

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10077

Besigtigelse dato: 21. oktober 2010

Ejendom:
Klager:

Beskikket bygningssagkyndig:

Ansvarsforsikringsselskab:

Tilstede ved skønsmødet:

Bilag:

Fotos

Oversigt over klagepunkter:

1. Revner og sætninger:
 - a. Revner udvendig og fundering
 - b. Revne i sokkel mod vest
 - c. Sætninger 2 mm pr. år
 - d. Revner indvendig
 - e. Vandrette revner i WC
 - f. Revne i gulv i bruseniche
 - g. Revne over dør i køkken
 - h. Fald på gulv i køkken og bad
2. Murværk til venstre for hoveddør er skævt
3. Fugt i kælder
4. Fugt i køkken og bad
5. Skotrende:
 - a. Skotrende udført med tagpap
 - b. Skotrende er ikke ført rigtigt til tagrende
6. Mangler ved tagdækning på bolig
7. Der er ikke tagrende på udestuens vestfacade
8. Tagnedløb ved nordøst hjørne er ikke ført til brønd
9. Terrænfald mod huset ved nordside
10. Råd i vinduer
11. Ufyldestgørende og ukorrekte oplysninger afgivet af sælger

Klagers påstand:**1. Revner og sætninger:**

Der er revner i hele huset. Huset var nymalet på tidspunkt for ejerskifte 1. januar 2008. Revnerne kunne først ses i 2009. Der er fald på gulv i køkken og bad.

2. Murværk til venstre for hoveddør er skævt

Vægge omkring hoveddør er en lille tilbygning. Denne tilbygning hælder.

3. Fugt i kælder

Fugt i kælder var ikke synligt ved ejerskifte, pr. 1. januar 2008, men opstod i foråret 2008.

4. Fugt i køkken, bad, gang og værelse i stueetage

Fugt i stueetage var ikke synligt ved ejerskifte, pr. 1. januar 2008, men opstod i foråret 2009.

5. Skotrende:

Det burde fremgå af tilstandsrapporten, at der er tagpap i skotrenden. Ligeledes burde det fremgå, at skotrenden ikke er ført korrekt til tagrende.

6. Mangler ved tagdækning på bolig

Forskellige skader er sammenskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor rapporten er mere positiv, end den burde være.

7. Der er ikke tagrende på udestuens vestfacade

Af tilstandsrapporten burde fremgå, at der ikke er tagrende på udestuen.

8. Tagnedløb ved nordøst hjørne er ikke ført til brønd

Af tilstandsrapporten burde fremgå, at tagnedløb ved hushjørne mod nordøst ikke er ført til afløbsbrønd.

9. Terrænfald mod huset ved nordside

Det burde fremgå af tilstandsrapporten, at terrænet på nordsiden af huset har faldt mod huset.

10. Råd i vinduer

Forskellige skader er sammenskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor rapporten er mere positiv, end den burde være.

11. Ufyldestgørende og ukorrekte oplysninger afgivet af sælger

Det er en fejl, at den bygningssagkyndige har accepteret ufyldestgørende oplysninger fra sælger.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Revner og sætninger:

I tilstandsrapporten står det, at der er revner i huset.

Huset kan være malet efter at tilstandsrapporten er udarbejdet.

2. Murværk til venstre for hoveddør er skævt

Ingen bemærkninger ud over dem, som fremgår af sagsakterne.

3. Fugt i kælder

Ingen bemærkninger ud over dem, som fremgår af sagsakterne.

4. Fugt i køkken, bad, gang og værelse i stueetage

Ingen bemærkninger ud over dem, som fremgår af sagsakterne.

5. Skotrende:

Det er ikke forkert at anvende tagpap i skotrenden.

6. Mangler ved tagdækning på bolig

Ingen bemærkninger ud over dem, som fremgår af sagsakterne.

7. Der er ikke tagrende på udestuens vestfacade

Ingen bemærkninger ud over dem, som fremgår af sagsakterne.

8. Tagnedløb ved nordøst hjørne er ikke ført til brønd

Ingen bemærkninger ud over dem, som fremgår af sagsakterne.

9. Terrænfald mod huset ved nordside

Ingen bemærkninger ud over dem, som fremgår af sagsakterne.

10. Råd i vinduer

Af tilstandsrapporten fremgår præcist, hvilke skader der er på vinduer.

