

Skønmændens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Sokkel:
Stedvis løst og revnet sokkelpuds.
Sokkel mod sydvest ved skorsten/olietank har løst og revnet puds på teglsten.
Defekt sammenbygning ved lille bygning.
Generelt dårligt udført sokler på de ældste bygningsdele.
2. Yder- og indervægge:
Gavlfacade mod sydøst og sydvest:
Nedbrydning, mørhed og løst blokhusbrædder samt dårligt udførte samlinger.
Nedbrydning i hjørneinddækninger.
Generelt bærer den/de ældste bygningsdele præg af ælde.
Sammenbygning facader med letbeton har defekter og åbninger med risiko for vandindtrængning i konstruktionerne.
3. Vinduer og døre:
Manglende vandnæse under stuevindue sydvest og værelsesvindue mod sydøst.
Det blændede vindue mod sydvest, bør udskiftes til blokhusbrædder.
Nedbrydning i glaslister, badeværelsesvindue.
Generelt er afdækningen omkring vinduer og dør udført i en dårlig håndværksmæssig kvalitet.
Stedvis er der risiko for vandindtrængning.
4. Tagkonstruktion:
Tagfladen mod nordvest har en sænkning i tagfladen.
Det kan ikke konstateres om det er i opbygningen sænkningen er sket.
Skotrender, inddækninger og sammenbygninger er udført i en dårlig håndværksmæssig kvalitet med risiko for vandindtrængning i konstruktionerne med råd til følge.

Klagers påstand:	At få dækket de udgifter, der er forbundet med at bringe huset i en stand, der svarer til den vurdering den bygningssagkyndige havde af det i år 2000.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tilstandsrapporten fra xx.xx.2000 indeholder oplysninger om de skader og tilstande, der var gældende på det aktuelle tidspunkt, og hvad man kan forvente af et 35 år gammelt træsommerhus.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tør, ca. -2°C. Snedække ca. 20 cm.
Øvrige forhold:	Der er givet et nedslag på kr. 35.000,- på grund af husets skævhed som følge af sætning, hvilket blev opdaget umiddelbart efter underskrivelse af købsaftalen. Tilstandsrapporten er udarbejdet xx.xx.2000. Ejendommen blev overtaget den xx.xx.2000. I forbindelse med salg er der udarbejdet ny tilstandsrapport for ejendommen den xx.xx.2003.

Skønmændens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Stedvis mindre revneforekomst og løstsiddende sokkelpuds især i hjørner. Mindre revneforekomst og løst puds bag skorsten samt mangelfuld udfyldning i støbning mellem sokkelsten ved gang/badeværelse.
Ad 1. Konklusion:	Den sporadiske revneforekomst og løstsiddende sokkelpuds samt den mangelfulde udfyldning mellem sokkelsten menes af mindre alvorlig karakter og reparation heraf henhører under alm. vedligehold.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Revnet/løst sokkelpuds skønnes af nyere dato og var formentlig ikke tilstede i 2000, da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Den mangelfulde udfyldning derimod har sandsynligvis altid været til stede og menes af bagatelagtig karakter.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Lukning af hul i støbning mellem sokkelsten vurderes at henhøre under alm. vedligehold.
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2	Stedvis forekomst af mørhed i blokhushælder og inddækninger samt ikke håndværksmæssigt korrekt udførte samlinger. Facadebeklædning er sandsynligvis sømmet direkte på den pudsede letbetonfacade og afdækket med liste.
Ad 2. Konklusion:	Den begyndende nedbrydning af beklædningsbrædderne og inddækninger er forventelig, husets alder taget i betragtning. I sammenbygningen i sydfacaden mellem letbeton og blokhushælder er der ingen tegn på nedbrydninger.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ejendommen var på tidspunktet for huseftersynet 35 år gammelt og beklædningen menes ikke i ringere stand end i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Alm. løbende vedligehold.
Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3	Der er ikke indbygget vandnæse mellem karm og inddækning i vindue i sydfacaden. Der er ikke konstateret nedbrydning i glasli-sterne i badeværelsesvinduet. Inddækning omkring vinduer og dør bærer, ligesom de øvrige bygningsdele, præg af selvbyg.
Ad 3. Konklusion:	Omkring vinduet med den manglende vand-næse er der ingen tegn på nedbrydning. Hvorvidt det blændede vindue i sydfacade bør udskiftes til blokhusbrædder - er ikke relevant i forbindelse med huseftersynet, idet der ikke er tale om skade.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der burde have været en bemærkning i til-standsrapporten om den manglende vand-næse - uanset at der ikke kan konstateres nedbrydning i karm eller listen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Indbygning af eksempelvis zinkvandnæse mellem karm og inddækning kan formentlig udføres for et beløb i størrelsesordenen kr. 1.000.
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringen udgør skønsmæssigt kr. 200.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt	

Skønomandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4.	På grund af kraftig snedækning på datoen for skønsmødet kan det ikke konstateres om tagfladen mod nordvest er ujævn eller om skotrender, inddækninger og sammenbygninger er udført i en dårlig håndværksmæssig kvalitet.
Ad 4. Konklusion:	Indvendigt er lofterne beklædt med profilbrædder som følger taghældningen overalt og der ses ingen spor efter utætheder. Da taget eller tagkonstruktionen ikke p.t. er tilgængelig for tilstandsvurdering kan det ikke konkluderes om der er de skader der klages over, men ifølge ejeroplysning på skønsmødet (og i den seneste tilstandsrapport) har taget ikke været utæt.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Om der er begået fejl og forsømmelser i.f.m. huseftersynet i 2000 vides ikke, men der er en K2 bemærkning om manglende dækbrædder i tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der henvises til ovenstående.
Ad 4. Forbedringer:	
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 4. Eventuelt	