

**Skønsmandens erklæring**

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | <p>Klagepunkter i henhold til skrivelse af xx.xx. 2006 fra KK's advokat xx:</p> <p>A. Manglende aftræk fra emhætte.<br/> B. Fugtspor i loft og bjælker under badeværelse.<br/> C. Løbesod i skorsten.<br/> D. Vandindtrængning i kælder.<br/> E. Gulvafløb i brusenichen mangler krave.<br/> F. Bagfald på gulv uden for brusenichen.<br/> G. Vinduer er monteret forkert.<br/> H. Tagnedløb i facade mod vej forkert udført.<br/> I. Skader på udvendig trappe.<br/> J. Skade på indvendig kældertrappe.<br/> K. Skader på tag ?<br/> L. Manglende binding af tegltaget.<br/> M. Klyngefluer ?<br/> N. Skader på sokler.<br/> O. Skader på facader.<br/> P. Bagfald på kloak.<br/> Q. Forkerte kloakrør i kælder.<br/> R. Ulovlige el-installationer</p> |
| Klagers påstand:                    | Erstatning i henhold til stævningsudkastet side 3 og 4 excl. oplægning af muroverligger i alt 490.211,25 kr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | BB afviser at have begået fejl, og han gør gældende, at tilstandsrapporten giver et retvisende billede af ejendommens tilstand på besigtigelsestidspunktet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Regn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Øvrige forhold:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**Skønsmandens erklæring**

|                      |                                              |
|----------------------|----------------------------------------------|
| <b>Klagepunkter:</b> | <b>Der kunne konstateres følgende:</b>       |
| Ad A.                | Der kunne konstateres en aftræksventil i den |

|                                                    |                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Manglende aftræk fra emhætte.                      | facade hvor emhætten er monteret.<br>Ventilen sidder ikke lige ud for emhætten.<br>Se foto nr.1+3                                                                                |
| Ad A. Konklusion:                                  | Det er ikke åbenlyst, at der ikke er forbindelse mellem emhætten og ventilen i facaden.<br>Huseftersynet omfatter en visuel besigtigelse, der ikke omfatter funktionsafprøvning. |
| Ad A. Fejl og forsømmelser:                        | Ingen.                                                                                                                                                                           |
| Ad A. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Etablering af aftrækskanal mellem emhætte og det fri anslås at koste 1000 kr. incl. moms,                                                                                        |
| Ad A. Forbedringer:                                | 100 %                                                                                                                                                                            |

| Skønsmandens erklæring                                 |                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klagepunkter:</b>                                   | <b>Der kunne konstateres følgende:</b>                                                                                                               |
| Ad B.<br>Fugtspor i loft og bjælker under badeværelse. | Der kunne konstateres svage fugtspor på bjælkelaget under badeværelset.<br>Der kunne ikke konstateres fugt eller rådskader i bjælkelaget.<br>Se foto |
| Ad B. Konklusion:                                      | Fugtskjolderne er meget små og bærer præg af at være gamle.                                                                                          |
| Ad B. Fejl og forsømmelser:                            | Forholdet burde have været nævnt og givet karakteren KO.                                                                                             |
| Ad B. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:     | Maling af loft i det pågældende kælderrum i alt ca. 2000 kr. incl. moms.                                                                             |
| Ad B. Forbedringer:                                    | 100%. Betragtes som almindelig vedligeholdelse.                                                                                                      |

| Skønsmandens erklæring         |                                                                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klagepunkter:</b>           | <b>Der kunne konstateres følgende:</b>                                                     |
| Ad C.<br>Løbesod i skorstenen. | Der kunne konstateres lidt gammel løbesod i skorstensløbet umiddelbart under tagrygningen. |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | Der kunne ikke konstateres gennemslag af løbesod andre steder, og der kunne ikke konstateres lugt efter løbesod.                                                                                              |
| Ad C. Konklusion:                                  | Det antages at der er tale om gammel løbesod.                                                                                                                                                                 |
| Ad C. Fejl og forsømmelser:                        | Burde have været bemærket med K1.                                                                                                                                                                             |
| Ad C. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Da der ikke er tegn på gennemslag af løbesod i opholdsrum, er der intet at udbedre.                                                                                                                           |
| Ad C. Forbedringer:                                | Ingen.                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Skønsmandens erklæring</b>                      |                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Klagepunkter:</b>                               | <b>Der kunne konstateres følgende:</b>                                                                                                                                                                        |
| Ad D.<br>Vandindtrængning i kælder                 | Der kunne ikke konstateres vandindtrængning eller tegn på tidligere vandindtrængning i kælderen, ud over helt almindelig forekommende mindre afskalninger i overfladebehandlingen enkelte steder.<br>Se foto. |
| Ad D . Konklusion:                                 | Kælderen fremtræder som tilsvarende intakte kældre af samme alder.                                                                                                                                            |
| Ad D. Fejl og forsømmelser:                        | Ingen.                                                                                                                                                                                                        |
| Ad D. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Ingen.                                                                                                                                                                                                        |
| Ad D. Forbedringer:                                | Ingen.                                                                                                                                                                                                        |

