

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Bygning A:

1. Manglende tilstrækkelig ventilation i tagrum og langs skråvægge og i skunkrum.
2. Taghældning over bryggers og badeværelse er mindre end anbefalet af producenten for fiberarmerede bølgeplader.
3. Manglende dørplade til viktualierum.
4. Der er revner og afskalninger i lyskasse, og der mangler afløb fra lyskasse.
5. Der er utilstrækkelig ventilation i kælder og krybekælder, og krybekælder er fyldt op med polystyrenkugler.
6. Indvendig beklædning med celotexplader i stue mod nordvest og værelse mod sydøst i stueetage samt på repos og værelse mod sydvest på 1. sal.
7. Fastgørelse midt på to radiatorer i stuen har løsnet sig.
Der mangler radiator i køkken og i værelse mod sydøst i stueplan.
Overløb fra varmeanlægget (gaskedel) er ikke ført til afløb.

Bygning B:

Der klages over, at garage/udhus ikke er indeholdt i tilstandsrapporten.

Ved syn og skøn blev der klaget over nedenstående punkter. (Facaden mod skel er ikke tilgængelig).

8. Der er enkelte revner og stedvist afskalninger på sokkel.
9. Der er stedvist defekte og manglende fuger og enkelte løse mursten på facader.
10. Der er nedbrydning i udvendig dør mod have.
11. Der er rustdannelse i metalvinduer, enkelte ruder er revnet og tre ruder mangler.
12. Opstigende grundfugt og stedvist manglende puds og afskalninger i indvendige vægge.
13. Kondensdannelse under metaltag.
14. Der er stedvist revnedannelser i betongulv.
15. Vedr. undtagelse af besigtigelse af bygning B.

Klagers påstand:	Udbedring af skader i bygning A jf. bilag 2 i sagen. Udbedring af skader i bygning B, der blev anvist ved syn og skøn.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser erstatningskrav vedr. bygning A og B.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Manglende tilstrækkelig ventilation i tagrum og langs skråvægge og i skunkrum.	Isolering ligger ud mod lægterne ved skråvæggene. Der er foretaget efterisolering. Der kan måles lidt forhøjet fugt i træværk i tagrum, - set ud fra årstiden. (Normalintervallet ligger på 13-18 % efter årstid/vejrlig.)
Ad 1. Konklusion:	Der er ikke tilstrækkelig ventilation af tagrum og ved skråvægge. Der bør etableres ekstra ventilation med hensyntagen til forholdene i øvrigt vedr. ældre huse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke angivet, at der er manglende tilstrækkelig ventilation af tagrum og skråvægge. Det er min vurdering, at der i tilstandsrapporten skulle have været anført følgende: A 1.11 K3: Der er ikke tilstrækkelig jævnt fordelt ventilation af tagrum og langs skråvægge. Note: Der er risiko for fugtskader/følgeskader i bygningsdele ved skråvægge og i tagrum.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af ekstra ventilation med hensyntagen til de nuværende bygningsmæssige forhold anslås til15.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
2. Taghældning over bryggers og badeværelse er mindre end anbefalet af producenten for fiberarmerede bølgeplader.	De fiberarmerede bølgeplader har en taghældning på ca. 12 gr. I tagrummet er der ikke umiddelbart visuelt tegn på, at der er opfugtede lægter eller opfugtning i de ældre spær. Tagrummet kan kun besigtiges fra lem og ca. 1 meter frem, - der er ikke gangbro i tagrummet.
Ad 2. Konklusion:	Iflg. producenten er taghældningen af de fiberarmerede bølgeplader angivet til anvendelse ved taghældning ned til 14 gr. Tagbelægningen skal ændres til materiale, der kan anvendes til 12 gr., - feks. pap.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke angivet, at der ikke er korrekt taghældning ifølge producentens anvisning for produktet. Det er min vurdering, at der i tilstandsrapporten

