

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelse d.	17. april 2012, fra kl.: 10:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Slagelse den	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Alle tagflader med stråtage på alle bygninger
2. Mønstre på alle bygninger
3. Bindingsværk i bygning A og C.
4. Kloak
5. Vandrør overalt
6. El overalt
7. Rygning, vægge, dør og vindue på udhus
8. To vinduer fra stuen åbner ud i tagskægget
9. Brandvæg og dør på værksted, gildesal
opbevaring stueplan og 1. sal (Bd-60)
10. Gulvafløb i værksted – gildesal – opbevaring.
11. Alle gulve i stueplan og på 1. sal, samt gulvstrøer
og isolering
12. Hele badeværelset, der kom vand ind gennem tag,
væg og gulv
13. Hele køkkenet, el, fliser der var revnet
14. Gipsvægge overalt i stueplan og på 1. sal (bl.a.
kun et lag gips). Der blev sagt der var 2 lag)
15. Dampspærre overalt i stueplan.
På 1. sal mangler der dampspærre i skillevæg
forkert afslutning på dampspærren i skunkvæggen.
Ved gavlen mod øst ud til tagrum er der skade på
dampspærren.
16. Isoleringen overalt i stueplan (nogen steder
mangler det helt – eller er meget sparsom)
17. Spær, hanebånd og bjælker (synligt hanebånd er
bladsamlet, andre steder er det borttaget eller
overskåret mv.)
18. Utæt metalvindue, de gående rammer kan ikke
lukkes.
19. Hanebånd og spær indmuret i skorsten
(skorstensfejer kan ikke godkende det – da der er
risiko for brandfare)
20. Skimmelsvamp/vækst på vægge, gulve, lofter,
spær, hanebånd mv. (Der lugter af hælder,
svampe er grøn, gul, sort og hvid)
21. Mange husrevner i alle bygninger
22. Overskåret hanebånd over værksted – gildesal –
opbevaring.
23. Bygning A: Huller i eternitbeklædningen på gavlen
mod øst.
Bygning B: Hullerne i eternitpladerne under
tagudhænget over facaden mod øst.
24. Huller i loftet er ikke forsvarligt afdækket i bygning
C.

Klagers påstand:	At skaderne bliver udbedret, og at den bygningssagkyndige bliver gjort erstatningsansvarlig. Henviser til sine kommentarer på xx bemærkninger dateret den 1. april 2012. Betvivler valøren af tilstandsrapporten Umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen, medio juli 2011, trængte der vand ned i badeværelset, forholdet blev anmeldt til ejerskifteforsikringen. Herefter opdagedes de øvrige skader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Kommentarer til klagepunkterne ved skrivelse af 28. marts 2012. BB erindrer om, at det er 1 år siden tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet, og 6 graders varme, svag blæst
Øvrige forhold:	Klager oplyser at ejerskifteforsikringen har dækket /delvis dækket udgifterne til reparation/udbedring af følgende klagepunkter: 2. Mønninger på alle bygninger 3. Bindingsværk i bygning A Facade mod nord og indvendig skillevæg i bygning C 4. Kloak 6. El overalt 7. Rygning på bygning D 9. Brandvæg og dør mod udhus/værksted bygning B, forholdet diskuteres dog stadig mellem parterne. 11. Alle gulve i stueplan og på 1.sal. 12. Hele badeværelset, er nu nedrevet og indrettet til køkken. 13. Køkkenet, kun fliser på rørkasse. Efter KK's overtagelse af ejendommen er en bygning med fladt tag på ca. 10 m² nedrevet (orienteringsplanen bilag 1 benævnt bygning F, indeholdende badeværelse og gang). Derefter er der opført en ny bygning, som er sammenbygget med bygning C (se orienteringsplanen, bygningen er tilføjet med rød streg). Denne bygning er opført med nyt stråtag. Efter indkaldelse ved mail den 19. april har skønsmanden genbesigtiget ejendommen den 25. april for supplerende fotooptagelser.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Alle tagflader med stråtage på alle bygninger KK gør opmærksom på, at der trænger vand ind gennem tagfladerne ved skotrenden ind mod gården mellem bygning A og B. KK's har fremsendt mail af 12. april 2012 vedrørende dette forhold. Foto: 3 og 5 Foto: 7, 8, 10 og 11 Foto: 4 Foto: 9 Foto: 9 Foto: 2 og 8 Foto: 6 og 7	Bygning A: - På tagfladen mod syd kan det konstateres, at der er udført en sikring af stråtaget med tynde rundjern (tækkekæppe) oplagt vandret med ca. 1 m mellemrum. Tækkekæppene er fastgjort med galvaniseret tækketråd ført under lægten hvorefter enderne er strammet til og bundet om tækkekæppen. Tykkelsen på stråtaget er stikprøvevis målt til mellem 15 - 18 cm. KK har ladet udføre reparationer af enkelte huller i efteråret samtidig med oplægning af ny mønning. - I tagrummet foroven under skotrenden mellem A og B har KK konstateret utætheder, vand er trængt ind gennem taget. Skønsmanden kunne konstatere fugtskjold på taglægte og på gulvet neden under. - Over gavlen mod øst og ca. ½ - 1 meter ind er stråtaget slidt noget mere end den øvrige del. - På tagfladen mod gården har tagfladen ca. samme tykkelse og uden synlige skader. - Der er forekomst af mosbegrøning mod nord. Bygning B: - På begge sider er tykkelsen i gennemsnit 15-20 cm, og med pletvis mosbegrøning. Overfladen er som forventelig af et stråtag med den alder. Bygning C: - Både på øst- og vestsiden er tykkelsen ca. 15 -18 cm, og der er forekomst af mosbegrøning. Overfladen er som forventelig af et stråtag med den alder.

