

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

- 1 Tag
 - 1.1 Utæt tag mange steder – også omkring udluftningskanal
 - 1.2 Tagkonstruktion gennemgås for svamp m.m. (da der har været flere vandskader)
 - 1.3 Fugtigt isoleringsmateriale – samt manglende isolering på mur væg mod vest
 - 1.4 Skorsten (pejs) fungerer ikke
 - 1.5 Skorstenen på loft driver af fugt og pudset m.m. falder af
- 2 Stue
 - 2.1 Loftet flere (mange) steder tegn på vandskade. Bl.a. 1) i køkken v. emhætte, 2) entre v/loftslampe v/køkkendør og ud for badeværelse mod oprindeligt soveværelse, 3) i stuen flere steder
 - 2.2 Loftet i stue "hænger" et par cm mod midten
 - 2.3 Parketgulv i spisestue ødelagt, hvor råddent tæppe lå (måske efter potteplante)
 - 2.4 Parketgulvet ødelagt eller helt mangler ved hver radiatorventil
 - 2.5 Parketgulv ødelagt ved pejs
 - 2.6 Alle ventiler på radiatorer rustet fast. Der kan slet ikke skrues ned eller op for varmen (varmeregulering kan kun ske på gasfyr i kælder)
 - 2.7 Gulstensvægge meget blakket, som om der har været vandskade/fugt
 - 2.8 Der er oplyst mange "knald"/"smæld" lyde fra huset. Lyden kommer formodentlig fra loftet ved vinduespartierne
- 3 Køkken
 - 3.1 Gennemtæring af vandrør under vask (skab oplyst drivvådt ved overtagelsesdag også op ad skabsvæg)
 - 3.2 Køkkengulv knirker og netop hvor belægningen er samlet – gulvbelægningen er åben her, således at vand kan komme ind. Flere steder er gulvbelægningen "faldet sammen" nærmest som om der var hul under.
 - 3.3 Vægfliser bl.a. ved vindue "løse". Hul lyd ved bankning.
- 4 Gæstetoilet
 - 4.1 Vægfliser flere steder ved at fald ned og endnu flere steder hul lyd ved bankning. Det har været nødvendigt at påklister tape, for ikke fliserne falder ned og går i stykker.
 - 4.2 Gulvmosaik fliser ligeledes hul lyd ved

	bankning.
	4.3 Revne i væg i hjørne. På loft kan ses "løbe materiel" ned langs udluftningskanalen, hvilket måske er årsagen i frost til revne ??? Vægfliser er tillige revnet langs vægrevnen.
	5 Entre
	5.1 Ved hoveddør er gulvfliser "løse". Ved bankning giver hul lyd. Forholdet ligeledes tilfældet steder ned ad trappen til kælder.
	5.2 Væg mellem gæstetoilet og badeværelse. Revne i mur – antagelig på grund af vand-skade fra brusekabinen på samme væg – anden side i toilet/baderum.
	5.3 Lampe ved badeværelse. Glimter "små-tænder" hvert minut. Også når kontakten er slukket.
	5.4 Radiatorventil defekt.
	6 Badeværelse
	6.1 Udover stor revne på tværs af gulvmosaik er der ved bankning flere steder en hul lyd – som <u>ikke</u> har forbindelse med revnen. Da gulvrevnen er stor vides p.t. ikke, hvorvidt eller hvor meget vand/fugt, der er trængt ned og evt. beskadiget de underliggende materialer. Skaden ser ud til at være af ældre dato.
	6.2 Vægfliser i brusekabine ved at falde ned (ved bankning hul lyd). Påsat type for ikke fliser går i stykker ved nedstyrtning. Revne i væg ud til entre.
	6.3 Vægfliser i resterende badeværelse er også mange steder løse og ved bankning giver hul lyd.
	6.4 Ovenlysvindue utæt. Det drypper ned – aftegning af vandstriber på træværket rund om vinduet ligesom der på træet er tydelige spor af fugt/vandindtrængen.
