

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1 Murværk / ydervægge. Afskalninger og revner. Manglende beskrivelse. 2 Fundament / sokkel. Afskalninger og manglende puds. Manglende beskrivelse. 3 Indervægge. Fugt i soveværelse, stort badeværelse, køkken og stuer. Manglende beskrivelse. 4 Inventar/skabe/trægulve. Skimmelvækst. Manglende beskrivelse. 5 Bygning C. Afskalninger og revner i ydervægge. Manglende beskrivelse.
Klagers påstand:	Klager mener, at tilstandsrapporten er mangelfuld på de 5 nævnte områder, og at dette har haft indflydelse på prisvurderingen i forbindelse med ejendomshandelen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige mener ikke at have handlet ansvarspådragende, men argumenterer for at have fulgt vejledningen for udarbejdelse af tilstandsrapporter i alle de nævnte forhold. Gældende udgave ved udførelsen var "Maj 2017".
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr og ca. 16 grader.
Øvrige forhold:	Det blev oplyst af klager, at der ikke er sket ændringer på og i bygningerne i forhold til besigtigelsestidspunktet i maj 2020.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Murværk/ ydervægge. Afskalninger og revner. Manglende beskrivelse	Der er afskalninger, mindre revner og misfarvninger på alle ydervægge på bygning A, Beboelse. Forholdene ses på foto nr. 1, 3, 4 og 5. Ifølge BBR-registeret er bygningen opført i 1865 og er derfor udført uden fugtsikring. Ligeledes er der ikke foretaget geotekniske overvejelser ved opførelsen. Forholdene er beskrevet således i tilstandsrapporten: Punkt 2.1, Facader/gavle: K1: "Der kan ses flere mindre revner i ydervægge. Puds er i områder revnet, og har mangelfuld vedhæftning til underlaget. Note: Mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer."
Ad 1. Konklusion:	Det porøse og fugtige pudslag skyldes opsuget kapillarfugt, der medfører partiel løsning og nedfald af pudslaget. Årsagen til opstigning af fugt i ydervæggene er manglende fugtsikring mellem sokkel og murværk. Fugtsikring var ikke almindeligt på opførelsestidspunktet i 1865. Revnerne har formentlig årsag i en smule differenssætning, men har ikke et omfang, der medfører funktionstab i ydervæggene. De nævnte forhold skønnes alle at høre ind under almindeligt vedligehold af en ældre bygning. Vedligeholdelse - eller mangel på samme - kommenteres ikke i en tilstandsrapport.

	Forholdene skønnes at være korrekt beskrevet i punkt 2.1 i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være sket fejl eller forsømmelser i det aktuelle punkt.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 1. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Fundament/ sokkel. Afskalninger og manglende puds. Manglende beskrivelse.	Der er afskalninger og mindre revner på alle fundamenter under bygning A, Beboelse. Forholdene ses på foto nr. 1, 3, 4, 6 og 7. Forholdet er beskrevet således i tilstandsrapporten: Punkt 4.2, Sokkel: K1: "Der er mindre revner i sokler. Sokkelpuds er i områder revnet og afskaller og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod vest. Note: Mindre revner er almindeligt forekommende i ældre bygninger. Løbende vedligeholdelse må påregnes."
Ad 2. Konklusion:	Som det er tilfældet med murværket - og beskrevet ovenfor under punkt 1 - skyldes forholdene i soklen opsuget kapillarvand. Ligesom det ikke var almindeligt at fugtsikre med en membran mellem sokkel og murværk i 1865, var det ikke almindeligt at forsyne bygninger med omfangsdræn. Bygninger funderet i lerlag - som den aktuelle - er derfor sårbare overfor overfladevand. Det tager lang tid for overfladevand at trænge gennem lerlaget, og undervejs bliver en del af vandet suget op i de murede fundamenter ved kapillær kraft. Forholdene skønnes at være korrekt beskrevet og bedømt under punkt 4.2 i tilstandsrapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være sket fejl eller forsømmelser i det aktuelle punkt.

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. Indervægge. Fugt i soveværelse, stort badeværelse, køkken og stuer. Manglende beskrivelse.	Der kunne måles forhøjet fugtindhold forneden på skillevæg mellem soveværelse og badeværelse. Foto nr. 8 og 9. Herudover kunne der måles forhøjet fugtindhold forneden på alle indvendige ydermure i de nævnte rum. Både på ydervægge i badeværelset, og på skillevæggen mellem badeværelse og soveværelse, kunne der iagttages afskalningerne i overfladebehandlingen. Ses på foto nr. 8 Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 3. Konklusion:	De konstaterede forhold skyldes samme grundlæggende fugtforhold, som beskrevet under de foregående to punkter, nemlig manglende fugtsikring mellem terræn og bygningsdele.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at den afskallede skillevæg ikke er beskrevet og at der som følge af skaden ikke er foretaget en fugtmåling til bestemmelse af årsagen.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdene kunne være beskrevet således: Punkt 8.3, Indervægge/skillevægge: K1: Der er afskalninger på væggen mellem soveværelse og badeværelse og der kunne måles forhøjet fugtindhold i væggen. Note: Forholdet skyldes, at der ikke er indlagt fugtspærre mellem sokkel og skillevæg.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden kan ikke endelig udbedres, da den er en følge af husets oprindelige konstruktion og deraf følgende fugtforhold. Der kan imidlertid foretages en vedligeholdelsesudbedring, indeholdende en udbedring af overfladebehandlingen på væggen.

