrapporten. |