	6.5 Ydermere er vinduet punkteret.
	6.6 Radiatorventil defekt.
	6.7 Revne i muren mod soveværelse/"bag ved toilet og bidet"
	7 Værelse
	7.1 Parketgulv ødelagt ved radiatorventil.
	7.2 Ventil rustet fast.
	7.3 Muligvis manglende isolering i murvæg mod nord – eller måske tidl. vandskade. Murvæg meget kold og "blakket"
	8 Soveværelse
	8.1 Parket ødelagt ved radiatorventil.
	8.2 Ventil rustet fast.
	9 Lille værelse
	9.1 Gulv defekt ved radiatorventil.
	10 Kælder
	10.1 Tegn på gennemtæring af faldstamme fra toilet.

	10.2 Gulv forsynet med påklistret vinylplader. Gulvet er meget fugtigt under. Pladerne falder af. Er oplyst tilset tidl. af konsulent fra Ejerskifteforsikringen, hvor også fugtmåling foretaget og det blev registreret alt for fugtigt. 11 Andet kælderrum 11.1 Kældergulv belagt med vinylfilt. Meget fugtigt og muggen lugt. I tilstandsrapport anført "En tør kælder". Er oplyst tilset tidl. af konsulent fra Ejerskifteforsikringen, hvor også fugtmåling foretaget og det blev registreret alt for fugtigt. 12 Skorstensspjæld defekt 12.1 Oplyst at ejerskifteforsikringens konsulent er bekendt og har beset forholdet. 13 Murstensvægge 13.1 I stuer + skorsten forskellige steder er "skjoldet" evt. grundet fugtskader. 13.2 Puds på væg i entreen under vinduet og ned ad trappen er hult/løst. 14 Ulovlig el 14.1 Modstridende eller ikke sammenfaldende oplysninger i tilstandsrapporten. Huset er mange steder forsynet med ulovlige installationer. 15 Vestvendt husmur Nederste del "skjoldet" evt. tegn på fugtskader. (Store grå/hvide pletter) evt. salpeterudslag. Det samme er gældende i nordvendt husmur før indgangsparti (skjoldet). 16 På østvendt mur Der er over begge vinduer store revner i muren. Revnerne går på langs over vinduerne. Det bærende kan have taget skade, men det kan p.t. ikke konstateres hvorvidt jernet eller andet undermateriale er defekt. Skaderne skal undersøges nærmere. 17 Fundament Flere steder afskallet/revnet og mangelfuldt (ikke de skader, som er medtaget i tilstandsrapporten mod øst samt sålbænk revnet og løs ved hjørnestolpe ved havedøren). 18 Vinduer Fuger omkring næsten samtlige vinduer og døre mangelfuldt/defekt. 19 Sålbænk Manglende fugemasse + 2 sten faldet ud på 2 vinduer mod øst. 20 Udestue og andre tagrender Utætte og gennemtærede. Beskrivelse i tilstandsrapporten er ikke fyldestgørende.
--	---

Klagers påstand:	Udbedring af skaderne, som ikke er bemærket i tilstandsrapporten. Beløbet kan p.t. ikke opgøres.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tag pkt. 1: Ingen synlige fugtskjolder på lægter eller træværk ingen fugt som nævnt i tilstandsrapporten ved udfærdigelse af rapport. Stue pkt. 2: Der var ingen synlige fugtskjolder ved gennemgang og ingen sælgeroplysninger, der skulle indikere det. Pkt. 2.03: Skaden var dækket af stort tæppe. FÆLLES: Skader på gulvet under ventiler ikke registreret pga. indbo. 2.07: Kosmetisk. 2.08: ?? 2.02: Kosmetisk. Køkken: 3.01 nævnt i tilstandsrapport pkt. 10.1. Køkkengulvet er normal nedslidning efter alder. Gæstetoilet: Skader ikke registret ved gennemgang. Entre: 5.01 oplyst i tilstandsrapport pkt. 62. 5.02 er kosmetisk. Badeværelse: Ikke registreret ved gennemgangen. Pkt. 7-8-9 – som øvrige rum nogle rum var tæppebelagte ved gennemgangen. Kælder: Kælderen var opvarmet ved gennemgang og var tør og i normal stand for en kælder. Tæring på faldstammen kunne ikke registreres. 13.01 Kosmetisk pga. ældre fugtskade, nævnt i pkt. 8.3 i tilstandsrapporten. UDVENDIGT Soklen vurderes som normal efter alder, skade mod øst og vest nævnt i tilstandsrapporten. Pkt. 16 ingen nedbøjning, vurderes som rep. af utæt fuge. Pkt. 17 nævnt i rapporten pkt. 4.4. Pkt. 18 + 19 ikke registreret. Pkt. 20 nævnt af sælger og i rapporten, træværk nævnt i rapporten, ændret siden gennemgang af ejer.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt ca. 10 °C.

Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten er dateret xx.xx. 2003. Ejendommen blev handlet den xx.xx. 2003 og overtaget af klager den xx.xx. 2004. Ejendommen blev gennemgået af egen rådgiver den xx.xx. 2004, og i forbindelse hermed blev der udarbejdet en liste med i alt 50 punkter vedr. fejl og mangler, som danner baggrund for klagen over tilstandsrapporten. Inden besigtigelsen blev listen med klagepunkter gennemgået, hvilket resulterede i frafaldelse af følgende punkter: 1.04 – 2.06 – 2.08 – 5.04 – 6.06 – 7.02 – 7.03 – 8.02 og 12.01. Nogle af klagepunkterne er anmeldt til ejerskifteforsikringen, som har meddelt klager, at forholdet omkring utætheder i tagbelægningen er dækket af forsikringen.
------------------------	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad: 1 Tag 1.1 Utæt tag mange steder – også omkring udluftningskanal 1.2 Tagkonstruktion gennemgås for svamp m.m. (da der har været flere vandskader) 1.3 Fugtigt isoleringsmateriale – samt manglende isolering på mur væg mod vest 1.5 Skorstenen på loft driver af fugt og pudset m.m. falder af	1 Tag 1.1 Eternitskiferbelægningen fremstår med alge- og mosbegrøning samt stedvis krumme tagplader. Enkelte steder kunne der fra tagrummet konstateres utætheder, bl.a. i forbindelse med en knækket rygningssplade. 1.2 Der kunne ikke måles forhøjet fugtindhold i spær og lægter. 1.3 Der kunne ikke registreres fugt i isoleringsmaterialet, som sporadisk var afdækket med udlagte pressendinger. 1.5 På skorstenen i tagrummet er cementpuds porøst og delvist afskallet. Udvendigt ses frostafskalninger og porøse/mangelfulde murværksfuger på skorstenspiber.
Ad 1. Konklusion:	Tagbelægningen og skorstenen i tagrummet er som man må forvente på et 35 år gammelt hus, hvor der ikke er foretaget tilstrækkeligt og løbende vedligehold de senere år.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 8.3. Skotrender/inddækninger givet karakteren K3 med bemærkningen: Utæt ved skorsten/tagplader. Under bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring er der anført følgende: Skifertaget er velholdt og med normal fugt i træværk. Ny tagbelægning m.v. er dækket af ejerskifteforsikringen ÷ forbedring 80% og ÷ selvrisiko på kr. 10.000,-.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Bemærkningen menes ikke at være dækkende for tagkonstruktionens samlede tilstand.
Ad 1. Forbedringer:	Reparation af skorstene skønnes ikke at medføre forbedring, men en eventuel udskiftning af tagbelægning skønnes at tilføre ejendommen en forbedring på 80% af udbedringsomkostningerne.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2 Stue 2.1 Lofter flere (mange) steder tegn på vandskade. Bl.a. 1) i køkken v. emhætte, 2) entre v/loftslampe v/køkkendør og ud for badeværelse mod oprindeligt soveværelse, 3) i stuen flere steder 2.2 Loftet i stue "hænger" et par cm mod midten 2.3 Parketgulv i spisestue ødelagt, hvor råddent tæppe lå (måske efter potted plante) 2.4 Parketgulvet ødelagt eller helt mangler ved hver radiatorventil 2.5 Parketgulv ødelagt ved pejs 2.7 Gulstensvægge meget blakket, som om der har været vandskade/fugt	2 Stue 2.1 I pladelofterne ses en del skjolder efter tidligere vandgennemtrængen/kondens ved aftrækskanal. 2.2 Loftsbeklædningen i opholdsstuen er ujævn og bøjer nedad langs vestgavl. 2.3 I parketgulvet ses en lokal skade, hvor parketstave har rejst sig (formentlig en fugtskade). 2.4 Parketgulvet er mærket efter utætheder ved radiatorventilerne. 2.5 Der ses lokalt en misfarvning i parketgulve ved pejs. 2.7 De blanke murstensvægge er uensartede i overfladen.