Ad 1. Konklusion:	Generelt om stråtag: Et stråtag er et naturprodukt der konstant påvirkes af nedbrydende faktorer fra det omgivende miljø fra dag 1. Levetiden skønnes i gennemsnit til mellem 40 og 60 år for et godt lagt tag. Stråtag nedbrydes hurtigst på sydsiden og er længst holdbar på nordsiden. Det vurderes, at de gamle tagflader stort set har samme udseende som ved huseftersynet for ca. 1 år siden, dog under iagttagelse af ovennævnte. Stråtage udføres almindeligvis med en tykkelse på min. 25 cm, så de målte tykkelser indikerer, at taget ikke er udtjent, og at der stadig er tilbageværende levetid, dog er det skønsmandens vurdering at sydsiden på bygning A er tæt på udløb af levetid. Generelt vurderes tagene ikke til at være i ringere stand end tilsvarende "intakte" tage af samme alder. Konklusion på besigtigelsen vedrørende de registrerede punkter: 1. Det er skønsmandens vurdering, at tækkekæppene er monteret som en ekstra sikring mod stormskader på stråtaget, og som en forlængelse af levetiden. Skønsmanden er enig i BB's bemærkning om restlevetiden, slidlaget er stort set væk. 2. Det er ikke muligt at vurdere om utæthederne ved skotrenden mellem A og B kunne registreres ved huseftersynet. Ved en visuel bedømmelse af fugtskjolderne i tagrummet ser de ud til at være af mindre omfang og ikke af ældre dato. Det kan ikke udelukkes, at skaden kan være sket i forbindelse med oplægning af ny mønning. 3. På bygning A mod syd, den del der ligger over den østlige gavl, er slidlaget så tyndt at der er nærliggende risiko for skader. 4. Der ses ikke skader på taget, udover hvad der er normalt. 5. Spredt begroning af mos er helt almindelig, og vurderes ikke som en skade ved det aktuelle omfang. 6. Omfanget af nedbrydning er som forventelig, og der ses ingen skader. 7. Omfanget af nedbrydning er som forventelig, og der ses ingen skader.
--------------------------	--

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	1. Det vurderes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser. 2. Hvis fugtskjolderne kunne ses ved huseftersynet burde BB have registreret skaden og givet karakteren K3. 3. BB burde specifikt have registreret det tynde tækkelag over gavlen mod øst og karakteriseret forholdet med K3. Den anførte note om begrænset restlevetid er ikke dækkende for en konkret skade. 4. Der er ikke begået fejl eller forsømmelser. 5. Der er ikke begået fejl eller forsømmelser. 6. Der er ikke begået fejl eller forsømmelser. 7. Der er ikke begået fejl eller forsømmelser.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	1. Ingen skade 2. Reparation af skotrende og omgivelserne vurderes til kr. 4.000,00 3. Det vurderes, at ca. 5 kvm skal repareres. Udgiften hertil skønnes til Kr. 5.000,00. 4. Ikke vurderet 5. Ikke vurderet 6. Ikke vurderet 7. Ikke vurderet
Ad 1. Forbedringer:	Ingen, der er tale om reparationer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Mønninger på alle bygninger	Mønninger på alle bygninger er udskiftet med nye og nye kragetræer.
