

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende ventilation gulvkonstruktion 2. Afblændet hoveddør i gavl 3. Støbt trappetrin/isat dør indgang 4. Redningsåbninger 1. sal 5. Manglende ståltegl og sålbænke gavl-vinduer 6. Redningsåbninger stueetage 7. Tagkonstruktion hovedhus 8. Tagkonstruktion sidebygning (udeladelse i hussynet)
Klagers påstand:	kr. 329.811,- ifølge vedlagte beskrivende tilbudsliste.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen yderligere bemærkninger end i den omfattende korrespondance.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, sol ca. 6 °C.
Øvrige forhold:	Klager har oplyst, at ejendomshandlen blev gennemført mens klager var på ferie i udlandet, hvorfor ejendommen ikke er gennemgået af egen rådgiver inden køb, men inden for en lille uges tid efter overtagelsen. Kravet er anmeldt overfor ejerskifteforsikringen, som har afvist punkt 1, 2, 3 og afventer svar/dokumentation for resten.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende ventilation gulvkonstruktion.	I soklen kunne der konstateres 1 stk. ventilationsrist i nordfacade og 2 stk. i sydfacade.
Ad 1. Konklusion:	I alt 3 stk. ventilationsriste i soklen er ikke umiddelbart tilstrækkeligt til at ventilere gulvkonstruktionen. Der er ingen umiddelbare indikationer på skader i stuegulvet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der givet karakteren K2 med bemærkningen: Udluftning mod nord er delvist tildækket og noten: Der bør isættes nye riste for bedre ventilation under gulvene. Under gennemgang er der ikke fundet nogen tegn på følgeskader p.t. Med karakteren K2 og den tilhørende note menes forholdet beskrevet korrekt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Ablændet hoveddør i gavl	Dørhul i vestgavl er ablændet formentlig ved etablering af lægteskelet med isolering og indvendig beklædning af gipsplade, udvendig ablænding med x-finerplade, som er under nedbrydning ved terræn. Der er ikke målt forhøjet fugt i den indvendige beklædning ved skøns mødet.
Ad 2. Konklusion:	Konstruktionen er ikke byggeteknisk korrekt og den opfugtede og ikke tætsluttende x-finerplade kan medføre skader på den bagvedliggende konstruktion.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der givet karakteren K1 med bemærkningen: Ablænding af oprindelig hoveddør er ikke udført korrekt - der mangler foranstaltning til afledning af vand fra facade. Med denne bemærkning burde karakteren have være K3.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ifølge tilbudsliste kr. 5.906,00.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringer skønnes at andrage ca. kr. 2.953,00.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Støbt trappetrin/isat dør indgang	Sætningsskadet støbt trappetrin ved dør i nordfacade er revnet/fraslået sokkel og på grund af sætningen har trinet faldt væk fra facade. Trappetrinet er nedbrudt.
Ad 3. Konklusion:	Trappetrinets overflade er placeret i niveau over gulvet i entre og der er mangelfuld tætning omkring den isatte yderdør, hvorfor der tidligere har været vandindtrængen i entre.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Trappetrinet og den mangelfulde tætning omkring hoveddøren er bemærket i tilstandsrapporten med karakteren K2, hvilket skønnes dækkende for skadesbilledet.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 3. Forbedringer:	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Redningsåbninger 1. sal	Gavlvinduer opfylder ikke bygningsreglementet krav til redningsåbninger, kun 37 cm i bredden.
Ad 4. Konklusion:	De nyere gavlvinduer skal forsynes med løs lodpost for at overholde gældende krav om redningsåbninger.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om dette punkt.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ifølge tilbudsliste kr. 3.812,00.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 4. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Manglende ståltegl og sålbænke gavlvinduer.	Uden destruktivt indgreb kan det ikke konstateres om der er indmuret ståltegl eller anden form for overligger over de nyere gavlvinduer på 1. sal, men vinduesudskiftningen fremstår meget mangelfuld og der er ikke isat sålbænke.