Ad 2. Konklusion:	Ad 2.1 Skønnes opstået ved indtrængende nedbør, der kunne ikke registreres fugt i skjolderne. 2.2 Årsag kendes ikke, kan have været nedbøjet fra opførelsen. 2.3 Kan være forårsaget af overvanding af potted plante. 2.4 Skaderne skyldes utætte radiatorventiler. 2.5 Årsag kendes ikke. 2.7 Årsag kendes ikke, der kunne ikke registreres fugt i væggene.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om skaderne i tilstandsrapporten. 2.1 Kunne være bemærket med K1. 2.2 Er ikke egentlig skade, kunne være nævnt som K0. 2.3 Skaden har sandsynligvis været dækket af tæppe. 2.4 Burde være nævnt med K2. 2.5 Kunne være nævnt som K0. 2.7 Væggenes udseende er ingen skade.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af gulv under 3 stk. radiatorventiler skønnet udbedringspris kr. 11.000,-.

Ad 2. Forbedringer:	Reparation skønnes ikke at medføre forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3 Køkken 3.1 Gennemtæring af vandrør under vask (skab oplyst drivvådt ved overtagelsesdag også op ad skabsvæg) 3.2 Køkkengulv knirker og netop hvor belægningen er samlet – gulvbelægningen er åben her, således at vand kan komme ind. Flere steder er gulvbelægningen "faldet sammen" nærmest som om der var hul under. 3.3 Vægfliser bl.a. ved vindue "løse". Hul lyd ved bankning.	3.1 Der er udskiftet et par galv. rørfittings efter kobberørinstallationen under køkkenvask. 3.2 Vinylbelægningen er slidt og samling i belægningen er ikke tætsluttende. 3.3 Der er hulhed under et par fliser ved vinduet.
Ad 3. Konklusion:	3.1 Da der er foretaget udskiftning kan det ikke afgøres i hvilken stand installationen var i ved huseftersynet. 3.2 Årsagen er alm. nedslidning. 3.3 Årsagen er mangelfuld vedhæftning til underlag.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	3.1 I tilstandsrapporten er der under pkt. 10.1 givet K1 med bemærkningen: Gavl. rør efter kobber under køkkenvask. Såfremt der var tegn på galvanisk tæring burde karakteren have været K3. 3.2 Kunne være nævnt med K0. 3.3 Kunne være nævnt med K1.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen.
Ad 3. Forbedringer:	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Ad 3. Eventuelt	
-----------------	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4 Gæstetoilet 4.1 Vægfliser flere steder ved at fald ned og endnu flere steder hul lyd ved bankning. Det har været nødvendigt at påklistre tape, for ikke fliserne falder ned og går i stykker. 4.2 Gulvmosaik fliser ligeledes hul lyd ved bankning. 4.3 Revne i væg i hjørne. På loft kan ses "løbe materiel" ned langs udluftningskanalen, hvilket måske er årsagen i frost til revne ??? Vægfliser er tillige revnet langs vægrevnen.	4.1 Vægfliser er stedvis meget løstsiddende – ved at falde af. 4.2 Meget lokal er der et område med hultlydende stiftmosaik. 4.3 Revne i overvæg og i vægfliser.