Ad 2. Konklusion:	Da forholdet er ændret efter huseftersynet, kan skønsmanden ikke behandle klagepunktet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ikke vurderet
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad 2. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Bindingsværk bygning A og C. Foto: 13	Bygning A: Bindingsværk i facade mod nord. Stolperne i bindingsværket er lettere mørnet forneden lige over fodremmen. Træværket er kradset op siden huseftersynet, men virker fast og uden dybereliggende skader. Bygning C: Bindingsværk i facade mod nord og vest. Mod nord er der nedbrudt træ forneden i 2 stolper. Mod vest er bjælkehoved ved en bjælke faldet af. Der er tale om et "pynte" bjælkehoved.
Ad 3. Konklusion:	Bygning A: Det er vanskeligt for skønsmanden at vurdere tilstanden ved huseftersynet, fordi der er skrabet i træværket. Bygning C: Ved de 2 stk stolper er det min vurdering at skaderne kunne registreres ved huseftersynet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Bygning A: Det vurderes, at der ikke er sket fejl eller forsømmelser ved huseftersynet. Bygning C: Skaderne burde være registreret i tilstandsrapporten og givet karakteren K2.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Bygning A: Udskiftning af den nederste ½ meter ved 2 stolper, skønnet udgift Kr. 6.000,00 Bygning C: Udskiftning af den nederste ½ meter ved 2 stolper, skønnet udgift Kr. 4.000,00.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen, der er tale om en reparation.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Kloak	Klagen vedrører forhold der ligger udenfor bygningerne.
Ad 4. Konklusion:	Punktet besvares ikke da forholdet ikke er omfattet af huseftersynsordningen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 4. Forbedringer:	
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Vandrør overalt	Klagepunktet vedrører nogle ikke korrekt afproppede brugsvandsledninger i det badeværelse, som er nedlagt efter huseftersynet.
Ad 5. Konklusion:	Da forholdet ikke kan besigtiges, kan skønsmanden ikke behandle klagepunktet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 5. Forbedringer:	
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. El i bygning A Foto: 39 Foto: 40	1. På 1.sal i bygning A kan det konstateres, at i det uudnyttede rum mod vest, ligger et løst elkabel på gulvet som er samlet med kronemuffer. 2. Og i samme rum på skråæggen er monteret en stikkontakt hvor lederne er ubeskyttet ved indgangen til dåsen, stikker ca. 2-3 cm ud fra kontakten. 3. Loftet i entreen er nedsænket og forsynet med 4 stk spots. Transformer til strømforsyningen er ikke tilgængelig.
Ad 6. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at forhold 1 og 2 kunne registreres ved huseftersynet. Ved forhold 3 er der tale om en skjult installation.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdene 1 og 2 burde være registreret i tilstandsrapporten og karakteriseret med K3, da der kan være risiko for personfare. Forhold 3 skal ikke registreres i tilstandsrapporten.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af 1 og 2 vurderes at kunne udføres for Kr. 1.500,00
Ad 6. Forbedringer:	Ingen, der er tale om lovliggørelse
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. Bygning D: Udhus Rygning, vægge, dør og vindue på udhus Foto: 15 Foto: 17 og 18 Foto: 16	1. Rygningen er udført af ca. 80 cm lange glaserede lerrør (krybberør), hvor samlingerne er tætnet med Gaffatape. 2. Facademuren er ca. 1 m høje og der kan konstateres løstsiddende puds ud- og indvendig ved prøvebankning og enkelte steder er pudsen skallet af. 3. Nedbrudt træ i begge døre. 4. Der er to tagvinduer mod øst og et mod vest. Vindue mod vest er ikke lukket helt på grund af en plexiglasplade der sidder i spænd i karmen.