	En sådan udbedring skønnes at kunne udføres for ca. 6.000 kr. inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der skønnes at være tale om en reparation, der ikke giver bygningen merværdi.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Inventar/skabe/trægulve. Skimmelvækst. Manglende beskrivelse.	Inventar: Der kunne konstateres fugtskjolder og mugpletter på bagbeklædningen i køkkenskabe mod øst. Foto nr. 10. Forholdene er fundet bag udtagelige skuffeelementer i køkkenskabet. Skabselementet under køkkenvasken er rengjort, og bagbeklædningen har derfor ingen skjolder eller pletter. Foto nr. 11. Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkninger til inventar. Trægulve: Der kunne konstateres nedbrydning af trægulve flere steder ved tilslutning til yder- og skillevægge. Foto nr. 12 og 13. Herudover er gulvet stærkt fjedrende langs facaden mod vest i stuen. Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkninger til gulve.
Ad 4. Konklusion:	De konstaterede forhold i køkkenskabene skønnes at have årsag i manglende vedligeholdelse og skønnes derfor ikke at være egentlige skader. Den begyndende nedbrydning af trægulvene er en følge af de fugtige forhold i undergrunden og ses derfor primært langs ydervægge og skillevægge, hvor der kontakt mellem murværk og træværk. Det fjedrende gulv skyldes formentlig, at en understøtning er skredet eller er under nedbrydning på grund af fugt.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes ikke at være en fejl, at forholdene i køkkenskabene ikke er behandlet i tilstandsrapporten. De under synsforretningen afdækkede forhold var synlige, fordi skufferne var taget

	ud af skabene, hvilket ikke er tilfældet under en normal bygningsgennemgang forud for udarbejdelse af en tilstandsrapport. Det skønnes derimod at være en fejl, at den begyndende nedbrydning af trægulvene ikke er behandlet i tilstandsrapporten.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdene omkring gulve kunne være beskrevet således: Punkt 7.1, Gulvkonstruktion og gulve: K2: Der er begyndende nedbrydning af trægulve langs ydervægge og skillevægge i flere opholdsrum. Herudover er trægulvet i stuen mod vest stærkt fjedrende langs facaden. Note: Forholdet skyldes formentlig manglende fugtsikring mod den underliggende konstruktion.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af nedbrudte gulvbrædder og udbedring af opklodsning under gulvet langs den vestlige facade i stuen mod vest skønnes at koste ca. 15.000 kr. inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der skønnes at være tale om en reparation, der ikke giver bygningen merværdi.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Bygning C. Afskalninger og revner i ydervægge. Manglende beskrivelse.	Det blev under besigtigelsen præciseret, at klagen vedrører sydfacaden på bygning C. Der er pudsafskalninger på sydfacaden af bygning C, Udhus. Foto nr. 14. Ligeledes er der mindre revner i samme facade. Foto nr. 16. Ifølge BBR-registeret er bygningen opført i 1750 og er derfor - som stuehuset - udført uden fugtsikring. Dette ses indvendig i bygningen, hvor facaden er præget af skjolder på grund af fugtopstigning. Foto nr. 15. Forholdene på sydfacaden er beskrevet i følgende punkter i tilstandsrapporten: Punkt 2.1, Facader og gavle: K1: "Der kan ses flere mindre revner i ydervægge. Puds er i områder revnet, og har mangelfuld vedhæftning til underlaget. Mindre pudsafskalninger på sokkel mod vest." og K3: "Murede stik over port mod syd er revnet. Note: Der er risiko for svigt i murværket og dermed skader på tilstødende konstruktioner." Punkt 4.2, Sokkel: K1: "Der er mindre revner i sokler med mindre revneforløb i murværket. Sökkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod vest. Note: Mindre sætningsrevner er almindeligt forekommende i ældre bygninger. Løbende vedligeholdelse må påregnes."

Ad 5. Konklusion:	Tilstanden i sydfacaden på bygning C bærer præg af, at funderingen er sket på syldsten uden fugtbeskyttende lag mellem sokkel og murværk. Det er derfor forventeligt, at der vil være visse fugtafhængige skader på murværket. Alderen taget i betragtning er forholdene dog under kontrol, men kræver jævnlige vedligeholdelsestiltag på både sokkel og murværk.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Sammen med hustypebeskrivelsen, hvori der er nævnt følgevirkninger af en manglende fugtspærre, synes forholdene i sydfacaden at være tilstrækkelig beskrevet. Det skønnes derfor ikke, at der er begået fejl i rapportering af forholdene på bygningens facader.
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.