Ad 4. Konklusion:	4.1 Løsning af vægfliser antages at være af ældre dato. 4.2 Årsagen skyldes manglende vedhæftning til underlag, hvilket typisk ses ved stiftmosaik. 4.3 Revner menes af ældre dato.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om skader i vådrum. Skaderne burde have været bemærket med karakteren K2.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Partiel reparation af vægfliser, gulvbelægning samt udfyldning af revne kan skønsmæssigt udføres for kr. 6.000.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Ad 4. Eventuelt	
-----------------	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5 Entre 5.1 Ved hoveddør er gulvfliser "løse". Ved bankning giver hul lyd. Forholdet ligeledes tilfældet steder ned ad trappen til kælder. 5.2 Væg mellem gæstetoilet og badeværelse. Revne i mur – antagelig på grund af vand-skade fra brusekabinen på samme væg – anden side i toilet/baderum. 5.3 Lampe ved badeværelse. Glimter "små-tænder" hvert minut. Også når kontakten er slukket.	5.1 Partielt kan der konstateres hulhed under gulvklinker i entre. 5.2 Mindre revne i skillevæg. 5.3 Der kunne ikke registreres uregelmæs-sigheder ved lampe.
Ad 5. Konklusion:	5.1 Årsagen er formentlig en fejl under udførelsen af belægningsarbejdet. 5.2 Skaden menes uden konstruktiv betydning. 5.3 Afprøvning af eksempelvis elinstallation er ikke indeholdt i huseftersynet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	5.1 I tilstandsrapporten er der under punkt 6.2 givet karakteren K1 med bemærknin-gen: Hule fliser i entre, hvilket menes dækkende. 5.2 Kunne være nævnt som K0 eller K1. 5.3 Ingen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 5. Forbedringer:	
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Ad 5. Eventuelt	
-----------------	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6 Badeværelse 6.1 Udover stor revne på tværs af gulvmosaik er der ved bankning flere steder en hul lyd – som <u>ikke</u> har forbindelse med revnen. Da gulvrevnen er stor vides p.t. ikke, hvorvidt eller hvor meget vand/fugt, der er trængt ned og evt. beskadiget de underliggende materialer. Skaden ser ud til at være af ældre dato. 6.2 Vægfliser i brusekabine ved at falde ned (ved bankning hul lyd). Påsat type for ikke fliser går i stykker ved nedstyrtning. Revne i væg ud til entre. 6.3 Vægfliser i resterende badeværelse er også mange steder løse og ved bankning giver hul lyd. 6.4 Ovenlysvindue utæt. Det drypper ned – aftegning af vandstriber på træværket rund om vinduet ligesom der på træet er tydelige spor af fugt/vandindtrængen. 6.5 Ydermere er vinduet punkteret. 6.7 Revne i muren mod soveværelse/"bag ved toilet og bidet"	6.1 I badeværelsesgulvet er der områder med hultlydende stiftmosaik samt revneforekomst. Det samme er tilfældet i brusenichen, som også har defekt afløb. 6.2 Vægfliser i bruseniche er meget løstsiddende – ved at falde ned. 6.3 Vægfliser i øvrigt har stedvis mangelfuld vedhæftning til underlag. 6.4 Spor efter tidligere vandgennemtrængning. 6.5 Ovenlysvinduet er med koblet ramme. 6.7 Mindre revneforekomst i overvæg.
Ad 6. Konklusion:	6.1 – 6.7 Skadernes menes af ældre dato, jf. pkt. 4.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om skader i vådrum. Skaderne burde have været bemærket med følgende karakter: 6.1 K2 – K3 6.2 K2 6.3 K2 6.4 – 6.7 Kunne være nævnt med K1
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Partiel reparation af skaderne under pkt. 6.1 – 6.3 skønnes ikke realistisk, men vil formentlig beløbe sig til ca. kr. 20 – 25.000. Total udskiftning i.f.m. renovering ca. kr. 120. – 150.000.

Ad 6. Forbedringer:	Reparation skønnes ikke at medføre forbedring. Total udskiftning skønnes at tilføre en forbedring på kr. 100 – 125.000,-.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 6. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7 Værelse 7.1 Parketgulv ødelagt ved radiatorventil. 8 Soveværelse 8.1 Parket ødelagt ved radiatorventil. 9 Lille værelse 9.1 Gulv defekt ved radiatorventil.	Parketgulvet er mærket efter utætheder ved radiatorventilerne.