Ad 7. Konklusion:	Forholdene/skaderne vurderes at være synlige ved huseftersynet. 1. De anvendte krybberør er ikke gængse materialer til udførelse af rygninger, blandt andet fordi der ikke er overlæg i samlingerne. Gaffataperne er forgængelig med kort levetid og klæbeevnen svigter indenfor overskuelig tid. 2. De pudsede mure står ned i terræn og er udsat for fugt. Forholdet er en skade der ved prøvebankning kan registreres som hul puds. 3. De i klagen nævnte døre er registreret korrekt i tilstandsrapporten og karakteriseret rigtigt med K2. 4. Tagvinduerne er gamle, skønnet de oprindelige fra 1940, og med overfladerust.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	1. Forholdet burde være registreret i tilstandsrapporten og karakteriseret med K3, fordi der ved svigt i Gaffataperne er risiko for indtrængning af vand. 2. Forholdet burde være registreret og karakteriseret med K2. 3. Forholdet er registreret korrekt i tilstandsrapporten. 4. Bortset fra en revnet rude er det skønsmandens vurdering at der ikke er skader som skal registreres. Den revnede rude vurderes at henhøre under almindelig vedligeholdelse.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	1. Omlægning af rygningen vurderes til Kr. 8.000,00 2. Reparation af puds på murværket vurderes til Kr. 10.000,00 3. Forholdet er registreret i tilstandsrapporten. 4. Revnet rude udskiftes Kr. 500,00

Ad 7. Forbedringer:	1. Ingen, der er tale om en byggefejl. 2. Vurderes til 80 %, da der er tale om meget gammel puds, hvor restlevetiden er begrænset. 3. Ikke vurderet 4. Ikke vurderet
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. To vinduer fra stuen åbner ud i tagskægget Foto: 19	Der er tal om det vestligste vindue i facaden mod syd i bygning A. Hvis rammerne åbner helt op støder de mod undersiden af stråtaget. Åbnes vinduerne og sættes på stormhasperne, når de ikke ud i taget.
Ad 8. Konklusion:	Kun ved at prøveåbne vindue helt kan problemet opdages.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke der er tale om en skade, i sædvanlig forstand, og at forholdet ikke nedsætter vinduets funktion nævneværdigt.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan monteres en stopklods på undersiden af tagudhænget for Kr. 500,00.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 9. Brandvæg og dør på værksted, gildesal opbevaring stueplan og 1. sal (Bd-60) Foto: 23	KK har efter overtagelsen ladet opføre en ny bygning mellem bygning A og C til erstatning for bygning F. (Indtegnet med rød streg på bilag 1) På baggrund af betingelserne i byggetilladelsen til den nye bygning, har KK fået den opfattelse, at væggen mellem bygning A og B skulle være en BD-bygningsdel 60, og har derfor anført forholdet som et klagepunkt. Ved henvendelse til kommunen er sagen udredt, det er væggen mellem den nye bygning og bygning C, der er tale om. Klager er herefter indforstået med at forholdet vedrørende brandvæggen ikke er omfattet af klagen. Døren mellem bygning A og B er en almindelig dør men skal være en BD-dør 30, da den fører fra boligen ud til et udhus/magasin. Døren skal udføres røgtæt jf. BR-1995 kap. 6.2.2.
Ad 9. Konklusion:	Døren vurderes at være tilgængelig ved huseftersynet, der er tale om en åbenbar ulovlighed.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være registreret og karakteriseret med K1.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Døren ændres til BD-dør 30. Udgiften hertil vurderes til Kr. 2.000,00
Ad 9. Forbedringer:	Ingen, der er tale om en byggefejl.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Gulvafløb i værksted – gildesal – opbevaring. Foto: 20 KK fremviste egne foto ved synet.	Ca. midt på gulvet i bygning B, var der ved overtagelsen et gulvafløb. KK har fjernet installationen fordi afløbet ikke virkede. Efter en TV inspektion blev det konstateret, at afløbet ikke er ført til kloaksystemet.
Ad 10. Konklusion:	Det er ikke er mulig for skønsmanden at vurdere forholdene, fordi gulvafløbet er fjernet. Klagepunktet behandles ikke.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Ikke vurderet
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke vurderet
Ad 10. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 11. Skader ved alle trægulve i stueplan og på 1. sal, samt ved gulvstrøer og isolering. 1. Brudskader ved flyvestød 2. Svindrevner Foto: 25 Foto: 26	På foranledning af ejerskifteforsikringen har en del (ca. 1,5 m²) af gulvet i stuen været taget op, for at undersøge isolerings- og understøtningsforhold. Dette er en destruktiv undersøgelsesmetode, og kan derfor ikke danne grundlag for vurdering af klagen. Gulvplankerne i stueplan er opmålt til 20 mm i tykkelse og bredden er 145 mm. Gulvplankerne er sømmet fordækt, så det er ikke muligt at måle strøafstanden. På 1.sal er tykkelsen 28 mm og i det uindrettede rum kunne strøafstanden måles til mellem 65 og 80 cm. Ved almindelig gang hen over gulvene er de ikke unormalt eftergivende, bortset fra områder med flyvestød (skadestederne). Skønsmanden vurderer alene punkterne 1 og 2. 1. I stue, og begge værelser i stueplan, kunne der konstateres skader især hvor gulvbrædderne er samlet med flyvestød. Her er fer og not samlingerne brudt, så gulvet er eftergivende. Der blev forevist 6 - 8 steder - i stuen i ganglinjerne, i naboværelse er det midt på gulvet på tværs af bygningen og i værelse mod nord omkring kontorstolen foran skrivebordet. På 1. sal 2 - 3 steder. 2. I stueplan kunne der registreres svindrevner som er normalt forekommende i trægulve. På 1. sal kunne der registreres svindrevner i gulvbelægningen på op til 8 mm.