Ad 5. Konklusion:	Der ses ingen nedbøjning over vinduer og vinduernes åbne- og lukkefunktion fejler tilsyneladende ikke noget. Såfremt der mangler overliggere vurderes dette at være en skjult skade.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger om de manglende sålbænke under gavlvinduer, men bemærkning om manglende færdiggørelse omkring vindue i gavl mod nordvest under punkt 3.1 facader/gavle.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af sålbænke jf. tilbudsliste kr. 4.750,00.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 5. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Redningsåbninger stueetage.	Vinduer i stue opfylder ikke bygningsreglementets krav til redningsåbninger, idet termoruderne er fastmonteret og altså ikke i gående ramme.
Ad 6. Konklusion:	For at etablere redningsmulighed skal et gammelt vindue i opholdsstuen udskiftes.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om dette punkt.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ifølge tilbudsliste kr. 8.875,00.
Ad 6. Forbedringer:	På grund af vinduernes dårlige stand skønnes forbedringen at andrage kr. 7.900,00.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 6. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Tagkonstruktion hovedhus	Tagkonstruktionen er kun delvis inspicierbar og det er kun muligt at besigtige konstruktionen ved lem mod kvist og det nordøstlige spidsloft. Her kunne det konstateres, at der er ventilationsmulighed via åbninger i undertag og i gavl. Ved stikprøvekontrol kunne der ikke registreres forhøjet fugt i spær. På grund af den udførte efterisolering og den manglende ventilation ved tagfod er ventilationsmulighederne begrænset.
Ad 7. Konklusion:	Tagkonstruktionen er ombygget i forbindelse med den nuværende tagbelægning for ca. 8 - 9 år siden jf. tilstandsrapporten fra 1999, som i øvrigt heller ikke indeholder bemærkninger om mangelfuld ventilation. Umiddelbart er der ikke konstateret skader i den inspicerbare del af tagkonstruktionen, men det kan naturligvis ikke udelukkes, at der er fugtrelaterede skader i den teoretisk ikke korrekt ventilerede del af konstruktionen, skunk og skråvægge. Dette kan dog kun konstateres ved destruktivt indgreb. Det skal i denne forbindelse anføres, at der i praksis forekommer en del ejendomme af denne årgang og type som har fået ny tagbelægning incl. undertag og efterisolering uden, at der er etableret den foreskrevne ventilationsspalte ved tagfod, og uden at dette har medført skader på trækonstruktionen.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om ventilationsforhold i tilstandsrapporten.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Den af klager udarbejdede arbejdsbeskrivelse til dette punkt forekommer meget voluminøs og bør nærmere overvejes i forhold til omkostningerne, når ejendommens øvrige stand tages i betragtning. Alternativt vurderet kan der etableres den fornødne ventilation ved indgreb indefra via spidsloft og ved at tilvejebringe adgangsmu-

		lighed til skunk- og skråvægge, samt sikre ventilationsmulighed langs tagfod. Omkostningerne til denne foranstaltning skønnes at andrage i størrelsesordenen kr. 135.000,- incl. moms.
Ad 7. Forbedringer:		Idet der ved denne foranstaltning bl.a. tilvejebringes nye skunk- og skråvægge samt fornøden udskiftning af el-installationer vurderes forbedringerne at andrage ca. kr. 60.000,- incl. moms.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 7. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Tagkonstruktion sidebygning udeladelse i huseftersynet.	Udhuset er under ombygning og der mangler færdiggørelsesarbejder ved hele klimaskærmen både udvendigt og indvendigt samt ved indvendige installationer.
Ad 8. Konklusion:	På grund af de væsentlige mangler i den påbegyndte renovering og udhuset samt opmagasinering af bl.a. materialer menes udeladelse af tilstandsvurdering af denne bygning forståelig.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der på resumé-siden nævnt følgende: Udhus er ikke besigtiget p.g.a. ombygning/renovering samt indvendig opmagasinering, men på side 15 under bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring er bygningen medtaget, hvilket er en fejl.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 8. Forbedringer:	
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 8. Eventuelt	