11. Ufyldestgørende og ukorrekte oplysninger afgivet af sælger

Ingen bemærkninger ud over dem, som fremgår af sagsakterne.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Det var overskyet og bygevejr på besigtigelsestidspunktet.

Øvrige forhold:

På ejendommen er der følgende bygninger:

Bolig

Udhus

Bygning mod øst – ikke indeholdt i BBR-ejermeddelelsen – i tilstandsrapport kaldt udestue.

Ejendommen er beliggende på en skrånende grund.

Boligen har to etager. I BBR-ejermeddelelsen er den underste etage beskrevet som kælder. Det kan være en strid om kejserens skæg, om det er en kælder. Mod syd og mod vest er den beliggende over terræn og mod de andre sider, som er uudgravet, er etagen beliggende under terræn. På fotos nr. 2 og 3 ses facade mod syd og vest.

Ifølge BBR ejermeddelelsen er der 54 m² kælder med loft mindre end 1,25 over terræn, som er godkendt til beboelse. Loftet er i virkeligheden mere end 1,25 m over terræn mod syd og vest, og der er muligvis af denne årsag, at "**underetagen**" er godkendt som bolig.

Det er muligt, at boligens stueetage er udført i flere etaper.

Det væsentligste i denne sag set ud fra et økonomisk synspunkt, er revner, sætninger og fugt.

De nuværende ejere har oplyst, at boligen fremstod nymalet på overtagelsestidspunktet den 1. januar 2008.

De konstaterede fugtproblemer i foråret 2008, hvor der stod vand på gulv i teknikrum i den underste etage.

Revner konstaterede de i 2009.

I tilstandsrapporten er der i pkt. 1.2 omtalt sætningsrevner i gavlmure mod syd og vest, ved hushjørne mod nordvest og ud for soveværelse.

I tilstandsrapportens pkt. er skrevet " Se pkt. 1,2".

Jeg forstår det således, at der var sætningsrevner i ydervægge mod syd og vest, ved hushjørne mod nordvest og ud for soveværelse.

I tilstandsrapportens pkt. 3.6 er beskrevet "Køkken: revne på skillevæg over dør og i rumhjørne ved vægfliser".

I tilstandsrapportens pkt. 2.2 er beskrevet "Aftegn af lidt fugt/kuldebro f.eks. i fyrrum".

I tilstandsrapportens pkt. 3.6 er der angående indervægge beskrevet "Man skal påregne at der kan være lidt gener af kuldebro/fugt – se f.eks. løsnet taper langs trappen".

Under forudsætning af, at der i maj 2007 var revner i vægge og fugt på vægge de steder, hvor det er præciseret i tilstandsrapporten, må jeg antage, at revner er udbedret og vægge malet i perioden maj – december 2007.

På nuværende tidspunkt er boligen under ombygning og renovering.

Besigtigelse af boligen på nuværende tidspunkt giver uden tvivl et andet indtryk af bygningen, end det indtryk en besigtigelse i maj 2007 har givet.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

Revner og sætninger

På nuværende tidspunkt er der revner følgende steder:

Ydervæg mod nord – se fotos nr. 1, 4, 5, og 6

Ydervæg og fundament mod vest – se fotos nr. 2, 7, 8, 9, 13, 14 og 15

Ydervæg mod syd – se fotos nr. 3 og 10

Indervæg ved køkken – se fotos nr. 13 og 14

Indervæg ved badeværelse – se foto nr. 14

Gulv i badeværelse – se fotos nr. 18 og 19

I indervæg ved stue – se foto nr. 23

I ydervægge mod vest og syd er der desuden afskalninger. Se fotos nr. 7, 8, 10, 11 og 12.

Gulv i badeværelse har fald bort fra gulvafløb i bruseniche – se foto nr. 20. Dette foto viser et vaterpas, og på dette sted falder gulvet ca. 8 mm pr. m.

Gulv i køkken – se foto nr. 21. Dette foto viser et vaterpas, og på dette sted falder gulvet 12 – 15 mm pr. m.

Det er sandsynligt, at revnerne skyldes sætninger.

I tilstandsrapporten er der i pkt. 1.2 omtalt sætningsrevner i gavlmure mod syd og vest, ved hushjørne mod nordvest og ud for soveværelse.