Ad 11. Konklusion:	1. Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere om de påviste skader var opstået og kunne registreres ved huseftersynet. Ved det omtalte destruktive indgreb i stuen blev der konstateret strøafstande på 65 cm, sammenholdt med en bræddetykkelse på kun 20 mm, kan det være årsag til skaderne. Ved tunge belastninger som typisk forekommer ved ud- og indflytning, kan der ske brud når underlaget ikke er udført korrekt. Og i ganglinjer og under kontorstole hvor belastningen kan være stor. 2. Svindrevnerne som de forekommer i stueplan er ikke unormale i trægulve. Svindrevner som på 1. sal opstår når gulvbrædderne er lagt med for stort fugtindhold.

	Det er typisk, at det samlede svind over gulvets bredde bliver koncentreret i en enkelt eller i få fuger som her. Efter det oplyste er ombygningen foregået mellem 2003 og 2005, der er således overvejende sandsynlighed for at svindet er sket inden huseftersynet i 2011.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	1. Skønsmanden vurderer, at forhold om strøafstand er skjult for den bygningssagkyndige. Hvis ikke gulvene virker særligt eftergivende, hvilket ikke er tilfældet (bortset fra de steder hvor der er sket brud), skal det ikke give anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten. 2. Svindrevnerne i stueplan er normalt forekommende og skal ikke registreres som en skade. På 1. sal er det skønsmandens vurdering at der er tale om en skade der skal registreres og gives karakteren K2. Der er nærliggende risiko for brud, fordi fer og not samlingen flere steder er helt åben. De største revner er forsøgt lukket med kit, som nu er faldet ud (se foto 26).
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	1. En omlægning af gulvet i værelse 1, reparation i vær. 2 og i stuen, vurderes at kunne udføres for samlet kr. 26.000,00 2. I værelset på 1. sal optages det nødvendige antal gulvplanker, mellem 3 og 5 stk midt på gulvet, og der ilægges en tilpasset kile. Udgiften hertil vurderes til Kr. 4.000,00. I det uindrettede loftrum omlægges gulvet under kvisten mod nord, udgiften hertil vurderes til Kr. 2.500,00.
Ad 11. Forbedringer:	1. Ingen, der er tale om nye gulve der repareres 2. Ingen. Der er tale om en reparation.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. Hele badeværelset, der kom vand ind gennem tag, væg og gulv KK fremviste billeder af skaderne på taget ved skønsforretningen.	Badeværelset var ved huseftersynet beliggende i bygning F (se orienteringsplanen). KK har efter indflytning nedrevet bygningen og opført en ny mellembygning med køkken (vist med rød streg på orienteringsplanen) og indrette nyt badeværelse i bygning A.
Ad 12. Konklusion:	Da forholdene er total ændret/fjernet efter huseftersynet, kan skønsmanden ikke behandle klagepunktet.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Ikke vurderet
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke vurderet
Ad 12. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 12. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. Hele køkkenet, el, fliser der var revnet KK fremviste billeder af skaderne ved skønsforretningen.	Køkkenet var ved huseftersynet placeret i bygning A. KK har nedlagt dette køkken og opført nyt i bygning F (indenfor den røde streg på orienteringsplanen).
Ad 13. Konklusion:	Da forholdene er total ændret/fjernet efter huseftersynet, kan skønsmanden ikke behandle klagepunktet.
Ad 13. Fejl og forsømmelser: .	Ikke vurderet
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke vurderet
Ad 13. Forbedringer:	
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 13. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Gipsvægge overalt i stueplan og på 1. sal (bl.a. kun et lag gips). Der blev sagt der var 2 lag)	Bygning A er efter KK's overtagelse blevet ombygget, bl.a. ved indretning af nyt badeværelse. Herunder konstateredes, at lette vægge og lette bagmure i facaderne var udført med et lag gipsbeklædning. Omkring nye vinduer og dørhuller hvor der i forbindelse med ombygningen er udtaget nye huller i væggene, kan det konstateres, at der er et lag gips. Ved huseftersynet var der tale om skjulte forhold.