Ad 7, 8 og 9. Konklusion:	Skaderne skyldes utætte gl. radiatorventiler.
Ad 7, 8 og 9. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om skaderne i tilstandsrapporten.
Ad 7, 8 og 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af gulv under 3 stk. radiatorventiler ca. kr. 11.000.
Ad 7, 8 og 9. Forbedringer:	Reparation skønnes ikke at medføre forbedring.
Ad 7, 8 og 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 7, 8 og 9. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10 Kælder 10.1 Tegn på gennemtæring af faldstamme fra toilet. 10.2 Gulv forsynet med påklistret vinylplader. Gulvet er meget fugtigt under. Pladerne falder af. Er oplyst tilset tidl. af konsulent fra Ejerskifteforsikringen, hvor også fugt-måling foretaget og det blev registreret alt for fugtigt.	10.1 Tegn på mindre tæring på faldstamme i viktualierun 10.2 Enkelte vinylplader i gulvbelægningen i fyrrummet har ikke vedhæftning til underlaget.
Ad 10. Konklusion:	10.1 Faldstammen i støbejern udviser alm. aldersbetingede skader. 10.2 Den mangelfulde vedhæftning af de pålimede vinylplader skyldes formentlig fugt i betonunderlaget, som kunne registreres på skønsmødet.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om skaderne i tilstandsrapporten. 10.1 Kunne være nævnt med K1. 10.2 Kunne være nævnte med K1 på grund af belægningens alder.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen.
Ad 10. Forbedringer:	
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Ad 10. Eventuelt	
------------------	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11 Andet kælderrum 11.1 Kældergulv belagt med vinylfilt. Meget fugtigt og muggen lugt. I tilstandsrapport anført "En tør kælder". Er oplyst tilset tidl. af konsulent fra Ejerskifteforsikringen, hvor også fugtmåling foretaget og det blev registreret alt for fugtigt.	På skønsmødet kunne der ikke måles/registreres forhøjet fugtindhold i kælderrummet.
Ad 11. Konklusion:	
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 11. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13 Murstensvægge 13.1 I stuer + skorsten forskellige steder er "skjoldet" evt. grundet fugtskader. 13.2 Puds på væg i entreen under vinduet og ned ad trappen er hult/løst.	13.1 De blanke murstensoverflader er stedvis lettere "blakkede". 13.2 Sporadiske områder (meget lokalt) med hultlydende puds.
Ad 13. Konklusion:	13.1 Årsag kendes ikke, der kunne ikke registreres fugt i væggene. 13.2 Løsning af vægpuds antages at være af ældre dato formentlig en oprindelig fejl ved udførelsen af pudsarbejdet.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten. 13.1 Kunne være bemærket med K0. 13.2 Kunne være bemærket med K1.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 13. Forbedringer:	
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 13. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14 Ulovlig el 14.1 Modstridende eller ikke sammenfaldende oplysninger i tilstandsrapporten. Huset er mange steder forsynet med ulovlige installationer.	14.1 Ved besigtigelsen kunne der påvises en løstsiddende stikkontakt samt ledninger afsluttet med muffe under loft i stue.
Ad 1. Konklusion:	Det vides ikke om stikkontakten var løsnet fra underlaget og om ledningerne i loftet var forbundet til lampe på tidspunktet for huseftersynet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15 Vestvendt husmur Nederste del "skjoldet" evt. tegn på fugt-skader. (Store grå/hvide pletter) evt. sal-peterudslag. Det samme er gældende i nordvendt husmur før indgangsparti (skjoldet).	Stedvist er det blanke murværk misfarvet, bl.a. i et mindre område over 3 – 4 skifter i vestgavl.
Ad 15. Konklusion:	Årsagen kan være tidligere opfugt-ning/beplantning. Ved skønsmødet kunne der ikke registreres forøget fugtindhold i de skjolde-de områder.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Kunne være bemærket med K0 i tilstandsrap-porten.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 15. Forbedringer:	
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 15. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 16 På østvendt mur Der er over begge vinduer store revner i muren. Revnerne går på langs over vinduerne. Det bærende kan have taget skade, men det kan p.t. ikke konstateres hvorvidt jernet eller andet undermateriale er defekt. Skaderne skal undersøges	Revneforekomst i murværksfuger ved det første skifte over 2 vinduer i østgavl. Der ses ingen nedbøjning.