I tilstandsrapportens pkt. 3.1 er skrevet ” Se pkt. 1,2”.

Jeg forstår det således, at der var sætningsrevner i ydervægge mod syd og vest, ved hushjørne mod nordvest og ud for soveværelse.

Kravet til den bygningssagkyndige er, at skader skal være entydigt lokaliseret i tilstandsrapporten. Der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre

nuværende eller senere opståede forhold, ligesom omfang og udbredelse skal fremgå.

Der burde således ikke bruges en formulering som f.eks.

I punkt 3.1 burde det klart og entydigt være beskrevet, hvor der var revner og ikke kun en henvisning til pkt. 1.2, som omhandler sokler.

Jeg ville i en tilstandsrapport beskrive, hvor der kunne konstateres revner, og jeg ville give karakteren K2.

Ad 1. Konklusion: Der er revner i vægge, Desuden er der revner i gulv i badeværelse. Gulv i køkken er ikke vandret overalt. Gulv i badeværelse har fald bort fra gulvafløb i bruseniche.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Revner burde være entydigt lokaliseret i tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Konstatering og beskrivelse af revner kan udføres på grundlag af besigtigelse.

For at udføre udbedring skal der udføres undersøgelser for at klargøre, hvorledes udbedring kan udføres. Disse undersøgelser omfatter geotekniske undersøgelser og undersøgelser af fundamentsdybder i den eksisterende bygning.

Når disse undersøgelser er udført, kan der beregnes en overslagspris.

Det er sandsynligt, at udbedringsudgifterne for ekstrarundering m.v. jfr. afsnit og 1 og 2 samt udbedring som følge af fugt jfr. afsnit 3 og 4 overstiger ejendommens værdi.

Ad 1. Forbedringer: Når overslagspris for udbedring er beregnet, kan forbedringsandel beregnes.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.**Murværk til venstre for hoveddør er skævt**

Der er adgang til husets hoveddør via bygning beliggende øst for boligen. Sammenbygningen på bygningernes sydside ses på foto nr. 3.

Mur til venstre for hoveddøren ses på fotos nr. 35 og 36. Mellem denne mur og den tilstødende tværgående mur mod boligen ses en fuge, som er lille for neden og stor for oven.

Hoveddøren og entreen inden for hoveddøren er muligvis en tilbygning på i størrelsesorden 5 m².

Det er muligt, at der er opstået sætninger i denne bygning som følge af, at den eventuelt er funderet højere en den tilstødende del af boligen, hvor der er underetage.

Jeg ville i en tilstandsrapport beskrive, at der er en revne, og i en note, at revnen kan skyldes sætninger. Jeg ville give karakteristik K2.

Ad 2. Konklusion:

Mellem mur til venstre for hoveddøren og den tilstødende tværgående mur mod boligen ses en fuge, som er lille for neden og stor for oven.

Hoveddøren og entreen inden for hoveddøren er muligvis en tilbygning på i størrelsesorden 5 m².

Det er muligt, at der er opstået sætninger i denne bygning som følge af, at den eventuelt er funderet højere en den tilstødende del af boligen, hvor der er underetage.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten burde fuge mellem mur til venstre for hoveddøren og den tilstødende tværgående mur mod boligen være beskrevet.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Konstatering og beskrivelse af fugen kan udføres på grundlag af besigtigelse.

For at udføre udbedring skal der udføres undersøgelser for at klargøre, hvorledes udbedring kan udføres. Disse undersøgelser omfatter geotekniske undersøgelser og undersøgelser af fundamentsdybder i den eksisterende bygning.

Når disse undersøgelser er udført, kan der beregnes en overslagspris.

Det er sandsynligt, at udbedringsudgifterne for ekstrarunding m.v. jfr. afsnit 1 og 2 samt udbedring som følge af fugt jfr. afsnit 3 og 4 overstiger ejendommens værdi.

Ad 2. Forbedringer: Når overslagspris for udbedring er beregnet, kan forbedringsandel beregnes.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 3.**Fugt i kælder**

I underetagen er der fugt skjolder og salpeterudslag på vægge i fyrrum, ved trappe og uden for trappe og fyrrum. Se fotos nr. 24, 25, 26, 27 og 28.

Indklagere har oplyst, at de konstaterede fugtproblemer i foråret 2008, hvor der stod vand på gulvet i fyrrummet.

