

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende tætningsbånd ved grater og tagspær er rådne 2. Afskalninger på soklen 3. Afskalninger på facadevæggene 4. Vinduer kan ikke åbnes
Klagers påstand:	At ovennævnte punkter burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Intet yderligere at tilføje.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Svag vind fra øst, solskin og 24°C.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tag (manglende tætningsbånd ved grater og tagspær er rådne).	Taget er eternitskifertag med ca. 20° hældning og afvalmede gavle. Hældningen på valmene er også ca. 20°. (billede 1) På vestsiden af huset er påbygget et vindfang i ca. halvdelen af husets bredde. På vindfanget er tag som på hovedhuset. Vindfanget vurderes at være opført kort tid efter at huset er bygget. Tagbelægningen var delvis fjernet omkring kelen og skotrenden og erstattet af presenninger. Dette er udført af den nuværende ejer. (billede 2) Eternitskiferen skønnes at kunne være den oprindelige, det vil sige ca. 65 år. Træværket omkring kelen/skotrenden ved vindfanget er nedbrudt og taget hænger. (billede 3) Spær og lægter har spor efter periodevis opfugtning. På besigtigelsestidspunktet kunne ikke måles unormal fugtighed i spær og lægter. (billede 4) Der kunne konstateres en enkelt gammel utæthed som var udbedret med elastisk fugemasse (billede 5) Graterne er udført med koniske eternitrygninger (billede 6), og har sikkert været tænkt som ventilation af tagrummet, idet der ikke er udført tætning mellem tagfladerne under eternitrygningerne. Dette giver mulighed for at vand presses ind under afdækningen og ned i konstruktionen. Der findes ikke anden form for ventilation af tagfladerne ud over lidt luftindtag ved tagfod/udhæng. Inddækningen ved skorstenen er ikke tæt (billede 7).
Ad 1. Konklusion:	Taget vurderes at have følgende skader: 1. Træværk omkring kelen/skotrenden er nedbrudt. 2. Manglende tætning mellem tagfladerne under gratafdækningerne. 3. Manglende ventilation i tagfladen.

	4. Inddækningen ved skorstene er ikke tæt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad. 1: Skaden skønnes at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Ad. 2: Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket skønnes at være en fejl. Ad. 3: Skaden er beskrevet i tilstandsrapporten, med en anbefaling af at ventilationen øges. Karakteren K1 vurderes at være for lav, idet mangelfuld ventilation kan give skade på andre bygningsdele, og derfor burde være K3. Ad. 4: Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket skønnes at være en fejl.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Graterne skønnes at kunne udbedres ved at de udføres som angivet af Dansk Eternit ved at demontere eternitrygningerne og brænde en papstrimmel henover rygningssplanken og eternitskiferen, hvorefter eternitrygningen genmonteres. Til erstatning for den fjernede ventilation, monteres ventilationshætter i tagfladen. Ovennævnte skønnes at kunne udføres for kr. 15.000,- incl. moms. Inddækning ved skorsten skønnes at kunne udføres for kr. 4.000,- incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Tætning af grater skønnes ikke at give nogen forbedring, hvorimod udskiftning af inddækning ved skorsten skønnes at have en forbedring på 50%.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Afskalninger på sokkel	Der er en afskalning af puds under den udvendige trappe (billede 8). Afskalningen vurderes at være ny. Sålbænkene under kældervinduerne har fine svindrevner på tværs, og pudslaget er skruk (billede 9)
Ad 2. Konklusion:	Afskalningen under trappen skønnes at kunne være sket efter udarbejdelse af tilstandsrapporten. De fine revner i pudslaget under vinduerne er i tilstandsrapporten beskrevet ved det ene vindue, ved de øvrige fire er det ikke beskrevet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaden vurderes at være korrekt beskrevet ved det ene vindue, men det vurderes at være en fejl at sålbænkene ved de øvrige vinduer ikke er nævnt.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Borthugning og pudsning af sålbænkene ved de 4 ikke beskrevne vinduer skønnes at kunne udføres for kr. 5.000,- incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at være 80%.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Yder- og indervægge	Der kunne konstateres porøse og udfaldne fuger flere steder på facaderne, specielt mellem de to vinduer på sydfacaden. Det kunne endvidere konstateres at der tidligere har været foretaget partiel omfugning af huset. Et par steder blev der konstateret huller i fugerne efter angreb af murbierne (billede 10). Det vurderes at hullerne var aktive.
Ad 3. Konklusion:	Der er skader på fugerne flere steder på huset, og de skadede steder trænger til en omfugning. Endvidere er der angreb af murbier.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	De udfaldne fuger vurderes at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorimod murbierne, som vurderes også at have været tilstede ved besigtigelsen, burde have været nævnt.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Omfugning af de områder der er angrebet af murbier, skønnes at ville kunne udføres for kr. 1.500,- incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være nogen forbedring i ovennævnte.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Vinduer og døre	Der kunne konstateres nedbrudte rammer i de to vinduer i stuen og i gangen. I kældervinduet i det rum der i dag anvendes til soveværelse, var der begyndende nedbrydning i bundkarmen. Vinduerne vurderes at have en alder på ca. 30 år. 2 kældervinduer og 3 vinduer i stueetagen kunne ikke åbnes. Dette skønnes at skyldes overmaling (billede 11).
Ad 4. Konklusion:	Der var nedbrydning eller begyndende nedbrydning i 4 vinduer. Den begyndende nedbrydningen i kældervinduet vurderes at være accelereret, idet rummet benyttes som soverum (stor fugtbelastning) samtidig med at vinduet ikke kan lukkes op. 5 vinduer kunne ikke åbnes på grund af maling.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	De tre nedbrudte vinduer i stueetagen vurderes at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorimod kældervinduet ikke er beskrevet. Nedbrydningen i kældervinduet vurderes ikke at have været så fremskredet på besigtigelsestidspunktet at det burde være nævnt i tilstandsrapporten. Det skønnes at de tilmalede vinduer burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Åbning af de 5 tilmalede vinduer skønnes at ville kunne udføres for kr. 2.000,- incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	