Ad 16. Dimension:	Skaderne kan være forårsaget af tæring i vinduesoverligger. Om der er anvendt ståltegl eller stålprofiler i forbindelse med opmuringen vides ikke.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger i tilstandsrapporten. Skaderne burde have været nævnt med K2.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af vinduesoverligger på sigt skønnes at andrage ca. kr. 12.000 (ståltegl).
Ad 16. Forbedringer:	Reparation vurderes ikke at medføre forbedringer.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 16. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 17 Fundament Flere steder afskallet/revnet og mangelfuldt (ikke de skader, som er medtaget i tilstandsrapporten mod øst samt sålbænk revnet og løs ved hjørnestolpe ved havedøren).	Partielt er der revner og afskalninger i sokler/sokkelpuds. Sålbænk revnet og løs ved hjørnestolpe ved havedør.-
Ad 17. Konklusion:	Bevægelses/temperaturrevner forekommer ofte i ejendomme med forskellige ydermurskonstruktioner. Ved revner og afskalninger kan vand være trængt ind.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.2 givet karakteren K2 med bemærkningen: Løst sokkelpuds mod øst. Revnet under sydvinduer. Generelt skønnes karakteren og bemærkningerne dækkende, selvom der også er mindre skader i sokkel mod nord og vest. Under pkt. 4.4 er der givet karakteren K1 med bemærkningen: Revnet og løs ved hjørnestolpe ved havedøren. Karakteren burde have været K2.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Lokal rep. ca. kr. 1.000.
Ad 17. Forbedringer:	Ingen.
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Ad 17. Eventuelt	
------------------	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 18 Vinduer Fuger omkring næsten samtlige vinduer og døre mangelfuldt/defekt.	Kalfatringsfuger (mørtel) er porøse og stedvis mangelfulde.
Ad 18. Konklusion:	Det er ikke usædvanligt at 35 år gamle mørtelfuger er porøse og mangelfulde. Hvor fugerne ikke er intakte kan der være trængt vand ind.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten. Skaderne burde have været nævnt med karakteren K2/K3.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af porøse mørtelfuger skønnes til ca. kr. 7 – 8.000.
Ad 18. Forbedringer:	Udskiftning af kalfatringsfuger skønnes at medføre forbedring ca. 5 – 6.000 i forhold til alder, sædvanlig slid og den generelle vedligeholdelsestilstand.
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 18. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 19 Sålbank Manglende fugemasse + 2 sten faldet ud på 2 vinduer mod øst.	Under vindue i østgavl mangler 2 stk. sålbænk-klinker og klinkefuger er forvitrede/mangelfulde.
Ad 19. Konklusion:	Nedbrydning er opstået over en årrække og skaderne kan medføre vandindtrængen i ydermuren.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten. Skaderne burde have været nævnt med karakteren K2, såfremt klinkerne manglede ved huseftersynet.
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Rep. af fuger incl. 2 nye klinker ca. kr. 2.000.
Ad 19. Forbedringer:	Ca. kr. 1.000.
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 19. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 20 Udestue og andre tagrender Utætte og gennemtærede. Beskrivelse i tilstandsrapporten er ikke fyldestgørende.	Hul i tagrende mellem oprindeligt hus og udestue. Tagrender fremstår i øvrigt i forventelig stand efter 35 år.
Ad 20. Konklusion:	Den utætte tagrende medfører dryp på klinkergulv i udestue. Ud fra alder og placering skønnes hul i tagrende af mindre betydning.
Ad 20. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 8.6. i udestue givet karakteren K2 med bemærkningen: tagrender løber over ved skybrud. At der er hul i tagrenden kunne have været præciseret.
Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Hul i tagrenden menes at kunne repareres for et beskedent beløb under kr. 1.000.
Ad 20. Forbedringer:	
Ad 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 20. Eventuelt	