	skulle have været anført følgende: A 1.2 K3: Der er ikke forskriftsmæssig taghældning for de fiberarmerede bølgeplader. Note: Der er risiko for fugtskader på de underliggende bygningsdele.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af paptag anslås til28.000 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Fradrag for forbedring anslås til20.000 kr.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
3. Manglende dørplade til viktualierum.	Der er ikke dørplade i åbning fra køkken ind til viktualierum/fyrrum.
Ad 3. Konklusion:	Der etableres ny dør fra køkken til viktualierum/fyrrum.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke angivet, at der mangler dørplade i dørkarm ind til viktualierum/fyrrum. Det er min vurdering, at der i tilstandsrapporten skulle have været anført følgende: A 3.1 K1: Der er ikke dørplade i dørkarm fra køkken til viktualierum/fyrrum.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af ny dør anslås til4.000 kr.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
4. Der er revner og afskalninger i lyskasse, og der mangler afløb fra lyskasse.	Der er mindre lyskasse ned til kælderrum under viktualierum/fyrrum. Der er revnedannelser og afskalninger i lyskassen, og der mangler afløb fra lyskassen. Der er høj fugtighed i kælderen, bla. ud for lyskassen.
Ad 4. Konklusion:	Lyskassen bør fornyes. Der skal etableres afløb, så der ikke trænger vand fra lyskassen og ind i kælderen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke angivet, at der er skader ved lyskassen, og der er ikke angivet, at der

	ikke er afløb fra lyskassen. Det er min vurdering, at der i tilstandsrapporten skulle have været anført følgende: A 4.4 K2: Der er revnedannelser og stedvist afskalninger i lyskassen, bla. er der revnedannelser ved overgang til sokkel. A 4.4 K3: Der er ikke afløb fra lyskassen. Note: Der er risiko for fugtindtrængning i kælder.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af ny lyskasse incl. afløb anslås til10.000 kr.
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringer anslås til.....9.000 kr.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
5. Der er utilstrækkelig ventilation i kælder og krybekælder, og krybekælder er fyldt op med polystyrenkugler.	Der er ikke ventil til kælder, men vindue, der kan åbnes. Det er en ældre kælder, hvor der er en del fugt. Ventiler til krybekælderen er delvist afblændet med polyuretanskum, der er tætnet omkring et plastrør på ca. 45 mm i diameter. Der er i alt fem ventiler til krybekælderen, - en ventil i gavl, hvor der er indgangsdør, to ventiler mod vej, og to ventiler i gavl, hvor der er indkørsel. Der er ikke adgang til krybekælderen, og der kan ikke ses ind i krybekælderen ved ventilerne. Den ene ventilationsrist i gavl mod indkørsel er i stykker, og det blev oplyst, at det er sket i klagers tid. Ventilerne er generelt i dårlig stand.
Ad 5. Konklusion:	Tiltag vedr. forhold i krybekælderen er afhængig af en nærmere undersøgelse.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten vedr. kælder er der anført: "A 5.2 K2: I kælderen er væggene afskallet og med mindre revner. A 5.5 K1: Bjælkelag/gulv samt gulvlem over kælder er uisolaret." I tilstandsrapporten vedr. krybekælder er der anført: "Der er ingen adgang til krybekælder." Det er min vurdering, at der i tilstandsrapporten skulle have været anført følgende: A 5.6 K3: Der er ikke tilstrækkelig ventilation af træværk i krybekælderen. Note: Der er risiko for fugtskader i krybekælderen. Ventilationsriste str. 12 x 6 cm er reduceret til ca. 45 mm rør, og der er tætnet med skum ud for ventiler. Der henvises til A 5.7 UN.

	A 5.7 UN: Vedr. krybekælderen: De synlige ændringer vedr. ventilationsristene til krybekælderen indikerer, at der kan være fugtproblemer/skader i krybekælderen. Note: Forholdene vedr. krybekælderen skal undersøges nærmere. Det er ikke min vurdering, at der mangler at blive anført, at der skal være ventil til den ældre kælder, hvor der er oplukkeligt vindue.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der kan ikke gives overslag vedr. krybekælderen. De nødvendige tiltag i forbindelse med krybekælderen er afhængig af den nærmere uvildige undersøgelse af forholdene.
Ad 5. Forbedringer:	Afhænger af ovenstående nærmere undersøgelse.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
6. Indvendig beklædning med celotexplader i stue mod nordvest og værelse mod sydøst i stueetage samt på repos og værelse mod sydvest på 1. sal.	Der er beklædning med celotexplader i stue mod nordvest og værelse mod sydøst i stueetage samt på repos og værelse mod sydvest i tagetage. Ved tjek kan der ikke måles fugt i celotexpladerne.
Ad 6. Konklusion:	Celotexplader bør udskiftes med egnet beklædning pga. at pladerne af brandmæssige årsager ikke må anvendes i dag.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der angivet under materialer: "Flere af ydervæggene er indvendigt beklædt med celotexplader." Det er min vurdering, at der i tilstandsrapporten skulle have været anført følgende: A 5.4 K1: Der er flere steder anvendt celotexplader, bla. på udvendige vægge i stue og værelse i stueplan. Note: Beklædninger med celotexplader er ikke godkendt i dag af brandmæssige årsager. Det er min vurdering, at der mangler oplysning om de brandmæssige forhold vedr. celotexpladerne.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning til egnet beklædningsplader anslås til60.000 kr.
Ad 6. Forbedringer:	Forbedring anslås til60.000 kr.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	Intet