|                                                  |                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Skønsmandens erklæring</b>                    |                                                                                                                                                                     |
| <b>Klagepunkter:</b>                             | <b>Der kunne konstateres følgende:</b>                                                                                                                              |
| Ad E.<br>Gulvafløb i brusekabinen mangler krave. | Det kunne ikke konstateres, at gulvafløbet mangler krave, og at det ikke er godkendt til vådrum.<br>Se foto.                                                        |
| Ad E. Konklusion:                                | Der findes mange forskellige typer gulvafløb beregnet til vådrum.<br>Det kræver ekspertviden at afgøre, om et givent gulvafløb er godkendt til det aktuelle vådrum. |

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Ad E. Fejl og forsømmelser:                        | Ingen. |
| Ad E. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Ingen. |
| Ad E. Forbedringer:                                | Ingen. |

| Skønsmandens erklæring                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagepunkter:                                      | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad F.<br>Bagfald på gulv i brusenichen.            | <p>Det kunne konstateres, at der var et meget svagt fald på gulvet mod gulvafløbet i brusenichen og et svagt fald mod døren til entreen på gulv uden for brusenichen.</p> <p>Afslutningen mellem klinkegulvet og dørtrinet i døren mellem entre og bad, var dækket af en aluminiumsskinne.</p> <p>Efter fjernelse af skinnen, kunne det konstateres, at dørtrinet står på trægulvet, og at dette støder direkte op mod klinkegulvet.</p> <p>Se foto.</p> |
| Ad F Konklusion:                                   | Da badeværelsets gulv ikke er sænket i dørhullet mellem bad og entre, og da faldet på gulvet i brusenichen er meget svagt, kombineret med, at der ikke er udført forsænket bruseniche, og at der er bagfald på gulvet fra brusenichen mod døren, er der åbenlys risiko for, at gulvet i hele badeværelset bliver kraftigt vandbelastet med deraf følgende risiko for vandskader i de tilstødende konstruktioner.                                         |
| Ad F. Fejl og forsømmelser:                        | BB burde have konstateret, at badeværelsets gulv ikke udgjorde et "bassin" og at faldet i brusenichen var for lille, og givet gulvkonstruktionen karakteren K3.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad F. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Etablering af en opkant omkring brusenichen vil forhindre, at vandet kan løbe ud.<br>Omkostningerne til etablering af en klinkebeklædt opkant anslås til 4000 kr. incl. moms.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad F. Forbedringer:                                | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Skønsmandens erklæring                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klagepunkter:</b>                               | <b>Der kunne konstateres følgende:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad G.<br>Vinduerne er monteret forkert.            | <p>Det kunne konstateres, at betonsålbænke på 6 vinduer var støbt op over underkant bundkarm på vinduerne, samt at vinduesfalse generelt var pudset ud til sidekarmene.</p> <p>Det kunne konstateres, at 2 vinduer i tagetagen ikke opfylder kravet til redningsåbninger.</p> <p>Åbningslysningen på vinduerne er ca. 42 cm. og højden ca. 90 cm. Mindstemålet er 50 cm. og summen af højde og bredde skal være mindst 150 cm.</p> <p>Se foto.</p>                                   |
| Ad G. Konklusion:                                  | <p>Som sålbænkene er udført på de 6 vinduer, er der risiko for, at der kan trænge vand ned mellem beton og bundkarm med deraf følgende risiko for fugtskader.</p> <p>Tilpudsningen af lodrette murfalse ud til sidekarmene på vinduerne er normalt forekommende på ældre ejendomme, og det medfører normalt ingen risiko for skader.</p> <p>Vinduerne i tagetagen skønnes brede nok til, at de fleste normale mennesker kan anvende dem som redningsåbninger.</p> <p>Se foto nr.</p> |
| Ad G. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Sålbænkenes udførelse burde have været bemærket og givet karakteren K3.</p> <p>Mangel på korrekt redningsåbning i vinduerne i tagetagen burde have været bemærket og givet karakteren K1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad G. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Omkostningerne til etablering af korrekt fuge under vinduerne anslås til 6.000 kr. incl. moms.</p> <p>Udgiften til overskæring af midtersprodsen og montage af beslag på de 2 vinduer i tagetagen, således at midtersprodserne kan demonteres i tilfælde af brand, anslås til 1000 kr. incl. moms.</p>                                                                                                                                                                            |
| Ad G. Forbedringer:                                | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Skønsmandens erklæring

