

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætningsskader i sokkel og murværk 2. Elastiske fuger om vinduer og udvendige døre. 3. Udskiftning af vægfliser. 4. Nedslidt tagbelægning. 5. Dør i sauna. 6. Ventil i saunaen. 7. Udluftning fra toiletrum 1. sal. 8. Kloak i bryggers har lugtgener. 9. Fuger på bagsiden af brusekabine. 10. Vestgavl har rådskader. 11. Revner i gulvklinker.
Klagers påstand:	1. Sætninger i sokkel og murværk på vestgavlen skulle have været nævnt i tilstandsrapporten. 2. Ved vinduer og udvendige døre er der flere steder huller i de elastiske fuger. Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten. 3. KK påstår, der er en fliserække i badeværelset, der er udskiftet med farveforskelle til følge, og at dette burde have været anført i tilstandsrapporten. 4. Klager er af den opfattelse, at taget stedvis er nedslidt, så der vil være under fem års restlevetid. 5. Døren til saunaen er vindskæv, og der mangler luftindtag. 6. Friskluftsventil i facaden er deformeret efter varmepåvirkning. KK er af den opfattelse, at forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten. 7. Aftræksventilen i toiletrum 1. sal er ikke ført til det fri. KK er af den opfattelse, at forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten.

	8. Der er tydelige lugtgener i bryggers fra kloakafløbet. KK er af den opfattelse, at forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten. 9. Der er defekt/revnet fuge på bagsiden af vingemuren ved brusenichen op mod loftet. KK er af den opfattelse, at forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten. 10. I vestgavlen er der rådskeer i træbeklædningen. KK er af den opfattelse, at forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten. 11. De revnede gulvklinter i badeværelset samt de udskiftede vægfliser mener KK har sammenhæng med sætningsrevnen i gavlen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	ad 1: BB er enig i påstanden. Ad 2: BB er af den opfattelse, at der er tale om musegav, og at forholdet ikke har været der ved besigtigelsen. Ad 3: Ingen bemærkninger. Ad 4: BB er af den opfattelse, at taget er i en væsentlig bedre stand en tilsvarende tage af samme alder, og at levetiden for stråtag i det pågældende område normalt er mellem 20 og 30 år. Ad 5: Ingen bemærkninger. Ad 6: BB er enig i, at forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Ad 7: BB er af den opfattelse, at det er normalt, at aftræksventiler fra toiletrum ikke føres til det fri, når husets tag-

	dækning er udført med strå. Ad 8: BB har på besigtigelsestidspunktet ikke konstateret lugtgener. Ad 9: Ingen bemærkninger. Ad 10: BB er af den opfattelse, at gavlen var nymalet ved besigtigelsen, og at forholdet derfor ikke umiddelbart har været synligt. Ad 11: Ingen bemærkninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	overskyet, men tørt. Temperatur ca. 12 grader.
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1:	Se foto nr. 1311 og 1310
Ad 2:	Se foto nr. 1312 og 1313
Ad 3:	Der kan i helt bestemte vinkler og lysforhold anes en mindre farveforskel ved en række vægfliser.
Ad 4:	Der kan i stråtaget konstateres enkelte steder, som er beskadiget enten efter besøg af mår eller fugle. Skaderne ser ret friske ud og er sandsynligvis opstået efter besigtigelsen den 2003.
Ad 5:	Der kunne konstateres, at døren til saunaen er skæv, og at der ikke er udført lufttilførsel fra badeværelset.
Ad 6:	Se foto 1324 og 1346
Ad 7:	Se foto 1348
Ad 8:	Der kunne konstateres lugtgener men ikke nogen fejl ved afløbet.
Ad 9:	Der kunne konstateres en mindre revne i fugen. – se foto 1341 –
Ad 10:	Der kunne på gavlen konstateres 2 brædder med nedbrudsskader. – se foto 1321 og 1322 –
Ad 11:	Det er ikke usandsynligt, at sokkel og gulvkonstruktionen har en svaghed det pågældende sted. – se foto 1338 og 1343 -
Ad 1. Konklusion:	Skaden burde have været omtalt i tilstandsrapporten som en K1 skade, da revnen med al sandsynlighed er opstået i husets 1. levetid og således må antages ikke at ville ud-

	vikle sig yderligere.
Ad 2:	Det er ikke muligt at konstatere, hvornår de omtalte huller i de elastiske fuger er opstået.
Ad 3:	Forholdet er af kosmetisk og bagatelagtig karakter, og som normalt ikke omtales i en tilstandsrapport.
Ad 4:	Taget som helhed vurderes til at være i god stand, og de nævnte forhold hører under den almindelige løbende vedligeholdelse. - se foto 1316, 1329 og 1319 –
Ad 5:	Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. 4.5 som en K1 skade "Indvendige døre trænger til tilpasning og servicering".
Ad 6:	Forholdet med deform friskluftsventil burde have været nævnt i tilstandsrapporten, som en K1 skade.
Ad 7:	Da det er vanskeligt at få taget tæt omkring aftrækskanaler ført gennem stråtag er det normalt, at aftræk fra toiletrum (ikke vådrum) afsluttes i tagrum.
Ad 8:	Forholdet skyldes, at gulvafløbet ikke anvendes særlig meget, og at der ikke tilføres vand fra hverken vask i bryggers eller vaskemaskine, hvorfor vandet i vandlåsen står og rådner.
Ad 9:	Forholdet er af bagatelagtig karakter og vil normalt ikke blive beskrevet i en tilstandsrapport.
Ad 10:	Da der er tale om stikprøvevis undersøgelse er det ikke sandsynligt, at BB ville have konstateret forholdet, da der kun er tale om 2 brædder.
Ad 11:	Forholdet er nævnt i tilstandsrapport under pkt. 9.1 som en K1 skade: "Der er en revne i gulvet i badeværelse samt en revnet klinke i sauna."

Ad 1:	Fejl og forsømmelser:	Se konklusion.
Ad 2:		Se konklusion
Ad 3:		Ingen
Ad 4:		Se konklusion
Ad 5:		Der vurderes ikke at være begået fejl eller forsømmelser.
Ad 6:		Se konklusion
Ad 7:		Se konklusion
Ad 8:		Der vurderes ikke at være begået fejl og forsømmelser.
Ad 9:		Se konklusion
Ad 10:		Se konklusion
Ad 11:		Ingen
Ad. 1.	Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedringsomkostninger til udskiftning af revnede mursten og udbedring af fuger skønnes at udgøre kr. 2.400,-
Ad 2:		Udbedring af huller i de elastiske fuger skønnes at kunne udføres for kr. 500,-
Ad 3:		Ingen udbedring
Ad 4:		Ingen udbedring, men almindelig vedligeholdelse.
Ad 5:		Udbedring/udskiftning af døren vil andrage kr. 1.500,-
Ad 6:		Udskiftning af friskluftsventil skønnes at udgøre kr. 600,-
Ad 7:		Ingen udbedring
Ad 8:		Ingen udbedring
Ad 9:		Pris for reparation af defekt fuge kr. 50,-
Ad 10:		Udskiftning af 2 brædder kr. 500,-

Ad 11:	Ingen udbedring
Ad1. Forbedringer:	Der er ingen forbedringsværdi i de omtalte udbedringer.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var ikke indstillet på en forligsmæssig løsning men vil lade ankenævnet afgøre sagen.
Ad1. Eventuelt	