I tilstandsrapportens pkt. 2.2 er beskrevet "Aftegn af lidt fugt/kuldebro f.eks. i fyrrum".

I tilstandsrapportens pkt. 3.6 er der angående indervægge beskrevet "Man skal påregne at der kan være lidt gener af kuldebro/fugt – se f.eks. løsnet taper langs trappen".

Kravet til den bygningssagkyndige er, at skader skal være entydigt lokaliseret i tilstandsrapporten. Der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre nugældende eller senere opståede forhold, ligesom omfang og udbredelse skal fremgå.

Der burde således ikke bruges en formulering som f.eks. i fyrrum.

Ud fra de foreliggende oplysninger ville jeg ved udarbejdelse af en tilstandsrapport på nuværende tidspunkt og på grundlag af besigtigelse og foreliggende oplysninger skrive, at der i underetagen er fugtskjolder og salpeterudslag på vægge i fyrrum, ved trappe og uden for fyrrum og trappe. Ejer har desuden oplyst, at der i perioder med kraftigt regnvejr kan stå vand på gulvet i kælderen. Jeg ville give karakteren K2.

Ad 3. Konklusion:

I underetagen er der fugt skjolder og salpeterudslag på vægge i fyrrum, ved trappe og uden for trappe og fyrrum.

I tilstandsrapporten burde fugtskader være entydigt lokaliseret og beskrevet.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten burde fugtskader være entydigt lokaliseret og beskrevet.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Konstatering og beskrivelse af fugtskader i underetagen kan udføres på grundlag af besigtigelse og i muligt omfang oplysninger fra ejer.

For at udføre udbedring skal der udføres undersøgelser for at klargøre, hvorledes udbedring kan udføres.

Som følge af, at ydervægge i underetagen mod jord ikke overalt er under ydervægge i stueetagen, men inde under huset kan der ikke umiddelbart laves omfangsdræn og fugtisolering på ydersiden af fundamenterne.

Det er muligt, at fugtproblemerne kan løses ved udførelse af omfangsdræn og fugtisolering ved fundamenter mod øst, nord og vest. Det er sandsynligt, at fundamenter under ydervægge og indervægge skal føres ned i niveau under gulv i den underste etage.

Fundaments dybder og vandforhold i jorden bør undersøges i forbindelse med udførelse af geotekniske undersøgelser.

Når disse undersøgelser er udført, kan der beregnes en overslagspris.

Det er sandsynligt, at udbedringsudgifterne for ekstrarundering m.v. jfr. afsnit 1 og 2 samt udbedring som følge af fugt jfr. afsnit 3 og 4 overstiger ejendommens værdi.

Ad 3. Forbedringer: Når overslagspris for udbedring er beregnet, kan forbedringsandel beregnes.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 4.**Fugt i køkken, bad, gang og værelse i stueetage**

I stueetagen er der et højt fugtindhold for neden i vægge ved køkken, gang og værelser.

Se fotos nr. 29, 30, 31, 32, 33, 34 og 35.

Indklagere har oplyst, at de konstaterede fugtproblemer i foråret 2008.

I tilstandsrapportens pkt. 3.6 er der angående indervægge beskrevet "Man skal påregne at der kan være lidt gener af kuldebro/fugt – se f.eks. løsnat taper langs trappen".

Kravet til den bygningssagkyndige er, at skader skal være entydigt lokaliseret i tilstandsrapporten. Der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre nugældende eller senere opståede forhold, ligesom omfang og udbredelse skal fremgå.

Der burde således ikke bruges en formulering som se f.eks. ved trappen.

På grundlag af formuleringen skønner jeg, at der i maj 2007 kunne konstateres fugt i andre indervægge end ved trappen.

Ved konstatering af fugtproblemer som på nuværende tidspunkt vil jeg ved udarbejdelse af en tilstandsrapport på nuværende tidspunkt give karakteren K2.

Ad 4. Konklusion:

I stueetagen er der et højt fugtindhold for neden i vægge ved køkken, gang og værelser.

I tilstandsrapporten burde fugtskader være entydigt lokaliseret og beskrevet.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten burde fugtskader være entydigt lokaliseret og beskrevet.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Konstatering og beskrivelse af fugtskader i stueetagen kan udføres på grundlag af besigtigelse og i muligt omfang oplysninger fra ejer.