Ad 14. Konklusion:	I henhold til gældende lovgivning skal disse vægbeklædninger opfylde kravet til klasse 2 beklædning. Et lag 13 mm gipsplade opfylder dette krav.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke begået fejl eller forsømmelser.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke vurderet
Ad 14. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 14. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 15. Dampspærre overalt i stueplan. På 1. sal mangler der dampspærre i skillevæg forkert afslutning på dampspærren i skunkvæggen. Ved gavlen mod øst ud til tagrum er der skade på dampspærren. Foto: 21 Foto: 22 Foto: 23	Klagen over forhold i stueplan er frafaldet, fordi forholdet er skjult. På 1. sal har tidligere ejer påbegyndt indretningen til beboelse. Den midterste del af 1.salen er indrettet med et værelse. Den næste del mod vest er uindrettet. Gulvet er lagt, men der er ikke udført skunk-, skråvægge og lofter m.m. 1. I tværgående skillevæg mod vest, mellem det nu indrettede og det fremtidige, er der ikke monteret dampspærre. 2. I den langsgående skunk- og skråvæg samme sted klages der over, at det er vanskeligt/ikke muligt at fortsætte dampspærren forsvarligt, fordi folien ikke er forlænget udover væggen nuværende begrænsning. Der kan således ikke efter KK's vurdering udføres en effektiv og tæt tapning når væggen fortsættes. 3. I tværvæggen mod øst ud mod tagrummet, kan man ved destruktivt indgreb løfte isoleringen og konstatere at dampspærren mellem gavlen og skråvæggen ikke er tapet sammen (utæt).
Ad 15. Konklusion:	Det vurderes at forholdene 1 og 2 i den vestlige ende kunne ses ved huseftersynet. 1. Vedrørende tværvæggen mod vest er det skønsmandens vurdering, at der ikke i den fremtidige situation, hvor det bliver en indvendig væg, skal monteres dampspærre. 2. Vedrørende dampspærren i skunk- og skråvægge samme sted, er der tale om et rent håndværksmæssigt problem, der skal løses når udvidelsen skal fortsætte. Der er efter skønsmandens vurdering ikke tale om en skade i forhold til huseftersynsordningen. 3. Forholdet ved tværvæggen mod øst er skjult, og kan kun opdages ved at løfte isoleringen på skråvæggen og stikke hånden ca. 10 cm ind.

Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser ved nogen af de tre forhold.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ikke vurderet, da der ikke er tale om skader.
Ad 15. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 15. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16. Isoleringen overalt i stueplan (nogen steder mangler det helt – eller er meget sparsom)	Efter KK's beskrivelse er der tale om forhold der var skjult ved huseftersynet.
Ad 16. Konklusion:	På denne baggrund var der enighed om at klagepunktet ikke behandles.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Ikke vurderet
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke vurderet
Ad 16. Forbedringer:	
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 16. Eventuelt	Ingen bemærkninger

--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 17. Spær, hanebånd og bjælker (synligt hanebånd er bladsamlet, andre steder er hanebånd borttaget eller overskåret mv.). Foto: 27 Foto: 28 og 29	KK påviste tre forhold: 1. I stueplan drejer det sig om en loftbjælke i entreen lige over entredøren. Her er udført en bladsamling med en gennemgående jernbolt til sammenspænding. Samlingen ligger ca. ½ meter fra facaden. 2. På 1.sal blev der påvist et overskåret hanebånd i et skiftespær i bygning B over bygning A. Hanebåndet er skåret væk for at skabe en passage til loftet/gangbro over bygning B. 3. KK udtrykte tvivl om hele loftkonstruktionen er stabil, blandt andet kunne de langsgående revner i gulvbrædderne på 1.sal være tegn på at facaderne var skredet ud.
Ad 17. Konklusion:	1. Der kunne ikke registreres skader omkring det påviste forhold. Ligesom skønsmanden ikke vurderer at der er nærliggende risiko herfor. 2. Der er tale om et kort skiftespær, hvor man af praktiske grunde har skåret hanebåndet væk for at skabe passage til gangbroen over bygning B. Det vurderes, at overskæring af hanebåndet i det korte skiftespær ikke betyder svækkelse af den samlede konstruktion eller giver nærliggende risiko herfor. 3. Skønsmanden vurderer, at revnerne i gulvene alene er opstået på grund af svind i brædderne (se klagepunkt 11). Skønsmanden henledte KK's opmærksomhed på undersiden af etageadskillelsen/loftet, hvor der er monteret malede profilbrædder, og hvor der i givet fald så skulle være revner i de langsgående fuger, hvis facaderne havde flyttet sig udad. Hvilket ikke var tilfældet. Der kunne ikke registreres revner eller andre tegn på ustabile forhold. Skønsmanden gennemgik derefter husets konstruktionsopbygning, og ud fra en visuel vurdering, er der intet der indikerer tegn på skader eller svigt i konstruktionerne.

