

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Udskiftning af råddent vindue 1. sal. 2. Udbedring af fugtskade i rum ved stue. 3. Afgravning af jord – omlægning af fliser samt lægning af drænledning. 4. Udbedring af skader og mangelfuld udført reparationsarbejde på loft samt behandling mod borebiller. 5. Reparation af flisearbejde i badeværelse. 6. Revner i udvendig murværk.
Klagers påstand:	1. Rapporten omtaler side 5, pkt. 3.0: "Der er konstateret områder med hultlydende vægpuds på ydervægge". Dette har klager klart opfattet som værende udvendig pudsbeklædning, foruden at klager med sin forstand har forstået, at der blot var tagel om puds af dårlig kvalitet! Denne beskrivelse dækker efter klagers bedste overbevisning ikke den virkelighed, at der var udtalt fugtindtrængen i det lille rum ved stuen og at ydermurene mod vest og syd bærer præg af fugt, idet jordlaget udvendig ligger alt for højt over soklen, så fugtspærre (eller hvad det nu hedder) ikke har kunnet holde fugt osv. ude. 2. Rapporten omtale side 5, pkt. 8.15: "Loftet er ved at blive renoveret. Diverse arbejde ikke tilendebragt" Klager har været i kontakt med sælger, som oplyser, at bygningssagkyndig foretog målinger i tagkonstruktionens træværk og ingen kommentarer havde og at de foretagne reparationer for øvrigt var tilendebragt (Klager så huset 1. gang få dage efter rapportens tilbliven og der var ikke yderligere ændringer herefter). Rapporten omtaler intetsteds borebiller eller svampeangreb i en grad, så husforsikring mod svamp og insektangreb ikke kunne tegnes i et andet selskab.

	3. Rapporten omtaler ikke fugtangreb i badeværelset i stueetagen og i en sådan grad, at rørskadeforsikring ikke har kunnet tegnes i et andet selskab. 4. Vinduet på 1. sal i gavl mod syd, er intetsteds omtale som værende svært medtaget af råd!. Dette er også overset ved tilstandsrapportens tilbliven. Ved besigtigelse af xxxxxxxx taksator den xx.xx.2003 omtaler han: "Skaden er en fuld synlig rådskade på gavlvindue på 1. sal. Dette er ligeledes overset af bygningssagkyndig. BILAG 4 – TAKSATORS RAPPORT?
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Klagen afvises. Der foreslås en renovering, så man ikke kan se de reelle klagepunkter. Men hensyn til vinduet foretages stikprøver i h.t . regler og da vinduet er isat på 1. sal har skaden ikke været synlig ved udarbejdelse af rapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. ----	Vindue i gavl er udskiftet for nyligt. Der er fremlagt foto, som klart viser råd i vinduesrammen til venstre. Det ses ikke, hvordan rammen til højre samt karmtræets stand er. Det antages. at vinduet, der er skadet, er isat i 1974, idet øvrige vinduer tilsvarende termorude er fra 8. mdr. 1974.
Ad 1. Konklusion:	Af vedlagte fotos ses råd i vindue.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde have registreret vindue med råd.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af vindue udgør kr. 9.000.
Ad1. Forbedringer:	
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige ønsker ikke forlig.
Ad1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad2. ----	I skabsrummet mod stue har vægge være opfugtet. På besigtigelsestidspunktet er rummet blevet beklædt med rigler samt gipsplader, hvorfor skadens omfang ikke kan vurderes. Det blev oplyst, at der i skabet var opsat hylder samt at rummet var udført som en bogmagasin.
Ad 2. Konklusion:	Ingen bemærkninger, idet bevismaterialet er fjernet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden har ingen bemærkninger.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Beklædningsplade i skabsrum udgør kr. 6.000.
Ad2. Forbedringer:	
Ad2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige ønsker ikke forlig.
Ad2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad3. ----	På besigtigelsestidspunktet var befæstelsen i indkørslen fjernet. Der var nedlagt drænledning samt soklen renoveret. Soklen består af teglsten, som er pudset og er let opfugtet. Det ses, at terrænet tidligere har været beliggende 5-10 cm under gulvniveau.
Ad 3. Konklusion:	Ingen bemærkninger, idet bevismaterialet er fjernet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden har ingen bemærkninger.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes, at sænkning af terræn, udlægning af belægningssten samt nedlægning af drænledning udgør kr. 30.000.
Ad3. Forbedringer:	
Ad3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige ønsker ikke forlig.
Ad3. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad4. ----	Det blev oplyst, at tagrummet var fyldt op med bohavede, samt at flere arbejder ikke var afsluttet efter tagrenoveringen. Der er foretaget forstærkninger af 4 spær samt der er udskiftet ca. 3 stk. fodrem. Hvor spær er blevet forstærket er dele af nedbrudt træ ikke fjernet. Det er tydelige tegn på borebilleangreb, selv om det er blevet oplyst, at der muligvis tidligere har været foretaget bekæmpelse.
Ad 4. Konklusion:	Den bygningssagkyndige har i rapporten anført at loftet er ved at blive renoveret og at dette arbejde ikke er afsluttet. Der er tydeligt angreb af borebiller, som ligeledes er aktive. Aktiv angreb af borebiller bør beskrives.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde som almindelig oplysning have meddelt, at spær er blevet forstærket.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes, at en bekæmpelse af borebiller udgør ca. kr. 8.000.
Ad4. Forbedringer:	
Ad4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige ønsker ikke forlig.
Ad4. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad5 ----	Ved gulv/væg i badeværelse er ilagt cementfuge. I området udenfor bruseniche ses revne. I bruseniche har der åbenbart været et større revne. Denne er udbedret.
Ad 5. Konklusion:	Ingen bemærkninger til fuger i brusenichen. Det ses, at fuger udenfor bruseområdet er med revner.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Såfremt revner ved gulv/væg i brusenicheområdet havde samme størrelse som den der kan konstateres udenfor området, burde dette have fremgået af rapporten med karakter K3.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Reparation af fuger i hele badeværelset udgør kr. 3.800.
Ad5. Forbedringer:	
Ad5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige ønsker ikke forlig.
Ad5. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad6. ----	Indvendig ses revner mod nord i soveværelse i væghjørne over vindue, samt i væg mod øst. Udv. ses revne i væg mod øst samt flere revner over og under vindue i nordgavl. Den bygningssagkyndige har i rapporten anført små svind- og bevægelsesrevner i pudsede overflader samt områder med hultlydende puds.
Ad 6. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at konstaterede revner må have været til stede på besigtigelsestidspunktet den xx.xx.2002, men ikke i den udstrækning som nu.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det antages, at revner har udviklet sig i perioden xx.xx.2002 og til dato. Det er skønsmandens opfattelse, at revner, der kunne ses xx.xx.2002, burde have været omtalt som revner og ikke som små svind- og bevægelsesrevner. De konstaterede revner vurderes at være sætningsrevner, idet disse fortsætter ned i fundamentet. Revner burde have haft karakter K2.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedring af revner vurderes at udgøre kr. 16.000 dog excl. malerarbejde.
Ad6. Forbedringer:	
Ad6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige ønsker ikke forlig.
Ad6. Eventuelt	