For at udføre udbedring skal der udføres undersøgelser for at klargøre, hvorledes udbedring kan udføres.

Som følge af, at ydervægge i underetagen mod jord ikke overalt er under ydervægge i stueetagen, men inde under huset kan der ikke umiddelbart laves omfangsdræn og fugtisolering på ydersiden af fundamenterne.

Det er muligt, at fugtproblemerne kan løses ved udførelse af omfangsdræn og fugtisolering ved fundamenter mod øst, nord og vest. Det er sandsynligt, at fundamenter under ydervægge og indervægge skal føres ned i niveau under gulv i den underste etage. Herudover skal det undersøges om der bør udføres supplerende fugtisolering mellem fundamenter og vægge.

Fundaments dybder og vandforhold i jorden bør undersøges i forbindelse med udførelse af geotekniske undersøgelser.

Når disse undersøgelser er udført, kan der beregnes en overslagspris.

Det er sandsynligt, at udbedringsudgifterne for ekstrarundering m.v. jfr. afsnit 1 og 2 samt udbedring som følge af fugt jfr. afsnit 3 og 4 overstiger ejendommens værdi.

Ad 4. Forbedringer: Når overslagspris for udbedring er beregnet, kan forbedringsandel beregnes.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 4. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 5.**Skotrende**

I skotrende er der tagpap. Skotrenden er ikke ført ud i tagrende som en skotrende normalt føres ud i en tagrende. Se fotos nr. 1, 38, 39 og 40.

For mange år siden har der sandsynligvis været tagpapdækning på huset. Det er ligeledes sandsynligt, at der ikke var tagrender på huset på daværende tidspunkt.

For mange år siden er der lagt eternitbølge tag på huset. Skotrenden er sandsynlig samtidig udført med den nuværende tagpapdækning. Det er sandsynligt, at der findes et gammelt tagpaptag under eternit taget.

Det er muligt, at tagrenden er udført samtidig med eternit taget.

Der er ikke tegn på skader som skyldes, at skotrenden er udført med tagpapdækning, og der er ikke tegn på skader, som skyldes skotrendens afslutning ved tagrenden.

Skotrendens udførelse og udformning er ikke åbenlys ulovlig.

Jeg skønner på dette grundlag, at der ikke i tilstandsrapporten skulle beskrives skader, nærliggende risiko for skader eller åbenlyse ulovligheder.

Ad 5. Konklusion:

I skotrende er der tagpap. Skotrenden er ikke ført ud i tagrende som en skotrende normalt føres ud i en tagrende.

Jeg skønner, at der ikke i tilstandsrapporten skulle beskrives skader, nærliggende risiko for skader eller åbenlyse ulovligheder.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for udførelse af ny skotrende inkl. underlag, demontering og reetablering af eternittagdækning udgør kr. 13.000.

Ad 5. Forbedringer: Forbedringsandel ved udførelse af ny skotrende inkl. underlag, demontering og reetablering af eternittagdækning er 100 % svarende til kr. 13.000.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 5. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 6.**Mangler ved tagdækning på bolig**

Tagdækning på boligen er i det væsentlige udført af eternittagplader.

Eternittagpladerne er tilsyneladende gamle.

Det er sandsynligt, at der findes et tagpap tag under eternittaget eller i det mindste under en del af dette.

Se fotos nr. 1, 2, 3, 38 og 42.

Ved synsforretningen blev der ikke påvist eller konstateret utætheder i taget.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er revne i tagrygning og eternittag mod nordøst er nedslidt. Karakteristik K3.

Af tilstandsrapporten fremgår ligeledes, at der er mosbegroninger på de gamle tagplader. Karakteristik K1.

Uanset at der ikke er påvist eller konstateret utætheder i tagdækningen på nuværende tidspunkt skønner jeg, at beskrivelsen til tilstandsrapporten giver et retvisende indtryk at tagdækningens tilstand i maj måned 2007.

Ad 6. Konklusion:

Tagdækning på boligen er i det væsentlige udført af eternittagplader. Det er sandsynligt, at der findes et tagpap tag under eternittaget eller i det mindste under en del af dette.

Jeg skønner, at beskrivelsen til tilstandsrapporten giver et retvisende indtryk at tagdækningens tilstand i maj måned 2007.