Ad 17. Fejl og forsømmelser:	1. Der er ikke begået fejl eller forsømmelser ved huseftersynet. Jf. håndbogen kap. 3 side 30 stk 7.00 Generelt: <i>Det skal fastslås, at det er skader eller risiko for skader, der registreres, og ikke en vurdering af diverse bygningskonstruktioner, der indgår i ejendommen.</i> <i>Huseftersynet omfatter derfor kun forhold, der giver skader eller kan udvikle sig til skader, og ikke om udførelsen af konstruktionen svarer til gældende regler på opførelsestidspunktet.</i> 2. BB kunne have registreret forholdet i tilstandsrapporten og givet karakteren K0, og med en note der angiver, at "skaden" er uden betydning for de konstruktive forhold. Herved er brugerne af rapporten fuldt oplyst og der opstår ikke usikkerhed om forholdet. 3. Der er ikke begået fejl eller forsømmelser ved huseftersynet.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke vurderet, da der ikke er forhold der kræver udbedring.
Ad 17. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 17. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 18. Utæt metalvindue, de gående rammer kan ikke lukkes. Foto: 30	1. I bygning B ved jernvindue mod nord, kan det konstateres, at der ved ophængen i siderne til den gående del af vinduet er sket tæring, således at der er over tid er opstået utætheder. For at se skaden, skal man stå lige vinkelret på vinduet og helst indvendig så lyset falder ind mod en. 2. De oplukkelige dele af vinduerne betjenes med en udskyderstang som når vinduet skal lukkes stilles vandret parallelt med vinduet. Vinduet er så lukket/låst fordi øjet for enden af udskyderstangen låser ned over en fast tap i bundrammen.
Ad 18. Konklusion:	1. Der er tale om almindelig slidtage, som vil forekomme på gamle staldvinduer. Funktionen er intakt, der kan være risiko for at det trækker ind, men da der er tale om et udhus/magasin vurderes det at være uden betydning. 2. Der er tale om gamle vinduer, hvor lukkefunktionen kan trænge til justering.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	1. Skønsmanden vurderer det ikke som en skade. 2. Der er tale om vedligeholdelse/justering. Ved begge forhold mener skønsmanden ikke der er begået fejl eller forsømmelser.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	1. Nyt vindue vurderes til Kr. 2,000,00 2. Ikke vurderet
Ad 18. Forbedringer:	1. 75 % 2. Ingen
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 18. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 19. Hanebånd og spær indmuret i skorsten (skorstensfejer kan ikke godkende det – da der er risiko for brandfare) Foto: 31 og 32	Ved skorstenen i tagrummet i bygning A ses indmuret hanebånd og spær i skalmuren omkring elementskorstenen. Elementskorstenen ligner produktet Kaminent.
Ad 19. Konklusion:	Forholdet kunne ses ved huseftersynet. Skorstenen vurderes at være af nyere dato fordi den er opbygget af Kaminent-elementer og skal derfor overholde bestemmelserne vedrørende afstandsforhold til brændbart materiale, som beskrevet i alle nyere bygningsreglementer. <i>"Træværk som bjælker og spær kan anbringes med den ene side op ad skalmurede elementer, når skalmuren er mindst 108 mm tyk".</i> Her er træværket anbragt i skalmuren, hvilket er en fejl.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være registreret i tilstandsrapporten og karakteriseret med K3, da der er risiko for brandfare.
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet indebærer at der skal udføres en udveksling mellem to spær, således at afstandsbestemmelserne kan opfyldes.. Udgifterne hertil vurderes at udgøre Kr. 12.000,00
Ad 19. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om en byggefejl.
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 19. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 20. I bygning B er der skimmelsvamp/vækst på vægge, gulve, lofter. (Der lugter af kælder og svampe er grønne, gule, sorte og hvide) Foto: 33 og 34	Bygning B er en gammel staldbygning, og som ved huseftersynet var indrettet til udhus/magasin. I dag var der opmagasinering af papkasser, forskelligt bohavede og reoler langs væggene. Der lugtede af mug og der kunne konstateres mugdannelse på ydervægge. De påklagede forekomster af svamp var på diverse træstykker fra nedtagne bindingsværkskonstruktioner i forbindelse med ombygningen af bygning F. Og indgår derfor ikke i skønserklæringen.