| <b>Klagepunkter:</b>                               | <b>Der kunne konstateres følgende:</b>                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad H.<br>Tagedløb i facade mod vej forkert udført. | Det kunne konstateres, at tagedløbet gik ned gennem belægningen på gårdspladsen.<br>Der var ingen tegn på skade på tagedløbet.<br>Se foto.                                                                                                  |
| Ad H. Konklusion:                                  | Det var ikke muligt at se tagedløbets tilslutning til en eventuel tagbrønd.<br>For at kunne konstatere hvordan tagedløbet var afsluttet, skulle belægningen have været fjernet, hvilket ikke skal udføres i forbindelse med et huseftersyn. |
| Ad H. Fejl og forsømmelser:                        | Ingen.<br>Huseftersynet omfatter kun en visuel besigtigelse.                                                                                                                                                                                |
| Ad H. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Der er ingen skade eller tegn på skade.                                                                                                                                                                                                     |
| Ad H. Forbedringer:                                | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                      |

| <b>Skønsmandens erklæring</b>                      |                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klagepunkter:</b>                               | <b>Der kunne konstateres følgende:</b>                                                                                                                                  |
| Ad I.<br>Skader på udvendig trappe.                | Der kunne konstateres et mindre hul i pudslaget på reposen samt lidt hultlydende puds på hovedtrappen.<br>Endvidere mangler der gelænder langs trappeløbet.<br>Se foto. |
| Ad I. Konklusion:                                  | Hullet og det hultlydende pudslag på trappen er bagatelagtigt.<br>Gelænder på trappen er et lovkrav.                                                                    |
| Ad I. Fejl og forsømmelser:                        | Skaderne i og på pudslaget samt mangel på gelænder burde have været bemærket og givet karakteren K1.                                                                    |
| Ad I. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Omkostningerne til reparation af pudslaget anslås til ca. 2000 kr. incl. moms.<br>Omkostningerne til etablering af rækværk anslås til 2500 kr. incl. moms.              |
| Ad I. Forbedringer:                                | Reparation af pudslaget anses for en 100 % s                                                                                                                            |

|  |                                                                                                  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | forbedring. Etablering af gelænder er lovliggørelse, og betragtes derfor ikke som en forbedring. |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Skønsmandens erklæring                             |                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagepunkter:                                      | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                          |
| Ad J.<br>Skader på indvendig kældertrappe.         | Den indvendige kældertrappe er en stejl gammel trappe.<br>Udtrinet er placeret uhensigtsmæssigt umiddelbart ud for døren fra køkkenet.<br>Trappens rækværk sidder i den ”forkerte” side. |
| Ad J. Konklusion:                                  | Der er ingen skade og BR-S stiller ingen krav til udformning af indvendige trapper.                                                                                                      |
| Ad J. Fejl og forsømmelser:                        | Ingen.<br>BB har i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at trappen er blevet flyttet, og at den er stejl.                                                                              |
| Ad J. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Opsætning af ny trappe anslås til 15.000 kr.                                                                                                                                             |
| Ad J. Forbedringer:                                | 100 %                                                                                                                                                                                    |

| Skønsmandens erklæring  |                                                                   |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Klagepunkter:           | Der kunne konstateres følgende:                                   |
| Ad K.<br>Skader på tag. | KK oplyser , at klagen vedrørende dette punkt er trukket tilbage. |

| Skønsmandens erklæring                   |                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagepunkter:                            | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                              |
| Ad L.<br>Manglende binding af tegltaget. | Generelt er tagstensbinderne intakte og i rimelig stand alder taget i betragtning.<br>Der kunne konstateres enkelte rustne og manglende bindere.<br>Se foto. |

|                                                    |                                                                                           |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad L. Konklusion:                                  | Binderne er ikke i dårligere stand end tagstensbindere i tilsvarende huse af samme alder. |
| Ad L. Fejl og forsømmelser:                        | Ingen.                                                                                    |
| Ad L. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Eftergåelse af binderne anslås til ca. 1000 kr. incl. moms.                               |
| Ad L. Forbedringer:                                | 100 %. Hører til almindelig vedligeholdelse.                                              |