Ad 6. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for demontering af eksisterende tagdækning og udførelse af ny tagdækning på boligen udgør kr. 100.000.

Ad 6. Forbedringer: Forbedringsandel ved demontering af eksisterende tagdækning og udførelse af ny tagdækning på boligen udgør 80 % svarende til kr. 80.000.

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 6. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 7.	Der er ikke tagrende på udestuens vestfacade Der er ikke tagrende ved tag over træfacade mod vest. Se fotos nr. 2 og 41. Af det nugældende bygningsreglement, som ikke er gældende for den aktuelle bygning, fremgår bl.a. følgende: Medmindre kommunalbestyrelsen i det enkelte tilfælde forlanger andet, kan tagrender udelades ved bygninger med særlig fri beliggenhed, herunder sommerhuse, samt ved garager, udhuse og lignende mindre bygninger, forudsat at tagvandet ikke afledes til gene for vejareal eller nabogrund. Der er sandsynligvis tale om en tilbygning, som er opført efter 1946, og det er uklart hvilke regler der var gældende på opførelsestidspunktet. Jeg skønner på dette grundlag, at det ikke er åbenlyst ulovligt, at der ikke er udført tagrende det aktuelle sted.
Ad 7. Konklusion:	Der er ikke tagrende ved tag over træfacade mod vest. Jeg skønner, at det ikke er åbenlyst ulovligt, at der ikke er udført tagrende det aktuelle sted.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Jeg skønner, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for udførelse af tagrende, tagnedløb, tagbrønd, afløbsledning i jord og faskine udgør kr. 12.000.

Ad 7. Forbedringer: Forbedringsandel ved udførelse af tagrende, tagnedløb, tagbrønd, afløbsledning i jord og faskine udgør 100 % svarende til kr. 12.000.

Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 7. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 8.**Tagnedløb ved nordøsthjørne er ikke ført til brønd**

Tagnedløb ved husets nordøstlige hjørne er ikke ført til tagbrønd eller afløbsledning i jord.

Se fotos nr. 1, 42 og 43.

Af det nugældende bygningsreglement, som ikke er gældende for den aktuelle bygning, fremgår bl.a. følgende:

Medmindre kommunalbestyrelsen i det enkelte tilfælde forlanger andet, kan tagrender udelades ved bygninger med særlig fri beliggenhed, herunder sommerhuse, samt ved garager, udhuse og lignende mindre bygninger, forudsat at tagvandet ikke afledes til gene for vejareal eller nabogrund.

Der er tale om en bygning, som er opført i 1946 eller en tilbygning, som er opført efter 1946, og det er uklart hvilke regler der var gældende på opførelsestidspunktet.

Jeg skønner på dette grundlag, at det ikke er åbenlyst ulovligt, at det aktuelle tagnedløb ikke er ført til tagbrønd eller afløbsledning.

Jeg skønner ligeledes, at tilslutning af tagbrønd og afløbsledning ikke vil have nævneværdig indflydelse på fugtproblemerne i huset. Det er andre tiltag der skal til for at afhjælpe disse fugtproblemer.

Ad 8. Konklusion:

Tagnedløb ved husets nordøstlige hjørne er ikke ført til tagbrønd eller afløbsledning i jord.

Jeg skønner, at det ikke er åbenlyst ulovligt, at det aktuelle tagnedløb ikke er ført til tagbrønd eller afløbsledning.

Jeg skønner ligeledes, at tilslutning af tagbrønd og afløbsledning ikke vil have nævneværdig indflydelse på fugtproblemerne i huset.

Ad 8. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for udførelse af tagbrønd, afløbsledning i jord og faskine udgør kr. 6.000.

Ad 8. Forbedringer: Forbedringsandel ved udførelse af tagbrønd, afløbsledning i jord og faskine udgør 100 % svarende til kr. 6.000.

Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 8. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 9.**Terrænfald mod huset ved nordside**

Terræn på nordside af huset har delvis fald mod huset, delvis fald bort fra huset og delvis fald mod vest.

På nordsiden af boligen ligger et højere beliggende udhus.

Se fotos nr. 1 og 44.

Ændring af faldet på terrænet vil sandsynligvis ikke have nævneværdig indflydelse på fugtproblemerne i huset. Det er andre tiltag der skal til for at afhjælpe disse fugtproblemer. Jeg ville derfor ikke omtale dette i en tilstandsrapport.

