

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende vindkryds i tagkonstruktion og hængende loft i stue. 2. Løst murværk mellem vinduesparti og bryggersdør. 3. Ødelagt isolering og afføring fra dyr i loftsrum. 4. Revne i murværk ved vinduesoverligger mod øst. 5. Ukorrekt afstivning og revner i muret gavl.
Klagers påstand:	Klager mener at ankepunkterne burde have været belyst i tilstandsrapporten, hvilket de ikke er. De manglende oplysninger har påført klager udgifter til udbedring, som burde være dækket ind ved afslag i handelsprisen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den sagkyndiges repræsentant, Mikkell Mortensen, har følgende bemærkninger til de nævnte ankepunkter: Ad 1: Der erkendes unøjagtigheder i tagkonstruktionen, men det skønnes, at disse er opstået under kraftigt vejr efter besigtigelsen i august 2019. Ad 2: Også disse forhold erkendes, men skønnes at være sket efter besigtigelsen i august 2019. Ad 3: Forholdet oplyses ikke at have været til stede ved gennemgangen forud for tilstandsrapporten. Ad 4: Forholdet oplyses ikke at have været til stede ved gennemgangen forud for tilstandsrapporten. Ad 5: Forholdene erkendes som beskrevet, men menes at være sket efter besigtigelsen i august 2019.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, 10 °C
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Manglende vindkryds i tagkonstruktion og hængende loft i stue.	Det handler om den del af bygningen, der ligger længst mod øst. Spærene spænder fra bagmur til bagmur på denne bygningsdel, uden understøtning på tværgående skillevægge. Spændet er derfor 11.870 mm. Midt i bygningen kunne der måles en loftshøjde på ca. 2330 mm, medens den ved ydermuren kunne måles til 2360 mm. Nedbøjningen er altså ca. 30 mm, hvilket svarer til 1/400 del af spændvidden. I tagrummet kunne det konstateres, at der i nordsiden er en gennemgående vindsikring, i form af en lægte, på undersiden af spærene. Foto. nr. 2. Samme forhold gør sig gældende i sydsiden. Her er vindsikringen imidlertid knækket, som det ses på foto nr. 3. Spærene har en indbyrdes afstand på 1000 mm. Der kan iagttages udbøjninger på spærhoveder - især i bygningen sydside, hvor vindsikringen ikke er intakt. Spærene står ikke i lod. Der blev målt en afvigelse på ca. 110 mm fra en lodlinje under kippen. Foto nr. 4. På bygningens udvendige side ses i gavlen mod sydøst, at tagstenene ikke flugter, men bøjer ud ved kippen. Foto nr. 5. Afstanden mellem udhængsbrædder og murværk varierer på tværs af gavlen. Foto nr. 5. I stuen er der en revne ved overliggeren over vinduespartiet mod vest. Foto nr. 6.