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
7. Fastgørelse midt på to radiatorer i stuen har løsnet sig. Der mangler radiator i køkken og i værelse mod sydøst i stueplan. Overløb fra varmeanlægget (gaskedel) er ikke ført til afløb.	Ved to radiatorer ved ydermur i stue har fastgørelsen løsnet sig i murværket midt på radiatoren. Der er fjernet radiator i køkken, som er i åben forbindelse med stue. Der mangler radiator i værelse i stueplan. Overløb fra gasfyr er ikke ført til afløb, men ledes ned i beholder, der er placeret på trægulv.
Ad 7. Konklusion:	Defekt fastgørelse af radiatorer i stue skal udbedres. Det er min vurdering, at radiatoren i køkkenet er fjernet pga., at der er samlet opvarmning med stuen. Der skal monteres radiator i værelse i stueplan. Overløb fra gaskedel skal føres til afløb.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der anført under VVS installationer: "A 11.5 K1 Andet: Aftrækskanal: Der mangler lamel på aftrækskanal ved tilbygning mod haven." Det er min vurdering, at der i tilstandsrapporten skulle have været anført følgende: A 11.2 K2: Fastgørelse midt på to radiatorer i stue har løsnet sig. A 11.2 K1: Der mangler radiator i værelse i stueplan. A 11.2 K3: Der mangler afløb fra overløb fra gaskedel. Note: Der er risiko for fugtskader, såfremt beholderen løber over. Afløbet er ført ned i beholder, der står på trægulv. Det er ikke min vurdering, at den fjernede radiator i køkken skulle have været anført i tilstandsrapporten.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Fastgørelse af beslag på to radiatorer i stue anslås til3.000 kr. Montering af ny radiator i værelse i stueplan 6.000 kr. Etablering af afløb fra overløb fra gaskedel anslås til6.000 kr.
Ad 7. Forbedringer:	Forbedring vedr. radiator i værelse anslås til 6.000 kr.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
8. Der er enkelte revner og stedvist afskalninger på sokkel.	Der er enkelte revner og stedvist afskalninger på sokkel.

Ad 8. Konklusion:	Skader på sokkel skal udbedres.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Såfremt garage/udhus havde været taget med i tilstandsrapporten, skulle det efter min vurdering have været anført således i tilstandsrapporten: B 4.2 K2: Der er stedvist afskalninger af puds og puds med manglende vedhæftning i sokkel. B 4.2 K2: Der er enkelte ældre revner i sokkel. Note: Revnerne vurderes at være rimeligt stabile. Det vurderes dog, at der er risiko for at revnerne gendannes efter reparation.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring af puds på sokkel anslås til.....3.000 kr. Udbedring af revner anslås til2.000 kr.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
9. Der er stedvist defekte og manglende fuger og enkelte løse mursten på facader.	Murværket har stedvist områder med defekte og manglende fuger. Der er enkelte revner, bla. forneden ved hjørne på gavl. Der er enkelte løse mursten foroven længst hen mod den murede gavl.
Ad 9. Konklusion:	Murværket skal udbedres.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Såfremt garage/udhus havde været taget med i tilstandsrapporten, skulle det efter min vurdering have været anført således i tilstandsrapporten: B 2.1 K2: Der er stedvist områder med defekte fuger og enkelte løse mursten, bla. tæt på den murede gavl. B 2.1. K2: Der er enkelte revner, bla. forneden ved hjørne på muret gavl, hvor der er revnet mursten. Note: Det vurderes at være ældre revner.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring af murværk anslås til.....6.000 kr.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
10. Der er nedbrydning i udvendig dør mod have.	Der er nedbrydning i ældre dør mod have.
Ad 10. Konklusion:	Dør, der har nedbrydning, skal udskiftes.

Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Såfremt garage/udhus havde været taget med i tilstandsrapporten, skulle det efter min vurdering have være anført således i tilstandsrapporten: B 2.1. K2: Der er nedbrydning forneden i dør mod have.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af dør anslås til6.000 kr.
Ad 10. Forbedringer:	Forbedring anslås til4.000 kr.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
11. Der er rustdannelse i metalvinduer, enkelte ruder er revnet og tre ruder mangler.	Der er rustdannelse i metalvinduer og enkelte ruder er revnet, og der mangler tre ruder. Der er i alt tre metalvinduer.
Ad 11. Konklusion:	Reparation/behandling af metalvinduer for rust og udskiftning af ruder.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Såfremt garage/udhus havde været taget med i tilstandsrapporten, skulle det efter min vurdering have være anført således i tilstandsrapporten: B 3.2 K1: Der er rustdannelse i overfladen på metalvinduerne. B 3.2 K2: Der er enkelte revnede ruder, og der mangler enkelte ruder.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Behandling af rustdannelse anslås til2.000 kr. Udskiftning af ruder anslås til2.000 kr.
Ad 11. Forbedringer:	Ingen
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
12. Opstigende grundfugt og stedvist manglende puds og afskalninger i indvendige vægge.	Der er fugtstigninger fra sokkel og op i det ældre murværk. Der er stedvist manglende puds og afskalninger i det ældre indvendige murværk.
Ad 12. Konklusion:	Der bør foretages indboring af huller forneden i murværk for indsprøjtning af middel, der reducerer fugtstigninger i murværket. Der skal foretages reparation/udbedring af puds på de indvendige vægge.

Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Såfremt garage/udhus havde været taget med i tilstandsrapporten, skulle det efter min vurdering have være anført således i tilstandsrapporten: B 8.1. K2: Der er opstigende grundfugt i de indvendige ydervægge. Note: Opstigende grundfugt er ikke unormalt i en ældre bygning af denne art. Opfugtningen medfører, at puds kan skalle af og løsne sig på væggene. B 8.1. K2: Der er stedvist afskalninger, løs og manglende puds på de indvendige vægge.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Indsprøjtning af fugtreducerende middel anslås til6.000 kr. Reparation af puds på vægge anslås til33.000 kr.
Ad 12. Forbedringer:	Forbedring vedr. fugtstigning anslås til4.000 kr.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 12. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
13. Kondensdannelse under metaltag.	Metaltaget er ikke kondensbehandlet og har ikke undertag. Der er kondensdryp fra metaltaget.
Ad 13. Konklusion:	Metaltaget bør udskiftes til tag, der er kondensbehandlet, og der bør foretages ventilering af bygningen.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Såfremt garage/udhus havde været taget med i tilstandsrapporten, skulle det efter min vurdering have være anført således i tilstandsrapporten: B 1.1 K1: Metaltaget er ikke kondensbehandlet og har ikke undertag. Note: Kondensdryppene medfører ikke skader på andre bygningsdele. Der er betongulv.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af metaltag til kondensbehandlet metaltag samt ventilering anslås til.....25.000 kr.
Ad 13. Forbedringer:	Forbedring anslås til.....17.000 kr.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 13. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
14. Der er stedvist revnedannelser i betongulv.	Der er stedvist revner i betongulv.
Ad 14. Konklusion:	Revner i betongulv bør udbedres.

Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Såfremt garage/udhus havde været taget med i tilstandsrapporten, skulle det efter min vurdering have være anført således i tilstandsrapporten: B 7.1 K1: Der er stedvist revnedannelser i betongulvet. Note: Revnerne er af mindre betydning for gulvets funktion.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring af betongulv anslås til3.000 kr.
Ad 14. Forbedringer:	Ingen
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 14. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
15. Vedr. undtagelse af besigtigelse af bygning B.	I tilstandsrapporten er anført: "Bygning B carport/udhus er ikke medtaget i rapporten på grund af ringe byggeteknisk værdi."
Ad 15. Konklusion:	Det er min vurdering, jf. håndbogen, at bygningen skulle have været besigtiget ved udfærdigelse af tilstandsrapporten. Bygninger skal, jf. håndbogen, medtages under besigtigelse, når bygningen kan antages at være anvendelig for potentielle købere, også selvom det kun vil gælde et mindretal af købere.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Se ovenstående.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Se ovenstående.
Ad 15. Forbedringer:	Se ovenstående.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 15. Eventuelt:	Intet