Ad 9. Konklusion:

Terræn på nordside af huset har delvis fald mod huset, delvis fald bort fra huset og delvis fald mod vest.

Ændring af faldet på terrænet vil sandsynligvis ikke have nævneværdig indflydelse på fugtproblemerne i huset.

Ad 9. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for regulering af terræn på nordside af huset, således at der dannes en rende mellem bolig og udhus med fald mod vest, og i en standard svarende til det nuværende terræn udgør kr. 3.000.

Ad 9. Forbedringer:

Forbedringsandel ved regulering af terræn på nordside af huset, således at der dannes en rende mellem bolig og udhus med fald mod vest, og i en standard

svarende til det nuværende terræn udgør 100 %
svarende til kr. 3.000.

Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 9. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 10.**Råd i vinduer**

Indklager anker over, at forskellige skader er sammenskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor rapporten er mere positiv, end den burde være.

Af tilstandsrapporten fremgår følgende angående vinduer:

Råd i vinduer til veranda, bad, køkken, blyndfattet rude.

Revnet rude/rust ved stålvindue til fyrrum.

Karakteristik K2.

Kravet til den bygningssagkyndige er, at skader skal være entydigt lokaliseret i tilstandsrapporten. Der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre nugældende eller senere opståede forhold, ligesom omfang og udbredelse skal fremgå.

Det fremgår klart af tilstandsrapporten hvilke vinduer, der er skader på.

Udbredelsen af skaderne kunne muligvis være beskrevet bedre. Udbredelse af rådan greb er dog vanskelige at beskrive, idet rådan greb kun er delvis synlige, og i mange tilfælde er de helt skjult af intakt træ i overfladen.

Skadernes omfang er sandsynligvis meget mere udbredt på nuværende tidspunkt, end de var da tilstandsrapporten blev udarbejdet i maj 2007.

Ad 10. Konklusion:

Indklager anker over, at forskellige skader er sammenskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor rapporten er mere positiv, end den burde være.

Det fremgår klart af tilstandsrapporten hvilke vinduer, der er skader på.

Udbredelsen af skaderne kunne muligvis være beskrevet bedre. Udbredelse af rådan greb er dog

vanskelige at beskrive, idet rådgangreb kun er delvis synlige, og i mange tilfælde er de helt skjult af intakt træ i overfladen. Det er ikke muligt ved besigtigelse på nuværende tidspunkt at vurdere udbredelsen af disse skader i maj 2007.

Skadernes omfang er sandsynligvis meget mere udbredt på nuværende tidspunkt, end de var da tilstandsrapporten blev udarbejdet i maj 2007.

Ad 10. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner på det foreliggende grundlag, at de skader, som fandtes på vinduer i 2007 er beskrevet i tilstandsrapporten, men udbredelsen af skaderne burde være beskrevet mere præcist.

Det er ikke muligt ved besigtigelse på nuværende tidspunkt at vurdere udbredelsen af disse skader i maj 2007.

Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for udskiftning af vinduer til veranda, bad, køkken og vindue med blyindfattet rude samt udskiftning af defekt glas i stålvindue til fyrrum udgør kr. 40.000.

Ad 10. Forbedringer: Forbedringsandel ved udskiftning af vinduer til veranda, bad, køkken og vindue med blyindfattet rude samt udskiftning af defekt glas i stålvindue til fyrrum udgør 80 % svarende til kr. 32.000.

Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 10. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 11.**Ufyldestgørende og ukorrekte oplysninger afgivet af sælger**

I sagens bilag 19 anker indklager over følgende:

Det er en fejl, at den bygningssagkyndige har accepteret ufyldestgørende og ukorrekte oplysninger afgivet af sælgeren, herunder at der i sælgeroplysningernes pkt. 0.5 er anført "ja" til, at bygningerne er eller dele deraf er udført som selvbyg eller medbyg uden det fremgår, hvilke dele, der er tale om, ligesom det er en fejl, at den bygningssagkyndige har accepteret et "nej" i pkt. 1.3, så det for en køber fremstår som om, der aldrig har været sætningsskader, som er udbedret. Tilsvarende er det en fejl, at den bygningssagkyndige i pkt. 2.1 har accepteret sælgers angivelse af, at der ikke er kælder til trods for, at det modsatte er tilfældet, og efter omstændighederne også en fejl, at den bygningssagkyndige har accepteret, at sælger i pkt. 2.5 har svaret "nej" til, at der nogensinde skulle have været trængt vand op gennem kælderydervægge eller gulvet, eller at der iflg. pkt. 2.6 er svaret "nej" til, at der har været konstateret fugtproblemer. Under dette punkt klages der således over, at den bygningssagkyndige ukritisk har viderebragt oplysninger fra sælgeren, der ikke kan have været rigtige, hvilket for den byggesagkyndige burde have stået klart, hvis undersøgelsen havde været så grundig, at den havde afdækket hovedparten af de punkter, der nu klages over ikke er berørt eller forkert klassificeret.

