

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Pudset træhus oplyst som gasbeton. 2. Manglende låsegreb på vinduer. 3. Ingen brandredningsåbning i soveværelse. 4. Betonstøbning i gulvafløb. 5. Nedbrudt dør i mellemgang. 6. Defekte tagrender/nedløb i vestgavl/facade. 7. Nedløbsrør i gang. 8. Skæv radiator i opholdsstue. 9. Fritliggende rør i værelse er ikke beskrevet. 10. Kun 1 udluftning til krybekælderen. 11. Ingen bemærkninger til afløb i kælderrum.
Klagers påstand:	Erstatning for forkerte/mangelfulde oplysninger. Har forsøgt at sælge huset til nedrivning - tab i forhold til købspris min. 200.000,-.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	ad 1: En bygningskonstruktion er ikke en skade. ad 2: Formålet er at beskrive skader, ikke manglende beslag. ad 3: 5.05 Åbenlyse overtrædelser. ad 6: Installationer udenfor bygningen er ikke indeholdt. ad 7: Faldstammeudluftning. ad 8: Bagatelagtigt forhold. ad 9: Ingen skade.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, ca. 18 °C.
Øvrige forhold:	På skønsmødet bemærkedes, at især gulvet i entre og køkken var meget eftergivende ved almindelig gangbelastning. I fyrrumskælderen under disse rum kunne der konstateres råd/nedbrydningsskader i etageadskillelsen (bjælkelaget) og at loftsbeklædningen er udført af Cellutex-plader, som ikke opfylder gældende brandkrav. Disse skader er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Forstærkning/reparation af bjælkelag og etageadskillelse må påregnes. Anslåede udbedringsomkostninger ca. kr. 12.000,- incl. moms. Heraf forbedringer ca. kr. 4.000,- incl. moms.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Pudset træhus:	Mere end 50% af beboelsesbygningen er opført i træ som fremstår med puds på nord-facade, øst- og vestgavl. Sydfacade er beklædt med x-finér. Der er rådgreb i stolpekonstruktionen, hvor facadepuds stikprøvevis er afhugget samt områder med løstsiddende puds.
Ad 1. Konklusion:	Der er en risiko for yderligere skjulte råd/svampeskader i den overpudsede trækonstruktion samt forsikringsmæssige forbehold. For at kunne danne sig et overblik over skadesomfanget vil det være nødvendigt at foretage yderligere destruktive undersøgelser.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Af tilstandsrapporten fremgår det, at ydervægge består af massiv murværk - letbeton og murværk med puds. Ved simpel bankeprøve og inspektion af krybekælder, hvor træbundrem er synlig samt ved check af ydervæggens dimension, sydfacadens beklædning og hul i skillevæg mellem køkken og bryggers kunne konstruktionen identificeres.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ejendommens værdiforringelse som følge af den pudsede trækonstruktion må det overlades til en ejendomsmægler at vurdere. Skaderne, som er opdaget hvor facadepuds stikprøvevis er afhugget, er afregnet med forsikringsselskab med kr. 30.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende låsegreb på vinduer.	På 2 vinduer mangler låsegreb.
Ad 2. Konklusion:	Vinduet i værelse opfylder ikke kravene til redningsåbninger, hvilket burde have været anført i tilstandsrapporten jf. 5.05 i håndbogen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om dette forhold i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Vinduerne kan formentlig forsynes med låsegreb for få hundrede kroner pr. stk. Såfremt dette ikke kan lade sig gøre er alternativet udskiftning af vinduet i værelset som kan udføres for kr. 6.000,- incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ved nyt vindue kr. 2.000,- incl. moms.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Ingen brandredningsåbning i soveværelse.	"Vindue" i soveværelset er udført i glasbygningssten og således ikke til at åbne.
Ad 3. Konklusion:	Glasbygningssten opfylder ikke kravene til redningsåbninger, hvilket burde have været anført i tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om dette forhold til tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af glasbygningssten med oplukkeligt vindue kan sandsynligvis udføres for kr. 11.000,- incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringer skønnes at andrage kr. 2.000,-
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Betonstøbning i gulvafløb	I badeværelset er gulvafløbet udført med støbte sider. Betonstøbningen er forvitret.
Ad 4. Konklusion:	Da gulvafløbet er uhensigtsmæssigt udført med støbte, ikke tætte sider, som kan medføre vandudsivning i gulvkonstruktionen burde forholdet have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om gulvafløb i rapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Omkostninger til udskiftning af gulvafløb andrager ca. kr. 4.000 incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringer skønnes at være ca. kr. 1.500,-.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 4. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Nedbrudt dør i mellemgang	Hævedør i østfacade er delamineret og nedbrudt.
Ad 5. Konklusion:	Døren er tidligere forsøgt forstærket med en plade indvendigt. På skønsmødet blev døren ikke forsøgt åbnet p.g.a. ikke intakte samlinger i rammestykker.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om denne dør.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af døren kan formentlig udføres for kr. 8.500,- incl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Forbedringer skønnes til kr. 1.800,- incl. moms.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 5. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. Defekte tagrender/nedløb i vestgavl/facade	Tagnedløb er ikke forbundet med tagrender i nord-vest hjørne og langs vestfacade, hvor nedløbet udmunder i en tønde.
Ad 6. Konklusion:	Træbeklædning og pudset facade bliver opfugtet som følge af de mangelfulde nedløb.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om dette forhold i tilstandsrapporten.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedringsomkostningerne til samling af render og nedløb samt fastgørelse anslås til kr. 2.000,- incl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Heraf udgør forbedringer kr. 1.000,- incl. moms.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 6. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. Nedløbsrør i gang	Der er sandsynligvis tale om en faldstam- meudluftning. Placeringen af denne skal ikke nævnes i tilstandsrapporten.
Ad 7. Konklusion:	
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 7. Forbedringer:	
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 7. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Skæv radiator i opholdsstue	Radiator under østvendt vindue i opholdsstuen sidder skævt.
Ad 8. Konklusion:	Skaden kan opfattes som kosmetisk og behøver derfor ikke at være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 8. Forbedringer:	
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 8. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Fritliggende rør i værelse er ikke beskrevet.	I gang ved badeværelse og i disp. rum er der udført en "gør det selv" varmerørsinstallation med rørene anbragt uhensigtsmæssigt hen over gulvet.
Ad 9. Konklusion:	Rørføringen menes ikke at være en skade, men den utraditionelle placering kunne have været nævnt som en note eller en kommentar.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 9. Forbedringer:	
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 9. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Kun 1 udluftning til krybekælderen.	Der ses kun en enkelt ventilationsåbning i soklen mod nord.
Ad 10. Konklusion:	Ventilationsarealet er utilstrækkeligt hvorved der er risiko for fugtrelaterede skader i trækonstruktionen.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkning i tilstandsrapporten om ventilation af krybekælder.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af yderligere ventilationsåbninger i fornødent omfang anslås at andrage ca. kr. 15.000,- incl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 10. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Ingen bemærkninger om afløb i kælderrum.	Afløb i kældergulvet er tilstoppet, revnet i betonrøret og der er lugtgener.
Ad 11. Konklusion:	Afløbet har været afblændet med plastikrørbund, som var omstøbt med mørtel ifølge ejeroplysning. Som følge heraf må det konkluderes, at afløbet var skjult og derfor ikke inspicerbart ved huseftersynet.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 11. Forbedringer:	
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 11. Eventuelt	