| Skønsmandens erklæring                             |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klagepunkter:</b>                               | <b>Der kunne konstateres følgende:</b>                                                                                                                                                                                                                    |
| Ad M.<br>Klyngefluer.                              | Der kunne konstateres store mængder døde fluer i tagrummet.<br>Se foto.                                                                                                                                                                                   |
| Ad M. Konklusion:                                  | Fluerne skønnes ikke at medføre skader jfv. bilag 10, men udgør naturligvis en meget stor gene.                                                                                                                                                           |
| Ad M. Fejl og forsømmelser:                        | Det er ikke muligt at vurdere, om der har ligget døde fluer i tagrummet, da BB udførte huseftersynet den xx.xx.05.<br>Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, bilag 4, fra xx.xx.-05                                                          |
| Ad M. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Ukendt.<br>KK oplyser, at der har været forsøgt sprøjtning, men at dette ikke hjælper. Eneste udbedring er ifølge KK, at hele tagetagen udskiftes.<br>Prisen herfor kan ikke med rimelig sikkerhed fastsættes uden udarbejdelse af et renoveringsprojekt. |
| Ad M. Forbedringer:                                | 100 % hvis der etableres ny tagetage.                                                                                                                                                                                                                     |

| Skønsmandens erklæring     |                                                                                              |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klagepunkter:</b>       | <b>Der kunne konstateres følgende:</b>                                                       |
| Ad N.<br>Skader på sokkel. | Soklen fremtræder nymalet ovenpå gammel puds, uden nævneværdige skader eller tegn på skader. |

|                                                    |                                                                                      |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | Se foto.                                                                             |
| Ad N. Konklusion:                                  | Soklen er formentlig blevet sandblæst eller højtryksspulet inden malingen er påført. |
| Ad N. Fejl og forsømmelser:                        | Ingen.                                                                               |
| Ad N. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Der er ingen skader.                                                                 |
| Ad N . Forbedringer:                               | Ingen.                                                                               |

| Skønsmandens erklæring                             |                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klagepunkter:</b>                               | <b>Der kunne konstateres følgende:</b>                                                                                                                                                                                       |
| Ad O.<br>Skader på facader.                        | Facaderne fremtræder nymalet ovenpå gammel puds med enkelte begyndende afskalninger af maling.<br>Se foto.                                                                                                                   |
| Ad O. Konklusion:                                  | Facaderne er formentlig blevet sandblæst eller højtryksspulet inden malingen er påført.<br>Det er ikke muligt at vurdere, om der har været begyndende afskalninger enkelte steder på facaderne, da BB udførte huseftersynet. |
| Ad O. Fejl og forsømmelser:                        | Ingen                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad O. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Der er ingen skader.                                                                                                                                                                                                         |
| Ad O Forbedringer:                                 | Ingen.                                                                                                                                                                                                                       |

| Skønsmandens erklæring      |                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klagepunkter:</b>        | <b>Der kunne konstateres følgende:</b>                                                      |
| Ad P .<br>Bagfald på kloak. | Kan ikke konstateres efter de besigtigelsesregler, der gælder for udførelse af huseftersyn. |

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

| Skønsmandens erklæring                             |                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagepunkter:                                      | Der kunne konstateres følgende:                                                                                   |
| Ad Q.<br>Forkerte kloakrør i kælder.               | Det kan konstateres, at faldstammen i kælderen er udført af kloakrør der er beregnet til nedgravning.<br>Se foto. |
| Ad Q. Konklusion:                                  | Rørene skal udskiftes til godkendte afløbsrør.                                                                    |
| Ad Q. Fejl og forsømmelser:                        | Forholdet burde have været bemærket i tilstandsrapporten og benævnt K1.                                           |
| Ad Q. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Omkostningerne til udskiftning af rørene, anslås til 2500 kr. incl. moms.                                         |
| Ad Q. Forbedringer:                                | Ingen. Lovliggørelse anses ikke for en forbedring.                                                                |

| Skønsmandens erklæring                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagepunkter:                                      | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad R.<br>Ulovlige elinstallationer.                | KK oplyser, at der i forbindelse med udskiftning af køkkenelementer blev konstateret en ulovlig installation i et overskab. Herudover blev der ved et eftersyn af installationerne i henhold til bilag 14 konstateret flere ulovlige installationer.<br>Forholdet er udbedret. |
| Ad R. Konklusion:                                  | De ulovlige installation skønnes ikke at have været synlig eller åbenlyst ulovlige, da BB udførte huseftersynet.                                                                                                                                                               |
| Ad R. Fejl og forsømmelser:                        | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad R. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Ifølge bilag 14 er udbedringsomkostningerne 18.000 kr. incl. moms.                                                                                                                                                                                                             |
| Ad R. Forbedringer:                                | Ingen, lovliggørelse anses ikke for en forbedring.                                                                                                                                                                                                                             |