I det følgende tager jeg alene stilling til i hvilken udstrækning den bygningssagkyndige skulle gøre bemærkninger til sælgers oplysninger ud fra en teknisk vurdering.

Ad pkt. 0.5:

Som følge af igangværende ombygningsarbejder er det ikke muligt på grundlag af besigtigelse på nuværende tidspunkt at vurdere om der før 1997 var udført selvbyg eller medbyg på boligen.

Sælger har i sælgeroplysningerne oplyst, at der er udført selvbyg eller medbyg. Den bygningssagkyndige bør i denne situation opfordre sælgeren til at hvilke dele af bygningerne er udført som selvbyg eller medbyg.

Ad pkt. 1.3:

Som følge af igangværende ombygningsarbejder og som følge af, at der muligvis er udført reparationer og malerarbejde i perioden maj 2007 – januar 2008 er det ikke muligt på grundlag af besigtigelse på nuværende tidspunkt at vurdere om der før 1997 var udført reparationer efter sætningsskader på boligen.

Ad pkt. 2.1:

Bygningen er beliggende på en skrånende grund. Hvis vi kalder den øverste etage, hvor der bl.a. er køkken og badeværelse, for stueetage, er der en underliggende etage, som nogle steder er omtalt som kælder. Det kan være en strid om kejserens skæg, om det er en kælder. Mod syd og mod vest er den beliggende over terræn og mod de andre sider, som er uudgravet, er etagen beliggende under terræn. På fotos nr. 3 og 2 ses facade mod syd og vest.

Ifølge BBR ejermeddelelsen er der 54 m² kælder med loft mindre end 1,25 over terræn, som er godkendt til beboelse. Loftet er i virkeligheden mere end 1,25 m over terræn mod syd og vest, og der er muligvis af denne årsag, at "**underetagen**" er godkendt som bolig.

Ad pkt. 2.5:

Indklagerne konstaterede i foråret 2008, at der trængte vand op gennem gulvet.

Det er ikke muligt ved besigtigelse på nuværende tidspunkt at afgøre om man ved besigtigelse i maj 2007 kunne konstatere, at der tidlige var trængt vand op gennem gulvet i den underste etage.

Ad pkt. 2.6:

I maj 2007 var der tegn på fugt i fyrrum. Det burde være præciseret, hvor der i øvrigt kunne konstateres fugt i den underste etage, idet tilstandsrapporten må opfattes således, at der var tegn på fugt andre steder.

På nuværende tidspunkt kan der i den underste etage konstateres fugt i væg umiddelbart uden for fyrrummet og i væg ved indvendig trappe.

Ad 11. Konklusion: Det burde være præciseret, hvor der kunne konstateres fugt i den underste etage, idet tilstandsrapporten må opfattes således, at der var tegn på fugt andre steder end i fyrrummet.

Sælger har i sælgeroplysningerne oplyst, at der er udført selvbyg eller medbyg. Den bygningssagkyndige bør i denne situation opfordre sælgeren til at hvilke dele af bygningerne er udført som selvbyg eller medbyg.

Herudover kan jeg ikke på nuværende tidspunkt vurdere om den bygningssagkyndige burde have kommenteret de omhandlede punkter i ejeroplysningerne.

Ad 11. Fejl og forsømmelser:

Det burde være præciseret, hvor der kunne konstateres fugt i den underste etage, idet tilstandsrapporten må opfattes således, at der var tegn på fugt andre steder end i fyrrummet.

Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Se afsnit 3 og 4 angående fugt.

Ad 11. Forbedringer: Se afsnit 3 og 4 angående fugt.

Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 11. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