Ad 1. Konklusion:	De konstaterede forhold kan have forårsaget, at der har været uro og bevægelse i tagkonstruktionen under kraftigt vejr. Det store frie spænd, den store afstand mellem spærene samt især den brudte vindforankring i tagets sydside har medvirket hertil. Resultatet heraf er, at tagstenene ikke længere flugter og at udhængsbrædderne i udhænget ikke slutter tæt til den murede gavl. Ligeledes skønnes det, at der ved de samme lejligheder har været bevægelse ved overliggeren vist på foto nr. 6. Det kan ikke entydig fastslås, hvornår skaderne er sket og om de har været synlige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det fremgår imidlertid af tilstandsrapporten, at der er lagt nyt tag op i 2007. Det er formentlig ved den lejlighed, at vindkrydset i sydsiden er knækket. Dette forhold skønnes at være den primære årsag til de beskrevne skader. Det forekommer derfor sandsynligt, at skadesbilledet har været til stede allerede i august 2019, da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Den konstaterede nedbøjning på loftet i stuen anses ikke for at være en skade, men at være en følge af det store spænd som spærene har.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaderne er ikke rapporteret i tilstandsrapporten, hvilket skønnes at være en fejl.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Skade: Vindsikringen i tagrummet er ikke intakt i bygningsdelen længst mod øst. Karakter: K3 Bemærkninger: Skaden kan medføre bevægelse i tagkonstruktionen i kraftigt vejr med formændringer og revnede bygningsdele til følge.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen kan bestå af følgende tiltag: • Etablering af nye vindbånd på begge tagflader i bygningen mod øst. • Omlægning af tagfladen mod syd på samme bygning. • Ny udhængsbeklædning i gavlen mod øst. • Reparation af det revnede murværk ved overliggeren i stuen. Samlet skønnes udbedringen at koste ca. 25.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der er tale om en reparation, hvilket ikke øger bygningens værdi i forhold til den forventede.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Løst murværk mellem vinduesparti og bryggersdør	Der kunne iagttages hårfine revner øverst på facademuren mellem bryggersdør og stuevindue i sydfacaden. Foto nr. 8. Samme sted fremgår det, at der er foretaget fugereparationer øverst på murværket. Foto nr. 8.
Ad 2. Konklusion:	Revnerne skønnes ikke at tage vand ind og der skønnes ikke at være risiko for udvikling. Forholdet betragtes derfor ikke som en skade.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten omtaler ikke de konstaterede forhold, hvilket ikke betragtes som en fejl eller en forsømmelse.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 2. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Ødelagt isolering og afføring fra dyr i loftsrum.	Ujævn og nedtrådt isoleringsmateriale ses i begge ender af huset. Foto nr. 9 viser forholdene i husets vestlige ende. Samme sted ses ekskrementer af ældre dato fra mindre dyr på gangbroen. Også sådanne ekskrementer findes i den anden ende af huset. Der er ikke registreret skader som følge af dyrenes tilstedeværelse.
Ad 3. Konklusion:	Den ikke regulære overflade af isoleringen har kun minimal indflydelse på dens funktion, nemlig at isolere. Forholdet betragtes derfor ikke som en skade, men tilskrives manglende vedligeholdelse, der ikke rapporteres i tilstandsrapporten. Dyreekskrementer i tagrum betragtes ligeledes ikke som en skade, men som manglende vedligeholdelse.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten omtaler ikke de konstaterede forhold, hvilket ikke betragtes som en fejl eller en forsømmelse.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 3. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagedpunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Revne i murværk ved vinduesoverligger mod øst.	Der kunne iagttages en hårfin revne i murværket ved overliggeren over vinduet mod nord. Foto nr. 10.
Ad 4. Konklusion:	Revnerne skønnes ikke at tage vand ind og der skønnes ikke at være risiko for skadesudvikling. Revnerne er formentlig opstået på grund af den uro, der har været i tagkonstruktionen under hårdt vejr. Se under spørgsmål 1.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Revnerne er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvilket ikke skønnes at være en fejl.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 4. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Ukorrekt afstivning og revner i muret gavl.	Gavlmuren er i tagrummet fastgjort til spærene med stålband. Foto nr. 11. Herudover støtter udhængsbrædderne gavlen udefra. Der ses hårfine revner flere steder i murværket i gavlen mod sydøst. Revnerne befinder sig ca. i loftshøjde. Foto nr. 12.
Ad 5. Konklusion:	Revnerne skønnes ikke at tage vand ind og der skønnes ikke at være risiko for skadesudvikling. Revnerne skønnes at være opstået under kraftigt vejr, hvor gavltrekanten har kunnet bevæge sig lidt. Stålbåndene hindrer at murværket i gavltrekanten river sig løs, men forhindrer ikke, at der opstår mindre udsving fra lodlinjen under kraftigt vejr. Forholdet kan være forbundet med de afdækkede forhold under spørgsmål 1.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Revnerne er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvilket ikke skønnes at være en fejl.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 5. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.