Ad 20. Konklusion:	Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere om der var skimmelsvækst/lugt ved huseftersynet. Har dette ikke været tilfældet, er det min vurdering, at der ikke er skader som skal registreres i tilstandsrapporten Det vurderes, at under de konstaterede forhold i dag, hvor ydervægge er delvis afdækket af papkasser, reoler og andet bohavede, er det nærliggende, at der opstår skimmelsvækst på indersiden af ydervæggene og på opmagasineret bohavede på gulvet. Fugtig luft vil uden tilstrækkelig ventilation kondensere på facader i massivt murværk som her. Facaderne bør friholdes i en passende afstand, bohavede på gulvet bør placeres så der kan komme luft under og rummet bør jævnligt udluftes gennem åbning af vinduer og døre.
Ad 20. Fejl og forsømmelser:	Skaderne opstår som funktion af anvendelsen af rummet, derfor mener jeg ikke der er tale om fejl eller forsømmelser ved huseftersynet. Under de fremviste forhold er det min vurdering, at skaderne kan være opstået efter huseftersynet, og der er derfor ikke begået fejl eller forsømmelser.
Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ikke vurderet
Ad 20. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 20. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 21. Mange revner i alle facader og alle bygninger	Ved gennemgangen fremviste KK flere hårfine og korte (5-10 cm) svindrevner i de pudsede/kalkede overflader.
Ad 21. Konklusion:	Skønsmanden forklarede, at revnerne ikke var skader, men almindelige små svindrevner, som ingen betydning har. I øvrigt har BB i tilstandsrapporten registreret mindre revner mod øst og nord. Disse er korrekt registreret som repræsentative for lidt "større" revner. På baggrund af ovennævnte blev klagepunktet frafaldet.
Ad 21. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 21. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke vurderet.
Ad 21. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 21. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 21. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 22. Overskåret hanebånd over værksted – gildesal – opbevaring.	Forholdet er besvaret under punkt 17 pos. 2
Ad 22. Konklusion:	
Ad 22. Fejl og forsømmelser:	
Ad 22. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	
Ad 22. Forbedringer:	
Ad 22. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 22. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 23. Bygning A: Huller i eternitbeklædningen på gavlen mod øst Foto: 35 Bygning B: Hullerne i eternitpladerne under tagudhænget over facaden mod øst. Foto: 36	Bygning A: Gavlen mod øst er beklædt med eternitskifer. Det kan konstateres, at der er tale om genbrugsplader. Der er 3 mm store huller i pladerne fra den tidligere anvendelse. Lige under pladerne er der monteret en membran. Bygning B: Under tagudhænget over begge facader er der monteret en række eternitskifer, genbrugsplader med huller fra den tidligere anvendelse.

Ad 23. Konklusion:	Bygning A: Forholdet var synligt ved huseftersynet. Det vurderes at der ikke er risiko for skader, blandt andet fordi der er monteret en tæt membran lige under beklædningen. Bygning B: Pladerne sidder helt oppe under tagudhænget og hullerne giver ikke anledning til skader.
Ad 23. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke der er begået fejl eller forsømmelser ved huseftersynet. Men forekomsten af hullerne kunne være nævnt i tilstandsrapporten, herved er brugerne af rapporten fuldt oplyst og der opstår ikke usikkerhed om forholdet.
Ad 23. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	En udskiftning af gavlbeklædningen vurderes at koste Kr. 7.500,00 Udskiftning af plader på bygning B vurderes at koste Kr. 3.000,00.
Ad 23. Forbedringer:	Der er tale om genbrugsplader, så forbedringsdelen vurderes til 80 % for begge forhold.
Ad 23. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 23. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 24. Huller i loftet er ikke forsvarligt afdækket i bygning C. Foto: 37 Foto: 38	I gulvet på loftet i bygning C, er der udført en lem lige over porten, hullet er ca. 60 x 100 cm og afdækket med en krydsfinerplade (stod på loftet ved siden af hullet). Pladen hviler af på to lægter monteret i siderne. Lige over el-tavlen er skåret et hul på ca. 30 x 30 cm, huller er afdækket med en løs plade.
Ad 24. Konklusion:	Det vurderes, at forholdene var synlige ved huseftersynet, men at der ikke er tale om skader.
Ad 24. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke begået fejl eller forsømmelser.
Ad 24. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Den løse 60 x 100 cm plade kan lægges ned på bærelægterne. Den løse 30 x 30 cm plade kan sømmes fast.
Ad 24. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 24. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 24. Eventuelt	Ingen bemærkninger